

COMMUNE DE HOUFFALIZE

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT VISANT À CONCÉDER UN DROIT D'EMPHYTÉOSE SUR LE CAMPING COMMUNAL DU VIADUC

Localisation du bien	Rue de La Roche, n°53 6660 Houffalize
Propriétaire	Commune de Houffalize Rue de Schaerbeek, n°1 6660 HOUFFALIZE
Personnes de contact	Pour la Commune de Houffalize : Christel BERTRAND, Service Marchés Publics Rue de Schaerbeek, n°1 6660 HOUFFALIZE T +32 (0) 61 28 00 62 christel.bertrand@houffalize.be Pour IDELUX Projets publics : Hugo XHIGNESSE, Assistant à maîtrise d'ouvrage Drève de l'Arc-en-Ciel, n°98 6700 ARLON, T +32 (0) 63 23 19 43 hugo.xhignesse@idelux.be
Date de visite du site (non obligatoire) Voir chapitre 2.6	Mardi 11 juillet 2023 à 10h00
Date ultime de remise des offres Voir chapitre 4.4	Jeudi 05 octobre 2023 à 10h00
Annexes	Les annexes sont téléchargeables sur le lien ci-dessous : https://www.dropbox.com/sh/n4kz6qfru7485wd/AACWb7OJ3smvdly89C4cpURka?dl=0

TABLE DES MATIERES

1. CHOIX DE PROCEDURE ET PRINCIPES.....	3
2. OBJET DU DROIT D'EMPHYTÉOSE / DÉSIGNATION DU BIEN	4
2.1. Contexte de la procedure	4
2.2. Situation	5
2.3. Plan cadastral du site	6
2.4. Description du site faisant l'objet de la procédure.....	7
2.5. Potentiel du site.....	10
2.6. Visite du site.....	11
3. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	12
3.1. Plan de secteur	12
3.2. Zone d'alea d'inondation	13
3.3. Autres contraintes eventuelles	13
4. PROCÉDURE DE SÉLECTION DES PROJETS.....	14
4.1. Calendrier	14
4.2. Conditions d'éligibilité des candidatures	14
4.3. Critères de sélection du candidat et du projet.....	15
4.4. Modalités de dépôts des candidatures	17
4.5. Renonciation a la procédure d'appel à manifestation d'intérêts	17
5. GRANDS PRINCIPES DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE.....	18
5.1. Condition suspensive	18
5.2. Conditions de résiliation anticipée du droit d'emphytéose.....	18
5.3. Conditions particulières	20
5.4. Fin du droit d'emphytéose	21
5.5. Cession des droits de l'emphyteote.....	21

ANNEXES

Annexe 1 : Formulaire d'offre

Annexe 2 : Brochure de présentation du camping

Annexe 3 : Plan PICC en DWG

Annexe 4 : Plan d'égouttage

1. CHOIX DE PROCEDURE ET PRINCIPES

Par cet appel à manifestation d'intérêt, la Commune de Houffalize souhaite concéder un droit réel d'emphytéose sur le Camping communal du Viaduc à un opérateur touristique professionnel capable d'y assurer un développement immobilier de loisirs de qualité, attractif et pérenne.

La présente procédure vise à réaliser une opération immobilière pour l'octroi d'un droit d'emphytéose et n'est donc pas une procédure de marché public, les pouvoirs publics ne payant pas de prix aux candidats et ne déterminant pas de besoins précis. La Commune n'exerce aucune influence sur les caractéristiques du projet et sur l'activité en tant que telle, assumés aux entiers risques de l'emphytéote. Les législations européenne et belge relatives aux marchés publics ne sont, dès lors, pas applicables.

Cette procédure reste, cependant, soumise aux principes généraux de droit administratif relatifs à la publicité, à la transparence et à l'égalité de traitement entre les candidats. Dans le respect de ces principes, notamment repris dans la circulaire du Ministre Furlan du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux, le présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt a donc pour objet d'organiser la publicité et la mise en concurrence adéquate et nécessaire.

L'objectif visé au terme de cette procédure est de déterminer le candidat avec lequel la Commune de Houffalize poursuivra et finalisera les négociations, étant entendu que le candidat sélectionné restera tenu par les engagements présentés dans son offre.

Dans le cadre de la gestion de la présente procédure, la Commune de Houffalize est accompagnée d'IDELUX Projets publics, en qualité d'assistant à la maîtrise d'ouvrage.

2. OBJET DU DROIT D'EMPHYTÉOSE / DÉSIGNATION DU BIEN

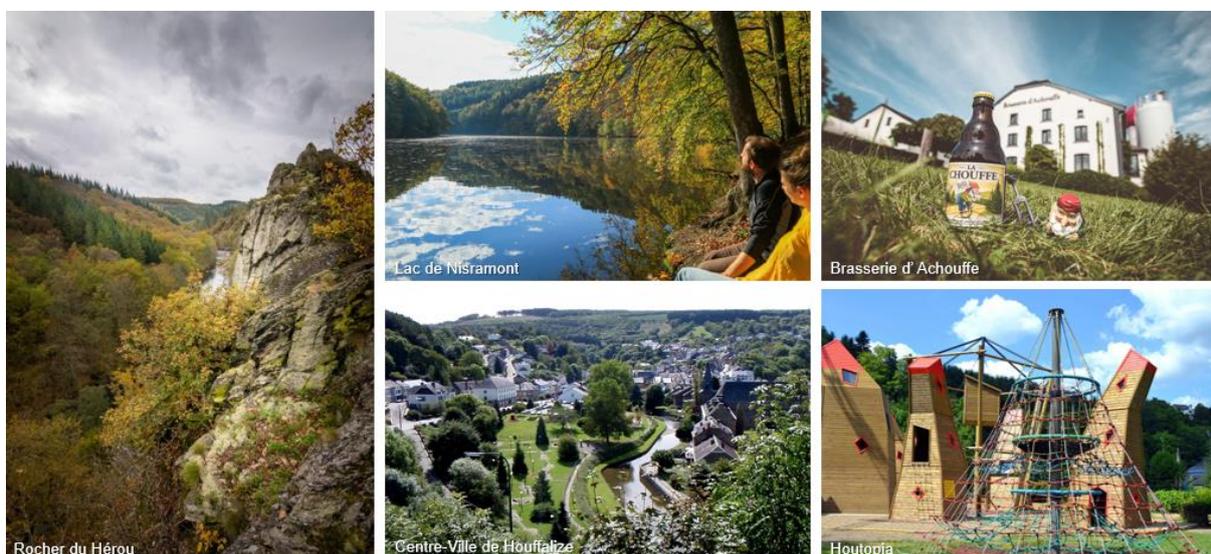
2.1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Situé en plein cœur de l'Ardenne, à quelques kilomètres seulement de la frontière luxembourgeoise, la Commune d'Houffalize bénéficie d'un cadre touristique et naturel d'exception reconnu depuis toujours. L'Ourthe y a façonné l'histoire, la culture et le paysage.

Résolument orientée vers le tourisme, Houffalize est très largement fréquentée pour sa nature exceptionnelle, ses restaurants, son terroir, son patrimoine et les nombreux événements qui rythment la vie locale au fil de l'année. La Commune d'Houffalize est particulièrement appréciée pour sa convivialité et son dynamisme.

Localisée en plein cœur d'une région naturelle polarisée autour de la Vallée de l'Ourthe, la Commune de Houffalize séduit largement par son charme, ses paysages variés, sa ruralité paisible, ses immenses forêts, son air pur et vivifiant. Houffalize propose une découverte remarquable de l'Ardenne à quelques pas seulement des plus grands pôles urbains du nord de l'Europe (et aisément accessible depuis l'autoroute E25). En fait, la région réunit un maximum d'atouts pour émerveiller les visiteurs en quête de ressourcement, de détente, de nature, de sport, de découverte ou tout simplement de dépaysement.

La Commune jouit par ailleurs d'une notoriété grandissante à l'international grâce notamment à ses événements sportifs populaires (manche du championnat du monde de VTT, Chouffe Trail, Championnat de Belgique de Trail, etc.) et à la Brasserie d'Achouffe qui n'est plus à présenter. Il s'agit donc d'une destination touristique de choix pour les amoureux de la nature, de la convivialité et la gastronomie.



La commune dispose d'une offre en hébergements touristiques de qualité. En 2021, la Commune a enregistré près de 167.000 nuitées (sans compter les secondes résidences et les nuitées via Airbnb ou autres) et ce, notamment grâce au camping du Viaduc. La Commune contribue notamment à la notoriété touristique de la Province de Luxembourg, première destination de vacances en Wallonie avec pratiquement 3.000.000 de nuitées par an. Le développement touristique constitue donc un enjeu économique de taille pour Houffalize et la

volonté de la Commune est tout naturellement de pérenniser et de développer l'offre en hébergements de loisirs sur son territoire.

Malgré cette offre en hébergement touristique, le secteur de l'hôtellerie de plein air présente quelques lacunes et est, pour l'instant, en deçà des standards de qualité attendus par une clientèle de plus en plus exigeante. Le secteur de l'hôtellerie de plein air a effectivement connu une profonde mutation ces dernières années, mais la Belgique et singulièrement la Wallonie, n'a encore que trop peu réagi vis-à-vis de ce renouvellement.

Aussi, la Commune de Houffalize souhaite remédier à cette situation et redynamiser ce secteur important sur son territoire. Cet objectif pourra être atteint en travaillant de manière prioritaire sur **le camping communal du Viaduc**.

En effet, ce camping, propriété de la Commune, joue un rôle prépondérant dans l'accueil des touristes à Houffalize. Avec plus de 130 emplacements, il s'agit d'un outil touristique majeur pour la commune.

Cependant, même si ce site est de très grande qualité en termes de localisation et d'intégration paysagère, il n'a fait l'objet que de trop peu de rénovations et souffre actuellement d'une inadéquation de son offre avec les attentes d'une clientèle touristique en pleine mutation. De plus, le camping fonctionne principalement avec une offre résidentielle, ce qui limite fortement l'arrivée régulière de nouveaux clients. Ce manque de dynamisme constitue une menace pour la pérennité de cet outil touristique remarquable à l'échelle du bassin touristique de l'Ourthe.

En conséquence, la Commune de Houffalize souhaite confier la gestion du camping du Viaduc à un opérateur privé de qualité, capable de réinvestir dans l'outil, de le faire monter en gamme (et de faire correspondre son offre aux nouveaux standards de qualité) et de l'exploiter de manière professionnelle dans la durée.

2.2. SITUATION

Le site concerné est localisé Rue de La Roche, n°53 à 6660 HOUFFALIZE.

Le camping couvre actuellement une superficie d'environ 3ha 50a (en prenant en compte l'emprise de l'Ourthe qui traverse le site) et reprend les parcelles énumérées dans le tableau ci-dessous.

Division / Section	Numéro	Nature	Surface (m ²)
Houffalize / 1ère Division / Section A	1535P	Bâtiment d'accueil et sanitaires	273
Houffalize / 1ère Division / Section A	1536B	Terrain de camping	17.764
Houffalize / 1ère Division / Section A	1177D	Terrain de camping	13.528
Houffalize / 1ère Division / Section A	1177F	Bloc sanitaires	80
			31.645

Par ailleurs, la Commune d'Houffalize est également propriétaire d'une surface contigüe d'environ 1ha 80a en zone de loisirs au plan de secteur pouvant faire l'objet d'une extension du camping ou bien accueillir des activités touristiques complémentaires. Les parcelles concernées sont reprises dans le tableau ci-après.

Division / Section	Numéro	Nature	Surface (m ²)
Houffalize / 1ère Division / Section A	1182B	Terrain boisé	14.580
Houffalize / 1ère Division / Section A	1800A	Terrain boisé	3.520
Houffalize / 1ère Division / Section A	1801B	Terrain boisé	360
			18.460

Remarque 1 : les superficies par parcelles indiquées ci-avant sont données à titre purement indicatif. Elles ne peuvent en aucun cas servir de base contractuelle. Au besoin, le candidat acquéreur pourra faire procéder à un plan de mesurage à ses frais arrêtant définitivement le périmètre des biens concernés et du contrôle des origines de propriétés par le Notaire instrumentant.

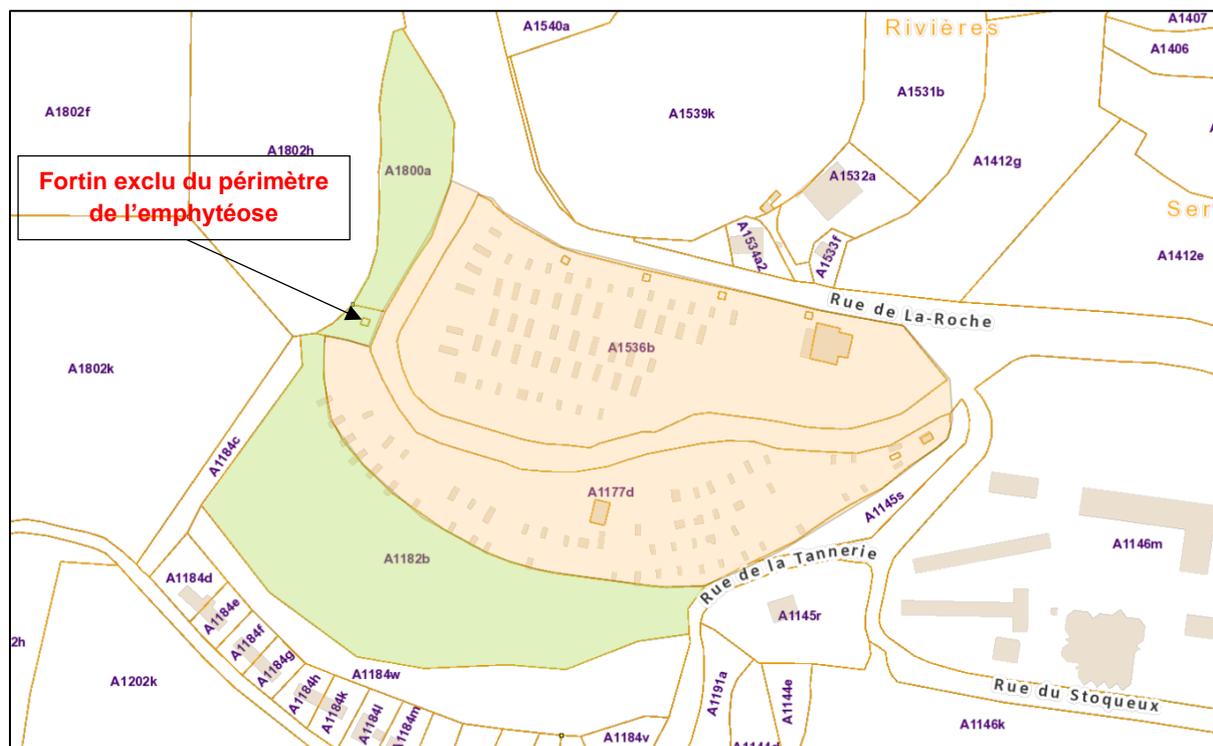
Remarque 2 : la parcelle 1801A, bien qu'enclavée au sein du périmètre, ne fait pas partie du site concerné par l'emphytéose. Il s'agit d'un ancien fortin qui restera sous gestion communale. Par ailleurs, ce fortin est intégré dans le parcours de visite dit « Le Circuit des Fortins ». Aussi, celui devra rester accessible au grand public. Une servitude de passage (pour les randonneurs et les services d'entretien uniquement) devra être constituée afin d'en assurer l'accès.

2.3. PLAN CADASTRAL DU SITE

Les parcelles concernées par l'opération sont reprises de la manière suivante sur le plan ci-après :

- En orange, le camping actuel
- En vert, la zone d'extension possible

Ce plan ne peut en aucun cas servir de base contractuelle. Il est fourni à titre indicatif et sous réserve du contrôle des origines de propriétés par le Notaire instrumentant.

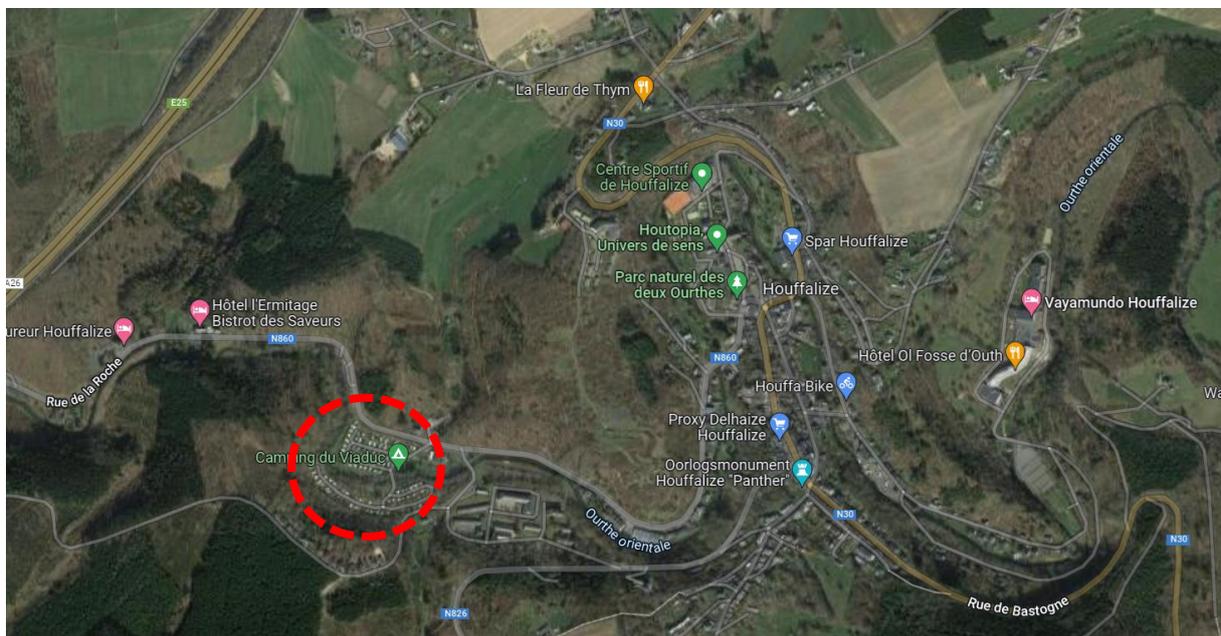


Aucun plan, ni relevé topographique n'existe pour ce site. L'emphytéote sera libre de faire réaliser à ses frais tout relevé ou mesurage nécessaire.

2.4. DESCRIPTION DU SITE FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE

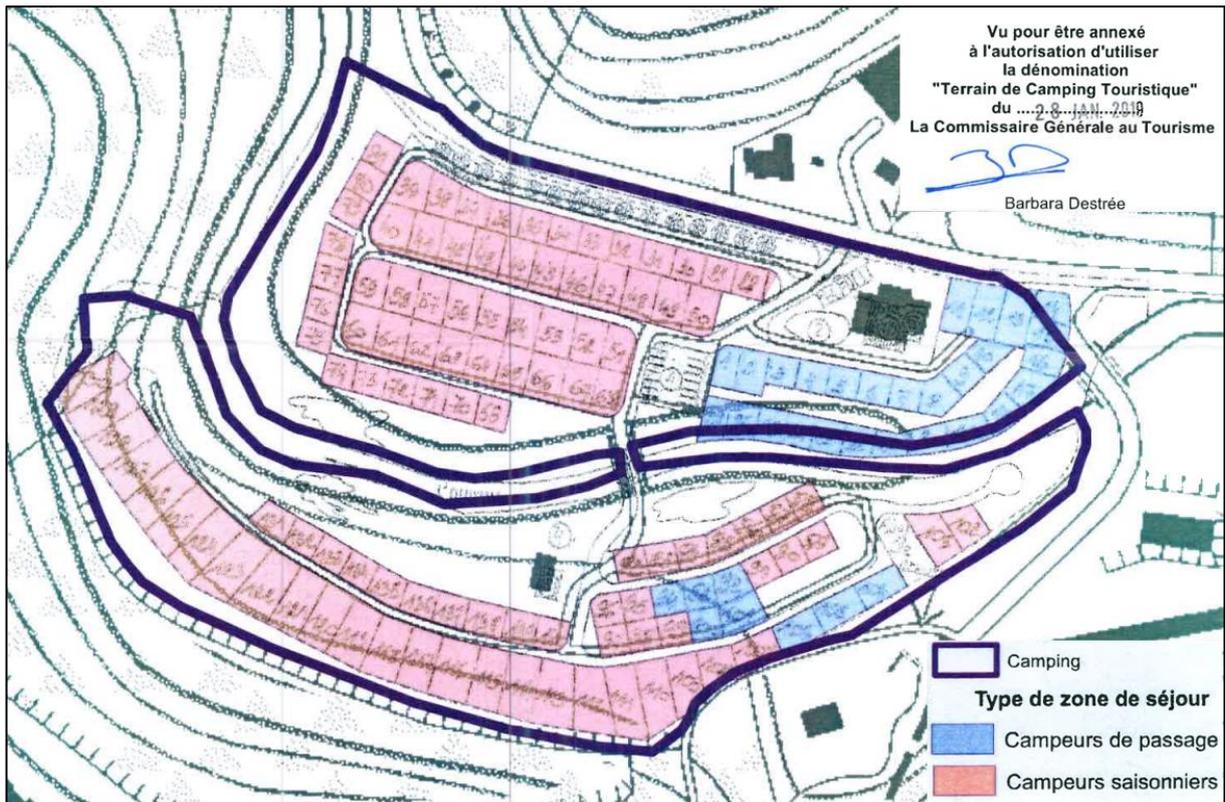
Le camping du Viaduc est idéalement localisé dans un écrin de verdure à la sortie de l'entité de Houffalize. Localisé à deux pas du centre-ville, de ses principaux services et attractions touristiques, ce camping jouit d'un potentiel important au vu de sa localisation centrale, dans une des régions les plus touristiques de Wallonie, le tout, dans un environnement naturel et verdoyant, directement traversé par l'Ourthe, et ce malgré sa proximité avec le centre-ville.

Il bénéficie donc de nombreux atouts que ce soit en termes d'accessibilité, d'intégration paysagère, de proximité avec les services et offres touristiques de la région, etc.



Le camping du Viaduc occupe actuellement une superficie d'environ 3ha 50a en zone de loisirs au plan de secteur (emprise pouvant potentiellement être étendue – voir ci-avant). Il comprend au total 133 emplacements :

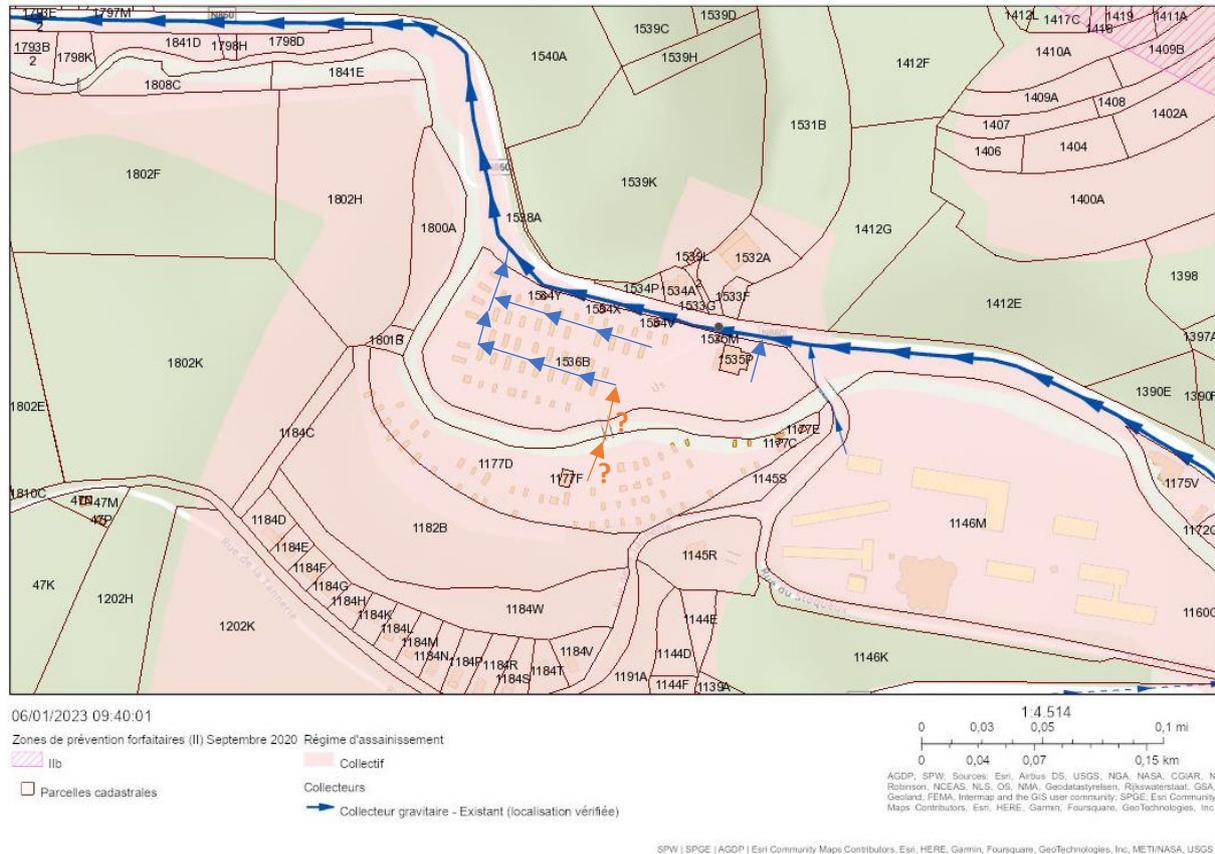
- 98 emplacements saisonniers
- 35 emplacements de passage



Le site est très naturel et est traversée par l'Ourthe. Une passerelle franchissable en voiture connecte les deux parties du camping (d'autres accès pourraient éventuellement être prévus depuis la rue de la Tannerie).



Au niveau des équipements, le site est desservi en eau, électricité et est raccordé au réseau de téléphonie/internet. Il dispose d'un assainissement de type collectif avec raccordement au réseau général d'égouttage de Houffalize. Seuls les bâtiments et les emplacements localisés sur la parcelle cadastrale 1536B sont raccordés à ce réseau d'égouttage. **Les emplacements saisonniers sur la parcelle 1177D ne sont donc pas raccordés au réseau d'égouttage.**



Le camping dispose de 2 blocs sanitaires. Le premier est adossé au bâtiment d'accueil et le second est localisé de l'autre côté de la passerelle qui enjambe l'Ourthe.

Le camping, dans sa configuration actuelle, propose divers services :

- Bar
- Restaurant
- Magasin/boutique
- Plaine de jeux
- Sanitaires communs
- Lave-linge / Sèche-Linge
- Wi-Fi.

Par ailleurs, le camping est localisé à proximité immédiate (à pied) du centre de Houffalize et ses nombreuses activités touristiques (seulement 1km). Cette proximité permet de profiter aisément et librement des diverses animations et activités proposées dans Houffalize, sans recourir à l'automobile.

Le droit d'emphytéose portera sur tout le site reprenant les infrastructures énumérées ci-dessus et sur base des parcelles cadastrales reprises au point 2.2, moyennant vérification de l'origine de propriété. Les éléments mobiliers, qui ne sont pas incorporés au site, ainsi que les

caravanes qui ne sont pas propriétés de la Commune ne seront pas inclus dans le droit concédé.

Les différents emplacements résidentiels sur lesquels reposent les caravanes sont mis en location annuellement aux différents occupants. Dès la reprise du camping, l'emphytéote sera libre de résilier les contrats résidentiels selon les dispositions contractuelles prévues. La Commune tient également à préciser qu'aucune domiciliation n'a été autorisée sur le site et ne sera autorisée dans le futur.

Pour information, suite à l'évaluation du Notaire François Dogné communiquée à la Commune de Houffalize en date du 14 décembre 2022, le collège communal propose, comme base de négociation, un canon d'un montant de 50.000€ / an pour une durée de droit d'emphytéose de 30 ans.

2.5. POTENTIEL DU SITE

Au vu de l'occupation actuelle du site et de son affectation au plan de secteur, l'activité d'hébergement touristique devra nécessairement être maintenue.

En réponse à l'évolution de la clientèle touristique et de l'apparition de nouveaux concepts d'hébergement, il semble pertinent de faire évoluer le site et de le moderniser afin de répondre aux nouvelles attentes du marché. Effectivement, les « Hébergements Légers de Loisirs (HLL) » sont de plus en plus populaires et la clientèle « camping » recherche un niveau de confort et de qualité supérieur. Ainsi, il serait également envisagé de faire évoluer le Camping du Viaduc vers un produit nouveau pouvant à la fois allier la philosophie du camping et le confort du village de vacances. Ce concept entièrement compatible avec la destination des lieux, permettrait notamment d'assurer une meilleure intégration paysagère du site, un allongement des périodes de location, un taux d'occupation sensiblement plus élevé, un nombre de nuitées supérieur, des retombées économiques plus importantes pour la Commune (retombées économiques indirectes sur l'ensemble des activités de la Commune renforcées par la montée en gamme de l'établissement) et ce, malgré une densité plus faible.

La Commune souhaite donc privilégier tout projet qui tendra à améliorer significativement les infrastructures et la qualité de l'offre en hébergements touristiques sur le site, à développer un produit en adéquation avec les nouveaux standards de la clientèle et à proposer une exploitation professionnelle de l'établissement dans la durée.

Par cette définition, il y a lieu d'entendre la création, sur base du site existant et de son espace d'extension éventuelle, d'un établissement touristique de qualité supérieure et de tous les services nécessaires. Via ce renouvellement qualitatif de l'outil, une clientèle nouvelle de passage et de séjour sera attirée, souhaitant découvrir les richesses de la région et fréquenter les activités et attractions locales. Aussi, ce projet devra s'inscrire dans le contexte touristique de Houffalize et devra maximiser les interactions avec le centre-ville. Localisé à un jet de pierre du centre urbain et de ses commerces, l'établissement devra être ouvert vers les activités extérieures et ne devra donc pas fonctionner en vase clos.

A ce titre, la Commune suggère que le nombre d'emplacements résidentiels actuels soit réduit voire supprimé au profit d'hébergements locatifs, orientés vers une clientèle familiale (touristes de séjour et de passage).

En conclusion, le soumissionnaire n'est pas tenu de respecter l'organisation actuelle du site et peut aisément redémarrer d'une page blanche pour restructurer le site et proposer un concept de qualité en phase avec son modèle d'exploitation.

A titre d'exemple, une réflexion de réaménagement du site avait déjà été apportée en 2013 dans le cadre d'un « Plan Qualité Tourisme » menée dans le cadre du Centre d'Ingénierie Touristique de Wallonie. L'esquisse ci-après donnée à titre purement indicative illustre le potentiel du site.



La Commune souhaite par ailleurs que le soumissionnaire prenne en considération le besoin croissant en matière d'accueil pour motorhomes. La Commune manque en effet de place pour accueillir ce public, l'aire officielle de la Commune (10 emplacements au n°8 Rue de La Roche) étant très régulièrement saturée. A ce titre, la Commune demande qu'un espace spécifique pour accueillir un minimum de 10 motorhomes, ainsi que les équipements ad hoc, soit créé sur le site.

2.6. VISITE DU SITE

Une visite des lieux suivie d'une séance d'information à destination de tout candidat sera organisée le **mardi 11 juillet 2023 à 10h00** sur le site du Viaduc, rue de La Roche 53 à 6660 HOUFFALIZE.

La visite des lieux est organisée afin de permettre aux candidats de prendre connaissance des particularités du site faisant l'objet du présent appel à manifestation. Cette séance portera sur la présentation générale de la présente procédure d'appel à manifestation d'intérêt et donnera l'occasion à toute personne intéressée de poser des questions et de lever d'éventuelles équivoques.

Les personnes souhaitant prendre part à la visite des lieux et à la séance d'information confirmeront leur participation au plus tard pour le **vendredi 07 juillet 2023 à 15h** par email à Monsieur Hugo XHIGNESSE (hugo.xhignesse@idelux.be), en précisant le nombre de personnes qui souhaitent être présentes, ainsi que leur identité.

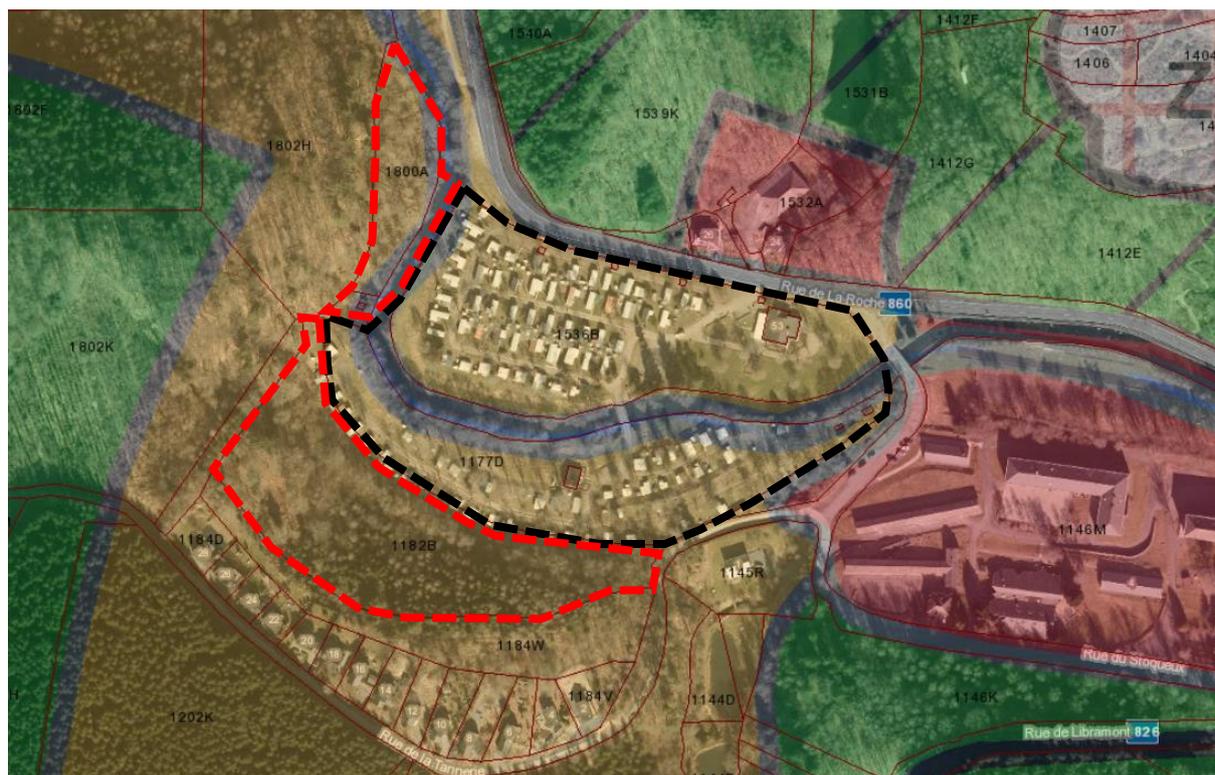
La visite du site n'est pas obligatoire. Le candidat qui n'aura pas effectué de visite sera sans recours à l'égard de la Commune quant à l'état du bien.

En cas de besoin, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'organiser d'autres séances de visite ou d'information dont il fixera les modalités dans le respect des principes d'égalité de traitement et de transparence des différents candidats.

3. CADRE RÉGLEMENTAIRE

3.1. PLAN DE SECTEUR

Le Camping du Viaduc, ainsi que la zone d'extension éventuelle, sont intégralement repris en zone de loisirs au plan de secteur.



Tout (ré)aménagement du site devra respecter les prescriptions de la zone de loisirs au plan de secteur, ainsi que les conditions d'établissement spécifiques selon le type d'établissement touristique envisagé, tel que prévues dans le code du développement territorial, le code de l'environnement et le code du tourisme.

3.2. ZONE D'ALEA D'INONDATION

Le camping est partiellement couvert par une zone d'aléa d'inondation :

- Environ 65 ares sont repris en zone d'aléa faible
- Environ 25 ares sont repris en zone d'aléa moyen à élevé

Au niveau de la zone d'extension potentielle, la parcelle 1800A est entièrement reprise en zone d'aléa élevé, limitant de ce fait la possibilité d'y aménager des installations fixes.



3.3. AUTRES CONTRAINTES EVENTUELLES

Hormis la zone d'aléa d'inondation, le site n'est à priori pas soumis à d'autres contraintes majeures :

- Le bien n'est pas repris en NATURA 2000
- Le bien ne comporte pas de haies ou arbres remarquables
- Le bien n'est pas repris en couleur pêche ou lavande dans la banque de données de l'état des sols
- Le bien n'est pas traversé par un chemin repris à l'Atlas des chemins

Toutefois, comme expliqué au point 2.2, le site comprend un ancien fortin (parcelle 1801A non incluse dans le périmètre d'emphytéose). L'accès à ce fortin par les promeneurs et les services d'entretien de la Commune devra être garanti. Une servitude pourra être créée à cet effet.

4. PROCÉDURE DE SÉLECTION DES PROJETS

4.1. CALENDRIER

01/06/2023 : lancement de l'appel à manifestation d'intérêt

11/07/2023 à 10h00 : visite du site (visite non-obligatoire)

05/10/2023 à 10h00 : date limite de dépôt des dossiers de candidature

4.2. CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DES CANDIDATURES

Le candidat qui souhaite répondre au présent appel à manifestation d'intérêt déposera un dossier de candidature rédigé en français, signé par la personne munie de l'habilitation nécessaire, comprenant au minimum tous les éléments suivants :

A. Le **formulaire de candidature** repris en annexe du présent cahier des charges et obligatoirement signé par la personne munie de l'habilitation nécessaire ;

B. Un **dossier de candidature de maximum 30 pages** contenant au minimum :

- Un récapitulatif de 2 pages A4 maximum reprenant les lignes de force du projet ;
- Une **description du projet et un plan masse**, en ce compris la vision sur le long terme et le parti pris urbanistique/architectural ;
- La description des **conditions du droit d'emphytéose** avec :
 - la durée et le canon proposé ; le canon sera indexé en fonction de l'indice des prix à la consommation (IPC) ; par ailleurs, le candidat précisera les éventuelles autres modalités de l'opération proposée ;
 - un accord sur l'ensemble des conditions spécifiques au droit d'emphytéose concédé (cf. point 5 ci-après) ;
- Un engagement de supporter l'ensemble des frais, droits et honoraires inhérents à constitution du droit d'emphytéose, en ce compris les frais de mesurage le cas échéant ;
- Les éléments de **prise en compte du contexte environnemental** et l'intégration du concept dans une **vision de développement durable** ;
- Les **éléments d'organisation** : nombre d'emplois créés, mise en œuvre du projet, délais pour la mise en exploitation, etc. ;
- Un **plan financier détaillé** couvrant la période de réalisation des travaux ainsi que les 3 premières années d'exploitation. Cette étude financière du projet comportera au minimum :
 - un plan d'investissement détaillant l'ensemble des investissements à réaliser ;
 - une note descriptive du montage financier de l'opération ;
 - un compte de résultats prévisionnels ;
 - un tableau de trésorerie ;
 - le phasage des investissements.

Le cas échéant, le projet du candidat peut être assorti de conditions complémentaires. Dans ce cas, leurs modalités de levée (non purement potestatives) doivent être claires

et univoques. Dans cette hypothèse, les éventuelles conditions additionnelles pourront faire l'objet de négociations.

C. Une **note démontrant la capacité technique et financière du candidat à mettre en œuvre le projet qu'il propose** (dans le cas du candidat personne morale, notamment les bilans et les chiffres d'affaires des trois derniers exercices).

Et, si le candidat est une personne physique :

- une copie de la carte d'identité du candidat personne physique, de l'éventuel carnet de mariage et contrat de mariage ;

ou, si le candidat est une personne morale :

- les bilans et chiffres d'affaires publiés des trois derniers exercices ;
- une copie des statuts (copie de l'acte constitutif et des actes modificatifs, ou des statuts coordonnés) et de la désignation ses représentants.

Pourra être jugée non acceptable et être rejetée l'offre qui ne comportera pas les documents requis ci-avant.

Chaque candidat, dont l'offre sera jugée régulière, restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de sélection.

Si une offre est déposée par plusieurs candidats personnes physiques et/ou morales, tous les candidats signataires seront tenus solidairement et indivisiblement par cet engagement, lequel subsistera même à l'égard de toute société qu'ils constitueraient ensuite entre eux et à qui ils céderaient leurs droits. Par ailleurs, en cas de dépôt d'une offre pour une société future en formation, il sera indispensable de mentionner cette disposition dans l'offre afin de pouvoir substituer les soumissionnaires qui se sont portés-fort pour cette future société lorsqu'elle sera effectivement créée.

4.3. CRITÈRES DE SÉLECTION DU CANDIDAT ET DU PROJET

Après réception des dossiers de candidatures, il sera procédé à l'examen de ceux-ci. Le rapport d'analyse sera établi sur base des critères d'appréciation décrits ci-après et tiendra compte, pour ce faire, des documents qui seront fournis par les candidats :

A. Critère 1 : la qualité du projet et du dossier de conviction 60 points

La Commune analysera la qualité du projet du candidat sur base des documents fournis pour établir le dossier de conviction. La Commune sera attentive à la complétude du dossier et à la qualité du programme, à la pertinence du plan d'affaires, au montant des investissements consentis, à l'intégration du projet au contexte environnemental, à la création d'emplois, etc.

L'analyse de ce critère sera dès lors décomposé de la manière suivante :

- la description du projet et le plan masse 30 points
- les éléments de prise en compte du contexte environnemental et l'intégration du concept dans une vision de développement durable 10 points

- les éléments d'organisation 10 points
- le plan financier détaillé 10 points

B. Critère 2 : le montant du canon emphytéotique annuel 40 points

Le second critère porte sur le montant du canon annuel du droit d'emphytéose proposé par le candidat pour disposer de la totalité du bien décrit ci-avant (camping actuel + zone d'extension éventuelle) et ce, pour une durée de base fixée à 30 ans.

Le 1er canon sera dû à la date de signature de l'acte authentique de constitution de bail emphytéotique. Il sera indexé annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation (IPC) à la date anniversaire de la constitution du droit d'emphytéose. La périodicité du versement du canon pourra faire l'objet des négociations (paiement mensuel, trimestriel, annuel).

La comparaison des offres reçues s'effectuera sur base du montant total cumulé du canon (hors index) sur une période de base fixée à 30 ans.

Le calcul du montant du canon n'inclura pas les frais généralement quelconques liés à la mise à disposition du bien (droits d'enregistrement, frais de notaire, etc.). Ces frais supplémentaires seront à la charge exclusive du candidat.

Au terme du rapport d'analyse des offres, au maximum 3 candidats seront sélectionnés (les trois premiers classés selon les critères d'attribution), le choix opéré et motivé sera communiqué à l'ensemble des candidats (retenus et non-retenus). Les candidats retenus seront ensuite invités à poursuivre et finaliser les négociations avec la Commune, selon le parfait respect de l'égalité de traitement entre les soumissionnaires, en vue de sélectionner la meilleure offre finale. Le soumissionnaire sélectionné au terme du processus sera ensuite invité à participer à l'élaboration d'une convention sous seing privé d'octroi d'un droit d'emphytéose qui décrira l'accord entre les parties.

Les modalités pouvant faire l'objet de négociations entre les candidats sélectionnés et la Commune ne sont pas définies de manière stricte et pourront par exemple être les suivantes:

- la durée du droit d'emphytéose (par exemple en fonction de l'importance des travaux à réaliser ainsi que des modalités et garanties exigées par les organismes de financement) ;
- les conditions et modalités de fin du droit d'emphytéose ;
- le montant, la périodicité ainsi que la date du 1er versement du canon (par exemple en fonction du résultat d'exploitation escompté eu égard au type de concept développé) ;
- la durée des conditions suspensives ;
- les conditions spécifiques de résiliation anticipée du droit d'emphytéose ;
- l'exploitation éventuelle du site par le soumissionnaire retenu entre la signature de la convention sous sein privé et la signature authentique du bail emphytéotique (tout exploitation sur la forme de bail commercial étant expressément exclue) ;
- etc.

Toutes les dispositions du présent appel à manifestation d'intérêt auxquelles il n'aura pas été dérogé formellement au terme des négociations resteront d'application.

Cette convention d'octroi d'un droit d'emphytéose comprendra notamment les conditions énumérées au point 5 et tout particulièrement la condition suspensive liée à l'obtention d'un permis d'urbanisme ou permis unique et détaillée ci-après. Pour rappel, le candidat sélectionné restera tenu par les engagements présentés dans son offre. La faisabilité du projet du point de vue urbanistique relève de l'entière responsabilité du candidat.

La signature de l'acte authentique sera reçue au plus tard, dans les 4 mois de la réalisation de ladite condition suspensive. A défaut de respect de cette dernière condition de délai, la Commune pourra renoncer à l'offre et proposer la convention à l'offre suivante reprise dans le classement des offres

Chaque candidat restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de choix décrite ci-avant et plus particulièrement jusqu'à la notification faite aux différents candidats de la décision prise de poursuivre et de finaliser la négociation avec l'un ou plusieurs d'entre eux. Le candidat retenu sera quant à lui tenu par son offre jusqu'à la signature de la convention sous seing privé d'octroi d'un droit d'emphytéose.

La commune ne sera tenue en aucun cas d'accepter des évolutions du projet, de sa structure juridique ou de son mode de financement qui lui seraient proposées par le candidat sélectionné entre la notification de sa sélection et la signature de la convention sous seing privé précitée.

4.4. MODALITÉS DE DÉPÔTS DES CANDIDATURES

Le dossier de candidature, dont toutes les pages (y compris les annexes) auront été numérotées de manière continue, devra être envoyé dans le délai imparti sur support électronique (format .pdf) aux adresses électroniques suivantes :

hugo.xhignesse@idelux.be

marc.caprasse@houffalize.be

jean-yves.brouet@houffalize.be

Le dossier de candidature devra parvenir pour le jeudi **05 octobre 2023 à 10h00** au plus tard à IDELUX Projets publics. Le candidat prend toute disposition utile pour que son offre soit reçue dans ce délai. Seuls les dossiers qui réunissent l'ensemble des conditions d'éligibilité des candidatures et qui ont été adressés dans le délai imparti seront déclarés recevables et analysés.

Un dossier qui ne comprend pas l'ensemble des documents demandés au point 4.2, dont le dossier de candidature excède les 30 pages, qui n'est pas rédigé en français, qui n'est pas signé par la personne munie des habilitations nécessaires pourra être déclaré irrecevable.

4.5. RENONCIATION A LA PROCÉDURE D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

Tant que la convention sous seing privé d'octroi d'un droit d'emphytéose consécutive à la présente procédure n'est pas conclue, c'est-à-dire signée par les deux parties, la Commune de Houffalize se réserve le droit de ne pas conclure cet appel à manifestation d'intérêt et, le cas échéant, de le recommencer selon d'autres modalités. Cette renonciation ne donne pas droit à des indemnisations dans le chef des candidats.

5. GRANDS PRINCIPES DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Les grands principes ci-après (moyennant ajustement selon les négociations) seront repris dans une convention de bail emphytéotique à intervenir sous seing privé au terme de la procédure de négociation.

5.1. CONDITION SUSPENSIVE

La convention sous seing privé sera subordonnée à la condition suspensive suivante :

Obtention d'un permis d'urbanisme ou d'un permis unique par le candidat sélectionné dans un délai de 2 années

Le droit d'emphytéose sera suspendu jusqu'à l'obtention d'un permis d'urbanisme ou d'un permis unique dans un délais de 2 ans à partir de la date de signature de la convention de bail emphytéotique sous seing privé. Ledit permis devra être exempt et purgé de tous recours. En cas de projet phasé, le permis pourra ne porter que sur la première phase du projet.

A l'échéance de ce délai, si le permis n'est pas octroyé, et sauf prolongation préalablement convenue, chaque partie pourra notifier à l'autre partie, par courrier recommandé avec accusé de réception, sa volonté de mettre fin à la convention pour non-réalisation de ladite condition suspensive.

Dans ce cas, la convention sera considérée comme nulle et non avenue dès notification dudit courrier recommandé.

Tous dommages, frais, droits et honoraires généralement quelconques supportés/exposés par le candidat jusqu'à l'expiration des différents délais restent à sa charge et celui-ci renonce dès à présent à toute réclamation de ce chef envers la Commune (sauf convention contraire expressément établie dans la convention sous seing privé).

5.2. CONDITIONS DE RÉSILIATION ANTICIPÉE DU DROIT D'EMPHYTÉOSE

Le droit d'emphytéose, une fois constitué, sera assortis des conditions de résiliation anticipée suivantes :

A. Absence de mise en œuvre du projet sélectionné dans un délais de 3 années à partir de la date de signature de l'acte authentique constitutif du droit d'emphytéose

Le droit d'emphytéose pourra être résilié anticipativement et de plein droit si l'emphytéote n'a pas mis en œuvre le projet pour lequel il a été sélectionné (réception provisoire des aménagements/installations proposées dans l'offre et mise en exploitation de l'établissement) dans un délai de 3 ans à partir de la date de signature de l'acte authentique constitutif du droit d'emphytéose. En cas de projet phasé, ce délai pourra ne porter que sur la première phase du projet.

A l'échéance de ce délai, et sauf prolongation préalablement convenue entre parties, la Commune de Houffalize pourra entamer les démarches nécessaires pour résilier anticipativement le droit d'emphytéose en application de la présente condition.

Tous dommages, frais, droits et honoraires généralement quelconques supportés/exposés par le candidat jusqu'à l'expiration des différents délais restent à sa charge et celui-ci renonce, dès à présent, à toute réclamation de ce chef envers la Commune.

B. Manquement grave de l'emphytéote

Le droit d'emphytéose pourra être résilié anticipativement et de plein droit par la Commune si l'emphytéote manque gravement aux obligations résultant de la constitution du droit d'emphytéose, tant envers la Commune qu'envers les bénéficiaires du service qu'il doit assurer. Sont visés, à titre d'exemple, et de manière non limitative, les manquements suivants :

- L'absence de paiement du canon emphytéotique (selon la périodicité de versement déterminée entre parties) à la Commune de Houffalize atteignant une somme cumulée correspondant à plus de la moitié du canon annuel ;
- La modification par l'emphytéote, sans accord préalable de la Commune, de l'affectation touristique du site (par exemple, transformer l'établissement touristique en un centre d'accueil pour demandeurs d'asile ou en quartier de résidences secondaires) ;
- L'inoccupation du site par une clientèle touristique pendant une période prolongée de plus de 6 mois, hormis dans le cas de travaux de rénovation préalablement déclarés à la Commune ;
- L'abandon du site par l'emphytéote pendant une période prolongée de plus de 6 mois, sauf circonstance exceptionnelle (sinistre, confinement, etc.).

En cas de résiliation anticipée pour manquement grave, l'emphytéote a droit au paiement dans le délai d'un an, d'une indemnité correspondant à une partie, exprimée par une fraction, de la **moitié** du coût des travaux exécutés par ses soins.

Le dénominateur de cette fraction est égal à la durée du droit d'emphytéose. Il est toutefois toujours égal à 29 lorsque la durée convenue est supérieure ou égale à trente ans.

Le numérateur de la fraction est égal à la différence entre le dénominateur et le nombre d'années entières écoulées entre la date où le droit d'emphytéose a pris cours et celle où le pouvoir adjudicateur y a mis fin. Toutefois, pour fixer le nombre d'années écoulées entre la date où le droit d'emphytéose a pris cours et celle où le pouvoir adjudicateur y a mis fin, une fraction d'année est comptée pour une année entière.

L'indemnité ainsi calculée est diminuée du montant du canon éventuellement dû par l'emphytéote à la Commune, majorées d'un intérêt d'1 pour cent par mois ou partie de mois de retard dans le paiement de ce canon.

$$\text{Indemnité} = \left(\frac{\text{Durée totale de la concession (max 29 ans)} - \text{Nombre d'années écoulées}}{\text{Durée totale de la concession (max. 29 ans)}} \right) \times \frac{\text{Montant des travaux exécutés}}{2} - \left(\text{Redevances dues au pouvoir adjudicateur} \times \frac{100 + \text{Nombre de mois de retard}}{100} \right)$$

Dans cette hypothèse, la Commune acquiert, à la date à laquelle il est mis fin prématurément au droit d'emphytéose, le droit de propriété libre de tous droits quelconques des ouvrages construits par l'emphytéote sur les terrains appartenant à la Commune.

C. Faillite, mise en liquidation, dissolution ou modification juridique affectant le concessionnaire

En cas de faillite, mise en liquidation volontaire ou judiciaire, dissolution, la Commune se réserve le droit de mettre fin de plein droit et sans mise en demeure au droit d'emphytéose.

La Commune pourra prendre toutes les mesures d'office qu'elle jugera utiles et le cas échéant confier l'exploitation à un tiers.

D. Autres conditions de résiliation anticipée

Si pour une raison que les parties ignorent et en-dehors des cas de résiliation précités, les conditions du droit d'emphytéose ne pouvaient être respectées, devaient être revues ou amendées pour des raisons imprévisibles et/ou totalement indépendantes de leur volonté, et pouvant éventuellement mener à une résiliation anticipée du droit d'emphytéose, celles-ci s'engagent à se revoir et à rediscuter la portée de leurs engagements respectifs dans l'esprit et avec les objectifs qui étaient ceux poursuivis dans le cadre de la présente procédure.

5.3. CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Respect du contexte environnemental du site et intégration paysagère

Le camping du Viaduc (et sa zone d'extension), à proximité immédiate du centre-ville de Houffalize, est particulièrement peu visible grâce à son intégration paysagère appuyée par une végétalisation du site assez importante. Tout projet veillera à respecter cette caractéristique environnementale majeure. Les aménagements futurs veilleront à s'intégrer dans ce contexte végétal et naturel important. Les développements veilleront à se réaliser dans une optique durable avec le recours à une diversification des essences, notamment feuillues, afin de renforcer la biodiversité du site.

B. Servitude d'accès au fortin sur la parcelle cadastrée 1801A

La parcelle cadastrée Houffalize / 1ère Division / Section A / n°1801A, enclavée au sein du périmètre d'emphytéose, comprend un ancien fortin de la ligne Devèze. Ce fortin restera pleine propriété de la Commune de Houffalize. Toutefois, celui est repris dans un circuit de visite dit « Le Circuit des Fortins ». A ce titre, l'accès piétons au grand public et véhicule pour les équipes d'entretien de la Commune devra être garanti tout au long de l'emphytéose. Une servitude d'accès devra donc être créée à cet effet.

C. Emplacements d'accueil pour motorhomes

Au vu des besoins croissants en matière d'accueil pour motorhomes et de la saturation actuelle de l'aire d'accueil publique de la Commune de Houffalize (10 emplacements au n°8 Rue de La Roche), la Commune demande au soumissionnaire d'inclure dans son projet un minimum de 10 emplacements d'accueil pour motorhomes, ainsi que les services ad hoc nécessaires (vidange des eaux usées, recharge en eau, branchement électrique, poubelles, etc.).

D. Autres conditions

D'autres conditions pourront être déterminées ultérieurement et de commun accord lors de la phase de négociation.

5.4. FIN DU DROIT D'EMPHYTÉOSE

Sauf accord contraire conclu entre les parties au terme de la négociation, les dispositions ci-après sont applicables.

Le droit d'emphytéose prendra fin de plein droit à l'échéance fixée après négociation. A la date à laquelle l'emphytéose cesse ses effets, la Commune acquiert le droit de propriété libre de tous droits réels quelconques des ouvrages construits par l'emphytéote sur les terrains appartenant à la Commune sans que celui-ci soit tenu au paiement d'une indemnité quelconque.

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

Tous les travaux réalisés par l'emphytéote appartiendront de plein droit à la Commune. Les aménagements immobiliers et mobiliers attachés à l'immeuble ainsi que tous les travaux réalisés par l'emphytéote durant la durée du droit ne pourront être enlevés.

Les lieux devront être libérés, sauf accord entre les parties, dans un délai de trois mois à compter de la date de fin du droit d'emphytéose.

5.5. CESSIION DES DROITS DE L'EMPHYTEOTE

L'emphytéote ne pourra en aucun cas céder son droit d'emphytéose à un tiers sans l'accord exprès de la Commune de Houffalize.

Par ailleurs, le droit d'emphytéose sera 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 des garanties dont il dispose.

L'emphytéote sera tenu d'informer la Commune de Houffalize par courrier recommandé de toute modification apportée aux 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.

ANNEXES

Annexe 1 : Formulaire d'offre

Annexe 2 : Brochure de présentation du camping

Annexe 3 : Plan PICC en DWG

Annexe 4 : Plan d'égouttage

Les annexes sont téléchargeables sur le lien ci-dessous :

<https://www.dropbox.com/sh/n4kz6qfru7485wd/AACWb7OJ3smvdly89C4cpURka?dl=0>