CONCESSION DE LA GESTION DE LA BUVETTE ATTENANTE A LA SALLE DES SPORTS DU SITE COMMUNAL « VAN OOST » SIS RUE VAN OOST, 52 A 1030 SCHAERBEEK (RECEMMENT RENOVE) – NOUVEL APPEL A PROJET – CAHIER DES CHARGES

Introduction

1°) La Commune de Schaerbeek a l'intention de confier la gestion de la buvette attenante à la salle des sports du site communal « Van Oost », sis rue Van Oost, 52 à 1030 Schaerbeek, à un opérateur économique extérieur.

C'est pourquoi, dans le respect des principes de droit de *libre concurrence*, *transparence* et *égalité de traitement*, elle lance le présent **appel d'offre public**.

Tout opérateur économique extérieur intéressé est invité à déposer une offre, qui présente son « *projet* » dans le détail, celui-ci devant comprendre un plan financier, notamment.

N. b. : En termes juridico-administratifs, l'opération projetée s'apparente à une « **concession de service** », en ce que la Commune va confier à une tierce personne de prester un service à destination du public, et cette tierce personne va avoir, en contrepartie, le droit d'exploiter ledit service, sa rémunération ainsi que son bénéfice allant provenir du prix payé par le public destinataire (elle assume l'entier risque économique de l'opération).

2°) Au terme de la procédure d'attribution, la Commune désignera comme attributaire, le candidat qui aura remis une offre *régulière*, et qui aura été jugée *la plus intéressante* (ou « *économiquement la plus avantageuse* ») sur base des **critères d'attribution** préétablis (voir ci-après).

Après quoi, la Commune et l'attributaire désigné concluront une convention, par écrit, précisant les droits et obligations respectifs de chacun.

3°) Par les dispositions ci-après, sont définies les conditions et modalités générales de l'opération projetée, dans une **1ère partie**, et, dans une **2ème partie**, sont fixées les règles relatives à la procédure d'attribution qui sera suivie (causes d'exclusion, sélection qualitative, critères d'attribution, etc).

1ère partie : Conditions et modalités générales de l'opération projetée

Article 1er. Description des lieux

La buvette, dont la gestion va être confiée à un opérateur économique extérieur, est attenante à la salle des sports du site communal « Van Oost » sis rue Van Oost, 52 à 1030 Schaerbeek, qui vient d'être entièrement rénové (n. b. : la nouvelle salle de sports a été mise en service en octobre 2018).

Elle est constituée de :

- un grand local, comprenant un vaste espace pour la clientèle (avec 8 tables et 20 chaises, etc) et un coin cuisine derrière un bar-comptoir (avec des armoires de rangement ou placards, un plan de travail, deux bacs évier en inox, plus un robinet mélangeur eau chaude et eau froide, deux grands frigos, des prises de courant électrique doubles, etc), - d'une superficie totale de ± 50 m² (n. b. : il pourra être installé, dans le coin cuisine, à la convenance et aux frais de l'opérateur qui sera désigné, moyennant autorisation communale expresse et préalable, des taques de cuisson électriques ou une cuisinière électrique avec four, plus une hotte au charbon, un lave-vaisselle, etc, ainsi que des plus petits appareils électriques tels que four à micro-ondes, percolateur, bouilloire, etc) ;

- un local de rangement jouxtant le coin cuisine (appelé « *arrière-cuisine* ») avec un bac évier en faïence et un robinet d'eau froide, d'une superficie de ± 8 m².

Voir plans et photos, ci-joint (annexe 1).

Une visite sur place pourra en être effectuée, sur demande expresse.

Article 2. Destination des lieux et accès

La buvette étant directement rattachée à la salle des sports du site « Van Oost », elle est destinée à être utilisée, dès lors, comme « buvette sportive ». En principe, elle ne pourra pas être utilisée à une autre fin (par exemple, à des fins privatives ou comme salle de fête), à moins d'une autorisation expresse et préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins, pouvant être accordée à titre exceptionnel.

Pour la même raison (étant donné son rattachement à la salle de sports), son accès sera réservé aux membres des clubs sportifs et aux sportifs qui utilisent la salle des sports, et à leurs invités (parents et amis).

Article 3. Droit d'exploiter accordé à titre personnel

§ 1er. Le droit d'exploiter sera accordé à titre strictement personnel : il ne pourra pas être cédé à un tiers ; les lieux ne pourront pas, non plus, être « sous-loués » à un tiers.

§ 2. La Commune se réserve le droit d'utiliser les lieux, à tout moment, pour ses propres besoins (à l'une ou l'autre occasion). Elle en informera l'exploitant à l'avance, dans un délai raisonnable.

Article 4. Autres conditions et modalités générales

§ 1er. L'exploitant sera tenu d'y vendre tous les types des boissons tels que soft drinks, eaux, jus, vins, bières, café, thé, soupes, etc (à l'exclusion de toute boisson de plus de 15 degrés d'alcool), ainsi que des produits tels que sucreries, snacks et similaires (biscuits, chocolats, gaufres, chips, etc). Il sera aussi autorisé à y vendre des produits de petite restauration tels que sandwiches, croque-monsieur, etc (toute friture étant exclue), à l'une ou l'autre occasion. Il ne pourra, d'aucune manière, établir une discrimination entre les groupes d'utilisateurs, dans l'offre des boissons et des produits mis en vente.

A noter que la **diversité des produits** et la **qualité des produits** (bons pour la santé) **qui seront mis en vente**, outre le **prix d'achat des produits qui seront mis en vente** (**à payer par les utilisateurs**), constituent des « **éléments qualitatifs** » faisant partie des **critères d'attribution** (voir ci-après).

§ 2. La Commune préconise que, durant la saison sportive (c'est-à-dire du 1er septembre de l'année N au 30 avril de l'année N + 1, selon le règlement des occupations de la salle de sports actuellement en vigueur, sans préjudice d'un éventuel allongement de la saison sportive, par exemple, jusqu'au 31 mai de l'année N + 1), la buvette soit ouverte tous les jours de la semaine, de 17h à 23h, et le samedi et le dimanche et les jours fériés, de 8h30 à 23h, sauf pendant les vacances scolaires.

La Commune préconise également que la **buvette** soit aussi ouverte, pendant les vacances scolaires (dans le cours de la saison sportive), ainsi qu'en dehors de la saison sportive, lorsqu'une activité sportive, tel qu'un entraînement, un stage, un match (même amical), etc, se déroule dans la salle des sports (n. b. : le service des Sports veillera à en informer l'exploitant dans les meilleurs délais).

A noter que les **plages d'ouverture de la buvette** sont un des quatre « **éléments qualitatifs** » qui font partie des **critères d'attribution** (voir ci-après). De même que la proposition de s'ouvrir pour des moments ludiques destinés aux jeux de société ou des clubs de jeux cérébraux.

§ 3. Le nettoyage des locaux, du mobilier, des installations et des équipements sera laissé à l'entière charge de l'exploitant.

§ 4. L'exploitant sera tenu au paiement d'une redevance d'exploitation, d'un montant d'au minimum 1.200 EUR / an, payable par tranches de 100 EUR / mois. Il sera tenu de payer, en outre, un forfait de 50 EUR / mois, pour les charges (électricité, eau et chauffage).

Article 5. Durée et droit de résiliation anticipée

§ 1er. Le droit d'exploiter sera accordé, conventionnellement, pour une durée déterminée (limitée) de trois ans.

§ 2. Le droit d'exploiter pourra, toutefois, être prolongé au-delà de cette durée déterminée de trois ans, de commun accord entre les parties, et ce, en principe, pour une nouvelle durée déterminée de trois ans. Au terme de celle-ci, les parties pourront convenir, de même, d'une seconde prolongation et ce, en principe, pour une nouvelle durée déterminée de trois ans. Au terme de cette troisième période de trois ans, le droit d'exploiter ne pourra plus être prolongé ; il viendra à expiration de plein droit et sans qu'il soit nécessaire de notifier un congé.

§ 3. Il sera prévu, conventionnellement, que la Commune et l'opérateur économique auront le droit de mettre fin au droit d'exploitation, à tout moment, moyennant congé avec préavis de un, deux ou trois mois, dans certains cas particuliers (par exemple, en cas de manquement « fautif » de la part du cocontractant ou en cas d'agissements ou de comportement indésirable(s) de sa part et s'il n'y remédie pas dans le délai imparti après la dénonciation qui lui en aura été faite), sans préjudice à une demande en indemnisation (en plus), le cas échéant.

§ 4. Il sera également prévu, conventionnellement, qu'en outre, la Commune aura le droit de mettre fin au droit d'exploitation, unilatéralement, à tout moment, et avec effet immédiat (sans préavis), si l'intérêt général le requiert, et ce, moyennant le paiement d'une juste indemnité, s'il convient, sur la demande de l'opérateur économique.

2ème partie : Règles relative à la procédure qui va être suivie

Article 6. Causes d'exclusion

Le candidat doit satisfaire aux conditions suivantes, sous peine d'exclusion d'office :

- Ne pas être en état de faillite ou de cessation de paiement, ne pas être en état de dissolution ou liquidation ou réorganisation judiciaire, et ne pas l'avoir été dans les trois dernières années à compter de la date limite pour le dépôt des offres ; il en fera la déclaration sur l'honneur ; il pourra être tenu d'en fournir la preuve, sur simple demande de la Commune ;
- Ne pas avoir de dettes à l'égard de la Commune
- Avoir une moralité professionnelle irréprochable dans la gestion de ses affaires ; il en fera la déclaration sur l'honneur ; il pourra être tenu de le prouver par la production d'un casier judiciaire vierge, sur simple demande de la Commune ;
- Être en règle avec ses obligations en matière de sécurité sociale sur les six derniers mois ; il en fera la déclaration sur l'honneur ; il pourra être tenu de le prouver en fournissant une attestation de l'O.N.S.S. de moins de trois mois, sur simple demande de la Commune ;
- Être en règle avec ses obligations en matière de t.v.a. et d'impôts directs sur les six derniers mois ; il en fera la déclaration sur l'honneur ; il pourra être tenu de le prouver en fournissant une attestation du SPF Finances – Administration de la T.V.A. et une attestation du SPF Finances – Administration des Contributions directes, l'une et l'autre de moins de trois mois, sur simple demande de la Commune.

Article 7. Sélection qualitative

S'il s'avère que le candidat ne dispose pas d'une capacité financière, économique, technique ou professionnelle (expérience et/ou formation), pour accomplir toutes les prestations attendues, son offre pourra être écartée, par une décision expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins.

La Commune se réserve le droit de demander à l'un ou l'autre candidat de prouver qu'il dispose des capacités requises.

Article 8. Comparaison des offres déposées et choix de l'offre la plus intéressante (ou « économiquement la plus avantageuse ») (critères attribution)

A ce stade de la procédure, soit l'attribution, la Commune va effectuer une comparaison entre les offres déposées, et elle va choisir celle qui s'avérera être la plus intéressante (ou « *économiquement la plus avantageuse* ») sur base des **critères d'attribution** déterminés ci-après, ceux-ci concernant, d'une part, le **prix** et, d'autre part, des **éléments qualitatifs**.

Dans la comparaison des offres, le **prix** et les **éléments qualitatifs** auront une importance relative, qui sera égale à **40 %** des points pour le **prix** et à **60 %** des points pour les **éléments qualitatifs**.

L'offre recueillant le plus grand nombre de points sera jugée comme étant la plus intéressante (ou « *économiquement la plus avantageuse* »).

1°) Concernant le **prix** (**40 %** des points) :

Le **prix** correspond au montant de la *redevance d'exploitation* que l'opérateur économique est prêt à payer à la Commune (d'au minimum 1.200 EUR / an), en contrepartie du droit d'exploitation que la Commune lui accorde.

- Plus élevé sera le **prix** (ou le montant de la redevance d'exploitation), plus intéressante (ou « économiquement avantageuse ») sera jugée l'offre.

2°) Concernant les **éléments qualitatifs** (**60 %** des points) :

Les **éléments qualitatifs** sont relatifs :

- Aux **plages d'ouverture de la buvette** (et la possibilité de s'ouvrir pour des moments ludiques destinés aux jeux de société ou des clubs de jeux cérébraux), comptant pour **15 %** des points ;
- A la **diversité des produits qui y seront mis en vente**, comptant pour **15 %** des points ;
- A la **qualité des produits qui y seront mis en vente** (bons pour la santé), comptant pour **15 %** des points ; et
- Au **prix d'achat des produits qui y seront mis en vente** (**à payer par les utilisateurs**), comptant pour **15 %** des points.

Plus étendues seront les **plages d'ouverture de la buvette**, plus intéressante (ou « économiquement avantageuse ») sera jugée l'offre.

Plus grande sera la **diversité des produits qui seront mis en vente**, plus intéressante (ou « *économiquement avantageuse* ») sera jugée l'offre.

Meilleurs pour la santé seront les **produits qui seront mis en vente**, plus intéressante (ou « *économiquement avantageuse* ») sera jugée l'offre.

Moins élevé sera le **prix d'achat des produits qui seront vendus** (**à payer par les utilisateurs**), plus intéressante (ou « *économiquement avantageuse* ») sera jugée l'offre.

Article 9. Quelques précisions utiles concernant le dépôt de l'offre

Les opérateurs économiques, qui sont intéressés par le présent appel d'offre, sont invités à déposer une offre, par courrier recommandé ou par e-mail, adressé à l'**Administration communale de Schaerbeek**, service de la **Gestion Immobilière**, place Colignon 100 à 1030 Schaerbeek, et ce, au plus tard pour le 20 décembre 2025.

L'offre déposée sera rédigée en français, et traduite en néerlandais, ou en néerlandais, et traduite en français.

Agent traitant : Madame Régine SALENS, pour le service Gestion Immobilière – gestion_immobiliere@1030.be