



APPEL À CANDIDATURES HORECA - PROJET DOCKIN

CAHIER DES CHARGES POUR L'EXPLOITATION DU REZ COMMERCIAL DU BÂTIMENT DOCKIN

06/04/2023 > 31/05/2023

Dans le cadre de son projet immobilier Dockin, nouvel espace de 4.000m² de bureaux dernier cri répartis sur 6 étages à l'angle du quai Arthur Rimbaud et de la rue du Bastion d'Egmont, sur les quais de Sambre de Charleroi, Sambrinvest est à la recherche d'un partenaire exploitant Horeca pour occuper le rez-de-chaussée (300m²) de son futur bâtiment Dockin.

Pour qui ?

Toute personne physique ou morale qui :

- pratique une activité Horeca ou a pour projet de le faire
- dispose d'un numéro d'entreprise ou est sur le point de l'avoir
- souhaite implanter ses activités en Wallonie, et plus précisément à Charleroi

Pourquoi ?

L'appel à projets s'inscrit dans le cadre du projet immobilier Dockin, un immeuble de bureaux de 6 étages avec rez-de-chaussée commercial au cœur de Charleroi. L'objectif de cet appel à candidatures est de trouver un exploitant doté d'un projet horeca fort visant à renforcer l'offre du centre-ville et devenir le nouveau lieu de rendez-vous incontournable de Charleroi et d'ailleurs.

Potentiel client ?

Le lieu peut accueillir 100 à 300 clients selon le concept et le projet visé. Le potentiel client sur place et aux alentours en fait un projet à haute valeur pour le futur preneur :

- 6 plateaux de bureaux aux étages - Potentiel client : ~250 personnes
- Espace A6K/E6K juste en face - Potentiel client : ~250 personnes & ~1000 étudiants actuellement - 10 000 à terme (2026) !
- Entre Rive Gauche et la Gare de Charleroi - Potentiel client de passage : élevé

Timing de l'appel projet ?

- Visite des lieux : mardi 18 avril 2023 ou mardi 25 avril 2023 à 9h00 (sur confirmation expresse par email à l'adresse caroline.hazard@sambrinvest.be)
- Remise des projets : 31 mai 2023 à minuit au plus tard
- Annonce du résultat : 9 juin 2023
- Ouverture prévue : 1er trimestre 2024

Appel à candidatures - Projets HORECA

SAMBRINVEST RECHERCHE UN OCCUPANT / EXPLOITANT HORECA
POUR LANCER UN CONCEPT NOVATEUR AU COEUR DE CHARLEROI



À travers ce projet, Sambrinvest souhaite offrir une solution de restauration qualitative aux locataires de l'immeuble mais également contribuer à la redynamisation du centre-ville et à l'étoffement de l'offre de restauration dans la région.

Le présent cahier des charges a pour objet d'énoncer les conditions générales d'exploitation du rez-de-chaussée commercial de « Dockin », lesquelles seront reprises dans la convention de mise à disposition qui sera conclue entre Sambrinvest et l'occupant désigné, et, par ailleurs, d'établir les règles d'attribution de la mise à disposition. Toute personne physique ou morale intéressée est invitée à déposer une « offre », en présentant son « projet » dans le détail (en ce compris un plan financier).

1. DESCRIPTION DU BIEN

Le rez-de-chaussée Horeca de l'immeuble Dockin est un plateau brut de plus de 300m² idéalement situé sur les quais de Sambre à Charleroi, offrant dès lors de nombreuses possibilités d'exploitation, du café-restaurant à la brasserie en passant par un concept plus contemporain de food market. Les 6 plateaux de bureaux aux étages offrent d'emblée au futur occupant / exploitant un potentiel client de plus de 250 personnes, en plus des nombreux espaces bureaux avoisinants ainsi que du haut lieu de passage que constituent les quais de Sambre, entre la gare de Charleroi et le centre commercial Rive Gauche.

D'un point de vue spécificités techniques, l'espace proposé à la location est composé de :

- Un grand plateau brut d'une superficie totale de près de 300m² (possibilité d'accueillir 150 à 300 personnes selon l'agencement et le concept visé)
- Un espace de production de 35m²
- Un espace polyvalent de 55m²
- Un espace de stockage de 27m² au niveau -1 avec ascenseur / monte-charge
- Un espace toilettes hommes/femmes + accès PMR au -1
- Un bel espace terrasse exploitable sur les quais de Sambre (Quai Arthur Rimbaud)

Visite des lieux possible aux dates suivantes:

- Mardi 18 avril 2023 à 9h00
- Mardi 25 avril 2023 à 9h00

Sur confirmation expresse par email à l'adresse info@dockin.be.

2. AFFECTATION ET DESTINATION DU BIEN

Le bien mis à disposition est destiné à être exploité pour une activité Horeca. Il est souhaité que l'exploitant propose une carte comprenant des boissons froides et chaudes, des softs et des boissons alcoolisées. Pour la restauration proposée, l'exploitant est libre de la composition de sa carte ; néanmoins, celle-ci doit comprendre au minimum une offre qualitative et diversifiée de restauration du petit-déjeuner jusqu'en fin de journée.

Appel à candidatures - Projets HORECA

SAMBRINVEST RECHERCHE UN OCCUPANT / EXPLOITANT HORECA
POUR LANCER UN CONCEPT NOVATEUR AU COEUR DE CHARLEROI



Le projet Horeca doit en outre pouvoir s'accorder aux activités de l'immeuble Dockin et à ses horaires, c'est-à-dire :

- Ouverture au minimum du lundi au vendredi de 8h à 18h - soirées et week-ends étant au choix de l'exploitant
- Être le partenaire Horeca des événements professionnels des occupants (réunions, workshops, événements spéciaux, conseils d'administration, etc.)

Nous voulons proposer un lieu souple, convivial, vivant et propice à la rencontre. L'ambiance doit être respectueuse des origines et des opinions religieuses ou politiques de chacun. L'exploitant sera libre de développer ses propres services et activités avec l'accord de Sambrinvest (ex: événements divers, dégustations, expositions, etc.). Une attention particulière sera en outre accordée à la proposition de restauration et aux produits privilégiés. Les projets affichant une ambition claire et précise de gage de qualité et de durabilité seront notamment favorisés.

3. DURÉE ET RÉSILIATION

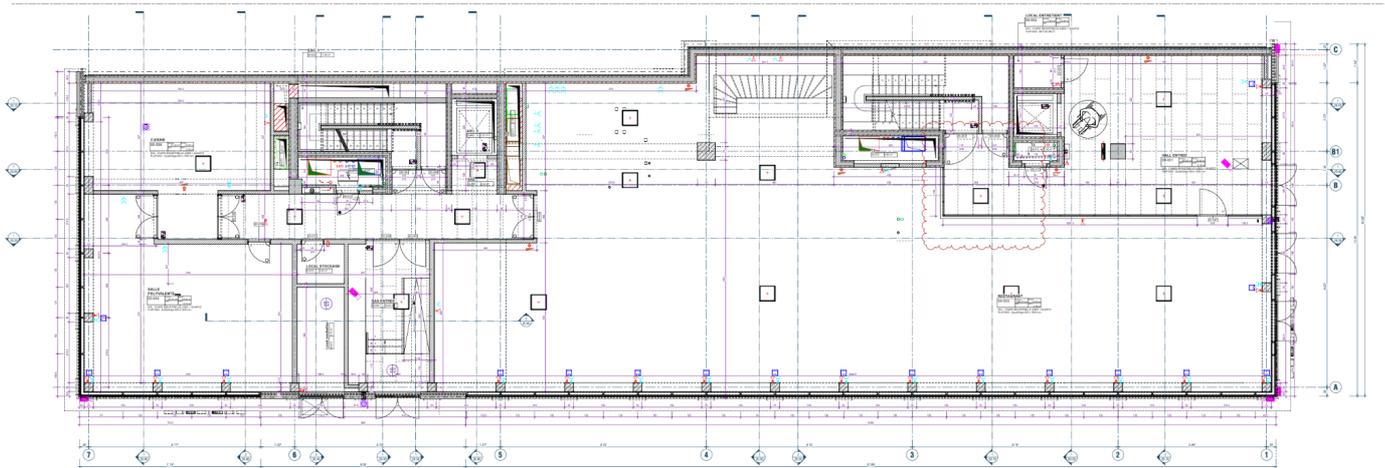
Le bien sera mis en location pour une durée de 3 ans (renouvelable), à dater du jour du démarrage de l'activité, qui devra impérativement être compris entre le 01 janvier et le 31 mars 2024. Chaque partie pourra, néanmoins, mettre fin à l'occupation du bien anticipativement, sans devoir justifier d'un quelconque motif, moyennant le respect d'un préavis de 3 mois, sans préjudice d'une éventuelle résolution judiciaire ou si l'intérêt général le requiert. La période de travaux et d'aménagement (septembre - décembre 2023) ne sera pas facturée afin de réduire les frais à charges de l'exploitant.

4. VISUELS DE L'ESPACE

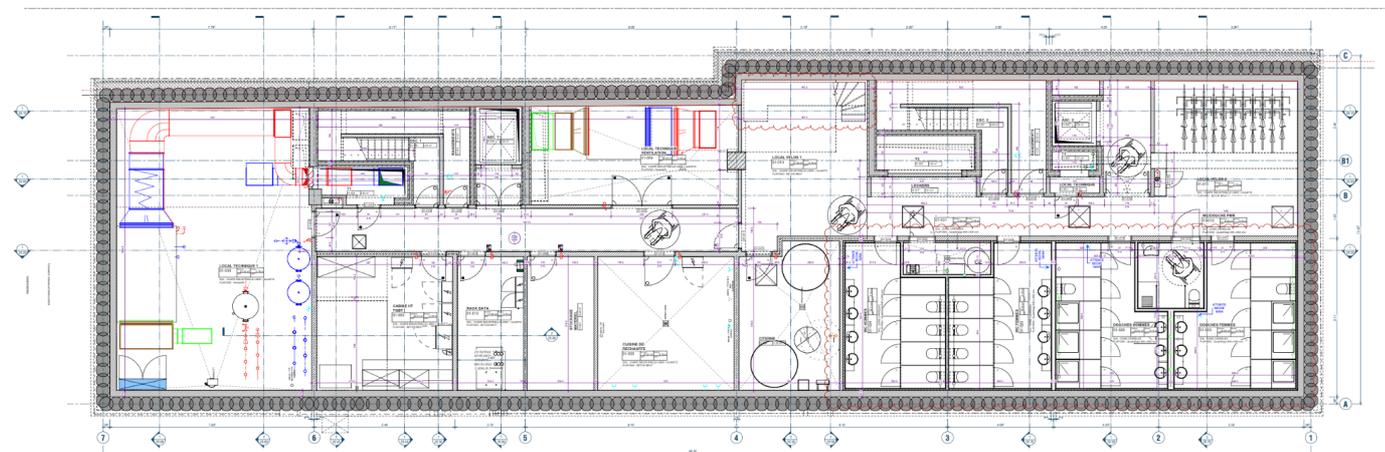


Appel à candidatures - Projets HORECA

SAMBRINVEST RECHERCHE UN OCCUPANT / EXPLOITANT HORECA
POUR LANCER UN CONCEPT NOVATEUR AU COEUR DE CHARLEROI



1 VUE EN PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE



2 VUE EN PLAN DU SOUS-SOL

5. REDEVANCE ET FRAIS

Type de contrat : Contrat de gérance autonome avec redevance. Pas de bail commercial. Pas de fonds de commerce.

Durée du contrat : Trois ans, renouvelable.

Redevance: Fixée au montant plancher de 24.000€/an pour une surface totale de +400m², soit 60€/m²/an ou 5€/m²/mois ou 8% du chiffre d'affaires annuel (si le résultat est supérieur).

Remarques

- Un acompte mensuel de 2.000 euros HTVA sera demandé
- Chaque année, à la date d'anniversaire du contrat, Sambrinvest calculera les 8% du chiffre d'affaires annuel sur les 12 derniers mois écoulés et demandera à l'exploitant, s'il y a lieu, de verser la différence. Pour ce faire, l'exploitant mettra à disposition les chiffres détaillés de son exploitation
- Une garantie de bonne fin d'exécution du contrat de 6.000€ sera demandée.



Les frais d'installation, d'aménagement et d'équipement du bien ainsi que tous les frais et charges liés à l'exploitation devront être budgétisés et supportés par l'exploitant. Néanmoins, en sa qualité de société de capital à risque, Sambrinvest est bien entendu en mesure d'analyser une demande de soutien financier des projets les plus ambitieux, pour autant que ceux-ci tiennent la route.

6. AUTRES DROITS ET OBLIGATIONS

Les droits et obligations des parties relatifs à l'exploitation du bien seront précisés dans une convention à conclure ultérieurement. Outre le règlement des points principaux susmentionnés (affectation et destination du bien, durée, redevance et frais, etc.), il y sera stipulé que le concessionnaire s'engage à occuper le bien en bon père de famille et qu'il doit veiller au respect de la sécurité et de la propreté dans le bien et aux alentours proches, en raison de ses activités.

L'exploitant s'engage en outre à respecter et à s'accorder à la charte graphique de Dockin et à la vision du cabinet d'architecture d'intérieur Co.AL, mandaté pour le projet Dockin par Sambrinvest. Co.AL et Sambrinvest auront un droit de regard sur les plans d'aménagement intérieur de l'exploitant du rez-de-chaussée. L'objectif est que les équipes puissent collaborer en bonne intelligence dès le montage du projet.

Enfin, l'exploitant du rez-de-chaussée s'engage à utiliser la caisse enregistreuse intelligente, conformément aux règles et aux lois en vigueur dans le secteur de l'Horeca.

Les commerces du centre-ville sont en outre contraints de respecter les chartes du mobilier urbain, des enseignes et des terrasses fixées par Charleroi Bouwmeester. Celles-ci sont consultables en ligne: <http://www.charleroi-bouwmeester.be/enseignes-terrasses>

7. MODALITÉS DE DÉPÔT DE CANDIDATURE

Les candidats sont invités à déposer une offre présentant dans le détail leur projet **pour le 31.05.2023 au plus tard** à l'adresse e-mail suivante :

- info@dockin.be

Avec pour objet : **Candidature Rez Horeca Dockin – nom du projet**

Chaque dépôt de candidature doit comporter la structure suivante :

1. Résumé exécutif
2. L'équipe
3. Définition du concept
4. Business plan
5. Plan financier (projections sur 3 ans, en ce inclus les investissements, apports en capital, etc.)



Les candidatures comprendront également :

- Les autorisations d'accès à la profession ;
- Un curriculum vitae, des références de l'équipe faisant notamment état de leur expérience professionnelle ;
- Une attestation bancaire ;
- Une attestation ONSS (pour les professionnels déjà inscrits) ;
- Un certificat de bonne vie et mœurs.

8. PROCÉDURE D'ATTRIBUTION

8.1. Critères de jugement

Les offres reçues en temps et en heure seront examinées par l'équipe en charge du projet Dockin chez Sambrinvest et comparées entre elles sur base des critères d'attribution suivants :

- Pertinence du plan d'affaire et du plan financier
- Originalité et plus-value du projet
- Qualité de l'équipe

Le candidat doit en outre démontrer son implication importante dans le projet, et notamment dans la mise en place de l'encadrement humain nécessaire à la mise en œuvre du projet. Il est en effet important de prévoir suffisamment de ressources humaines afin de coordonner le projet.

8.2. Notification des candidats

Tous les candidats dont l'offre aura été examinée et évaluée seront informés du résultat de la procédure d'attribution au plus tard le 9 juin 2023.

8.3. Négociation

Sambrinvest se réserve la possibilité de négocier avec les 3 meilleurs candidats au vu des critères de jugement des offres indiqués dans le présent cahier des charges. Les négociations pourront porter sur le montant de la redevance ou encore les règles et conditions d'occupation. Elles s'effectuent dans le respect des principes d'égalité de traitement et de transparence des procédures et n'ouvrent droit à aucune indemnisation.

9. CLAUSES DE SÉLECTION QUALITATIVE & CLAUSES D'EXCLUSION

9.1. Clause de sélection qualitative

Le candidat doit être capable d'assurer l'exploitation du rez-de-chaussée commercial de Dockin sur toute la durée de la mise à disposition.



S'il s'avère que le candidat ne dispose pas d'une capacité financière, économique, technique ou professionnelle (expérience et/ou formation), pour être en mesure d'accomplir toutes les prestations attendues, son offre pourra être écartée, par une décision expresse et dûment motivée du Conseil d'Administration de Sambrinvest.

Le cas échéant, le Conseil d'Administration de Sambrinvest lui demandera de démontrer qu'il dispose de ces capacités requises.

9.2. 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 l'avoir été dans les trois dernières années précédant la date limite pour le dépôt des offres ; il en fera la déclaration sur l'honneur dans son offre ; il pourra être tenu d'en fournir la preuve, sur simple demande de Sambrinvest ;

Être en règle avec ses obligations en matière de TVA et d'impôts directs sur les six derniers mois ; il en fera la déclaration sur l'honneur dans son offre ; 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 Sambrinvest.