



APPEL PUBLIC À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Désignation d'un investisseur ou groupement pour le développement d'un pôle golfique et mixte à la pointe de la biodiversité à Ans (Waroux – Xhendremael)

1. Pouvoir adjudicateur et objet de la procédure

La Régie foncière Terragis Ans (ci-après « le Concédant ») lance un appel public à manifestation d'intérêt ayant pour objectif d'identifier, sélectionner et désigner un investisseur ou un groupement d'investisseurs chargé de concevoir, financer, réaliser et exploiter un projet structurant à dominante golfique et mixte.

Cette procédure constitue une phase préalable de sélection stratégique, destinée à permettre la mise en place ultérieure d'un montage juridique combinant notamment bail emphytéotique, concession et cession foncière, conformément au droit applicable en Région wallonne.

2. Localisation et caractéristiques du site



Le projet concerne un site d'environ 58 hectares, situé sur le territoire de la commune d'Ans, entre les quartiers de Waroux et Xhendremael, sur l'axe stratégique Liège – Bruxelles.

2.1 Composition foncière

- 44 hectares en zone constructible,
- 14 hectares en zone agricole,

2.2 Caractéristiques du site

- Terrain plat ou faiblement ondulé,
- Configuration régulière et exploitable,
- Absence de contraintes végétales majeures,
- Forte capacité d'aménagement global,

2.3 Atouts stratégiques

- Proximité des axes autoroutiers majeurs,
- Accès rapide à Liège Airport,
- Proximité de la gare TGV,
- Position stratégique dans l'axe économique Liège – Bruxelles,

3. Ambition du projet

Le Concédant souhaite développer un **pôle golfique et mixte**, combinant :

- Infrastructure sportive,
- Développement économique et résidentiel maîtrisé,
- Valorisation foncière optimale,
- Intégration paysagère qualitative,
- Exemplarité environnementale.

Le projet de référence s'articule autour d'une configuration de type 27 trous (un parcours de 18 + 9 compactes), sans caractère obligatoire.

4. Programme de référence et liberté de conception

Le programme suivant constitue une base indicative non contraignante.

Les candidats disposent ainsi d'une liberté de conception, incluant la possibilité de modifier, adapter ou remplacer tout ou une partie du programme, à condition de démontrer :

- Une viabilité économique,
- Une valorisation optimale du site pour le Concédant,
- Une qualité environnementale et paysagère renforcée,
- Une cohérence fonctionnelle globale,
- Un niveau d'attractivité équivalent ou supérieur,

4.1 Programme de référence indicatif

Infrastructures sportives

- 1 parcours de golf 18 trous,
- 1 parcours compact 9 trous,
- 1 practice,
- Zones de petit jeu : Putting green, Swing golf, Chipping green, Pitching green et Bunkers d'entraînement.

Bâtiments et services

- 1 clubhouse avec fonctions d'accueil et de gestion,
- Espace HoReCa (facultatif mais valorisé),
- 1 bâtiment technique de maintenance,

Infrastructures générales

- Gestion intégrée des eaux : Bassin principal alimenté naturellement par le bassin d'orage déjà présent en amont,
- Parkings,
- Chemins internes (piétons, logistique, golfettes),
- Plantations et aménagements paysagers structurants,

5. Structuration foncière et valorisation complémentaire

Le site comprend environ 13 hectares complémentaires, destinés à une valorisation intégrée au projet global.

5.1 Structure juridique envisagée

Sous réserve des analyses juridiques et urbanistiques, le Concédant envisage :

a) Périmètre golfique (≈ 45 ha)

- Mise à disposition sous forme de bail emphytéotique de longue durée
- Couvrant les infrastructures sportives et techniques

Objectif :

- Sécuriser l'investissement à long terme,
- Permettre l'amortissement des infrastructures,
- Garantir la continuité de l'exploitation.

b) Terrains complémentaires (≈ 13 ha)

- Valorisation via :
 - Cession foncière,
Et/ou
 - Développement immobilier par phases.

5.2 Affectations possibles

- Ces terrains pourraient accueillir :
 - Activités économiques et de services
 - Fonctions hôtelières ou para-hôtelières
 - Habitat qualitatif, ouvert et accessible, en cohérence avec le site

Principe d'habitat cohérent

Le développement résidentiel devra :

- Être de qualité architecturale maîtrisée,
- Rester ouvert et non enclavé,
- S'intégrer dans le paysage global,
- Être accessible à différents profils de population,
- S'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle.

Il ne s'agit pas de créer un quartier fermé autour du golf, mais un **développement résidentiel intégré dans un environnement d'activités mixtes et paysagères.**

6. Objet de la procédure

Le présent appel vise à :

- Identifier des investisseurs qualifiés,
- Analyser leurs capacités techniques et financières,
- Comparer des modèles de développement intégrés,
- Préparer la désignation finale d'un investisseur.

7. PROCÉDURE DE DÉSIGNATION DE L'INVESTISSEUR

La désignation se déroulera selon les étapes suivantes :

7.1 Phase 1 – Appel à manifestation d’intérêt

- Publication de l’appel
- Réception des candidatures
- Analyse et présélection

7.2 Phase 2 – Dialogue exploratoire

- Rencontres avec les candidats retenus
- Approfondissement des concepts
- Ajustements techniques et financiers

7.3 Phase 3 – Offres finales

- Remise d’un projet complet
- Modèle économique consolidé
- Proposition foncière détaillée

7.4 Phase 4 – Analyse comparative

- Évaluation selon critères définis
- Comparaison des projets

7.5 Phase 5 – Négociation éventuelle

- Optimisation du montage final
- Ajustement contractuel

7.6 Phase 6 – Désignation de l’investisseur

Le Concédant procédera à la **désignation de l’investisseur retenu**, avec :

- Conclusion d’un bail emphytéotique pour le golf,
- Cession et/ou développement des 13 hectares,
- Mise en œuvre du projet global.

8. Profil des candidats

Les candidats devront démontrer :

- Expérience en projets golifiques, immobiliers ou mixtes,
- Solidité financière adaptée,
- Expertise environnementale (eau, biodiversité, énergie),
- Capacité de structuration de projets complexes,
- Vision stratégique long terme.

Les candidatures en consortium sont autorisées.

9. Critères de sélection

Critère	Pondération
----------------	--------------------

Qualité globale du projet	25 %
Solidité de l'investisseur	20 %
Viabilité économique	20 %
Qualité environnementale	20 %
Intégration territoriale	10 %
Innovation et mixité	5 %

10. Modalités de remise de candidature :

- Les dossiers de candidature doivent être transmis au plus tard le **14 septembre 2026 à 23h59**.
- Les candidatures doivent comprendre :
 - Le formulaire de réponse annexé dûment complété
 - Les documents justificatifs utiles
 - Toute annexe jugée pertinente par le candidat

=> Les candidatures sont à transmettre par voie électronique à l'adresse : julien.andre@terraxis-ans.be

11. Suites de la procédure


- **Le Concédant se réserve le droit :**
 - De limiter le nombre de candidats en phase finale,
 - D'adapter le montage juridique,
 - De conclure un contrat de concession, emphytéose ou cession,
 - De désigner l'investisseur final.

Le présent appel ne constitue pas un engagement contractuel.

12. Contact

Julien André – Directeur

 **35, rue Georges Truffaut – 4430 Ans**

 **+32 (0)485 04 74 64**

 **julien.andre@terraxis-ans.be**



APPEL PUBLIC À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Désignation d'un investisseur ou groupement pour le développement d'un pôle golfique et mixte à la pointe de la biodiversité à Ans (Waroux – Xhendremael)

Formulaire de candidature

1. Identification du candidat :

- Dénomination sociale :
- Forme juridique :
- Numéro d'entreprise :
- Adresse du siège social :
- Personne de contact :
- Téléphone :
- Adresse électronique :
- Composition du consortium (le cas échéant) :
- Mandataire du consortium :

2. Déclarations sur l'honneur

Le soussigné déclare sur l'honneur :

- ne pas se trouver dans une situation d'exclusion visée par la réglementation applicable aux marchés publics ;
- disposer de la capacité juridique et financière nécessaire ;
- que les informations communiquées sont exactes et complètes.

3. Présentation générale du projet

Joindre une note descriptive (maximum 20 pages hors annexes) présentant :

- La vision globale du projet
- Le concept golfique et les composantes mixtes envisagées
- Le calendrier indicatif
- Les partenaires clés.

4. Réponse aux critères d'évaluation

- Qualité globale du projet (25 %)
Décrire la qualité architecturale, fonctionnelle et stratégique du projet.
- Solidité de l'investisseur (20 %)
Présenter les références, l'actionnariat, les comptes et les garanties financières.
- Viabilité économique (20 %)
Exposer le modèle économique, les hypothèses de financement et de rentabilité.
- Qualité environnementale (20 %)
Décrire les mesures relatives à la biodiversité, à la gestion de l'eau, à l'énergie et au climat.
- Intégration territoriale (10 %)
Expliquer l'articulation avec le territoire, la mobilité et les retombées locales.
- Innovation et mixité (5 %)
Présenter les aspects innovants et la diversité des fonctions envisagées.

5. Documents à joindre

- Présentation du candidat ou du consortium
- Références pertinentes
- Comptes annuels ou attestations financières
- Note conceptuelle du projet
- Tout document complémentaire utile

6. Signature

Nom :

Fonction :

Lieu et date :

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé ».