

**Appel à candidatures pour l'occupation de la cafeteria du complexe sportif située Quai des Charbonnages, 86 à 1080 Molenbeek-St-Jean**



A l'initiative de l'Echevin des travaux publics et des propriétés communales, M. Jef van Damme et la Commune de Molenbeek-Saint-Jean lance un appel à candidatures pour l'exploitation de la cafétéria du hall sportif Amal Amjahid située Quai des Charbonnages, 86.

### Contact

Madame Amal NAJJARI

T: 02/600.49.94 – [anajjari@molenbeek.irisnet.be](mailto:anajjari@molenbeek.irisnet.be)

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Service des propriétés communales

## 1. Caractéristiques du bien

---

Le nouveau bâtiment né du Contrat de Quartier durable Léopold II porte le nom d'Amal Amjahid, la championne multi médaillée de jiu-jitsu brésilien qui est aussi une jeune femme engagée dans le travail social pour les jeunes à Molenbeek.

Cette infrastructure communale mixte se compose d'une grande salle omnisport pour la pratique du basket-ball, du handball, du football et du mini-foot, du badminton et du volley-ball. D'autres espaces seront consacrés à la boxe, aux arts martiaux, à la pratique de la gymnastique, du fitness, de la danse et du yoga mais aussi une structure pour l'accueil de la petite enfance et un logement de concierge.

La cafétéria est située au rez-de-chaussée du bâtiment se trouvant Quai des charbonnages 86.

On peut y accéder directement par une porte extérieure (adaptée au PMR) ainsi que par une autre entrée intérieure depuis la tribune.

La surface intérieure est de 94 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

- La grande salle + meuble évier et rangement : 74 m<sup>2</sup>
- La réserve : 12 m<sup>2</sup>
- WC PMR et sas : 8m<sup>3</sup>

Un meuble avec double évier avec prises et comptoir adapté pour PMR est placé au fond de la grande salle.

Un local de réserve de 12 m<sup>2</sup> est situé derrière ce meuble de rangement

Des rangements en bois sont intégrés sur le mur du fond près du meuble évier.

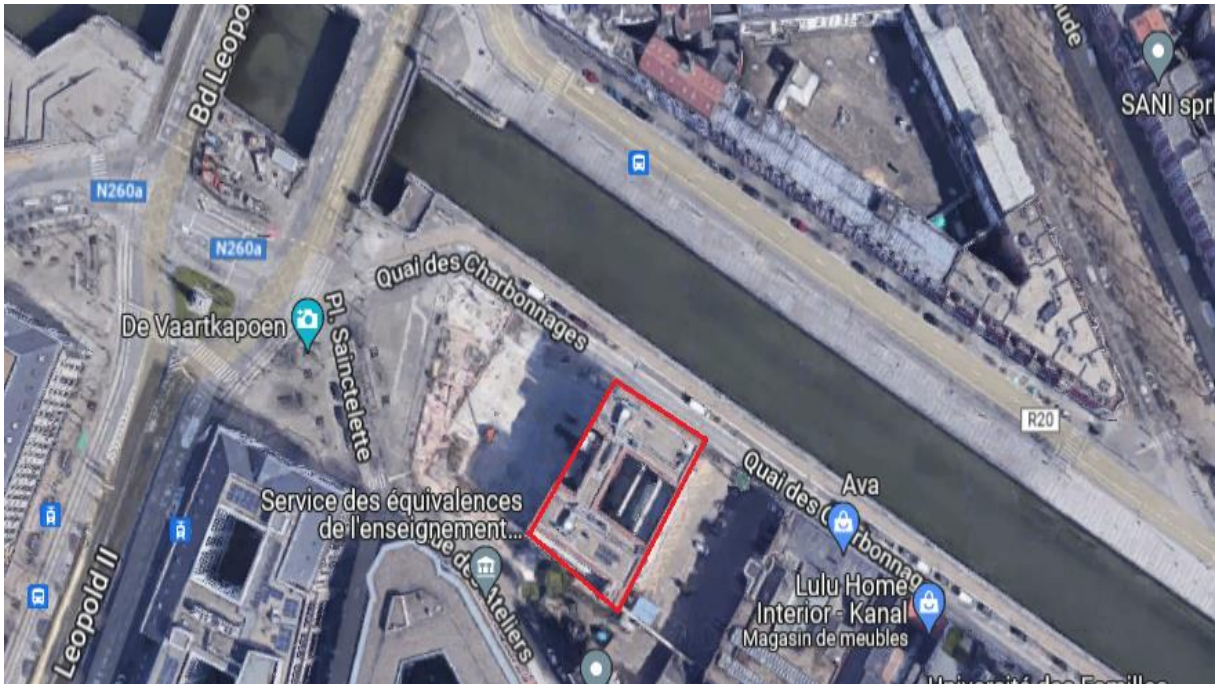
L'espace est très lumineux grâce aux baies vitrées continues en façade qui donnent vers le canal.

De grandes baies vitrées intérieures permettent de voir le hall omnisport en contrebas.

Une porte arrière est prévue et donne accès à un wc PMR ainsi qu'à une porte de service (et de secours) donnant directement sur le trottoir Quai des Charbonnages.

## 2. Situation géographique

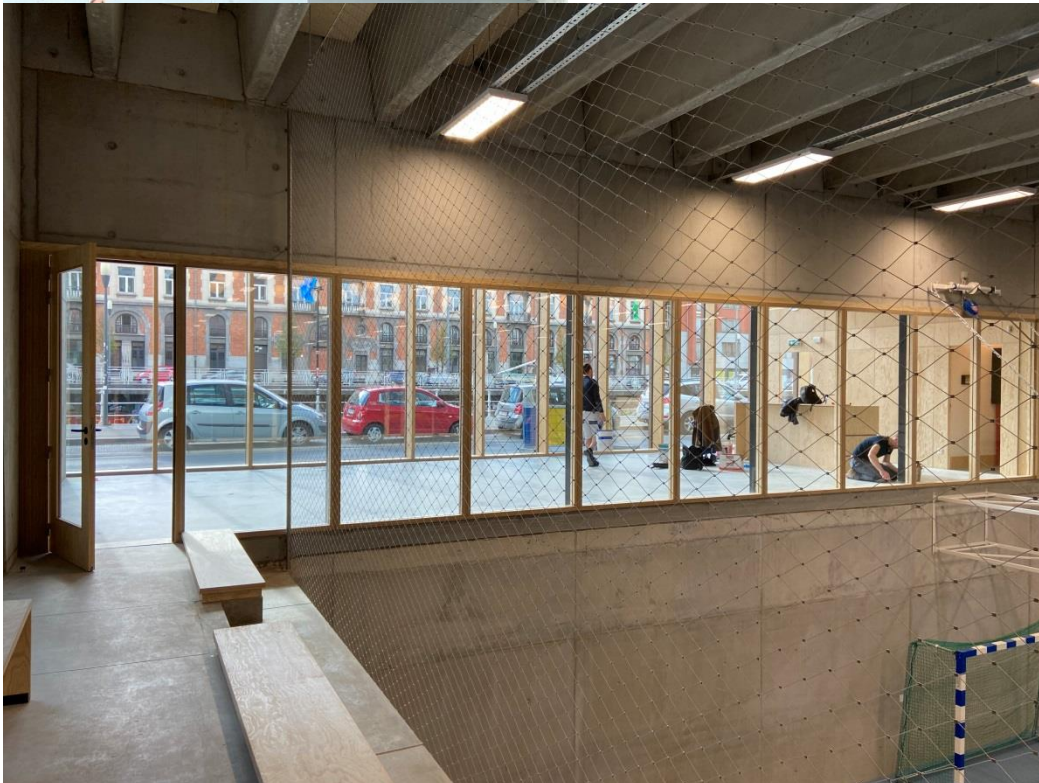
---

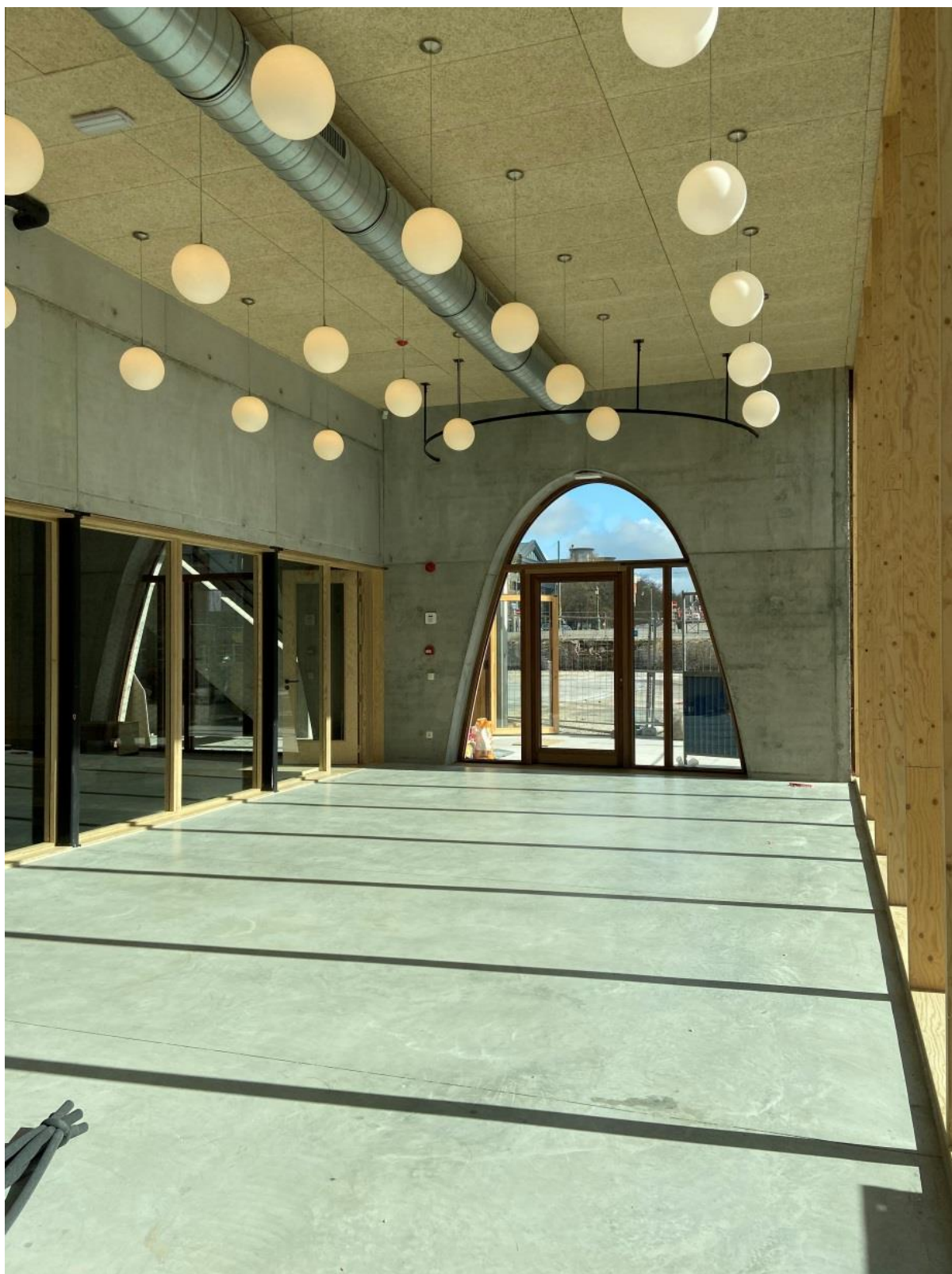




### 3. Vues intérieures de la cafétéria

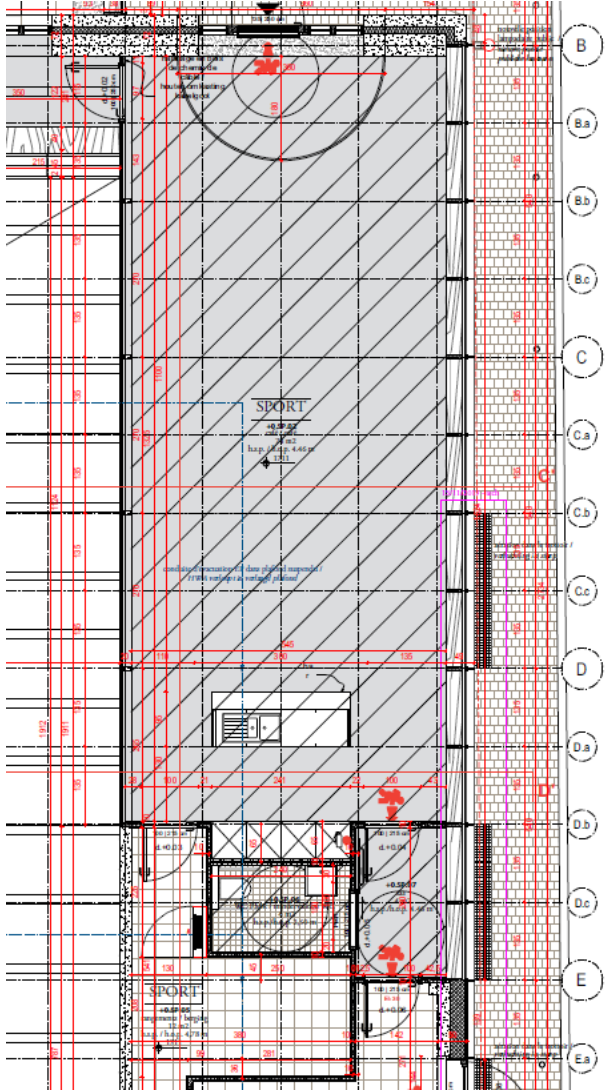
---







### 4. Plan de la cafétéria



**symboles | symbolen**

- XXXX niveau existant DNG / bestaande pas TAW
- XXXX niveau fini DNG / afgewerkte pas TAW
- XXXX niveau gros-oeuvre DNG / pas rawbouw TAW
- axe primaire / primaire as
- axe secondaire / as structur
- h.p. / hauteur sous plafond (suspendu) / hoogte onder (verlaagd) plafond
- sortie de secours / nooduitgang
- en cas d'urgence, la fenêtre peut être ouverte avec une clé / in geval van nood kan de het raam worden geopend met een sleutel
- devidoir incendie / brandstop
- extincteur incendie / brandblusser
- eaux pluviales / regenwaterafvoer
- accès / toegang
- fenêtre oscillante / kiepraam 129 | 248 | ht 42 cm  
largeur gros oeuvre | hauteur gros oeuvre | hauteur allège  
rawbouwbreedte | ruwbouwhoogte | hoogte ablat
- porte / deur 129 | 248 cm  
largeur gros oeuvre | hauteur gros oeuvre  
rawbouwbreedte | ruwbouwhoogte
- aire de rotation 150cm / draaierkel 150cm
- lignes sur le revêtement sportif / belijning sportvloer

**déclaration - NL**  
 Alle werken op het plan zijn indicatief. De uitvoering blijft volledig verantwoordelijk voor de aanvrager. In geval van verschillen tussen de schetsingen en de situatie op het terrein, zal de uitvoering aansluitend bij de situatie en de afgeplande bestemming worden uitgevoerd. De afgeplande bestemming van de uitvoering is niet gebonden aan de gemeentelijke bestemming, maar de aanvrager wordt verzocht om de uitvoering te laten toetsen aan de gemeentelijke bestemming. De uitvoering wordt uitgevoerd op het terrein, dat is niet beschermd door een monumentale bescherming of een beschermd landschap. De uitvoering wordt uitgevoerd op het terrein, dat is niet beschermd door een monumentale bescherming of een beschermd landschap. De uitvoering wordt uitgevoerd op het terrein, dat is niet beschermd door een monumentale bescherming of een beschermd landschap.

**déclaration - FR**  
 Toutes les dimensions sur les plans sont à titre indicatif. L'exécution restera l'entière responsabilité des dimensions. En cas de différences entre les données et la situation sur le site, l'exécution sera adaptée à la situation et aux données. La réalisation sera effectuée conformément à la destination indiquée sur les plans. La destination indiquée sur les plans n'est pas contraignante. L'exécution sera effectuée sur le terrain, qui n'est pas protégé par un monument historique ou un paysage protégé. L'exécution sera effectuée sur le terrain, qui n'est pas protégé par un monument historique ou un paysage protégé. L'exécution sera effectuée sur le terrain, qui n'est pas protégé par un monument historique ou un paysage protégé.

**BOGDAN & VAN BROECK**

**projectcode & -naam | code & nom du projet**  
 0118QDC-TRUSS

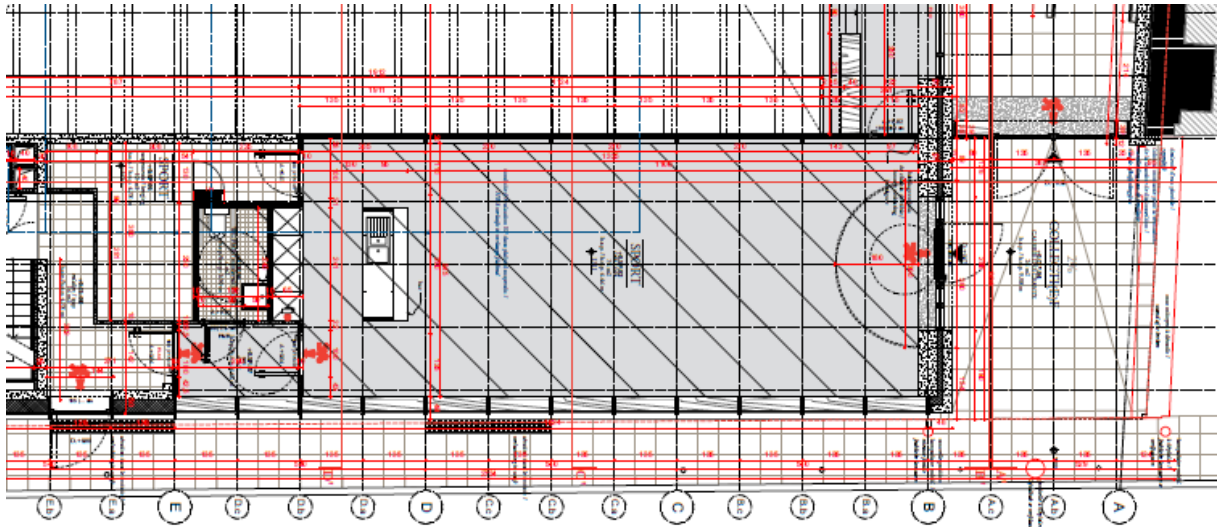
**architectuur | architecture**  
 BOGDAN & VAN BROECK ARCHITECTS  
 qdc@bogdanvanbroeck.com  
 +32 2 609 00 65

**beschrijving | description**  
 Construction d'un équipement sportif et éducatif d'un logement

**site**  
 Molenbeek-Saint-Jean, Div. 1.A229c2  
 Quai des Charbonnages 86

**stabiliteit | stabilité**  
 UTIL  
 Rue Thierfy 36, 1030 Scharbeek  
 info@qdc.be  
 +32 2 241 35 60

**technieken | techniques spéciales**  
 ENERDO  
 Oostereindestraat 31, 3560 Lummen



## 5. Occupation recherchée

---

La Commune souhaite lancer l'exploitation de l'espace Horeca du complexe sportif via l'installation d'une buvette et /ou de restauration rapide (A définir par le porteur de projet).

Ce projet devra stimuler le dynamisme commercial local, être ouvert au public et apporter une plus-value au quartier.

## 6. Relations avec la Commune

---

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean est propriétaire du bâtiment. Elle établira avec l'occupant un bail commercial pour une durée de 9 ans dont les termes seront approuvés par le Conseil Communal.

La période d'occupation sera effective à la signature du bail commercial.

Le calcul est le suivant : 170€/ m<sup>2</sup>/an soit un montant mensuel de 1.331,00 EUR (indexé chaque année).

Cette redevance sera, de plein droit, adaptée proportionnellement à l'évolution de l'indice santé, chaque année au 1<sup>er</sup> du mois anniversaire de la signature du bail.

L'occupant devra également prendre à sa charge ses propres frais énergétiques ainsi que ceux des communs liés à l'usage du bâtiment.

## 7. Candidature

---

### 7.1. Contenu de la candidature

Voir le formulaire de candidature en fin de document.

### 7.2. Candidat

Peut faire acte de candidature :

- Soit une personne physique, titulaire d'un numéro de TVA ;
- Soit une personne morale, titulaire d'un numéro TVA ;

Les porteurs de projets désireux de soumettre leur candidature peuvent le faire au travers un dossier de candidature en format papier ou électronique reprenant :

- Une description sommaire de leur l'activité et du projet qui prendrait place dans les locaux ainsi que les horaires souhaités ;
- Les motivations liées au projet ;
- Les possibilités d'ouverture sur le quartier ;
- Un planning d'aménagement ;
- Les statuts de leur société.

La cafétéria est disponible à la location immédiatement.

Les projets retenus devront pouvoir démontrer une plus-value pour le complexe sportif et mettre en valeur l'image de la Commune.

### 7.3. Dépôt de la candidature

Les candidatures doivent parvenir à l'administration communale au plus tard le 16/01/2023 à 12h, avec la référence :

**Service Propriétés communales – Mme. NAJJARI Amal - Bureau 41 – Appel à candidature occupation cafétéria – CHAR 086**

Soit :

- Par courriel : à l'adresse [anajjari@molenbeek.irisnet.be](mailto:anajjari@molenbeek.irisnet.be) ;
- Par dépôt papier : le dossier sera glissé sous pli définitivement scellé et envoyé à l'adresse :

**Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean  
20, rue du comte de Flandre, 1080 Bruxelles  
A l'attention de Madame NAJJARI Amal**



#### 7.4. Documents et permis à fournir

Avant l'exploitation du commerce, le locataire devra fournir les documents et attestations suivants :

- Le formulaire de candidature, présent en fin de document, dûment complété ;
- Extrait complet du guichet d'entreprise (attestation de gestion) ;
- Documents d'enregistrement / d'autorisation AFSCA délivrés avant le début de l'activité ;
- Permis d'urbanisme et/ou d'environnement, le cas échéant ;
- Permis d'exploitation ;
- Documents de réception des installations de gaz et d'électricité rédigés par un organisme agréé (à renouveler) ;
- Attestation de sécurité incendie du SIAMU ;
- Déclaration pour la surveillance par caméras ;
- Attestation contrôle extincteurs (annuellement) ;
- Attestation légale RC Objective Incendie émanant de la compagnie d'assurance ;
- Contrat enlèvement des détritrus ;
- Certificat de moralité ;
- Autorisation de vente d'alcool : patente pour le débit de boisson alcoolisée ;
- Attestation SABAM le cas échéant

#### 7.5. Critères de sélection :

L'analyse des candidatures reçues se fera sur base des critères suivants :

- L'adéquation du projet ;
- Expérience dans l'horeca ;
- Qualités des produits proposés ;
- La pertinence des motivations avancées ;
- L'ouverture des espaces au public ;
- La capacité financière du porteur de projet (viabilité économique du projet sur une durée de 9 ans). L'organisme professionnel « le Guichet d'Economie Locale de Molenbeek » est disponible pour l'aide à la réalisation du plan financier ;
- Intégration sur le site et l'ouverture sur le quartier ;
- Le réalisme du planning d'aménagement. ;
- Une offre de loyer supérieure sera une plus-value dans la décision d'attribution ;
- Aménagement des locaux aux normes PMR

#### Critères horaires

- Une proposition de plage horaire étendue sera prise en compte positivement.

#### Critère de complémentarité et d'originalité

- Le jury privilégiera un projet proposant un concept original.

### Critères d'exclusion

- Motifs liés au paiement d'impôts et taxes ou de cotisations de sécurité sociale

Par le seul dépôt de son offre, le candidat atteste être en règle avec ses obligations sociales et fiscales.

## 8. Procédure de sélection

---

Les notes seront analysées par le Service des Propriétés communales qui transmettra un rapport au Collège des Bourgmestre et Echevins qui prendra in fine la décision d'attribution.

La date de délibération et la composition du jury seront communiquées ultérieurement à chaque candidat.

## 9. Visite et renseignements

---

Des visites pourront être organisées par le Service des Propriétés communales avant la remise des dossiers de candidatures, à la demande des porteurs de projets potentiellement intéressés.

La visite se fera sur rendez-vous (du lundi au vendredi entre 9h et 16h).

Les candidats potentiels recevront tous les mêmes renseignements, ainsi que les réponses à toutes les questions posées.

## 10. En cas de non-sélection

---

Toutes les informations contenues dans le dossier peuvent être consultées par l'administration pour établir des statistiques, des études, publications et communications.

Les candidats non-retenus marquent leur accord sur le fait de figurer dans un registre des demandes d'occupations. Les candidats non-retenus marquent leur accord sur le fait qu'ils peuvent être sollicités par la Commune en cas de désistement d'un autre candidat ou en cas d'autres possibilités d'occupation.

**Formulaire de candidature pour l'occupation de la cafeteria  
du complexe sportif située Quai des Charbonnages, 86 à  
1080 Molenbeek-St-Jean**

Porteur – porteuse de la candidature

Nom :

Prénom : Mme. / M. :

Adresse :

Localité :

Code postal :

Pays :

Nationalité :

Date de naissance :

Courriel :

Téléphone :

Entreprise

Représentant(e)s :

Nom :

Adresse du siège social :

Pays :

Téléphone :

Fax :

Courriel :

Secteur d'activité :

Code Banque-Carrefour des entreprises :

Numéro de TVA et d'enregistrement :

Sont annexés à la présente candidature :

#### Administratif

- Un inventaire des pièces fournies et numérotées ;
- Un extrait complet du guichet d'entreprise (attestation de gestion) ;
- Certificat de moralité ;
- Une Autorisation de vente d'alcool : patente pour le débit de boisson alcoolisée ;
- Une déclaration datée et signée d'engagement à la vente de boisson alcoolisée.

#### Business plan

Un business plan comportant:

- Une analyse du projet ;
- Une étude financière pour l'exploitation projetée ;
- La stratégie commerciale ;
- Le loyer proposé ;
- La plage horaire proposée.

#### Description du projet

Une description du projet comprenant :

- Une description du concept ;
- Une présentation de l'aménagement intérieur envisagé ;
- Vos motivations ;
- Vos atouts ;
- Les démarches éventuelles que vous devez entreprendre avant l'ouverture.

---

Fait à :

Le :

Signature(s) :