DEMANDE D'INFORMATION
RELATIVE AU SITE DU COUNTRY HALL DE LIÈGE

Coordonnées :

Ecetia Intercommunale
Rue Sainte-Marie, 5 (1er étage) à 4000 Liège

Contact :

Nom : Caroline Deschamps
Fonction : Directeur administratif et financier
Téléphone : 04/229.79.82
Mail : country@ecetia.be

Avis rectificatif :

Modification apportée à l'Article 3 du présent document.

TABLE DES MATIÈRES

1 Objet de la demande d'information 3
2 Destinataires de la demande d'information 3
3 Description du Site 3
4 Visite des lieux et informations disponibles 4
5 Dossiers de présentation et caractéristiques des projets attendus 5
6 Protection des réponses 5
7 Rémunération des réponses 5
LISTE DES ANNEXES 6
ANNEXE A : DÉCLARATION DE CONFIDENTIALITÉ 7
ANNEXE B : QUESTIONNAIRE 9
ANNEXE C : LISTE DES SECTEURS ET ACTIVITÉS 16
ANNEXE D : CONDITIONS ASSORTIES AU PERMIS DELIVRE EN 2005 (MESURES DE COMPENSATION POUR LE MILIEU NATUREL) 19

1 Objet de la demande d'information

La présente demande d'information (DI) se place dans le cadre d'analyses préliminaires conduites par Ecetia Intercommunale, pour le compte de la Fédération Wallonie-Bruxelles, relativement à l'avenir des infrastructures du Domaine du Bois Saint-Jean situées à 4031 Angleur, Allée du Bol d'Air, plus communément appelées le Country Hall de Liège (ci-après « le Site »).

La DI a pour objectif (1) de tester l'intérêt du marché pour le Site tel que décrit ci-dessous, (2) de déterminer le type de projet qui pourrait y être développé et à quelles conditions, (3) de vérifier les attentes du marché, en cas de mise en concurrence de tels projets, et la capacité dudit marché à y répondre, … le tout dans la perspective d'aider la Fédération Wallonie-Bruxelles à déterminer l'affectation qu'elle entend lui attribuer et le type de procédure qu'elle entend lancer (vente, reprise de gestion, droit réel à conférer, …).

NB : la DI ne constitue ni une consultation, ni un appel d'offres, ni un quelconque engagement de la Fédération Wallonie-Bruxelles à lancer ultérieurement une opération sur le même objet. Réciproquement, les réponses à la DI ne constitueront pas des engagements contractuels ou précontractuels de la part de leurs auteurs.

2 Destinataires de la demande d'information

Compte tenu de la taille du Site et de l'importance des projets qui pourraient y être menés, la DI s'adresse prioritairement à tous les opérateurs économiques, concessionnaires ou acquéreurs potentiels desdites infrastructures, pour un ou plusieurs lots, justifiant de leur capacité à présenter un projet crédible sur le Site.

Après vérification de cette capacité, Ecetia Intercommunale pourra inviter l'opérateur à participer à la consultation.

3 Description du Site

Le Site, qui appartient actuellement (et jusqu'au premier trimestre 2023) à Ecetia Intercommunale au terme d'un bail emphytéotique qui lui a été concédé par la Fédération Wallonie-Bruxelles, fait partie d'un ensemble immobilier d'une superficie totale de trente et un hectares quarante-sept ares seize centiares (31 ha 47 ca 16 ca).

Cet ensemble est composé de plusieurs lots, à savoir

(i) l'Entité « Country Hall » (Lots 1 et 2), d'une superficie de 7 hectares 54 ares et 23 centiares (75.423 m²) ;

(ii) l'Entité « Standard » (Lot 3), d'une superficie de 23 hectares 77 ares 38 centiares (237.738 m²) ;

(iii) la Zone de Copropriété « Country Hall » et « Standard » (Lot 4), d'une superficie de 20 ares 26 centiares (2.026 m²).

Le Site est composé des Lots 1 et 2 et du Lot 4. Il est destiné à redevenir la propriété de la Fédération Wallonie-Bruxelles au cours du premier trimestre 2023. Le lot 3 est couvert par un leasing immobilier courant jusqu'au 19 mai 2054.

Les infrastructures présentes sur le Site sont les suivantes :

(i) une salle de sport polyvalente (Bâtiment B1 – Country Hall)

Cette salle de sport a été érigée en 1968 et rénovée en 2005 en vue de l'augmentation de la capacité du bâtiment. Celui-ci dispose d'un terrain central (capacité de 5.500 places lors des évènements sportifs) et d'une scène (capacité de 7.500 places lors des spectacles). Le bâtiment comprend également des espaces attenants tels qu'une cafétéria, une salle de séminaire et des loges. La surface brute de l'ensemble atteint environ 12.000 m².

(ii) un espace VIP (Bâtiment B2 – Annexe au Country Hall)

Cette annexe, dont la construction est postérieure au bâtiment principal du Country Hall et est estimée dans les années 70, a fait partie du projet de rénovation en 2005. A cette occasion, elle a été reconfigurée en salle VIP lors des évènements. La surface brute est d'environ 2.000 m².

(iii) un hall omnisports (Bâtiment B3)

Cette construction date de 2005 et comprend un espace cafétéria et une salle de sports d'une capacité de 750 places assises. La surface brute est environ de 3.500 m².

(iv) un bâtiment administratif (Bâtiment B4 – Salle Saive - Ateliers)

(v) cinq terrains de tennis réalisés en XXX

(vi) deux parkings (P1 et P2)

P1 : parking extérieur NORD aménagé pour 990 places ;

P2 : parking extérieur SUD aménagé pour 120 places.

~~(vii) une piste finlandaise réalisée en 2009.~~

4 Visite des lieux et informations disponibles

Le Site peut être visité sur rendez-vous (voir personne de contact) **entre le 03 octobre et le 14 octobre 2022**.

Moyennant signature de la déclaration de confidentialité jointe en annexe A, les informations suivantes pourront être communiquées aux opérateurs invités à participer à la consultation conformément au point 2 :

(i) Plans du Site ;

(ii) Audit concernant les travaux de réparation/maintenance à réaliser à court/moyen/long terme.

De manière générale, et toujours sous réserve de signature préalable de la déclaration de confidentialité susvisée, les opérateurs intéressés peuvent demander la communication de toutes autres informations généralement quelconques, relatives à l'exploitation et la maintenance du Site, qui leurs seraient utiles pour se forger une opinion sur l'opportunité, pour eux, de formuler une proposition.

Ecetia Intercommunale appréciera, au cas par cas, l'opportunité de transmettre ces informations.

Les demandes d'informations sont à adresser, **pour le 21 octobre 2022 au plus tard**, sur l'adresse eMail : country@ecetia.be.

Les réponses à ces demandes d'information seront partagées, s'il échet, **pour le 28 octobre 2022** dans une *data room* électronique accessible aux seuls signataires de la déclaration de confidentialité.

5 Dossiers de présentation et caractéristiques des projets attendus

Les opérateurs répondant aux conditions prévues au point 2 qui souhaitent répondre à la DI, sont invités à compléter le questionnaire joint en Annexe B. Tout autre document qui pourrait présenter un intérêt pour la réalisation de l'étude d'Ecetia intercommunale seront admis.

La réponse à cette DI doit être rédigée en français.

Les propositions, devront parvenir à Ecetia **pour le mardi 15 novembre 2022 au plus tard**, par courrier électronique adressé à l'adresse mail suivante : country@ecetia.be .

Compte tenu des desiderata de la Fédération Wallonie-Bruxelles et de la situation, notamment urbanistique, du Site, l'attention des opérateurs est d'ores et déjà attirée sur le fait que seuls les secteurs et activités listées en Annexe C pourront être développés sur le Site. L'Annexe D reprend les conditions assorties au permis délivré en 2005.

Les opérateurs ayant répondu à la DI pourront être invités à présenter oralement leurs réponses à Ecetia et à la Fédération Wallonie-Bruxelles **entre le 28 novembre et 2 décembre 2022**.

6 Protection des réponses

Il appartient à l'opérateur ayant répondu à la DI de mentionner, le cas échéant, les informations contenues dans sa réponse devant être protégées par le secret commercial.

7 Rémunération des réponses

Les opérateurs répondant à la DI ne peuvent prétendre à aucune rémunération pour les prestations réalisées pour l'établissement des réponses.

LISTE DES ANNEXES

A. Déclaration de confidentialité

B. Questionnaire

C. Liste des secteurs et activités

D. Condition assortie au permis délivré le 20 mars 2005

ANNEXE A : DÉCLARATION DE CONFIDENTIALITÉ

La présente déclaration se rapporte aux renseignements qui nous seront transmis par Ecetia Intercommunale ou toute autre personne dépendant de celle-ci dans le cadre de la demande d'information (ci-après « la DI ») relative au site du Country Hall à Liège (ci-après « le Site »).

Afin que vous puissiez nous fournir une information spécifique (ci-après « l'Information ») (soit verbalement, soit par écrit) concernant le Site,

nous, la Société .....
.....

déclarons que, à peine de dommages et intérêts dans notre chef,

1. tous les documents et informations orales ou écrites dont nous aurons connaissance dans le cadre de la DI sont considérés comme strictement confidentiels, à moins que

   - l'Information en question soit déjà dans le domaine public, d'une manière autre qu'en violation de la présente déclaration ;
   - la communication de l'Information soit requise par une disposition légale ou une décision judiciaire ;
   - l'Information soit destinée à des conseillers financiers, juridiques ou assimilés, soumis à une obligation de secret professionnel ;
   - l'Information soit nécessaire dans une procédure juridictionnelle, mais uniquement en vue d'assurer le respect des droits de la défense ou le droit à un procès équitable.

2. sauf autorisation préalable et écrite d'Ecetia Intercommunale, l'Information ne pourra en aucun cas être communiquée à des tiers non concernés par la préparation de la réponse à la DI ;

   Dans ce cadre, nous ne communiquerons cette Information qu'aux collaborateurs, prestataires et conseillers directement concernés par la réponse à la DI, et strictement indispensables à celle-ci. En outre, nous vous assurons que ces collaborateurs, prestataires et conseillers ne contreviendront pas aux obligations résultant de la présente déclaration ;

3. sauf autorisation préalable et écrite d'Ecetia Intercommunale, l'Information ne pourra en aucun cas être utilisée à des objectifs étrangers à la préparation de la réponse à la DI ;

4. nous comprenons qu'Ecetia Intercommunale ne garantit, ni de manière explicite, ni de manière implicite, l'exactitude ou l'exhaustivité de l'Information communiquée ;

5. nous reconnaissons qu'Ecetia Intercommunale n'encoure aucune responsabilité vis-à-vis de nous pour tout dommage pouvant résulter de l'usage de l'Information ou pour toute erreur ou omission contenue dans celle-ci ;

6. nous nous abstiendrons d'utiliser l'Information à des fins personnelles, commerciales ou d'une manière qui puisse entraîner un quelconque préjudice pour Ecetia Intercommunale ou la Fédération Wallonie-Bruxelles ;

7. à l'issue du processus de la DI, nous vous renverrons en tout temps, à votre requête, toute l'Information en notre possession et sous notre contrôle, ainsi que tous documents ou autre matériel contenant l'Information, en même temps que leurs copies. En cas de réception de l'Information par voie électronique, nous détruirons, effacerons et/ou supprimerons définitivement les documents, fichiers, … et nous en attesterons sur l'honneur ;

8. nous reconnaissons que cette obligation de confidentialité n'est pas limitée dans le temps, à moins que l'Information ait perdu son caractère confidentiel pour un des motifs exposés au point 1 ci-dessus.

La présente déclaration est régie par le droit belge. Tout différend y relatif sera soumis aux juridictions de l'arrondissement judiciaire de Liège – division Liège.

Fait à ……., le ……

Pour ……,

Nom(s), qualité(s) et signature[1]

[1] *Chaque signature doit être précédée du nom et du prénom et de la qualité du signataire.*

ANNEXE B : QUESTIONNAIRE

DEMANDE D'INFORMATION
RELATIVE AU SITE DU COUNTRY HALL DE LIÈGE

QUESTIONNAIRE À COMPLÉTER

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Informations de contact – Personne de référence

Nom, prénom	
Fonction	
Entreprise	
Téléphone	
E-mail	

Informations sur l'objet du projet

Brève description de l'offre/du projet	
Code NACE principal du projet	
Code(s) NACE secondaire(s) du projet	

2. PROFIL DU/DES REPONDANT(S)

Personne 1 (personne de référence)

Nom, prénom	
Formation initiale	
Parcours professionnel (*optionnel*) – Brève description de l'historique	
Situation actuelle (fonction, entreprise)	

Personne 2

Nom, prénom	
Formation initiale	
Parcours professionnel (*optionnel*) – Brève description de l'historique	
Situation actuelle (fonction, entreprise)	

Personne 3

Nom, prénom	
Formation initiale	
Parcours professionnel (*optionnel*) – Brève description de l'historique	
Situation actuelle (fonction, entreprise)	

Personne 4

Nom, prénom	
Formation initiale	
Parcours professionnel (*optionnel*) – Brève description de l'historique	
Situation actuelle (fonction, entreprise)	

Personne 5

Nom, prénom	
Formation initiale	
Parcours professionnel (*optionnel*) – Brève description de l'historique	
Situation actuelle (fonction, entreprise)	

3. EXPERIENCE UTILE ACTUELLE

Avez-vous de l'expérience dans la gestion d'infrastructures type « Country Hall » ?	Oui/Non
Si oui,	
Exemple 1 - Membre de l'équipe - Nom établissement : - Activité/secteur : - Ville : - Région : - Pays : - Fonction : - Rôle : - Date de début (reprise) : - Date de fin, si applicable : o Quelles étaient la/les raison(s) ? - Montant d'investissement - Source d'investissement	
Exemple 2 (optionnel) - Membre de l'équipe - Nom établissement : - Activité/secteur : - Ville : - Région : - Pays : - Fonction : - Rôle : - Date de début (reprise) : - Date de fin, si applicable : o Quelles étaient la/les raison(s) ? - Montant d'investissement - Source d'investissement	

Exemple 3 (optionnel) - Membre de l'équipe - Nom établissement : - Activité/secteur : - Ville : - Région : - Pays :	

- Fonction : - Rôle : - Date de début (reprise) : - Date de fin, si applicable : o Quelles étaient la/les raison(s) ? - Montant d'investissement - Source d'investissement	

4. INFORMATIONS SUR VOTRE PROJET AU BOIS SAINT-JEAN / Country Hall

Quel est l'objet de la reprise ? Pour quelle(s) activité(s)/dans quel(s) secteur(s) ?	
Pour quelles raisons ? Quel impact sociétal, régional, environnemental, … ? Quelle serait votre vision sur un horizon de 10 ans ?	
Quel est le caractère original de votre projet ?	
Quels seraient vos marchés visés/vos segments de clients ?	
Quel type de reprise envisageriez-vous ? (Rachat, location, …)	

5. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE VOTRE PROJET AU BOIS SAINT-JEAN / Country Hall

Quel(s) type(s) de travaux envisagez-vous parmi les catégories suivantes ? Veuillez biffer les mentions inutiles	*Aucun* *Rénovations légères* *Rénovations lourdes* *Démolition* *Démolition & reconstruction* *Autres : veuillez préciser*
Description des travaux envisagés	

Budget estimé	
Source d'investissement (fonds propres, prêt bancaire, …)	

6. (éventuellement) DEMARCHES DÉJÀ ENTREPRISES PAR VOS SOINS DANS LE CADRE DE VOTRE PROJET AU BOIS SAINT-JEAN / Country Hall

Qu'avez-vous déjà accompli pour ce projet ?	*Ex : étude de marché pour connaître l'intérêt du projet*
Avez-vous déjà contacté des acteurs parmi les catégories suivantes ? Veuillez biffer la/les mention(s) inutile(s)	*Fournisseurs* *Architectes* *Bureaux d'étude* *Ingénieurs* *Techniciens* *Investisseurs, banques* *Autres : veuillez préciser*
Sur une échelle de 0 à 10, comment évalueriez-vous l'état d'avancement du projet ?	
Comment envisagez-vous la suite du projet ? Etapes et timing	

7. VOS ATTENTES DANS LE CADRE DE VOTRE PROJET AU BOIS SAINT-JEAN / Country Hall

Sur une échelle de 0 à 10, comment évalueriez-vous l'intérêt actuel que vous portez au projet ?	
De quel(s) facteur(s) cet intérêt dépend-il ?	*Financier :* *Technique :* *Commercial :* *Autres : veuillez préciser*

Quelles informations vous seraient nécessaires en amont de l'appel à projets ? (Pour répondre à l'appel d'offres)	*Informations générales :* *Informations techniques :* *Informations financières :* *Informations commerciales :* *Documentation :* *Autres :*
Avez-vous d'autres attentes particulières de la part du pouvoir adjudicateur ?	*Avant le lancement du marché :* *Dans le cahier spécial des charges :*
Avez-vous d'autres conditions ?	
Avez-vous des craintes ou des réserves quant au projet ?	*Oui/Non*
Si oui, veuillez préciser :	

8. COMMENTAIRES

ANNEXE C : LISTE DES SECTEURS ET ACTIVITÉS

Secteurs et activités – Country Hall

Selon le plan de secteur, le Country Hall est situé dans une zone de loisirs, ce qui restreint les possibilités en termes d'activités. La liste des projets potentiels en page 2 se veut aussi exhaustive que possible ; elle reprend dès lors un grand nombre d'activités qui sont permises par le Code du Développement Territorial. Le choix final dépendra des souhaits de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Art. D.II.27 – Zone de loisirs

La zone de loisirs est destinée aux **équipements récréatifs ou touristiques**, en ce compris **l'hébergement de loisirs**.

Pour autant qu'elle soit contiguë à une zone d'habitat, à une zone d'habitat à caractère rural ou à une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre et affectée en tout ou partie à la résidence, la zone de loisirs peut comporter de l'habitat ainsi que des **activités d'artisanat**, **de services, des équipements socioculturels, des aménagements de services publics et d'équipements communautaires** pour autant que simultanément :

1° cet habitat et ces activités soient complémentaires et accessoires à la destination principale de la zone visée à l'alinéa 1er ;

2° la zone de loisirs soit située dans le périmètre d'un schéma d'orientation local approuvé préalablement par le Gouvernement.

D.IV.45 – Hébergement de loisirs

Par ***village de vacances***, on entend un ensemble groupé d'au moins quinze logements fixes, construit par une même personne physique ou morale, privée ou publique, et destiné à promouvoir des séjours de détente.

Par ***parc résidentiel de week-end***, on entend un ensemble de parcelles compris dans un permis d'urbanisation destiné à accueillir des résidences de week-end. Par résidence de week-end, on entend une construction d'une superficie brute de plancher inférieure à soixante m².

Liste d'activités – Reprise du Country Hall

ACTIVITÉS PRINCIPALES

Activité
Sport
Activités sportives en plein air - Golf - VTT - Football - Activités de tir - Pêche - Parcours Vita - Skatepark
Centre sportif intérieur
Autres activités sportives

Activité
Entreprises & Professionnel
Lieu pour teambuilding
Conférences
Business club
Évènements de networking
Salons

Activité
Culture
Centre culturel
Musée
Aquarium
Expositions

Activité
Évènementiel & divertissement
Concerts
Spectacles
Théâtre
Match de sport
Comedy club

Activité
Hébergement de loisirs
Village de vacances
Parc résidentiel de week-end
Camping
Hôtel
Terrain de caravanage
Terrain de camping

Activité
Activités de loisirs
Parc animalier
Parc d'attraction (ex : Walibi)
Parc d'aventure (ex : Aventure Parc)
Parc d'attraction aquatique (ex : Plopsaqua)
Lieu pour mouvements de jeunesse

ACTIVITÉS SECONDAIRES OU ANNEXES [2]

Secteur	Activité
Entreprises & professionnel	Espace de coworking
Horeca	Bar
	Discothèque
	Restaurant
Culture	Bibliothèque
Environnement	Potager à partager
	Espace vert

[2] *Puisque la zone de loisirs limite les possibilités, les activités de cette section ne pourront être que complémentaires à l'activité principale*

ANNEXE D : CONDITIONS ASSORTIES AU PERMIS DELIVRE EN 2005 (MESURES DE COMPENSATION POUR LE MILIEU NATUREL)

« *MILIEU BIOLOGIQUE –ZONE BOISEE*

Maintenir la plus grande superficie possible de la zone boisée.

La fragmentation du massif forestier sera évitée par la concentration des nouvelles infrastructures « la végétation à disposer (alignement d'arbres, bouquets d'arbres, massifs,…) doit participer au renforcement de la structure générale et de sa perception comme prolongement du massif forestier du Sart Tilman.»…

Améliorer la qualité du fragment boisé subsistant

La qualité du fragment boisé subsistant sera augmentée. Il suffit de favoriser la présence de bois mort au sol. Le produit des coupes des arbres, préférentiellement les plus gros, sera transporté dans la partie préservée. Idéalement, ce sont les conditions des forêts naturelles : les volumes de bois mort au sol doivent atteindre un total de plusieurs dizaines de m³ par hectare.

Mesures de compensation pour le milieu naturel

Compensation de la perte de surfaces boisées (4,8 ha) par la recréation de milieux biologiquement intéressants sur une superficie totale de 2,8 ha environ, aux endroits suivants :

a) autour du bloc technique des terrains J1 à J3 : boisement feuillu indigène sur une superficie de 1.500 m², de même qu'à l'extrémité sud du parking jeunes sur 1.000 m², en remplacement de la zone empierrée ;

b) à l'extrémité sud du terrain « J3 : préservation de la végétation ligneuse spontanée en vue de reconstituer un espace boisé de 5.000 m² ;

c) sur la toiture du terrain couvert réservé aux jeunes et située dans la zone boisée, mise en place d'une toiture verte extensive (de type « tapis pré-cultivés » de plantes grasses à poser sur structure existante, sans nécessité de renforcement de celle-ci – superficie : 2.800 m²) ;

d) sur la « zone à réaménager » (remblai présent au nord-ouest du site) création d'une « zone d'impulsion écologique » comme recommandé dans l'Etude d'Incidences, avec restauration d'une lisière arbustive et arborescente à la périphérie du plateau sur une superficie de 6.000 m² et maintien d'une friche herbacée au centre. Au sein de cette zone ouverte, création d'une zone humide semi-permanente de 1.500 m² environ (creusement d'une dépression peu profonde en pente très douce dont le centre est constitué d'un plan d'eau permanent). Etanchéité à l'aide de couches d'argile compactées. Cette zone humide pourrait utilement être alimentée par les eaux pluviales récoltées sur les zones indurées du parking situé en contre-haut (trop-plein à diriger vers le bassin d'orage en aval).

Sur le solde du plateau, creusement de mares temporaires en chapelet, apport de souches et bois morts provenant des déboisements effectués au sud-ouest du site.

L'ensemble est à gérer de manière écologique et extensive pour maintenir dans ses caractéristiques de riche herbacée (superficie totale de la zone : ± 17.000 m²) ;

Pour la mise en œuvre de ces zones, une concertation sera établie avec la Direction des Espaces verts de la Division de la Nature et des Forêts.

Ces zones de compensation doivent être considérées comme des zones non urbanisables, à vocation écologique. Elles ne devraient en aucun cas être assimilées comme zones de réservation ou d'extension futures pour les infrastructures. »