

Régie Communale Autonome Douroise



Concession de services

Recherche d'un exploitant pour la Tour du Belvédère de Dour

CAHIER DES CHARGES

Contexte général

Dispositions administratives, techniques et contractuelles

Gestionnaire de l'appel :

Régie Communale Autonome Douroise

Date ultime de réception des offres :

31 mai 2018

Le présent document sert de base de négociation avec les candidats et pourra être adapté en cours de procédure, au fil des discussions. Les adaptations peuvent notamment faire suite à des suggestions des candidats, à des ajouts ou suppressions de la RCAD ou encore à des changements législatifs.

Dans tous les cas, chaque candidat sera averti des adaptations et/ou modifications apportées aux présentes et pourra revoir son offre en conséquence.

Table des matières

Partie 1 : Contexte	3
Partie 2 : Dispositions administratives	4
A/Dispositions légales	4
B/Dispositions générales	4
Article 1. Objet de la concession.....	4
Article 2. Gestionnaire de l'appel :.....	5
Article 3. Sélection des candidats	5
Article 4. Visite des lieux.....	7
Article 5. Documents et informations à joindre à l'offre	7
Article 6. Régularité.....	7
Article 7. Dépôt et réception des offres.....	8
Article 8. Critères d'attribution de la concession.....	9
Article 9. Décision d'attribution.....	10
Article 10. Calendrier	10
Article 11. Délai d'engagement des candidats.....	10
Article 12. Litiges.....	10
Partie 3 : Dispositions techniques.	11
Article 13. Localisation, implantation et description des lieux.....	11
Partie 4 : Dispositions contractuelles	13
ANNEXES	17

Partie 1 : Contexte

Le site du Belvédère de Dour a réouvert au public en mai dernier. Cet endroit, laissé à l'abandon durant plusieurs décennies ainsi que la Tour Malakoff, située au cœur du Belvédère, ont été intégralement rénovés. Le site se compose actuellement de la Tour pouvant accueillir plus d'une centaine de personnes, entourée d'un parcours VITA aménagé le long d'un sentier de promenade, d'un étang de nage biologique en plein air comprenant, notamment, une fosse de plongée et de courts de tennis en plein air également.

Le site offre un paysage magnifique, été comme hiver, dans un cadre calme, ouvert et agréable. L'étang de nage attire des centaines de personnes durant la saison estivale et le parc permet aux visiteurs de se délasser dans une ambiance détendue et un cadre verdoyant.

L'objectif est de redynamiser cet endroit idyllique situé proche de tous les accès routiers et du centre-ville dourois. C'est pourquoi, offrir un service de qualité au public est une de nos priorités.

Dans le cadre de la gestion de la Tour, la Régie Communale Autonome est à la recherche d'un concessionnaire afin d'assurer les missions liées à l'Horeca et, ainsi, pouvoir offrir un accueil digne de cet espace au public et aux visiteurs.

Entre sport, culture et détente

Objectifs assignés à la Tour du Belvédère :

La Tour remplira un rôle économique. Lors d'évènements organisés sur le site, de l'ouverture de l'étang de nage ou des courts de tennis et de plongée ainsi que simplement lorsque le site sera ouvert, la Tour sera sollicitée pour ses services.

La Tour sera un lieu accueillant au quotidien ; elle donnera au site une notoriété et une attractivité en tous temps.

Il sera possible, après installation du mobilier adéquat, d'y proposer une offre culinaire privilégiant des produits sains, simples, locaux et savoureux à des prix démocratiques afin que chacun puisse en profiter.

Partie 2 : Dispositions administratives

A/Dispositions légales

1. 25 JUIN 2017. - Arrêté royal relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats de concession, tel que modifié à ce jour.
2. 17 JUIN 2016. - Loi relative aux contrats de concession, telle que modifiée à ce jour.

B/Dispositions générales

Article 1. Objet de la concession

Le présent appel à candidature, diffusé au niveau régional et national a pour objet la recherche et la désignation d'un exploitant pour la Tour du Belvédère de Dour. Il ne s'agit pas d'un marché public mais d'une concession de service, telle que détaillée dans le présent document. Dans ce cadre, La Régie Communale Autonome de Dour est dénommée le concédant, et l'exploitant désigné sera appelé le concessionnaire.

L'intervention du concessionnaire, qui assume les risques de la concession, porte principalement sur :

- L'aménagement complet de l'espace cuisine de la Tour afin d'y proposer une offre culinaire (petite restauration et/ou restaurant) : cuisine et autorisations diverses.
- L'exploitation complète de la Tour.

Cet appel à candidatures se déroule selon les phases reprises ci-après ;

- Phase 1 - Publicité de la concession.
- Phase 2.- Visite des lieux : entre le 14 et le 18 mai 2018.
- Phase 3 - Négociations avec les candidats.
- Phase 4 - Dépôt des offres finales : 31 mai 2018.
- Phase 5 - Etablissement d'un classement sur base des critères d'attribution.
- Phase 6 - Attribution de la concession de la Tour : mi-juin 2018.
- Phase 7 - Rédaction par le concédant d'un contrat de concession et signature par le concessionnaire et le concédant : fin juin 2018.

Article 2. Gestionnaire de l'appel :

Régie Communale Autonome Douroise ;

Vincent LOISEAU – Président et Administrateur Délégué :
info.rcadouroise@gmail.com – 065/34.86.80 ou 0493/93.78.59 - Grand Place 1 à
7370 Dour

Article 3. Sélection des candidats

a) Causes d'exclusion

Le candidat exploitant doit démontrer qu'il ne se trouve pas dans une des situations d'exclusion suivantes :

- avoir fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour :
 - o 1° participation à une organisation criminelle telle que définie à l'article 324bis du Code pénal;
 - o 2° corruption, telle que définie aux articles 246 et 250 du Code pénal;
 - o 3° fraude au sens de l'article 1er de la convention relative à la protection des intérêts financiers des communautés européennes, approuvée par la loi du 17 février 2002;
 - o 4° blanchiment de capitaux tel que défini à l'article 5 de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.
- être en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales;
- avoir fait l'aveu de sa faillite ou fait l'objet d'une procédure de liquidation, de réorganisation judiciaire ou de toute autre procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales;
- avoir fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour tout délit affectant sa moralité professionnelle;
- avoir, en matière professionnelle, commis une faute grave;

- ne pas être en règle avec ses obligations relatives au paiement de ses cotisations de sécurité sociale ;
- ne pas être en règle avec ses obligations relatives au paiement de ses impôts et taxes selon la législation belge ou celle du pays dans lequel il est établi;
- s'être rendu gravement coupable de fausses déclarations. Afin de démontrer qu'il ne se trouve pas dans une de ces situations d'exclusion, le candidat remettra les documents suivants :
 - Un extrait récent de son casier judiciaire ou un document équivalent délivré par une autorité judiciaire ou administrative du pays d'origine ou de provenance. La date de délivrance de l'extrait ne peut être antérieure de plus 3 mois par rapport à la date limite de réception des offres.
 - Une attestation sur l'honneur (voir modèle en annexe) ;
 - Une attestation de l'O.N.S.S. portant sur l'avant-dernier trimestre civil écoulé par rapport à la date limite de réception des offres, certifiant qu'il est en règle en matière de cotisations de sécurité sociale ;
 - Une attestation récente dont il résulte que le candidat est en règle par rapport à ses obligations fiscales selon les dispositions légales du pays où il est établi. Pour un candidat belge, le pouvoir adjudicateur vérifie le respect de ces obligations fiscales à l'égard du SPF Finances, sur base de l'attestation unique délivrée par ce dernier (attestation délivrée dans le cadre des marchés publics, visant tant les impôts que les taxes). La date de délivrance de l'extrait ne peut être antérieure de plus 3 mois par rapport à la date limite de réception des offres.

Le candidat qui ne peut apporter la preuve qu'il ne se trouve pas dans une des situations d'exclusion reprises ci-avant sera écarté de la suite de la procédure.

b) Sélection qualitative

Le candidat exploitant doit démontrer qu'il dispose de la capacité à exécuter la concession et qu'il dispose d'une certaine expérience en la matière. Pour ce faire, il joindra à son dossier :

- la preuve de la bonne exploitation d'au moins 1 projet ou de participation à celui-ci de même nature ou de même importance, au cours des 10 dernières années

avec communication de la description des lieux, de la période de réalisation et d'exploitation, du type de loyer concerné, du type de restauration et des tarifs pratiqués, des destinataires privés ou publics ;

- une déclaration mentionnant la composition de l'entreprise, la compétence technique et l'expérience des personnes qui en font partie et plus spécialement de celles qui seraient en charge de l'exploitation et de la gestion du restaurant.

Article 4. Visite des lieux

Une visite **obligatoire** de la Tour sise Chemin des Croix, 1 à 7370 Dour est organisée pour les candidats exploitants.

Les visites se dérouleront les 14, 15, 16, 17 et 18 mai 2018 à de 10h à 12h. Le candidat sera accompagné de 3 personnes maximum.

Les candidats sont invités à **s'inscrire au préalable** à l'adresse mail suivante : info.rcadouroise@gmail.com

Une offre remise par un candidat n'ayant pas procédé à la visite sera substantiellement irrégulière et écartée de la procédure.

Article 5. Documents et informations à joindre à l'offre

Les éléments d'information suivants devront être énoncés et explicités :

- Les renseignements décrits à l'article 4b. lesquels doivent permettre au pouvoir adjudicateur d'opérer la sélection qualitative.
- Les bilans et comptes de résultats des 2 derniers exercices.

Article 6. Régularité

Le concédant procèdera à l'examen de la régularité des offres et écartera toute offre qui, tant sur le plan formel que matériel, déroge aux prescriptions essentielles du présent document.

Article 7. Dépôt et réception des offres

Les offres devront être introduites en deux exemplaires au moyen du modèle joint au présent cahier des charges. Un format sous forme digitale (courriel) sera jointe à l'offre. L'offre doit être signée par une personne apte juridiquement à engager la société (joindre la preuve au dossier : extrait des statuts ou procuration).

1. Modalités de présentation de la proposition

Le dossier comprendra en outre toutes pièces que le candidat jugera utiles à la présentation du projet et notamment :

- Une lettre de candidature,
- Les réponses du candidat sur les objectifs généraux de l'appel à projet et les éléments à contractualiser stipulés ci-dessous.

La date ultime de dépôt des offres est fixée au 31 mai 2018 à 16h.

Les deux manières valables de déposer une offre sont les suivantes :

1.1. Envoi par la poste sous pli recommandé.

Les offres expédiées par la voie postale seront enfermées sous enveloppe cachetée à : Régie Communale Autonome Douroise, Grand Place 1 à 7370 Dour

Avec la mention : Belvédère – Appel à candidature pour la Tour du Belvédère

1.2. Dépôt, enfermé dans 1 enveloppe, comme indiqué ci-dessus, à l'accueil :

Régie Communale Autonome Douroise
Grand Place 1
7370 Dour

Le candidat est tenu d'élaborer en 2 exemplaires les différents dossiers en relation avec la gestion de la Tour et un format digital envoyé par courriel.

Article 8. Critères d'attribution de la concession

La concession sera attribuée au candidat ayant remis la meilleure offre sur base des critères repris ci-dessous.

1. Les critères d'attribution :

- Production des pièces exigées au cahier des charges (15 points).
- Expérience professionnelle (25 points).
- Qualité du projet (40 points).
 - Singularités et synergies possibles entre la Tour et les objectifs de la Régie Communale Autonome de Dour concernant le site du Belvédère.
 - Caractère innovant, originalité.
 - ...

! Caractéristiques fonctionnelles et opérationnelles

- Aménagement et agencement de l'espace.
- Organisation générale de l'activité.
- Accueil du visiteur (modalités, originalité,...).
- Service et activités Horeca (nature, description, modalités,...).
- Autres activités et services (animations, événements, ateliers, ...).
- Politique tarifaire générale.
- Documents de base nécessaires à l'établissement de la carte qui sera proposée.
- Politique de qualité et politique de développement durable.
- Tout élément permettant une bonne compréhension du projet.
- ...
- Gestion et finances relatives au projet (20 points).

! Business plan à 3 ans.

! Des propositions précises et quantifiées quant à l'exploitation de la Tour, aux modalités d'exécution et à la méthodologie utilisée.

Article 9. Décision d'attribution

La concession sera attribuée au candidat qui aura remis la meilleure offre eu égard aux critères d'attribution prévus. Le choix de l'offre la plus pertinente sera décidé par le concédant, lequel attribuera l'aménagement et l'exploitation après avoir procédé à l'examen des offres régulières conformément au présent cahier des charges, et éventuellement, après négociation sur certains éléments constitutifs de ces offres. Le concédant dispose du droit unilatéral de mettre fin à la procédure, quelles que soient les raisons invoquées, sans que les candidats ne puissent prétendre à une quelconque indemnité.

Article 10. Calendrier

Le calendrier prévisionnel de la procédure est le suivant :

- Publicité de la concession : entre le 30 avril 2018 et le 31 mai 2018 inclus.
- Retrait du cahier des charges par les candidats : jusqu'au 31 mai 2018 inclus.
- Date limite de remise des projets/offres par les candidats : 31 mai 2018 inclus
- Négociations : mai 2018.
- Décision d'attribution : juin 2018
- Signature du contrat de concession : fin juin 2018.
- Début de l'exploitation de la Tour : juillet 2018.

Article 11. Délai d'engagement des candidats

Les candidats resteront engagés par leur offre pendant un délai de deux cent (200) jours calendriers prenant cours le premier jour ouvrable qui suivra la date limite de dépôt des propositions.

Article 12. Litiges

La présente concession est régie par le droit belge. Toute action judiciaire relevant des juridictions ordinaires sera de la seule compétence des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Mons.

Partie 3 : Dispositions techniques.

Article 13. Localisation, implantation et description des lieux

Le plan de la Tour ainsi que les plans techniques sont disponibles sur demande.

La Tour est accessible à la fois par l'entrée principale que par l'arrière, via la terrasse accessible aux Personnes à Mobilité Réduite également.

Eléments techniques :

Etat de finition

La surface est livrée équipée dans son intégralité, à l'exception du mobilier de cuisine. A charge du concessionnaire d'assurer le financement et l'équipement (aménagement éventuel de la cuisine, fourniture du mobilier pour la cuisine) suivant les clauses techniques décrites ci-dessous.

Espaces disponibles – capacité

Surface totale : 573 m²

Surface rez-de-chaussée (y compris cuisine et rangement) : 256 m²

Surface en terrasse au rez-de-chaussée : 127 m²

Surface étage 1 : 45 m²

Surface terrasse à l'étage 1 : 71 m²

Surface étage 2 : 74 m²

Sanitaires : 3 sanitaires messieurs et 3 sanitaires dames.

Installations techniques - électriques – de gaz – de chauffage et ventilation – de plomberie et sanitaires

Les normes techniques devront être respectées pour chaque corps de métiers.

Pour les équipements techniques dont l'entretien et les dépannages sont pris en charge par le concessionnaire, les carnets d'entretien ainsi que l'historique des interventions et investissements doivent être consultables par le propriétaire.

Accès « monte-personne »

La Tour est accessible via un « monte-personne » dont l'entretien sera à charge du concessionnaire.

Partie 4 : Dispositions contractuelles

Éléments à contractualiser :

La liste ci-dessous sera complétée par tout autre élément jugé nécessaire par le concédant.

Affectation des locaux.

Les locaux seront affectés à l'exploitation de la Tour, son bar ainsi qu'éventuellement une cuisine et incluant d'autres activités et services (animations, événements, ateliers, etc...). Aucune modification de l'affectation des lieux concédés ne pourra en aucun cas être apportée par le concessionnaire sans l'accord spécial, préalable et écrit du concédant. Celui-ci pourra toujours refuser son accord sans devoir donner de justification et sans que le concessionnaire ait un recours du chef de ce refus.

Travaux d'aménagement.

La surface est livrée équipée dans son intégralité, à l'exception du mobilier de cuisine. A charge du concessionnaire d'assurer, si le projet le nécessite, le financement et l'équipement (aménagement de la cuisine, fourniture du mobilier pour la cuisine) suivant notamment les clauses techniques décrites dans la partie 3 du présent cahier des charges. Les travaux seront effectués par des corps de métiers spécialisés et selon des standards de qualité approuvés anticipativement par le concédant ou des services désignés par celui-ci.

Tous les travaux et aménagements effectués par le concessionnaire resteront acquis sans indemnité au concédant à la fin de la période de concession.

A la réception des locaux et suite aux aménagements réalisés par le concédant, un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement entre les parties.

Ouverture.

La date d'ouverture des activités est fixée au plus tard le jour de la signature de la convention de concession de services.

Durée de la concession.

La concession sera consentie pour une durée de 3 années consécutives. La prise d'effet du contrat de concession sera la date de la signature de l'acte.

Au plus tard trois mois avant l'échéance de cette période 3 années, le concédant seul pourra notifier au concessionnaire sa volonté de reconduire la concession pour une nouvelle période de 3 années.

Loyer.

La concession sur les locaux de la Tour sera consentie moyennant un loyer mensuel qui fera partie de la négociation .

Responsabilité.

Le concessionnaire exploitera son activité sous sa seule responsabilité et à ses risques et périls. Il devra posséder toutes les qualifications nécessaires à l'exercice de son activité.

Entretien et réparations.

Le concessionnaire s'engagera à occuper les lieux concédés en bon père de famille. Il assurera, pendant toute la durée de la concession la charge exclusive de tous les travaux d'entretien relatifs aux biens concédés. Le concessionnaire signalera immédiatement au concédant les grosses réparations apparaissant devoir être faites et supportera le coût de toutes réparations additionnelles de ce genre rendues nécessaires par sa négligence ou son retard à en informer le concédant. Le concessionnaire ne pourra apporter aucun changement dans les locaux concédés sans le consentement préalable et écrit du concédant.

Le concessionnaire fera entretenir, réparer et remplacer au besoin tout appareil, conduit ou installation détériorés pendant la durée de la concession, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre. Il veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Taxes et précomptes.

Toutes taxes, impôts et contributions généralement quelconques aux lieux concédés, à leur occupation ou à l'activité qui est exercée par le concessionnaire, qu'ils soient levés par l'Etat, la Province, la Commune ou tout autre pouvoir public seront exclusivement à charge du concessionnaire.

Charges.

Le concessionnaire s'engagera à payer ponctuellement toutes les factures d'eau, d'électricité, de télécommunications et autres services d'utilité publique utilisés par lui dans les locaux concédés. Il s'engagera, s'il y a lieu, à payer ponctuellement les

frais d'abonnement et de location des compteurs ainsi que les frais d'entretien des appareils, tuyaux, conduites et robinets de distribution.

Précautions, garanties et assurances.

Dans le cadre l'exploitation de la Tour, le concessionnaire aura toute latitude, sous réserve de se conformer aux réglementations administratives en vigueur, de prendre toutes précautions, garanties et assurances nécessaires pour couvrir sa responsabilité, le tout de manière à ce que le concédant, ne puisse être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit.

Le concessionnaire devra assurer et maintenir assurés contre tout risque d'incendie et d'explosion les meubles, matériel et marchandises garnissant les lieux loués; il s'assurera également pour ses risques locatifs. A la demande du concédant, le concessionnaire sera tenu de justifier du paiement régulier des primes à l'organisme assureur.

Le concessionnaire sera tenu de se conformer aux lois et règlements relatifs à son activité, en particulier en matière d'hygiène et de sécurité, d'affichage des tarifs et à l'étiquetage des denrées et marchandises. Notamment, il s'engagera à respecter la législation applicable aux débits de boissons et à obtenir les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité.

Le concessionnaire prendra à sa charge les réparations à faire aux vitres, même si celles-ci sont cassées par la grêle ou tout autre accident extraordinaire ou de force majeure. Il s'assurera éventuellement contre ce risque.

Horaire d'ouverture.

L'horaire d'ouverture de la Tour sera laissé à l'appréciation du concessionnaire, en accord avec le concédant, mais devra au minimum être ouvert chaque weekend - selon l'horaire ci-dessous – et durant l'ouverture de l'étang de nage.

- Le vendredi de 16H30 à 22H00
- Le samedi de 17H00 à 22H00
- Le dimanche de 17H00 à 21H00

Le concessionnaire s'engagera à ne pas interrompre son activité plus d'un mois (sauf cas de force majeure). Il devra exercer celle-ci à l'année.

Enseigne.

La visibilité de la Tour sera à soigner. La pose d'une enseigne est soumise à différents permis à obtenir auprès de l'Administration Communale de Dour.

Le nom définitif de la Tour sera soumis à l'accord préalable et écrit du concédant.

L'utilisation du nom et du logo de la Régie Communale Autonome douroise dans le cadre des activités de la Tour ou de la promotion de celles-ci est subordonnée à l'accord écrit et préalable du concédant. Celui-ci pourra toujours refuser son accord sans devoir donner de justification et sans que le concessionnaire ait un recours du chef de ce refus.

ANNEXES

Annexe 1

FORMULAIRE D'OFFRE DOSSIER REFERENCE :

IDENTITÉ DU CANDIDAT EN TANT QUE « PERSONNE MORALE »

DENOMINATION

REPRESENTÉE PAR LE(S) SOUSSIGNE(S)

Nom, prénom, qualité

SUIVANT PROCURATION / STATUTS DU

ADRESSE COMPLETE DU SIEGE SOCIAL

IMMATRICULATION(S) O.N.S.S.

T.V.A.

FAX

TELEPHONE ET/OU GSM

E-MAIL

PERSONNE DE CONTACT ET COORDONNEES

IDENTITÉ DU CANDIDAT EN TANT QUE « PERSONNE PHYSIQUE »

LE SOUSSIGNE

Nom et prénom

EN QUALITE DE OU PROFESSION

NATIONALITE

DOMICILE A

Pays, localité, rue et numéro

IMMATRICULATION(S) O.N.S.S.

T.V.A.

FAX

TELEPHONE ET/OU GSM

E-MAIL

PERSONNE DE CONTACT ET COORDONNEES

Le candidat repris ci-dessus s'engage solidairement sur ses biens meubles et immeubles à exécuter la concession conformément aux clauses et conditions du cahier des charges et au contenu de son offre, tel qu'accepté par le concédant. Il s'engage également à signer le contrat de concession qui sera rédigé sur base des documents listés ci-avant.

Le candidat reconnaît être parfaitement au courant de la nature et de l'ampleur de cette concession de service. En cas d'attribution éventuelle, il s'engage à ne faire valoir aucun moyen de défense pour cause de modifications ou d'adaptations imprévues rendues nécessaires en raison de sa connaissance imparfaite de la nature et de l'ampleur du présent cahier des charges.

Fait à, le

Signature

LE CANDIDAT

Nom, prénom, qualité, signature

ANNEXE 2

DÉCLARATION SUR L'HONNEUR

Référence du dossier :

Cas de l'entité personne moralePar la présente, je soussigné¹.....,
agissant en qualité dedéclare sur l'honneur que la société²

.....

n'a, en matière professionnelle, commis aucune faute grave et ne s'est pas rendu gravement coupable de fausses déclarations.

Cas de l'entité personne physique

Par la présente, je soussigné

.....,

déclare sur l'honneur que je n'ai, en matière professionnelle, commis aucune faute grave et ne s'est pas rendu gravement coupable de fausses déclarations.

Fait leà.....

SIGNATURES³¹ Prénom et nom du représentant de la société.² Nom de la société.³ De tous les membres-associés en cas de groupement sans personnalité juridique ou du mandataire chargé de représenter la société (dûment mandaté – procuration à joindre).