

## Site Sportif du Tivoli

### Plaine Sportive Pluridisciplinaire

#### **Préambule**

La Ville de La Louvière est propriétaire de terrains à vocation sportive qu'elle a reçus, en 1953, de Feu Monsieur Ivan Orban, ancien Directeur des charbonnages de Mariemont-Bascoup, petit-cousin de Raoul Warocqué mais aussi légataire des biens immobiliers que celui-ci possédait à Warocquère Houdeng-Goegnies et La Louvière.

L'unique exigence de Mr Orban fut que la Ville s'engageait *"à ne jamais céder tout ou partie du fonds de cette plaine des sports à une société déterminée pas plus qu'à un particulier de manière qu'elle reste en tout temps accessible à toutes les sociétés sportives indistinctement."* Il est référé à cette exigence dans le présent appel sous le vocable « clause Orban ».

La Ville de La Louvière souhaite aujourd'hui conclure un bail emphytéotique de 99 ans sur la partie Sud-Est de ces terrains (complexe Tivoli – environ 26000 m<sup>2</sup>), actuellement occupée par des terrains de sport, dans le respect de la clause Orban.

C'est dans cette optique que le présent appel à projets est lancé.

La Ville de La Louvière conclura un bail emphytéotique pour la durée précitée et un canon modéré de l'ordre de 7.000 euros/an avec Lauréat de l'appel à projets.

Ce dernier réalisera et exploitera pendant toute la durée du bail et sous sa seule responsabilité les installations sportives de son choix dans le strict respect de la clause Orban et des autres conditions du présent appel.

**Le présent appel à projet se clôturera le 19 avril 2022 à minuit.**

Tous les renseignements se trouvent sur le site internet de la Ville et du CPAS de La Louvière, rubrique Service Patrimoine.

## Appel à projets (csc)

### Article 1. L'Objet

Le présent Appel à Projets a pour objet d'encadrer la procédure au terme de laquelle le bail emphytéotique sera conclu avec le candidat qui aura remis l'offre la plus intéressante sur la base des critères d'attribution définis ci-après.

Les futures parties conviennent que le présent Appel n'est pas régi par la législation ou la réglementation relatives aux marchés publics ou aux concessions.

La Ville de La Louvière entend uniquement conclure un bail emphytéotique avec un emphytéote qui réalisera et exploitera pendant toute la durée du bail et sous sa seule responsabilité les installations sportives de son choix dans le strict respect de la clause Orban et des autres conditions du présent appel. Les installations sportives répondent aux besoins et/ou au projet propres de l'emphytéote en termes d'infrastructures sportives et d'exploitation de telles infrastructures. Il s'inscrit dans le cadre du Projet de Ville.

Le présent Appel à Projets met en œuvre l'obligation pour la Ville de La Louvière de respecter les principes d'égalité et de transparence dans la gestion et la mise à disposition de son patrimoine immobilier.

### Article 2. Le calendrier

Le calendrier de la procédure sera le suivant :

Publication:	1 <sup>er</sup> mars 2022
Visite des lieux :	Date limite 1er avril 2022
Date limite estimée pour poser des questions :	11 avril 2022
Date limite de dépôt d'offre :	19 avril 2022
Durée de validité des offres	210 jours (prolongeable sur demande de la Ville ET accord du candidat) <i>Calendrier théorique :</i> <i>Décisions sur la recevabilité 30 jours</i> <i>Négociations 150 jours</i> <i>Décision du Collège 30 jours</i>
Obtention de l'accusé de réception de la demande de permis	Maximum 2 ans après la décision de désignation du lauréat.

Signature du bail emphytéotique:	Après obtention du/des permis d'urbanisme en fonction du projet et après approbation par le Conseil Communal
Aboutissement des travaux	Dans les 6 ans de la signature du bail (condition résolutoire du bail).

### **Article 3. La Description du bien mis à disposition**

La mise à disposition qui fait l'objet du présent Appel à Projets concerne principalement le tiers Sud-Est du site dit du Stade du Tivoli, rue des Croix du Feu à 7100 La Louvière. La surface du terrain faisant l'objet du présent Appel à Projets est d'approximativement 26114 m<sup>2</sup>. Cette surface peut, le cas échéant, être augmentée en fonction des besoins rationnels du projet sélectionné.

Le site dit Stade du Tivoli n'apparaît ni en couleur pêche ni en couleur lavande au plan de la Banque de Données des Sols.

Un certificat d'Urbanisme et un plan figurent aux annexes de l'appel à projets publié sur le site internet commun à la Ville de La Louvière et au CPAS de La Louvière.

### **Article 4. L'identification du disposant**

La personne disposant est la Ville de La Louvière, dont le siège est établi à 7100 La Louvière, Place Communale, n° 1, BCE n° 0871.429.489.

Personnes de contact : service Patrimoine – Place Communale n° 1, 7100 La Louvière

- Luc Mottart 064/27.79.43 – [lmottart@lalouviere.be](mailto:lmottart@lalouviere.be)
- Adriana Dusewoir 064/27.81.19 – [adusewoir@lalouviere.be](mailto:adusewoir@lalouviere.be)

Sauf indication contraire du disposant, toute correspondance et toute communication en rapport avec ces mises à disposition devra se faire via ces personnes de contact.

### **Article 5. Les visites des lieux**

Tout candidat pourra prendre connaissance de la disposition des infrastructures sur demande adressée par mail au service Patrimoine de la Ville de La Louvière ([lmottart@lalouviere.be](mailto:lmottart@lalouviere.be) – [adusewoir@lalouviere.be](mailto:adusewoir@lalouviere.be)) : ce service organisera alors une visite sur place.

Les visites cesseront d'être possibles à dater du 1er avril

### **Article 6. Les Questions-Réponses**

Toute question relative aux mises à disposition pourra être adressée par mail aux personnes de contact du Disposant, au plus tard le 11 avril 2022

Le Disposant publiera les questions anonymisées et les réponses aux questions posées sur le site internet commun à la Ville de La Louvière et au CPAS de La Louvière. Il se réservera également la possibilité de publier des *corrigendum* ou des *addendum* au présent Appel à Projets.

## **Article 7. Le dépôt des offres**

Les offres devront parvenir au Disposant au plus tard le 19 avril 2022

Les offres seront soit déposées par porteur aux heures d'ouverture au public de l'administration communale de La Louvière, Place Communale, n° 1, Nouvelle Cité Administrative, soit par la Poste, sous pli recommandé ou ordinaire, et sous double enveloppe :

- L'enveloppe extérieure portera la mention « OFFRE », l'adresse du Disposant, « à l'attention de Mr Luc Mottart – Service Patrimoine »

## **Article 8 – Recevabilité et régularité de l'offre**

### **1. Régularité formelle**

1.1. Pour être recevable et, donc, régulière l'offre doit être datée et signée par la ou les personne(s) compétente(s) ou habilitée(s) à engager le candidat. Cette obligation s'applique à tous les participants lorsque la candidature est déposée par un groupement sans personnalité juridique.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que le défaut de signature de l'offre est une irrégularité substantielle qui ne pourra pas être régularisée après son dépôt.

1.2. Pour être régulière, l'offre doit comprendre l'ensemble des éléments mentionnés à l'article 9.

L'attention des soumissionnaires est attirée sur le fait que l'offre qui ne comprend pas l'ensemble de ces éléments sera considérée comme substantiellement irrégulière. Elle ne pourra pas être régularisée après son dépôt.

### **2. Régularité matérielle**

2.1. Pour être régulière, l'offre doit respecter la clause Orban. L'attention des candidats est attirée sur le fait que l'offre qui ne respecte pas la clause Orban sera considérée comme substantiellement irrégulière. Elle ne pourra pas être régularisée après son dépôt.

Pour la parfaite information des candidats, le respect de la clause Orban implique que leurs projets incluent *a minima*:

- La pratique de disciplines sportives différentes ;
- La possibilité pour les clubs sportifs actifs sur le territoire de la Ville de La Louvière d'accéder aux infrastructures à des conditions tarifaires et horaires raisonnables. On entend par conditions tarifaires et horaires raisonnables des conditions tarifaires et horaires qui ne rendent pas *de facto* l'accès aux installations sportives objet de l'offre impossible.

2.2. Pour être régulière, l'offre doit contenir un calendrier de réalisation (planification du projet) qui permet la réalisation des installations au plus tard dans les 6 ans suivant la signature du bail emphytéotique. L'attention des candidats est attirée sur le fait que l'offre qui ne respecte cette condition sera considérée comme substantiellement irrégulière. Elle ne pourra pas être régularisée après son dépôt.

Les dispositions de l'article 8 (points 1.1 et 1.2) valent aussi bien pour les premières offres

déposées que pour les offres qui seraient déposées dans le cadre de la phase de négociation.

### **Article 9. Le contenu de l'offre**

L'offre contiendra dans l'ordre :

1° Une présentation exhaustive du candidat (nom, prénom, raison sociale, n° BCE/TVA, adresse, adresse mail, numéros de téléphone, extrait de casier judiciaire **Modèle 596-2**)

2° Une présentation globale du projet et du calendrier de réalisation rencontrant les critères de choix du Lauréat de l'article 11

3° Une description de la manière dont le projet du candidat respecte la clause Orban

### **Article 10. Engagements du candidat**

Par le simple fait de déposer une offre, le candidat prend les engagements suivants dans l'hypothèse où il serait Lauréat :

1° de tout mettre en œuvre pour obtenir l'accusé de réception relatif à la demande de permis requis pour la réalisation des installations de son offre dans les deux ans après sa désignation comme Lauréat et présenter une demande adaptée dans les meilleurs délais dans l'hypothèse où un refus définitif serait opposé à la première demande ;

2° conclure un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans pour un canon annuel de 7.129€ au minimum (augmenté de 0.273€/m<sup>2</sup> pour les surfaces complémentaires sollicitées conformément aux dispositions prévues à l'article 3), acte qui sera dressé par le notaire, désigné par la Ville et dont les frais seront pris en charge par lui dans les deux mois de l'obtention du ou des permis requis. Ce bail ne sera signé qu'après obtention par le Lauréat du permis urbanistique pour son projet. Les éléments spécifiques au projet sélectionné ainsi qu'au permis octroyé seront intégrés au bail ;

3° avoir réalisé ou fait réaliser les installations (travaux) de son offre acceptée dans les six ans qui suivent la signature du bail. Les candidats sont parfaitement informés et marquent leur accord sur le fait que la réalisation des installations (travaux) dans les six ans qui suivent la signature du bail est une condition résolutoire du bail qui sera inscrite dans le bail qui sera dressé par le notaire désigné par la Ville. Les candidats sont parfaitement informés et marquent leur accord sur le fait que, si les installations (travaux) n'étaient pas achevées au terme de ces six années :

- Hors faute du lauréat : prolongation du délai à négocier entre les parties.
- Par la faute du lauréat : résiliation du bail au choix du bailleur. Remise des lieux en pristin état ou accession des installations (travaux réalisés) sans indemnité au choix du bailleur/tréfoncier.

4° respecter la clause Orban pendant toute la durée du bail. Les candidats sont parfaitement informés et marquent leur accord sur le fait que la clause Orban sera inscrite dans le bail et que sa violation sera une condition résolutoire du bail qui sera inscrite dans le bail qui sera dressé par le notaire désigné par la Ville. En cas de résiliation du bail pour violation de la clause Orban, la Ville devient propriétaire par accession des installations réalisées sans indemnité.

### **Article 11. Critères de choix du Lauréat**

Les offres des candidats seront examinées et cotées par un jury au regard des quatre critères d'attribution suivants.

#### **a) Présentation de l'attractivité du projet (40/100)**

Le projet devra proposer des installations sportives de qualité.

Il présentera une complémentarité avec le projet de Pôle Sport-Santé actuellement en chantier et qui vise le développement d'un Centre spécialisé dans les interactions entre la médecine et le

sport.

Le projet soumis devra utiliser de manière optimale la surface de terrain mise à disposition.

La présentation pourra aborder tous les éléments susceptibles de démontrer l'attractivité du projet ; public visé, degré d'ouverture au public, horaires imaginés, activités, implication des associations locales, création d'emploi, originalités...

#### b) Plan Financier et planification du projet (30/100)

Le candidat y démontrera la solidité économique de son projet.

Le candidat remettra un planning/calendrier des étapes de la réalisation de son projet (étude du projet, introduction du permis, début du chantier...)

#### c) Qualité du projet au niveau Urbanistique (10/100)

Le projet devra démontrer son intégration urbanistique et architecturale dans son environnement et au regard des voiries existantes.

Le Lauréat sera soumis aux mêmes exigences urbanistiques que quiconque, sans dérogation.

Ainsi, et entre autres, le Lauréat ne sera, par sa désignation et pour son projet, aucunement dispensé de la moindre obligation résultant des outils d'aménagement du territoire et des réglementations en vigueur en la matière.

#### d) Qualité du projet au niveau Environnemental (20/100)

Le projet présentera une réflexion durable visant, entre-autres, la performance énergétique, son intégration vis-à-vis des équipements du quartier, la gestion de l'eau, celle des déchets, le respect de la biodiversité, la mobilité douce...

Le Lauréat sera soumis aux mêmes exigences environnementales que quiconque, sans dérogation.

Ainsi, et entre autres, le Lauréat ne sera, par sa désignation et pour son projet, aucunement dispensé de la moindre obligation résultant des outils d'aménagement du territoire et des réglementations en vigueur en la matière.

Dans le cadre de ce critère, le candidat présentera sa méthodologie en matière de consultation des riverains du site, en vue d'assurer la bonne cohabitation entre ceux-ci le projet proposé.

### **Article 12. La validité des offres**

Les candidats demeurent liés par leur offre pendant une période de 210 jours calendrier à compter de leur émission (Offre originaire, offre amendée, éventuelle seconde offre amendée).

### **Article 13. Les Négociations**

Le Disposant se réserve le droit, après l'ouverture des offres, de contacter un ou plusieurs candidats sélectionnés en vue d'obtenir des précisions et, le cas échéant, des améliorations de leur offre initiale. Les négociations pourront notamment porter sur les propositions faites par le candidat dans son offre initiale.

Le Disposant peut également, sans qu'il y soit obligé et dans le respect du principe d'égalité, inviter les candidats à compléter leurs offres, à fournir les précisions souhaitées ou les inviter à répondre à des questions complémentaires.

Cette phase permettra le cas échéant de discuter des modalités pratiques. En fonction des conclusions de cette négociation, le candidat pourra formuler une éventuelle offre remaniée et au maximum une seconde offre remaniée.

#### **Article 14. La Décision de désignation du Lauréat**

La Ville de La Louvière n'est pas tenue de mener la procédure à son terme et de conclure le bail emphytéotique avec un candidat. Elle peut à tout moment décider de renoncer à la procédure pour quelque motif que ce soit.

Sur base des critères de sélection visés à l'article 11 et précités, et le cas échéant après négociation avec un ou plusieurs candidats, le Collège Communal adoptera une décision motivée dans laquelle il désignera Lauréat le candidat ayant remis l'offre la plus avantageuse.

Cette décision sera communiquée à chacun des candidats ayant remis offre.

#### **Article 15. La Finalisation et la signature de la convention de mise à disposition**

Le notaire désigné par la Ville, sera chargé de formaliser les engagements de la Ville et du lauréat par la rédaction d'un bail emphytéotique de 99 ans, en y intégrant au besoin les engagements spécifiques compris dans l'offre du nouvel Occupant (horaires d'ouverture garantis, engagements complémentaires, etc.).

Cette convention sera soumise à l'entérinement du Conseil Communal, seule autorité communale compétente pour engager valablement la Ville de La Louvière.

Ce bail ne sera signé qu'après obtention par le Lauréat du permis urbanistique pour son projet.

A ce sujet, il est formellement rappelé que lauréat ne sera, par sa désignation et pour son projet, aucunement dispensé de la moindre obligation résultant des outils d'aménagement du territoire et des réglementations en vigueur en la matière.

#### **Article 16. L'Exécution de la convention de mise à disposition**

Les droits et obligations des parties pendant la durée de mise à disposition seront fixés par le bail complété sur la base de l'offre remise.

Il est toutefois précisé que si les travaux devaient s'avérer inachevés au terme de ces six années :

- Soit hors faute du lauréat : une prolongation du délai pourra être négociée entre les parties.
- Soit de la faute du lauréat résiliation du bail au choix du bailleur. Remise des lieux en pristin état ou accession des installations (travaux réalisés) sans indemnité au choix du bailleur/tréfoncier.

#### **Article 17. En remettant offre, le candidat reconnaîtra :**

- Avoir reçu toutes les informations utiles pour comprendre l'objet de la mise à disposition.
- Avoir compris et approuvé les droits et les obligations de la mise à disposition.
- Se rendre compte de toutes les particularités liées à l'exécution de la mise à disposition.