

Séance du 08 juillet 2026

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
H. HURDEBISE, Président;
N. TEFNIN, Bourgmestre;
A. GREOLI, W.M. KUO, B. GRIGNARD, J.-P. LITT,
Echevins;
L. DESONAY, Présidente du Centre public d'action sociale;
Ch. GARDIER, Cl. BROUET, Fr. GUYOT, Fr. GAZZARD, A.
FAGARD, P. MORDAN, Y. FREDERIC, F. DORVAL, Cl.
GIROUT, A. KRICKEL, L. MINSART, S. WUIDART, L.
BONAZZA, L. MOENS, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

1. Conseil consultatif de la vie associative. Remplacement d'une membre.

Le Conseil communal,

Vu l'article L1122-35 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;
Vu sa délibération du 20 février 2025 adoptant un nouveau Règlement d'Ordre Intérieur;
Attendu qu'en application de l'article 55bis du Règlement d'Ordre Intérieur, les conseils consultatifs de la jeunesse, du patrimoine, de la vie associative et des sports sont composés de 9 membres, chacun avec voix délibérative ;

Attendu que ces 9 membres sont désignés par le Conseil communal sur présentation de chaque groupe selon la même méthode que pour la désignation du nombre de conseillers de l'action sociale, si ce n'est que chaque groupe politique démocratique présent au Conseil communal est représenté et qu'un groupe politique ne peut être représenté par plus de quatre membres;

Attendu que le Conseil communal est composé de la manière suivante: Alternative Plus (8 conseillers), MRuc (7 conseillers), Pluriel! (6 conseillers);

Attendu qu'en application de l'article 55bis du Règlement d'Ordre Intérieur, les groupes politiques peuvent présenter le nombre de candidats suivants aux conseils consultatifs de la jeunesse, du patrimoine et des sports : 3 pour Alternative Plus, 3 pour le MRuc et 3 pour Pluriel!;

Vu la décision du Conseil communal du 20 février 2025, son article 1er, de désigner les personnes suivantes en tant que membres du Conseil consultatif de la vie associative :

- Laurent DEMARTIN (Alternative Plus)
- Thérèse MOSSOUX (Alternative Plus)
- Silvana BRESSANUTTI (Alternative Plus)
- Pierre GHYSSENS (MRuc)
- Valérie SACRE (MRuc)
- Simon ANDRI (MRuc)
- Alix DELEPINE (Pluriel !)
- Anissa MEDNOUNY (Pluriel !)
- Charlotte WILWERTH (Pluriel !)

Vu le courriel du 9 juin 2026 par lequel Mme Thérèse MOSSOUX présente sa démission;

À l'unanimité ; DECIDE :

de désigner, en remplacement de Mme Thérèse MOSSOUX, comme membre du Conseil consultatif de la vie associative: **XXX**

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,

Le Président,

(s) Fr. TASQUIN

(s) H. HURDEBISE

Pour extrait certifié conforme :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Par le Collège :

Le Bourgmestre,
N. TEFNIN

PROJETS DE DELIBERATIONS

Séance du 08 juillet 2026

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
H. HURDEBISE, Président;
N. TEFNIN, Bourgmestre;
A. GREOLI, W.M. KUO, B. GRIGNARD, J.-P. LITT,
Echevins;
L. DESONAY, Présidente du Centre public d'action sociale;
Ch. GARDIER, Cl. BROUET, Fr. GUYOT, Fr. GAZZARD, A.
FAGARD, P. MORDAN, Y. FREDERIC, F. DORVAL, Cl.
GIROUT, A. KRICKEL, L. MINSART, S. WUIDART, L.
BONAZZA, L. MOENS, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

2. Récréaspa. Modifications du règlement d'ordre intérieur.

Le Conseil communal,

Vu sa délibération du 26 juin 2025 décidant d'adopter le Programme de Coordination Locale pour l'Enfance 2025 (CLE);

Attendu que le règlement d'ordre intérieur fait partie intégrante du Programme de CLE;

Attendu qu'il est proposé d'apporter quelques légères modifications au R.O.I. approuvé en juin 2025, mises en évidence dans le document joint au dossier;

Attendu que l'approbation de ce règlement relève du Conseil communal;

Attendu que le service avait sollicité un accord de principe du Collège, afin de pouvoir déjà transmettre ce R.O.I. lors des inscriptions, qui débutaient avant la séance de ce jour;

Vu la délibération du Collège communal du 16 juin 2026:

- d'émettre un accord de principe sur les modifications proposées pour le règlement d'ordre intérieur de Récréaspa
- de faire approuver ce R.O.I. par le Conseil communal lors de sa prochaine séance

À l'unanimité ; DECIDE :

d'approuver le règlement d'ordre intérieur de Récréaspa, joint au dossier

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

Le Président,
(s) H. HURDEBISE

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Le Bourgmestre,
N. TEFNIN

Séance du 08 juillet 2026

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
H. HURDEBISE, Président;
N. TEFNIN, Bourgmestre;
A. GREOLI, W.M. KUO, B. GRIGNARD, J.-P. LITT,
Echevins;
L. DESONAY, Présidente du Centre public d'action sociale;
Ch. GARDIER, Cl. BROUET, Fr. GUYOT, Fr. GAZZARD, A.
FAGARD, P. MORDAN, Y. FREDERIC, F. DORVAL, Cl.
GIROUT, A. KRICKEL, L. MINSART, S. WUIDART, L.
BONAZZA, L. MOENS, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

3. Appel à projets "Mise en œuvre d'un plan local de propreté 2026" en Wallonie. Demande de subsides pour la concrétisation de 4 actions du Plan Local de Propreté (PLP). Délibération du Collège communal attestant l'engagement de celui-ci à mettre en œuvre le PLP et l'outil clic 4 Wapp, et plus spécialement les actions proposées dans le cadre du présent appel à projets. Prise d'acte du Conseil communal.

Le Conseil communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment l'article L1123-23, 12°;

Vu le mail du 05/05/2026 du SPW-ARNE nous informant d'un nouvel appel à projets relatif à la "Mise en oeuvre d'un plan local de propreté 2026";

Considérant que l'objectif de cet appel à projets vise à soutenir financièrement les communes qui réalisent des actions concrètes sur le terrain en matière de propreté publique, dans le cadre d'une approche intégrée et structurée;

Attendu que cet appel à projets s'adresse aux communes disposant d'un Plan Local de Propreté de qualité;

Attendu que la Ville de Spa dispose d'un PLP de qualité validé par le SPW en date du 07/01/2021;

Considérant que les actions à proposer doivent être inscrites dans notre PLP;

Attendu que les communes n'ayant encore jamais bénéficié d'un subside dans le cadre d'un appel à projet "Mise en oeuvre d'un PLP" sont prioritaires par rapport aux communes ayant déjà été lauréates d'une appel à projets "Mise en oeuvre d'un PLP";

Attendu que dès lors, la commune de Spa ne sera pas prioritaire mais qu'elle peut néanmoins introduire une demande de subsides;

Attendu que bon nombre d'actions dans le PLP ont déjà été réalisées ou sont en cours de réalisation;

Attendu que 4 à 7 actions peuvent être introduites;

Vu les 4 actions proposées par le Service Environnement suivantes:

1. Achat et distribution gratuite de 2000 cendriers de poche en mégots de cigarettes recyclés à 4 € pièce => 8000 €
2. Achat et placement de nouveaux cendriers tubulaires - 20 cendriers tubulaires à +/- 200 € pièce => 4000 €
3. Achat et placement d'ilots de tri supplémentaires (déchets résiduels/PMC) à des endroits stratégiques sur le territoire communal - 7 ilots de tri à +/- 1675 € pièces => +/- 11375 €
4. Achat pour une distribution gratuite de pinces pour ramasser les déchets - 35 pinces à +/- 25 € pièce => 1625 €

Vu que le total de la subvention sollicitée pour la réalisation des 4 actions est de 25000 €;

Attendu que les actions 1 et 2 ont déjà été réalisées mais considérant qu'elles ont eu un impact positif sur la propreté, elles peuvent dès lors être à nouveau proposées;

Attendu que les actions 3 et 4 sont des actions qui ne sont pas inscrites telles quelles dans le PLP mais considérant que le libellé de l'action dans le PLP est "Investissement dans du nouveau matériel de nettoyage" et que l'achat et l'installation d'ilots de tri est une action éligible, celles-ci seront proposées;

Considérant que les actions restantes du PLP ne sont pas éligibles;

Vu le mail de Madame Alisa AERTS, SPW-ARNE-Direction des Infrastructures de Gestion et de la Politique des Déchets, du 04/06/2026 nous informant que l'achat d'ilot de tri est une action éligible;

Attendu que, pour les communes sélectionnées, le montant du soutien financier pour la mise en oeuvre d'actions prioritaires du PLP est plafonné à 25000 € par commune mais qu'aucune des actions prise individuellement ne pourra prétendre à l'octroi d'un soutien supérieur à la moitié du soutien total demandé;

Attendu que la commune utilise déjà l'outil Clic 4 Wapp;

Vu la décision du Collège communal du 09/06/2026:

- de participer à cet appel à projets;
- de valider les 4 actions proposées par le Service Environnement;
- d'attester l'engagement du Collège communal de mettre en oeuvre le PLP et l'outil clic 4 Wapp, et plus spécialement les actions proposées dans le cadre du présent appel à projets;
- de prévoir à la prochaine séance du Conseil communal une prise d'acte, conformément aux dispositions du CDLD;

PREND ACTE :

de la décision du Collège communal du 09/06/2026 :

- de participer à cet appel à projets;
- de valider les 4 actions proposées par le Service Environnement;
- d'attester l'engagement du Collège communal de mettre en oeuvre le PLP et l'outil clic 4 Wapp, et plus spécialement les actions proposées dans le cadre du présent appel à projets.

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

Le Président,
(s) H. HURDEBISE

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Le Bourgmestre,
N. TEFNIN

Séance du 08 juillet 2026

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
H. HURDEBISE, Président;
N. TEFNIN, Bourgmestre;
A. GREOLI, W.M. KUO, B. GRIGNARD, J.-P. LITT,
Echevins;
L. DESONAY, Présidente du Centre public d'action sociale;
Ch. GARDIER, Cl. BROUET, Fr. GUYOT, Fr. GAZZARD, A.
FAGARD, P. MORDAN, Y. FREDERIC, F. DORVAL, Cl.
GIROUT, A. KRICKEL, L. MINSART, S. WUIDART, L.
BONAZZA, L. MOENS, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

4. Convention de partenariat avec l'Athénée Royal Ecole d'Hôtellerie de Spa et l'asbl Domaine de Bérinzenne pour « l'Ecole du dehors ».

Le Conseil communal,

Vu le projet de convention de partenariat pour « l'Ecole du dehors » à conclure avec l'asbl Domaine de Bérinzenne et avec l'Athénée Royal Ecole d'Hôtellerie (AREH) de Spa;

Attendu que ce partenariat vise l'organisation de sorties de qualité, à portée éducative, à destination des élèves de maternelle et de primaire de l'AREH;

Attendu que ce partenariat a également pour objectif de former et rendre autonomes les enseignants dans le cadre de la gestion de sorties avec un groupe d'enfants;

Attendu que la convention de partenariat serait conclue pour cinq années, de l'année scolaire 2026-2027 à l'année scolaire 2030-2031, et que ce partenariat donnerait lieu au versement d'un montant forfaitaire de 3.000,00€/an (1.500,00€/an/implantation);

À l'unanimité ; DECIDE :

de conclure la convention de partenariat ci-après reproduite:

CONVENTION DE PARTENARIAT POUR « L'ECOLE DU DEHORS »

Entre :

- **la Ville de Spa**, dont le siège est situé Rue de l'Hôtel de Ville, 44 à 4900 Spa, représentée par Madame Ludvine DESONAY, Présidente du CPAS, en charge de l'enseignement et par Monsieur François TASQUIN, Directeur général, conformément à une décision du Conseil communal du 8 juillet 2006;

- l'Athénée Royal Ecole d'Hôtellerie de Spa section fondamentale, ci-après dénommée l'AREH, dont le siège est situé rue des Capucins, 8 à 4900 Spa représentée par Madame Catherine KOCKS, Directrice;

- **l'Association Sans But Lucratif Domaine de Bérinzenne**, ci-après dénommée « l'ASBL », dont le siège est situé à Bérinzenne, 4 à 4900 Spa représentée par Monsieur Etienne GRISARD, Président, conformément à une décision du Conseil d'administration du XXX;

Il est convenu et accepté ce qui suit :

Article 1 - Objet

La présente convention a pour objet d'organiser une collaboration en vue de la mise en place, dans les meilleures conditions, de séances d'« Ecole du dehors » à destination des élèves de maternelle et de primaire de l'AREH, implantations Renier et Centre.

L'objectif de ces séances est double :

1. Faire vivre aux élèves des sorties de qualité, à portée éducative, permettant la découverte et l'apprentissage des savoirs et savoir-faire correspondant à leur niveau scolaire.

2. L'autonomisation des enseignants pour la gestion des sorties avec un groupe d'enfants.

Article 2 – Durée de la convention

La présente convention est établie à partir de l'année scolaire 2026-2027 sur 5 années jusqu'à l'année scolaire 2030-2031.

Article 3 - Engagements des parties

L'ASBL s'engage à organiser, pour chaque année scolaire, 10 jours d'animation « Ecole du dehors » pour chaque implantation scolaire (soit 2x10 jours/année scolaire).

Chaque année, l'AREH s'engage à proposer un enseignant par école qui prendra part à l'ensemble des 10 séances annuelles.

Les séances seront réparties sur l'ensemble de l'année scolaire. Le calendrier des sorties sera établi d'un commun accord entre l'ASBL, la direction des écoles et l'enseignant.

L'ASBL prévoira, préalablement à chaque sortie, des moments de concertation avec l'enseignant pour la mise en place du projet.

L'AREH, par l'intermédiaire de la Directrice/du Directeur des écoles, s'engage à faire le lien entre les parents et l'école pour que les enfants soient équipés correctement le jour de la sortie.

L'AREH, par l'intermédiaire de la Directrice/du Directeur des écoles, s'engage à transmettre à l'ASBL, en début d'année scolaire, la liste des enfants pour lesquels les parents ont donné leur autorisation pour l'utilisation de photos uniquement à des fins de promotion, d'information ou de formation.

L'ASBL pourra mettre à disposition des matériaux et équipements spécifiques non consommables nécessaires à l'activité.

L'achat de consommables nécessaires aux animations sera négocié et acheté par l'école.

Article 4 – Tarification

Le coût forfaitaire, par année scolaire, s'élève à 1.500,00€ par implantation soit au total 3.000,00 € pour les deux implantations.

Ce montant sera indexé annuellement de 2%.

Article 5 – Déclaration de créance

Pour chaque année scolaire, une première déclaration de créance sera établie par l'ASBL et adressée à la Ville de Spa fin décembre et une seconde pour le solde fin juin.

Article 6 - Responsabilités

L'AREH et l'ASBL s'engagent à respecter leurs obligations en matière d'assurance responsabilité civile, accidents corporels et accidents du travail pour couvrir les participants et le personnel. Ils s'engagent à respecter la législation sur la sécurité et l'hygiène.

Article 7 - Résolution des difficultés

En cas de désaccord survenu lors de l'organisation et la mise en place du projet, une réunion de médiation sera organisée avec un ou des représentants de la Ville de Spa, un ou des représentants de l'ASBL, le ou les animateurs CRIE, le ou les enseignants et la direction des écoles.

Article 8 : Suivi et évaluation

Afin d'assurer le bon déroulement des activités et l'atteinte des objectifs définis aux articles 1 et 3, la Ville de Spa, l'AREH et l'ASBL conviennent de mettre en place un suivi régulier.

Ces réunions d'évaluation se tiendront au minimum trois fois par an en présence de Catherine KOCKS, Directrice de l'AREH, Fabien SPAILIER, Directeur de l'ASBL, Ludivine Desonay, Présidente du CPAS en charge de l'enseignement, l'animateur chargé du suivi de la classe et de l'enseignant(e).

Ces réunions d'évaluation porteront sur l'état d'avancement des activités, les éventuelles améliorations à apporter au projet.

Article 9 - Fin

La présente convention prend fin tel que décidé à l'article 2. Elle ne pourra être résiliée unilatéralement par un partenaire que par écrit et moyennant un préavis d'un mois. Si l'un des partenaires fait usage de son droit de résiliation unilatérale, les séances programmées lors de l'année scolaire en cours devront être organisées, sauf à

établir l'existence d'un cas de force majeure rendant impossible ou très difficile l'organisation des activités. En cas de résiliation à l'initiative de l'un ou l'autre des partenaires, seule les séances réellement organisées seront facturées à la Ville de Spa.

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

Le Président,
(s) H. HURDEBISE

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Le Bourgmestre,
N. TEFNIN

PROJETS DE DELIBERATIONS

Séance du 08 juillet 2026

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
H. HURDEBISE, Président;
N. TEFNIN, Bourgmestre;
A. GREOLI, W.M. KUO, B. GRIGNARD, J.-P. LITT,
Echevins;
L. DESONAY, Présidente du Centre public d'action sociale;
Ch. GARDIER, Cl. BROUET, Fr. GUYOT, Fr. GAZZARD, A.
FAGARD, P. MORDAN, Y. FREDERIC, F. DORVAL, Cl.
GIROUT, A. KRICKEL, L. MINSART, S. WUIDART, L.
BONAZZA, L. MOENS, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

5. Convention à conclure avec l'asbl "Les Écoles Catholiques de Spa", relative à diverses interventions de la Ville au profit des élèves.

Le Conseil communal,

Vu les articles 41 et 162 de la Constitution belge;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment l'article L1122-30;

Vu la loi du 29 mai 1959 modifiant certaines dispositions de la législation de l'enseignement (Pacte scolaire) et notamment l'article 33;

Vu le décret du 7 juin 2001 relatif aux avantages sociaux;

Vu la circulaire ministérielle du 19 février 2002 concernant le décret du 7 juin 2001;

Vu la décision du Conseil communal du 4 septembre 2025 de marquer son accord sur les termes d'une convention transitoire avec l'asbl Les Écoles Catholiques de Spa relative au transport de ses élèves de et vers la piscine;

Attendu que des négociations se sont poursuivies entre le Collège communal et l'asbl afin d'aboutir à une convention globale visant à remplacer la convention transitoire précitée;

Vu la décision du Collège communal du 30 juin 2026 de marquer son accord sur une convention globale, sous réserve de l'approbation par le Conseil communal le 8 juillet 2026, et de la signer;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 29 juin 2026, conformément à l'article L1124-40, § 1er, 3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu l'avis de légalité rendu par le directeur financier le 30 juin 2026 et joint au dossier;

Après en avoir délibéré en séance publique;

À l'unanimité ; DECIDE :

1) d'approuver les termes de la convention reprise ci-dessous

ENTRE D'UNE PART,

La Ville de Spa représentée par Monsieur Nicolas TEFNIN, Bourgmestre et Monsieur François TASQUIN, Directeur Général, agissant en exécution de la décision du Collège communal du 30 juin 2026 prise sous réserve de l'approbation de la convention par le Conseil communal le 8 juillet 2026.

Ci-après dénommée « La Ville »

ET D'AUTRE PART,

L'ASBL Les Ecoles Catholiques de Spa dont le siège social est établi rue Adolphe Bastin, 9 à 4900 SPA représentée conformément à ses statuts par Monsieur Serge VANDERHEYDEN, Président, et par Mme Bernadette MATHIEU-LORNEAU, administratrice,

Ci-après dénommé « Le Pouvoir Organisateur »

Il est exposé ce qui suit :

1. La question des avantages sociaux est réglée par le décret du 7 juin 2001 relatif aux avantages sociaux. L'article 2 du décret précité précise que constituent notamment des avantages sociaux, "1° l'organisation de restaurants et de cantines scolaires (...); 3° l'organisation de l'accueil des élèves, quelle qu'en soit la forme, une heure avant le début et une heure après la fin des cours; 4° la garderie du repas de midi (...)". L'article 3 du décret de la Communauté française dispose que "les communes qui accordent des avantages sociaux au bénéfice des élèves fréquentant les écoles qu'elles organisent accordent dans des conditions similaires les mêmes avantages au bénéfice des élèves fréquentant des écoles (...) relevant de l'enseignement libre (...)".
2. Dans la mesure où la Ville de Spa octroie des avantages sociaux au bénéfice des élèves fréquentant les écoles qu'elle organise, la Commune a l'obligation d'accorder les mêmes avantages, dans des conditions similaires, au profit des élèves fréquentant les écoles libres de la même catégorie, et ce par le biais des pouvoirs organisateurs de ces écoles.
3. Au terme d'une convention approuvée lors du Conseil Communal du 17 octobre 2024, sous réserves de l'analyse de la liste des avantages sociaux, la Ville s'est engagée à rembourser au Pouvoir Organisateur toutes les factures qui seront émises pour le transport école-piscine et retour à dater du mois de septembre 2024 jusqu'au 31 décembre 2024. La Ville a honoré son engagement.
4. Tenant compte de cette situation, le Pouvoir Organisateur a sollicité la Ville afin d'obtenir le remboursement des frais exposés pour les transports école-piscine et retour à partir du 1^{er} janvier 2025 et jusqu'à la finalisation éventuelle d'un accord sur la question des avantages sociaux. Une convention a également été signée dans ce cadre le 9 septembre 2025.

Cet exposé fait, il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er} : Interventions financières concernées

La Ville intervient financièrement au profit des élèves fréquentant son réseau d'enseignement fondamental pour les quatre éléments suivants :

1. L'organisation de l'accueil des élèves, quelle qu'en soit la forme, avant le début et après la fin des cours
2. La garderie du repas de midi
3. Les déplacements à la piscine située à Spa
4. La prise en charge de certaines activités extra-scolaires

Article 2 : Accueil extrascolaire

Les parties conviennent de la mise en suspens de la question des avantages sociaux liés à l'accueil extrascolaire.

Les parties conviennent de se revoir afin de négocier, de bonne foi, un accord en cas de modification de la législation, notamment concernant le statut des surveillants APE/ALE.

Article 3 : Déplacements piscine

L'accord prévu dans le présent article remplace, à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention, la convention signée le 9 septembre 2025 entre les parties.

Jusqu'au plus tard le 31 octobre 2026, la Ville remboursera au Pouvoir organisateur les factures liées à 4 trajets école-piscine-école par semaine. La Ville prendra également à sa charge les frais liés à la présence d'un maitre-nageur supplémentaire 4 fois par semaine.

Lors du renouvellement de son marché public lié aux transports de et vers la piscine, au plus tard le 1^{er} novembre 2026, la Ville intégrera dans celui-ci les 4 trajets école-piscine-école par semaine. La Ville organisera ainsi directement 4 trajets école-piscine-école par semaine. Le pouvoir organisateur transmettra à la Ville, à chaque rentrée scolaire, les jours et heures des transports sollicités et fera part sans délai de toute modification de ceux-ci. La Ville continuera à prendre à sa charge les frais liés à la présence d'un maitre-nageur supplémentaire 4 fois par semaine.

Article 4 : Activités extrascolaires

Les parties conviennent que la Ville interviendra à concurrence d'un montant forfaitaire par an par élève pour les activités extrascolaires des élèves fréquentant les établissements d'enseignement fondamental organisés par le

Pouvoir Organisateur.

Le montant de l'intervention de la Ville est de 12 euros par an par élève et s'appliquera pour la première fois pour l'année scolaire 2026-2027. Le montant est indexé, au 1^{er} juillet de chaque année et pour la première fois le 1^{er} juillet 2027, sur base de l'indice santé. L'indice de départ est celui du mois de juin 2026. Le nouvel indice est celui du mois de juin de l'année au cours de laquelle le montant est indexé.

Le Pouvoir Organisateur transmettra le nombre d'élèves au 15 janvier de chaque année au plus tard le 31 mars de chaque année à compter de l'année scolaire 2026-2027.

Ainsi, au 15 janvier 2026, le nombre d'élèves fréquentant l'établissement organisé par le Pouvoir Organisateur est de 302. De ce fait, la Ville versera un montant de $302 * 12 = 3.624$ euros pour le 30 novembre 2026 au plus tard pour les activités extrascolaires de l'année scolaire 2026-2027.

Les années suivantes, le montant annuel sera versé pour le 31 juillet au plus tard. Ce montant sera affecté à des activités extrascolaires de l'année scolaire suivante.

Article 5 : Modifications de la liste de avantages sociaux ou la situation de l'accueil et des garderies

Toute modification à la liste décrétale des avantages sociaux et/ou à leurs modalités d'octroi résultant d'une modification du décret ou de la jurisprudence, toute modification à la situation des avantages sociaux au sein de la Ville entraîne l'adaptation des clauses de la présente convention, dans le respect des textes légaux.

Dans ce cas, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi l'adaptation des clauses de la convention.

Article 6 : Exécution de bonne foi de la convention

Chaque Partie s'engage à fournir à l'autre des données correctes, vérifiées et vérifiables et à la prévenir de toutes modifications susceptibles d'influer sur la présente convention.

Article 7 : Entrée en vigueur et règlement du passé

La présente convention entre en vigueur après la signature de la présente convention par les parties et son approbation lors du Conseil communal du 8 juillet 2026 et l'absence de décision d'annulation par le Gouvernement de la Communauté française dans un délai de quarante jours à partir de sa communication.

Elle est reconduite tacitement d'année scolaire en année scolaire, sauf dénonciation par l'une des parties, par recommandé, au plus tard le 31 mars précédant l'année scolaire au cours de laquelle la convention ne sera plus exécutée, cette faculté ne pouvant pas être utilisée avant le 31 mars 2031.

En cas de dénonciation, les parties privilégieront la concertation.

2) de communiquer la présente décision au Gouvernement de la Communauté française conformément à l'article 33 de la loi du 29 mai 1959 modifiant certaines dispositions de la législation de l'enseignement (Pacte scolaire) et à l'article 4 du décret du 7 juin 2001 relatif aux avantages sociaux.

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

Le Président,
(s) H. HURDEBISE

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Le Bourgmestre,
N. TEFNIN

Séance du 08 juillet 2026

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
H. HURDEBISE, Président;
N. TEFNIN, Bourgmestre;
A. GREOLI, W.M. KUO, B. GRIGNARD, J.-P. LITT,
Echevins;
L. DESONAY, Présidente du Centre public d'action sociale;
Ch. GARDIER, Cl. BROUET, Fr. GUYOT, Fr. GAZZARD, A.
FAGARD, P. MORDAN, Y. FREDERIC, F. DORVAL, Cl.
GIROUT, A. KRICKEL, L. MINSART, S. WUIDART, L.
BONAZZA, L. MOENS, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

6. Convention à conclure avec la Zone de Police du Pays de Herve relative à l'engagement d'une coordinatrice CSIL-R.

Le Conseil communal,

Vu la loi du 30 juillet 2018 portant création de cellules de sécurité intégrale locales en matière de radicalisme, d'extrémisme et de terrorisme, et spécialement son article 2 selon lequel le bourgmestre crée une cellule de sécurité intégrale locale en matière de radicalisme, d'extrémisme et de terrorisme, dénommée "CSIL R", qui a pour but de prévenir des infractions terroristes visées au Titre Ier du Livre II du Code pénal;

Vu la possibilité de recourir, parmi d'autres communes, aux services d'une coordinatrice CSIL-R recrutée à temps plein par la Zone de Police du Pays de Herve;

Attendu qu'en application de la clé de répartition basée sur le chiffre de population des 13 communes partenaires, la Ville de Spa devrait participer à hauteur de 8.417,12€ pour l'année 2026;

Attendu qu'un crédit de 8.000€ a été prévu dans le budget ordinaire de l'exercice 2026;

Vu l'avis de légalité favorable de la directrice financière daté du 30 juin 2026;

À l'unanimité ; DECIDE :

d'approuver la convention à conclure avec la Zone de Police du Pays de Herve relative à l'engagement d'une coordinatrice CSIL-R, dont les termes suivent:

Entre:

La Zone de Police « Pays de Herve », Avenue Dewandre 49 à 4650 Herve (ci-après, la « Zone »),

Et:

Les Communes suivantes: **AUBEL, BAELEN, HERVE, JALHAY, LIMBOURG, OLNE, SPA, STAVELOT, THEUX, THIMISTER-CLERMONT, TROIS-PONT et WELKENRAEDT**, représentées chacune par leur Bourgmestre et leur Directeur général (ci-après, les « Communes »),

Considérant que:

- La Zone de Police a engagé un(e) coordinateur/trice CSIL-R (CaLog niveau A) dans le cadre d'un contrat à durée déterminée de deux ans et procède désormais à son engagement sous contrat à durée indéterminée à partir du 1er mars 2026;
- Les Communes souhaitent s'associer à la Zone afin d'assurer la coordination CSIL-R sur leur territoire et de convenir des modalités de financement et de fonctionnement de ce service;
- La Commune de Limbourg adhère à la présente convention dans le cadre d'une phase test d'un an prenant cours le 1er avril 2026;

Il est convenu ce qui suit:

Article 1er – Engagement et gestion du/de la coordinateur(trice) CSIL-R

La Zone procède à l'engagement, sur son payroll, d'un(e) coordinateur/trice CSIL-R (CaLog niveau A) sous contrat à durée indéterminée.

Le/la coordinateur(trice) est affecté(e) aux dossiers relatifs aux Communes adhérentes et assure la coordination des actions CSIL-R sur le territoire de celles-ci.

La Zone assure la gestion administrative et la coordination quotidienne des tâches du/de la coordinateur(trice) CSIL-R, en sa qualité d'employeur, sans préjudice des compétences légales des bourgmestres en matière de CSIL-R.

Les orientations stratégiques, le contenu des actions menées et les priorités de travail relèvent de l'autorité des bourgmestres des Communes concernées, dans le respect du cadre légal applicable.

La Zone communique aux Communes un descriptif détaillé des missions du/de la coordinateur(trice), repris en annexe 1.

En cas de remplacement ou de recrutement ultérieur, les Communes, ou leur représentation, pourront être associées à la procédure de recrutement.

Article 2 – Financement et remboursement des coûts

Les Communes s'engagent à rembourser annuellement, à termes échus, à la Zone:

- le coût salarial complet du/de la coordinateur(trice), comprenant l'ensemble des charges patronales;
- ainsi que les frais de fonctionnement directs spécifiquement liés à la fonction et préalablement validés par les parties.

Le coût total visé au présent article fait l'objet d'une révision annuelle afin de tenir compte notamment:

- des indexations salariales;
- des évolutions barémiques;
- ainsi que de toute modification légale ou réglementaire impactant les charges supportées par la Zone.

La répartition du coût total entre les Communes est recalculée annuellement au prorata des chiffres de population officiellement arrêtés au 1er janvier de l'année concernée, tels que publiés par l'autorité compétente.

Lorsqu'une Commune adhère à la présente convention ou s'en retire en cours d'année, sa participation financière est calculée au prorata de sa période effective de participation.

La Zone adresse annuellement aux Communes une déclaration de créance reprenant le détail des coûts, accompagnée d'un rapport annuel ventilant les prestations réalisées.

Article 3 – Durée, adhésion et retrait

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée.

Elle entre en vigueur à la date de sa signature par les parties concernées, avec effet rétroactif au 1er mars 2026 en ce qui concerne l'engagement sous contrat à durée indéterminée du/de la coordinateur(trice) CSIL-R.

Toute Commune peut adhérer ultérieurement à la présente convention, moyennant:

- une décision de son Conseil communal;
- l'accord du Collège de Police;
- et la signature d'un avenant d'adhésion.

L'adhésion prend effet à la date fixée dans l'avenant.

Toute Commune peut mettre fin à sa participation en notifiant sa décision à la Zone ainsi qu'aux autres Communes adhérentes au plus tard le 30 juin de l'année en cours. Le retrait prend effet au 1er janvier de l'année suivante.

Par dérogation aux alinéas précédents, la Commune de Limbourg adhère à la présente convention dans le cadre d'une phase test d'un an prenant cours le 1er avril 2026 et prenant fin de plein droit le 31 mars 2027, sauf décision contraire des parties.

En cas de retrait d'une Commune, les autres Communes peuvent également mettre fin à leur participation dans le mois suivant la notification de ce retrait, avec prise d'effet au 1er janvier de l'année suivante.

Article 4 – Suivi et évaluation

Les parties conviennent de se réunir au moins une fois par an en comité de pilotage afin d'examiner:

- les actions menées;
- les résultats obtenus;
- le rapport annuel d'activités;

Le/la coordinateur(trice) CSIL-R remet annuellement un rapport détaillé de ses activités et propose un plan

d'actions pour l'année suivante.

Article 5 – Dispositions diverses

La présente convention se substitue, pour ce qui concerne les modalités d'engagement et de financement de la coordinatrice CSIL-R, à la convention signée le 5 février 2024.

Les éventuelles adhésions ultérieures de nouvelles Communes sont formalisées par voie d'avenant, sans qu'il soit nécessaire de conclure une nouvelle convention globale.

Toute modification de la présente convention doit être convenue par écrit entre les parties.

L'annexe à la présente convention en fait partie intégrante.

Annexe

- Annexe 1: descriptif des missions du/de la coordinateur(trice) CSIL-R

Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

Par le Conseil communal :

Le Président,
(s) H. HURDEBISE

Pour extrait certifié conforme :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Par le Collège :

Le Bourgmestre,
N. TEFNIN

Séance du 08 juillet 2026

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
H. HURDEBISE, Président;
N. TEFNIN, Bourgmestre;
A. GREOLI, W.M. KUO, B. GRIGNARD, J.-P. LITT,
Echevins;
L. DESONAY, Présidente du Centre public d'action sociale;
Ch. GARDIER, Cl. BROUET, Fr. GUYOT, Fr. GAZZARD, A.
FAGARD, P. MORDAN, Y. FREDERIC, F. DORVAL, Cl.
GIROUT, A. KRICKEL, L. MINSART, S. WUIDART, L.
BONAZZA, L. MOENS, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

7. Taxe sur la délivrance de documents administratifs et les prestations administratives (population, état-civil, étrangers). Exercices 2026 à 2031.

Le Conseil communal,

Vu les articles 41, 162 et 170 §4 de la Constitution belge;

Vu le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) entré en vigueur le 25 mai 2018 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment à la Charte européenne de l'autonomie locale et notamment l'article 9 de la Charte;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à L3321-12;

Vu la circulaire budgétaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026;

Considérant la situation financière de la Ville;

Considérant que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la Ville les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier;

Vu le règlement relatif à la taxe sur la délivrance de documents administratifs et les prestations administratives (population, état-civil, étrangers) pour les exercices 2026 à 2031 arrêté par le Conseil communal en séance du 9 octobre 2025 et approuvé par arrêté ministériel du 12 novembre 2025;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 26 juin 2026, conformément à l'article L1124-40, §1er, 3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu l'avis favorable rendu par le directeur financier le 26 juin 2026 et joint en annexe;

Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir délibéré en séance publique;

À l'unanimité ; ARRÊTE :

Article 1. Objet

Il est établi au profit de la commune, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe communale sur la délivrance de documents administratifs et les prestations administratives.

Article 2. Taux

§1^{er}. Le montant de la taxe est fixé comme suit :

- documents d'identité
 - carte d'identité électronique pour Belge
 - procédure normale
 - procédure d'urgence

2,00 EUR
10,00 EUR

- document de séjour électronique délivré aux étrangers	
- procédure normale	2,00 EUR
- procédure d'urgence	10,00 EUR
- attestation d'immatriculation	15,00 EUR
- document d'identité électronique pour enfant de moins de 12 ans	0,00 EUR
• passeports et titres de voyages	
- passeport pour personne majeure	
- procédure normale	15,00 EUR
- procédure d'urgence et d'extrême urgence	25,00 EUR
- passeport pour personne mineure	
- procédure normale	0,00 EUR
- procédure d'urgence et d'extrême urgence	25,00 EUR
- titre de voyage pour personne majeure	
- procédure normale	15,00 EUR
- procédure d'urgence et d'extrême urgence	25,00 EUR
- titre de voyage pour personne mineure	
- procédure normale	0,00 EUR
- procédure d'urgence et d'extrême urgence	25,00 EUR
• permis de conduire	
- permis de conduire	10,00 EUR
- permis de conduire provisoire	5,00 EUR
- permis de conduire international	10,00 EUR
• documents divers (taux par exemplaire)	
- extrait de registre d'état-civil	5,00 EUR
- extrait de casier judiciaire	5,00 EUR
- certificats de toute nature	5,00 EUR
- engagement de prise en charge pour personne majeure	20,00 EUR
- engagement de prise en charge pour personne mineure	20,00 EUR
• prestations administratives	
- commande de code pour carte d'identité électronique	5,00 EUR
- légalisation de signature	2,00 EUR
- visa pour copie conforme	5,00 EUR
- instruction d'une déclaration de changement de domicile	5,00 EUR
- transcription dans les registres d'état-civil d'un acte dressé à l'étranger	50,00 EUR
- instruction d'une demande de nationalité	200,00 EUR
- échange de permis de conduire européen et non européen	50,00 EUR
- utilisation du matériel de "live enrollment" (prise de photos d'identité)	5,00 EUR

§2. Les taux repris au §1^{er} évolueront annuellement, à la date du 1^{er} janvier, en fonction de l'indice des prix à la consommation suivant la formule suivante :

$$\frac{\text{taux du règlement} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de départ}}$$

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois de janvier 2025 (base 2013). L'indice nouveau est l'indice des prix à la consommation du mois de janvier de l'année N-1 (base 2013). Le résultat de la formule est arrondi à la dizaine de centimes supérieure. La date prise en compte pour définir le taux applicable est celle à laquelle le document ou la prestation a été demandé.

§3. Les taux repris au §1^{er} n'incluent pas les coûts de fabrication des documents éventuellement facturés par l'autorité supérieure.

§4. Lorsque les documents demandés sont expédiés par voie postale, les frais d'expédition sont à charge des personnes physiques ou morales, même lorsque la délivrance des documents est gratuite.

Article 3. Exonérations

La taxe n'est pas due pour les documents suivants :

- les pièces relatives à la recherche d'un emploi.

- les pièces relatives à la création d'une entreprise (installation comme travailleur indépendant à titre individuel ou sous forme de société).
- les pièces relatives à la présentation d'un examen relatif à la recherche d'un emploi.
- les pièces relatives à la candidature à un logement dans une société agréée par la S.W.L.
- les pièces relatives à l'allocation déménagement et loyer (ADeL).
- les documents administratifs délivrés dans le cadre de l'accueil des enfants réfugiés pour raisons humanitaires.
- les documents délivrés aux autorités judiciaires, aux administrations publiques et institutions y assimilées, aux établissements d'utilité publique.
- les certificats de composition de ménage délivrés dans le cadre d'une demande d'aide juridique de deuxième ligne ou d'une demande d'aide alimentaire.

Article 4. Redevables

La taxe est due par la personne qui sollicite le document ou la prestation.

Article 5. Enrôlement et modalités de paiement

La taxe est payable au comptant contre remise d'une preuve de paiement mentionnant le montant perçu; à défaut de paiement au comptant, la taxe est enrôlée et est immédiatement exigible.

Article 6. Recouvrement

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et de l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

En cas de non-paiement à l'échéance fixée à l'article 5, une sommation de payer est envoyée au contribuable. Celle-ci se fait par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi sont mis à charge du redevable. Dans ce cas, ceux-ci sont recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent. Ensuite et toujours en cas de non-paiement, le dossier sera transmis par le directeur financier à un huissier de justice pour recouvrement.

Article 7. Contentieux

La réclamation doit, à peine de nullité, être introduite par écrit auprès du Collège communal. Elle est datée et signée par le réclamant ou son représentant et mentionne :

- les nom, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel la redevance est établie;
- l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

Article 8. Traitement des données

Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en oeuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la Ville de Spa;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe;
- Catégorie de données : données d'identification;
- Durée de conservation : la Ville de Spa s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite;
- Méthode de collecte : demande adressée par le contribuable;
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du CIR92, ou à des sous-traitants de la Ville de Spa mandatés à cette fin par le responsable du traitement; les données à caractère personnel collectées pourront faire l'objet d'un traitement ultérieur dans le cadre d'une mission d'intérêt public exercée par la Ville.

Article 9. Transmission

La présente délibération est transmise au Gouvernement wallon pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation, conformément à l'article L3131-1, §1, 3° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article 10. Publication

En application de l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, le présent règlement est rendu accessible librement sur le site internet de la commune ou sur tout autre site internet en capacité de prévoir la publication visée par le présent article, dans son intégralité, de manière permanente et gratuite, pendant toute la durée de validité du règlement, sous un format non modifiable et dans des conditions propres à en assurer la conservation, à en garantir l'intégrité, à en effectuer le téléchargement et à établir la preuve du moment de cette publication.

Article 11. Entrée en vigueur

Le présent règlement communal entre en vigueur au premier jour de sa publication et expire le 31 décembre 2031. Il abroge, au jour de son entrée en vigueur, le règlement relatif à la taxe sur la délivrance de documents administratifs et les prestations administratives (population, état-civil, étrangers) pour les exercices 2026 à 2031 arrêté par le Conseil communal en séance du 9 octobre 2025 et approuvé par arrêté ministériel du 12 novembre 2025.

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

Le Président,
(s) H. HURDEBISE

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Le Bourgmestre,
N. TEFNIN

Séance du 08 juillet 2026

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
H. HURDEBISE, Président;
N. TEFNIN, Bourgmestre;
A. GREOLI, W.M. KUO, B. GRIGNARD, J.-P. LITT,
Echevins;
L. DESONAY, Présidente du Centre public d'action sociale;
Ch. GARDIER, Cl. BROUET, Fr. GUYOT, Fr. GAZZARD, A.
FAGARD, P. MORDAN, Y. FREDERIC, F. DORVAL, Cl.
GIROUT, A. KRICKEL, L. MINSART, S. WUIDART, L.
BONAZZA, L. MOENS, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

8. Biens communaux. Appel à manifestation d'intérêt pour l'octroi d'un droit d'emphytéose sur l'immeuble du Casino de Spa.

Le Conseil communal,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Vu la circulaire du 20 juin 2024 relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux;

Attendu que la Ville de Spa est propriétaire du complexe immobilier sis rue Royale 4 à Spa, comprenant notamment le Casino, actuellement exploité par la SA Casino de Spa en vertu d'une convention de concession de service public conclue le 31 octobre 1991, concession qui prendra fin de plein droit le 31 décembre 2033, à l'issue de laquelle une nouvelle concession devra être attribuée;

Attendu que le Casino nécessite des travaux de rénovation importants (toitures, façades, restauration patrimoniale intérieure, amélioration énergétique, Techniques spéciales, etc.), lesquels incombent actuellement à la Ville;

Attendu que ces travaux s'inscrivent notamment dans un objectif de préservation d'un bien classé, reconnu au patrimoine mondial de l'UNESCO et de transition énergétique;

Attendu qu'afin d'éviter une prise en charge directe de ces investissements par la Ville, celle-ci envisage de constituer un droit réel d'emphytéose sur la partie « Casino » de l'immeuble;

Attendu que l'emphytéote serait chargé de réaliser les travaux et mettrait ensuite les lieux à disposition de l'exploitant du casino via un bail de droit commun, moyennant paiement de loyers lui permettant d'amortir son investissement;

Attendu que dans cette perspective, la Ville envisage de recourir à une procédure de publicité sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI), sans définition préalable exhaustive de son besoin dans un cahier des charges, et sans montant minimal d'investissement, dans une logique de valorisation de son patrimoine et de mise en concurrence d'idées et de projets;

Vu le courrier envoyé par la Ville de Spa au Casino le 22 juin 2026, informant l'exploitant de sa volonté de prévoir un appel à manifestation d'intérêt en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique;

Vu le courrier envoyé par le Casino à la Ville de Spa le 24 juin 2026, répondant au courrier précité;

Considérant que les articles L3511-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, ainsi que la circulaire du 20 juin 2024 relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux, soumettent l'octroi d'un droit d'emphytéose sur un bien appartenant à la Commune à des mesures de publicité adéquate et de mise en concurrence, et imposent en principe, en vertu de l'article L3512-2 du même Code, que l'opération repose sur une estimation préalable récente réalisée par un expert indépendant, sauf à motiver les raisons pour lesquelles il y est dérogé;

Considérant que l'appel à manifestation d'intérêt arrêté par la présente délibération a précisément pour objet de laisser aux soumissionnaires la plus large latitude pour formuler des offres librement construites autour de plusieurs paramètres variables, à savoir la durée du droit d'emphytéose sollicitée, l'ampleur du projet de rénovation et de valorisation proposé, ainsi que le mode de rémunération de l'investissement, lequel peut reposer sur le seul loyer perçu à partir du 1er janvier 2034 ou sur une formule mixte adaptée comportant, le cas échéant, une intervention financière de la Ville (même si les offres écartant une intervention directe de la Ville

seront privilégiées); que la valeur de l'opération dépend étroitement de la combinaison de ces paramètres, propre à chaque offre, de sorte qu'aucune estimation pertinente et comparable ne peut être établie au stade de la publication, faute d'objet déterminé à évaluer; qu'il serait au demeurant contradictoire d'imposer une valeur de référence unique à une procédure dont l'objet même est de recueillir des propositions diversifiées;

Considérant qu'il se justifie, dans ces conditions, de procéder à la publicité et à la mise en concurrence prescrites sans estimation préalable au stade de la publication, et de reporter celle-ci au stade de l'attribution; que le Collège communal, avant la conclusion de toute opération patrimoniale, sollicitera une évaluation par un expert indépendant et y confrontera la ou les offres régulières retenues, en tenant compte des paramètres effectivement proposés par le ou les soumissionnaires, afin de s'assurer que l'opération soit conclue à des conditions conformes à l'intérêt communal et au prescrit de l'article L3512-2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu l'avis de légalité remis par la directrice financière ce 30 juin 2026;

À l'unanimité ; DECIDE :

d'approuver les termes de l'appel à manifestation d'intérêt pour l'octroi d'un droit d'emphytéose sur l'immeuble du Casino de Spa, reproduits ci-dessous

" 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 août 2026
Date limite de dépôt des questions écrites	31 août 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 ;	31 décembre 2026
Mise en œuvre du projet global, comprenant les délais stricts portant sur le projet d'investissement	

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 réglementations 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). "

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

Le Président,
(s) H. HURDEBISE

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Le Bourgmestre,
N. TEFNIN

PROJETS DE DELIBERATIONS

Séance du 08 juillet 2026

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
H. HURDEBISE, Président;
N. TEFNIN, Bourgmestre;
A. GREOLI, W.M. KUO, B. GRIGNARD, J.-P. LITT,
Echevins;
L. DESONAY, Présidente du Centre public d'action sociale;
Ch. GARDIER, Cl. BROUET, Fr. GUYOT, Fr. GAZZARD, A.
FAGARD, P. MORDAN, Y. FREDERIC, F. DORVAL, Cl.
GIROUT, A. KRICKEL, L. MINSART, S. WUIDART, L.
BONAZZA, L. MOENS, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

9. Expropriation pour cause d'utilité publique du Britannique et de la Maison Blanche. Initiation de la procédure, approbation du dossier d'expropriation actuel, approbation de l'exposé des motifs, délégations au Collège communal pour compléter le dossier d'expropriation et pour poursuivre la procédure d'expropriation.

Le Conseil communal,

Vu la Constitution, en particulier l'article 16 ;

Vu la Loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, en particulier l'article 79 ;

Vu le Décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation entré en vigueur le 1^{er} juillet 2019 et plus particulièrement l'article 6 autorisant le Conseil communal à adopter un arrêté d'expropriation pour un bien situé sur son territoire lorsque la Commune est expropriante;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, en particulier son article L1122-30;

Vu l'article 2/1 du Décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon tel qu'ajouté par le Décret du 30 novembre 2023 modifiant le décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon, le décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation et le décret du 19 mars 2009 relatif à la conservation du domaine public régional routier et des voies hydrauliques ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 janvier 2019 portant exécution du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation ;

Vu la circulaire relative à la phase administrative de la procédure d'expropriation en Région wallonne du 23 juillet 2019 ;

Vu la Déclaration de Politique Communale 2025-2030;

Considérant que depuis juillet 2021, Spa est inscrite sur la Liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO dans le cadre du bien transnational « *Great Spa Towns of Europe* » ;

Que cette reconnaissance internationale implique une responsabilité particulière des pouvoirs publics en matière de préservation du patrimoine, des paysages et des éléments constitutifs de la Valeur Universelle Exceptionnelle de la Ville;

Que la maîtrise publique de bâtiments emblématiques du patrimoine de la Ville de SPA, soit en l'espèce du Britannique et de la Maison Blanche, participe directement à cette ambition ;

Considérant qu'il convient d'évoquer successivement ces deux édifices ;

Considérant d'une part que le Britannique constitue l'un des bâtiments les plus emblématiques du patrimoine spadois ;

Que la garantie de pouvoir lui conserver une destination ouverte au public est essentielle ;

Considérant que le Britannique est occupé depuis plusieurs décennies par l'internat de la Fédération Wallonie-Bruxelles et qu'il sera libéré à partir d'août 2026 suite au regroupement des activités dans le nouvel internat avenue Reine Astrid ;

Considérant que la vacance du bâtiment ferait peser des risques importants :

- dégradation accélérée du patrimoine;
- augmentation des coûts d'entretien;
- vandalisme;

- aggravation des pathologies existantes;
- augmentation du coût futur de restauration ;

Considérant que bâtiment principal développe environ 5.000 m² bâtis ;

Que le parking existant permet actuellement l'accueil d'environ 50 véhicules ;

Que les terrains de sport et l'ancien PMS représentent à eux seuls environ 8.430 m² de réserves foncières stratégiques ;

Considérant que compte tenu de sa valeur patrimoniale, la Ville estime indispensable de garantir une réaffectation rapide au bénéfice de l'intérêt général ;

Considérant que le Britannique constitue l'un des ensembles patrimoniaux majeurs de Spa ;

Que plusieurs parties du bâtiment sont protégées :

- l'escalier monumental;
- le hall principal;
- trois salons historiques;
- la salle à manger.

Que par son architecture, sa volumétrie et sa visibilité dans le paysage urbain, il constitue un repère majeur de la ville ;

Que le Britannique participe directement à la lecture historique du paysage thermal ayant justifié l'inscription de Spa sur la Liste du Patrimoine mondial ;

Qu'il constitue un témoin du développement de l'activité thermique et hôtelière qui a façonné la renommée internationale de Spa ;

Que sa préservation contribue directement au maintien de la Valeur Universelle Exceptionnelle reconnue par l'UNESCO ;

Que la maîtrise publique du site apparaît dès lors comme un outil essentiel de conservation patrimoniale ;

Considérant que l'expropriation poursuit notamment les objectifs suivants :

- Relogement de l'Académie des Arts et Métiers René Defossez ;
- La constitution d'un pôle culturel ;
- La création d'un centre de médiation des archives ;
- Le développement d'un parking de délestage ;
- La constitution d'une réserve foncière destinée à l'implantation future d'équipements et de services publics ;

Considérant que la Ville a analysé les opportunités foncières et immobilières existantes sur son territoire constituant des éventuelles alternatives à l'expropriation du Britannique ;

Qu'aucun autre site ne permet simultanément :

- l'accueil de près de 1.000 élèves;
- la sauvegarde d'un bâtiment patrimonial majeur;
- le développement d'un pôle culturel;
- la création d'un parking structurant;
- la maîtrise de réserves foncières importantes.

Qu'ainsi, aucune alternative raisonnable n'a été identifiée ;

Considérant que l'expropriation du Britannique a pour effets et retombées :

- la sauvegarde durable d'un bâtiment emblématique;
- la préservation d'un élément participant à la reconnaissance UNESCO;
- le maintien de l'Académie sur le territoire communal;
- le développement d'un pôle culturel;
- la centralisation des archives;
- le renforcement du stationnement public;
- la maîtrise publique d'une réserve foncière stratégique.

Considérant que, d'autre part, la Maison Blanche accueille actuellement l'internat Louise Weiss ;

Que le transfert des activités vers le nouvel internat avenue Reine Astrid permettra de libérer le domaine à partir de l'été 2026 ;

Considérant que la Ville considère ce site comme l'une des dernières grandes réserves foncières stratégiques situées à proximité immédiate du centre-ville ;

Considérant que, tout comme pour le Britannique, une vacance prolongée entraînerait :

- une dégradation progressive des bâtiments;
- des coûts d'entretien importants;
- une perte de valeur patrimoniale et paysagère;

- la disparition d'opportunités majeures pour le développement communal ;

Considérant que le domaine comprend :

- le bâtiment principal;
- les annexes;
- l'ancien bâtiment RTG;
- les espaces de stationnement;
- les étangs;
- le parc arboré;
- les espaces libres ;

Que la superficie totale est d'environ 5 ha 53 a 50 ca ;

Considérant que le domaine est repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel ;

Qu'il comprend :

- un parc arboré remarquable;
- plusieurs arbres de grande valeur paysagère;
- deux étangs;
- des espaces verts de qualité;
- des continuités écologiques participant à la biodiversité ;

Que le site constitue un véritable poumon vert à proximité immédiate du centre-ville ;

Considérant que les inondations de juillet 2021 ont démontré la nécessité de renforcer la résilience du territoire communal ;

Considérant que le domaine présente un potentiel particulièrement intéressant pour :

- la gestion intégrée des eaux pluviales;
- la création d'une zone d'immersion temporaire;
- la limitation du ruissellement;
- la protection du centre-ville contre les phénomènes climatiques extrêmes ;

Que la conservation de larges espaces non bâtis contribue également :

- à la biodiversité;
- à la lutte contre les îlots de chaleur;
- à l'amélioration du cadre de vie ;

Qu'avec plus de 55.000 m², la Maison Blanche constitue l'une des dernières grandes réserves foncières proches du centre-ville ;

Que sa maîtrise publique permettra de répondre à des besoins futurs impossibles à satisfaire ailleurs sur le territoire communal ;

Qu'une urbanisation privée non maîtrisée ferait perdre définitivement cette opportunité stratégique ;

Considérant que l'expropriation poursuit notamment les objectifs suivants :

- Développement d'un véritable pôle jeunesse;
- Création d'une Auberge de jeunesse ;
- Création d'une Maison des Jeunes et de la Culture ;
- Relocalisation du service plantations ;
- Création de logements de transit d'urgence ;
- Création d'un parking public ;
- Création d'une liaison cyclo-piétonne ;
- Aménagement d'un parc public ;

Considérant que la Ville a analysé les possibilités foncières existantes sur son territoire constituant des éventuelles alternatives à l'expropriation de la Maison Blanche ;

Qu'aucun autre site ne permet simultanément :

- La préservation de la biodiversité;
- l'accueil des Scouts de Nivezé;
- l'accueil de la Maison des Jeunes et de la Culture;
- la création d'une auberge de jeunesse;
- la relocalisation du service plantations;
- le développement de logements de transit;
- la création d'une zone d'immersion temporaire;
- la réalisation d'un parc public;
- la création d'une liaison cyclable structurante;

- la préservation d'un domaine de plus de 5 hectares situé à proximité immédiate du centre ville ;

Qu'ainsi, aucune alternative raisonnable n'a pu être identifiée ;

Considérant que l'expropriation de la Maison Blanche a pour effets et retombées :

- la création d'un pôle jeunesse structurant;
- le soutien aux mouvements de jeunesse;
- le développement d'une auberge de jeunesse;
- le renforcement de l'offre touristique;
- l'amélioration de l'action sociale;
- la relocalisation du service plantations;
- le renforcement de la mobilité douce;
- l'amélioration de la résilience climatique;
- la préservation d'un domaine paysager remarquable;
- la création d'un parc public;
- la protection d'une réserve foncière stratégique ;

Considérant qu'il est nécessaire de constater que dans le cadre de l'expropriation envisagée par la Ville de SPA, l'utilité publique est manifeste et ne peut faire l'objet de contestations ;

Considérant que les sites du Britannique et de la Maison Blanche appartiennent actuellement à la Fédération Wallonie-Bruxelles; que des contacts ont déjà été engagés avec celle-ci et qu'une estimation de la valeur des biens a été réalisée; que la Ville entend, conformément à l'article 11 du décret du 22 novembre 2018, privilégier la voie de la négociation amiable préalablement à la phase judiciaire de l'expropriation;

Considérant que les affectations projetées sur les deux sites – en particulier l'enseignement artistique, les équipements et activités de jeunesse, l'auberge de jeunesse, le pôle culturel, la centralisation des archives, le parc public, le parking public et la liaison cyclo-piétonne – consistent soit en l'affectation des biens à un service public, soit en leur mise à la disposition du public dans des conditions égales pour tous, et rencontrent ainsi la notion d'usage public au sens de l'article 2/1, alinéa 2, du décret du 6 mai 1988;

Considérant que l'acquisition de la pleine propriété des deux sites apparaît nécessaire et proportionnée aux objectifs d'intérêt général poursuivis; qu'aucune mesure moins attentatoire au droit de propriété – telle qu'une location, la constitution d'un droit réel ou une acquisition partielle – ne permettrait d'assurer durablement la réalisation de l'ensemble de ces objectifs ainsi que la préservation du patrimoine concerné;

Considérant que la maîtrise publique des sites du Britannique et de la Maison Blanche s'inscrit directement dans la stratégie de développement territorial portée par la Ville au travers de sa Déclaration de Politique Communale 2025-2030, notamment en matière de patrimoine, de culture, de jeunesse, de cohésion sociale, de mobilité douce, de résilience climatique et de préservation de la biodiversité;

Considérant, qu'afin de sauvegarder le patrimoine, les paysages et les éléments constitutifs de la Valeur Universelle Exceptionnelle de la Ville, il est nécessaire de procéder à l'expropriation des sites du Britannique et de la Maison Blanche ;

Attendu qu'il y a dès lors lieu d'autoriser le transfert en pleine propriété à la Ville de SPA des sites du Britannique et de la Maison Blanche ;

À l'unanimité ; DECIDE :

Article 1^{er} : d'entamer une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sur pied du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation relativement aux sites du Britannique et de la Maison Blanche ; que l'expropriation se fonde sur l'article 2/1 du Décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon tel qu'ajouté par le Décret du 30 novembre 2023 modifiant le décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon ;

Article 2 : d'approuver le contenu du dossier d'expropriation constitué conformément à l'article 7 du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation, et de charger expressément le Collège communal de compléter ce dossier par l'ensemble des pièces et documents encore partiellement indisponibles à ce stade – notamment le plan d'expropriation dressé par un géomètre-expert, l'identification cadastrale précise des biens, la description indicative des actes et travaux envisagés, le reportage photographique des biens et de leur environnement immédiat avec localisation des prises de vue sur plan, ainsi que la vue aérienne des biens et de leur environnement dans un rayon de 500 mètres – afin de rendre le dossier pleinement conforme au décret du 22 novembre 2018 précité, à l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 janvier 2019 portant exécution de ce décret

et à la circulaire du 23 juillet 2019 relative à la phase administrative de la procédure d'expropriation, puis de procéder à son introduction auprès du Guichet unique de réception des dossiers d'expropriation (GUDEX), sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier complété à l'approbation du Conseil communal.

Article 3 : d'approuver l'exposé des motifs joint à la présente délibération, lequel en fait partie intégrante.

Article 4 : d'introduire le dossier d'expropriation par courrier recommandé avec accusé de réception à : service public de Wallonie – secrétariat général – guichet unique de réception des dossiers d'expropriation (GUDEX), sis Place de Wallonie (bat.11), 1 à 5100 JAMBES.

Article 5 : de charger le Collège communal de poursuivre la procédure d'expropriation, en ce compris la phase de négociation amiable préalable visée à l'article 11 du décret du 22 novembre 2018, et de signer tous actes et documents nécessaires à son exécution.

Article 6 : d'autoriser, le cas échéant, la conclusion avec la Fédération Wallonie-Bruxelles de conventions d'occupation précaire permettant à la Ville d'occuper les sites dès leur libération et préalablement à la passation des actes.

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

Le Président,
(s) H. HURDEBISE

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Le Bourgmestre,
N. TEFNIN

Séance du 08 juillet 2026

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
H. HURDEBISE, Président;
N. TEFNIN, Bourgmestre;
A. GREOLI, W.M. KUO, B. GRIGNARD, J.-P. LITT,
Echevins;
L. DESONAY, Présidente du Centre public d'action sociale;
Ch. GARDIER, Cl. BROUET, Fr. GUYOT, Fr. GAZZARD, A.
FAGARD, P. MORDAN, Y. FREDERIC, F. DORVAL, Cl.
GIROUT, A. KRICKEL, L. MINSART, S. WUIDART, L.
BONAZZA, L. MOENS, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

10. Séance du Conseil communal du 11 juin 2026. Approbation du procès-verbal.

Le Conseil communal,

À l'unanimité ; APPROUVE :

le procès-verbal

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

Le Président,
(s) H. HURDEBISE

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Le Bourgmestre,
N. TEFNIN

Séance du 08 juillet 2026

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
H. HURDEBISE, Président;
N. TEFNIN, Bourgmestre;
A. GREOLI, W.M. KUO, B. GRIGNARD, J.-P. LITT,
Echevins;
L. DESONAY, Présidente du Centre public d'action sociale;
Ch. GARDIER, Cl. BROUET, Fr. GUYOT, Fr. GAZZARD, A.
FAGARD, P. MORDAN, Y. FREDERIC, F. DORVAL, Cl.
GIROUT, A. KRICKEL, L. MINSART, S. WUIDART, L.
BONAZZA, L. MOENS, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

11. Communications.

Le Conseil communal,

PREND CONNAISSANCE :

de ces documents :

- Arrêté ministériel (17/06/2026) approuvant le règlement-taxe sur les commerces de nuit et le règlement-taxe sur le séjour adoptés par le Conseil communal le 28/05/2026.
- Vérification trimestrielle de l'encaisse du directeur financier. Communication du procès-verbal du 22/06/2026.
- Arrêté ministériel (29/06/2026) approuvant la première modification du budget communal de l'exercice 2026.

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

Le Président,
(s) H. HURDEBISE

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Le Bourgmestre,
N. TEFNIN