ASBL LES LACS DE L'EAU D'HEURE

APPEL À MARQUE D'INTÉRÊT

SITE DU MOULIN DE CERFONTAINE

Exploitation d'un bâtiment de caractère à la porte d'entrée sud du Domaine

Émetteur	ASBL Les Lacs de l'Eau d'Heure
Adresse	Route de la Plate Taille, 99 — 6440 Boussu-lez-Walcourt
Date de publication	15 octobre 2026
Date limite de réponse	30 novembre 2026
Contact	Mathieu Moreau – Directeur Technique 0485 30 79 88
Nature du document	Appel à marque d'intérêt (non contraignant)

⚠️ Ce document ne constitue pas un marché public.
Il s'inscrit dans une démarche exploratoire préalable à toute procédure formelle.

1. Contexte et vision stratégique

Les Lacs de l'Eau d'Heure constituent le plus grand domaine touristique de Wallonie, avec une superficie de **1.800 hectares**, dont 600 ha de plans d'eau, 600 ha de forêts et 600 ha de prairies et pâtures. Le site accueille environ **1.250.000 visiteurs par an** et génère près de **300.000 nuitées**. Il constitue un pôle d'attractivité régionale majeur, porteur d'enjeux économiques, environnementaux et territoriaux de premier plan.

Dans le cadre de la nouvelle législature, la Ministre du Tourisme a mandaté un audit externe complet (PwC) portant sur la gouvernance, la stratégie et les actifs du domaine. Ces travaux ont mis en évidence la nécessité d'une évolution profonde du modèle, fondée sur trois piliers : **des partenariats public-privé responsabilisants**, **des investissements ciblés à effet levier** et **une gouvernance professionnalisée**.

Dans cette dynamique, l'ASBL entend valoriser les actifs immobiliers du domaine en s'appuyant sur l'initiative et l'investissement privés. **Le Moulin de Cerfontaine**, situé à la **porte d'entrée sud du Domaine**, s'inscrit pleinement dans cette démarche.

2. Description du site du Moulin de Cerfontaine

2.1 Localisation et caractéristiques

Le Moulin de Cerfontaine est situé sur le territoire de la commune de Cerfontaine, en Province de Namur. Il constitue la **porte d'entrée sud du Domaine des Lacs de l'Eau d'Heure** et occupe à ce titre une position privilégiée pour l'accueil des visiteurs et leur orientation vers l'ensemble du domaine.

Le site dispose des caractéristiques suivantes :

- Un bâtiment de caractère, susceptible d'être réaffecté selon le projet de l'opérateur
- Une position de porte d'entrée, visible des flux de visiteurs arrivant par le sud du domaine
- Un accès aisé depuis les voiries principales
- Un environnement naturel préservé

2.2 Périmètre de l'appel

Le présent appel porte **exclusivement sur le bâtiment** du Moulin de Cerfontaine.

- **Abords** : non inclus par défaut. Leur intégration peut être envisagée si le projet le justifie ; le candidat en précisera alors l'emprise et l'usage.
- **Exclus d'office** : les parkings et l'ancien terrain de football.
- **Accès à l'eau** : le site ne dispose d'aucun accès au plan d'eau. Aucune activité nautique ne peut y être rattachée.

2.3 Situation actuelle

Le bâtiment est actuellement affecté à un **musée de la vie rurale** et à un **club de slot** (circuits de voitures miniatures). Il **nécessite une rénovation** et sera mis à disposition **dans son état actuel**. L'ensemble des travaux de rénovation, de mise en conformité et d'aménagement sera à charge de l'opérateur.

Les candidats sont libres de proposer l'intégration, la valorisation ou la réorganisation de ces activités existantes dans leur projet. Les modalités de transition seront précisées dans le cadre de la procédure formelle.

Une visite du bâtiment est vivement recommandée afin d'apprécier l'ampleur des travaux à prévoir (voir point 7.1).

Points clés — Moulin de Cerfontaine

► Porte d'entrée sud du Domaine des Lacs de l'Eau d'Heure.
► Périmètre limité au bâtiment ; abords uniquement si le projet le justifie.
► Parkings et ancien terrain de football exclus ; pas d'accès à l'eau.
► Bâtiment à rénover, mis à disposition dans son état actuel.
► Projet libre, à inscrire dans la vision et les valeurs de l'ASBL.
► Aucun apport public : investissements entièrement à charge de l'opérateur.

3. Objet de l'appel à marque d'intérêt

L'ASBL Les Lacs de l'Eau d'Heure lance le présent **appel à marque d'intérêt** afin d'identifier des opérateurs privés — entreprises, groupements ou porteurs de projet — souhaitant **rénover et exploiter le Moulin de Cerfontaine** dans le cadre d'une **concession ou d'un partenariat public-privé**.

L'opérateur retenu à l'issue de la procédure formelle ultérieure sera chargé de :

- Rénover le bâtiment et le mettre en conformité pour l'usage projeté
- Développer et exploiter une offre de qualité, accessible au **grand public**
- Assurer la gestion opérationnelle quotidienne des activités et des installations
- Contribuer au rôle de porte d'entrée sud du Domaine et à l'intégration du Moulin dans l'offre touristique globale
- Respecter les orientations stratégiques et les valeurs des Lacs de l'Eau d'Heure

Le projet est libre : les candidats sont invités à formuler leur propre vision, dans le respect de la vision et des valeurs de l'ASBL. Le site ne disposant pas d'accès à l'eau, les **activités indoor** sont particulièrement attendues. À titre indicatif et non limitatif, les activités envisageables incluent :

Loisirs indoor et activités familiales

- Escape game, laser game, jeux immersifs ou de réalité virtuelle
- Mini-golf indoor (lumière noire, parcours thématique)
- Plaine de jeux couverte pour enfants, espace de motricité
- Bar à jeux, ludothèque, jeux de société et jeux en bois
- Simulateurs (golf, course automobile), circuits de slot ou de modélisme
- Mur ou salle de bloc (escalade indoor)

Culture, patrimoine et découverte

- Espace muséal ou scénographie autour de la vie rurale, du moulin et de l'histoire des lacs
- Salle d'exposition, galerie, ateliers d'artistes ou d'artisans
- Petite salle de spectacles, concerts acoustiques, projections
- Ateliers pédagogiques et animations pour les écoles et les familles

Ateliers et expériences

- Ateliers créatifs, culinaires ou de dégustation
- Espace bien-être doux (yoga, méditation, cours collectifs)

Restauration et produits locaux

- Restauration, brasserie, salon de thé ou café de terroir
- Épicerie fine, micro-brasserie, atelier de transformation de produits locaux

Accueil, événements et services

- Point d'accueil et d'information touristique pour les visiteurs arrivant par le sud
- Salles de séminaires, de réunions, d'événements privés ou de teambuilding
- Espace de coworking
- Location de vélos et services à la mobilité douce, en lien avec les itinéraires du Domaine
- Hébergement léger complémentaire (gîte, chambres d'hôtes)

4. Modèle de partenariat envisagé

Le modèle privilégié est celui d'une **concession ou d'un PPP léger**, dans lequel **l'opérateur prend en charge l'intégralité des investissements**, y compris la rénovation du bâtiment. **Aucun apport public n'est prévu** pour ce projet.

Apport public	Aucun
Mise à disposition	Bâtiment dans son état actuel
Périmètre	Bâtiment seul ; abords uniquement si le projet le justifie ; parkings et ancien terrain de football exclus
CAPEX opérateur	Rénovation, mise en conformité, aménagement et équipement — à définir par l'opérateur selon son projet
Durée de la concession	À définir (pluriannuelle, à négocier), proportionnée aux investissements consentis
Modèle de rémunération	Redevance à définir — à soumettre par le candidat
Ouverture visée	À proposer par le candidat, en fonction de l'ampleur de la rénovation

L'ASBL sera attentive à la **viabilité économique du projet proposé**, à la capacité du candidat à financer seul la rénovation et l'exploitation, et à la contribution du projet à l'attractivité globale du domaine sans dépendre de subventions.

5. Ce que nous attendons des candidats

5.1 Profil recherché

Les candidats idéaux présentent les caractéristiques suivantes :

- Opérateur privé disposant d'une expérience avérée dans le loisir, le tourisme, la culture, l'Horeca ou l'événementiel
- Capacité financière à assumer seul la rénovation du bâtiment et les investissements d'exploitation
- Expérience ou capacité démontrée à mener un projet de rénovation de bâtiment existant
- Volonté d'inscrire le projet dans une logique de partenariat durable avec un acteur public
- Sensibilité aux valeurs de convivialité, d'accessibilité, de développement durable et de valorisation du patrimoine
- Aptitude à travailler dans un site naturel, avec les contraintes réglementaires et urbanistiques associées

5.2 Contenu attendu de la réponse

Les candidats sont invités à transmettre une réponse comprenant les éléments suivants :

- Présentation de l'opérateur : identité, forme juridique, références et expériences pertinentes
- Vision du projet : concept, positionnement, ambiance, public cible, articulation avec le rôle de porte d'entrée sud du Domaine
- Programme d'activités et services envisagés
- Intentions de rénovation : principes d'intervention sur le bâtiment et, le cas échéant, justification et emprise des abords sollicités
- Esquisse du modèle économique : investissements projetés (CAPEX), plan de financement, hypothèses de revenus, redevance envisagée, durée de concession souhaitée
- Calendrier de mise en œuvre envisagé (études, autorisations, travaux, ouverture)
- Toute autre information utile à l'appréciation du sérieux et de la pertinence du projet

Important — nature non contraignante de cet appel

Les réponses reçues dans le cadre de ce document ne constituent pas une offre au sens juridique du terme.

Elles seront utilisées exclusivement pour affiner le cahier des charges et préparer la procédure formelle de mise en concurrence.

Les candidats ayant répondu ne bénéficieront d'aucun avantage particulier lors du lancement de la procédure officielle.

Toute procédure de sélection formelle fera l'objet d'une publication ouverte à tous les opérateurs économiques intéressés.

6. Critères d'appréciation des réponses

Dans le cadre de cet appel exploratoire, les réponses seront appréciées au regard des critères suivants :

Cohérence et vision	Pertinence et originalité du concept au regard de l'identité, de la vision et des valeurs du domaine, et du rôle de porte d'entrée sud

Viabilité économique	Solidité du modèle financier et capacité à financer seul la rénovation et l'exploitation
Qualité de la rénovation	Pertinence des intentions d'intervention sur le bâtiment et respect de son caractère
Expérience et références	Pertinence et solidité du profil de l'opérateur au regard du projet
Impact territorial	Contribution attendue à l'attractivité, à la fréquentation et aux retombées locales
Respect des contraintes	Intégration des enjeux environnementaux, urbanistiques, réglementaires et de cohabitation des usages
Calendrier	Réalisme du phasage proposé (autorisations, travaux, ouverture)

7. Modalités de réponse

7.1 Calendrier

Publication de l'AMI	15 octobre 2026
Date limite de réponse	30 novembre 2026
Visite du site	Sur rendez-vous
Lancement de la procédure formelle	1er semestre 2027
Ouverture du site visée	À proposer par le candidat

7.2 Transmission des réponses

Les réponses sont à adresser exclusivement par voie électronique à l'adresse suivante :

m.moreau@lleh.be

Avec en objet : « AMI Moulin de Cerfontaine — [Nom de l'opérateur] »

Les réponses peuvent être rédigées en français ou en néerlandais. Aucun format imposé.

7.3 Contact et informations complémentaires

Pour toute question relative au présent appel à marque d'intérêt ou pour organiser une visite du bâtiment, les candidats peuvent contacter :

Nom	Mathieu Moreau
Fonction	Directeur Technique
Email	m.moreau@lleh.be
Téléphone	0485 30 79 88

8. Dispositions générales

- L'ASBL Les Lacs de l'Eau d'Heure se réserve le droit de ne pas donner suite au présent appel à marque d'intérêt, sans que cela puisse engager sa responsabilité.
- Le présent appel ne donne lieu à aucune indemnisation des candidats, quels que soient les frais engagés pour la préparation de leur réponse.

- Le bâtiment est présenté dans son état actuel ; aucune garantie n'est donnée quant à son état ou à son aptitude à un usage particulier.
- Les informations transmises par les candidats seront traitées de manière confidentielle et ne seront utilisées qu'aux fins décrites dans le présent document.
- Toute procédure formelle de sélection fera l'objet d'une mise en concurrence ouverte, conformément à la législation belge sur les marchés publics et les concessions.
- En répondant au présent appel, les candidats acceptent l'ensemble des conditions ci-dessus.

9. Pour en savoir plus

Les Lacs de l'Eau d'Heure sont propriété de Tourisme Wallonie. L'ASBL Les Lacs de l'Eau d'Heure en assure la gestion dans le cadre d'un contrat de gestion. Le site est géré en concertation étroite avec les communes de Cerfontaine et de Froidchapelle, ainsi qu'avec les services wallons compétents.

Pour découvrir le domaine :

- Site web : www.lacsdeleaudheure.be
- Réseaux sociaux : https://facebook.com/lacsdeleaudheure

ASBL Les Lacs de l'Eau d'Heure
Route de la Plate Taille, 99 — 6440 Boussu-lez-Walcourt
www.lacsdeleaudheure.be