

Secrétariat communal
Votre correspondant : JLM
Réf. : QE 19.12.23 De Block - Cafétaria Salle Amjahid
T. 02/600.49.62
secretariat.1080@molenbeek.irisnet.be
www.molenbeek.be

Monsieur Dirk De Block
Conseiller communal
Houzeau de Lehaiestraat, 20/A000
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Molenbeek-Saint-Jean, le 05/02/2024

Objet : votre question écrite du 19/12/2023 relative à la cafétaria de la salle Amjahid.

Monsieur le Conseiller communal,

Vous trouverez ci-joint la réponse à votre question écrite du 19/12/2023 relative à la cafétaria de la salle Amjahid.

1^{er} question :

Pouvez-vous me préciser, pour chacun des appels, combien de candidats ont introduit un dossier, et combien se sont présentés devant un jury ?

- 1^{er} appel : le 02/09/2022 : aucun candidat
- 2^{ème} appel : le 16/01/2023 - 1 candidature : projet BSAHA café représenté par M. Karim BAZAH mais cela n'a pas abouti.
- 3^{ème} appel : le 26/06/2023 - 1 candidature : projet FC CANALMOLEN, association de fait représenté par Messieurs Karim BAZAH et Hassan BAZAH

2^{ème} question :

Pouvez-vous expliquer les raisons pourquoi AUCUN candidat se présentant au jury n'a pas été retenu ?

Monsieur BAZAH Karim est le seul candidat à s'être présenté devant le jury pour son projet BSAHA café.

Selon les membres du jury, le projet et le concept semblait intéressant cependant il manquait de solidité sur le plan financier. On entend par là que la gestion financière de ce monsieur manquait de crédibilité et de réalisme sur la rentabilité du projet. Son plan financier aurait mené le projet à sa perte. De plus, M. Bazah a réalisé ses estimations financières sur un loyer de 600 EUR/mois alors que le loyer exigé dans l'appel est de 1.300 EUR/mois. Le loyer proposé n'est pas tout à fait réaliste pour le quartier.

3^{ème} question :

*L'appel exige un loyer de 1300 euro par mois. Mais la cafette n'a pas de cuisine, donc les recettes sortiront exclusivement des boissons et la toute petite restauration. **Est-ce qu'un candidat a déjà introduit un plan fiable qui peut générer 1300 par mois, y compris en été ?***

Tout d'abord, le calcul du loyer a été établi sur base de la méthode de calcul des loyers « *note explicative de la méthode de calcul dans le cadre de la location d'une infrastructure communale* » adoptée par le Collège échevinal le 26/02/2014 ce qui nous renvoie à 7.07 EUR/m²(index 2022) soit un loyer mensuel de 664,58 EUR.

Ce loyer a été revu à la hausse car il est considéré comme fort bas pour la situation et la localisation du bien qui est considéré comme « un établissement Horeca » (même sans cuisine proprement dite) associé à une salle sportive qui est fortement fréquentée et où il n'y a aucun autre concurrent, également proche d'une zone avec énormément de bureaux.

Le bâtiment est complètement neuf et l'entrée est surveillée par la commune.

Quant à la question du candidat qui pourrait prétendre à CA de 1300 EUR/mois, il est difficile d'y répondre car le seul candidat qui nous avait fourni un plan financier complet, est le 1^{er} candidat Monsieur Bazah Karim mais son estimation de CA se base sur un loyer de 600 EUR/mois ce qui fausse l'analyse.

4^{ème} question:

Après trois appels, sans succès, **ne pensez-vous pas qu'il serait temps d'accepter que vos exigences financières et administratives posent problème ?** Et sont incompatible avec le potentiel de cette cafette? On n'est pas en Flandre ou en Wallonie, où l'alcool fait rentrer de l'argent dans les caisses des cafettes.

C'est pour cette raison que nous passons par une agence immobilière afin d'avoir une étude du marché plus cohérente et de pouvoir fixer des prix correspondant à cette cafétaria.

5^{ème} question :

*depuis le début, un Molenbeekois actif et engagé, aussi dans le sport et avec une expérience dans le horeca, a déjà introduit un dossier. C'était le seul candidat à se présenter devant le jury en octobre 2022 déjà. Refusé avec l'argument vague des finances. Mais sans précisions, ni justification comme l'exige toute décision administrative. Après avoir réintroduit un dossier pour le troisième appel, date limite juin 2023, aucune réponse jusque la semaine passée. **Qu'est-ce qui justifie que cette procédure traîne autant ?***

Le deuxième candidat, soit M. Hassan Bazah, a également remis un dossier manquant de sérieux et d'informations pertinentes pour pouvoir évaluer la situation financière du projet.

Entre-temps, ce monsieur a reçu un courrier de la commune pour une demande de complétude et un retour a été fait en date du 24/01/2023.

Dans les prochains jours, une rencontre devant le jury sera planifiée.

6^{ème} question :

Pourquoi ne pas avancer avec le(s) candidat(s) qui se sont présentés devant un jury? La salle a besoin d'une cafette qui vit. Nous avons déjà perdu 18 mois de recettes. Si on s'était contenté d'un loyer plus réaliste, et des critères qui correspondent à ce que cette salle a besoin vraiment, on aurait pu toucher 8000 euros. La salle aurait pu retrouver une présence rassurante, un contrôle sociale, une ambiance.

Pour information, Monsieur BAZAH karim a été un ancien commerçant-locataire de la Chaussée de Gand, 163A et a eu un gros arriéré de loyers. Il a légué sa dette de manière déloyale à un autre entrepreneur qui a repris les locaux de la Chaussée de Gand, 163A et, ce sans en avertir la commune.

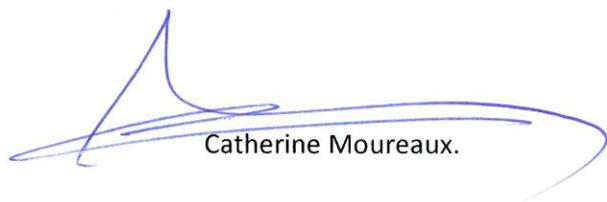
Veuillez agréer, Monsieur le Conseiller communal, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance,
La Secrétaire f.f.,



Nathalie Vandeput.

La Bourgmestre,



Catherine Moureaux.

De : Dirk De Block Conseiller <dirkdeblock.conseiller@ptb.be>

Envoyé : mardi 19 décembre 2023 11:10

Objet : Re: Interpellation concernant les 3 appels à projet pour exploiter la cafette dans la salle Quai Charbonage AMAL AMJAHID

Bonjour,

Vous pouvez transformer cette interpellation dans une question écrite.

Bien à vous,

Dirk

Pour une salle de sport, la cafette est un lieu important: pour l'ambiance, je dirais aussi pour garantir une présence et donc une sécurité, mais aussi pour faire entrer des recettes.

Cela fait maintenant trois fois qu'un appel a été lancé pour exploiter cette cafette. Une première fois en juin 2022. Une deuxième fois en décembre 2022. Une troisième fois en juin 2023.

Et force est de constater que cette cafette n'est toujours pas exploitée.

La première question: Pouvez vous me préciser, pour chacun des appels, combien de candidats ont introduit un dossier, et combien se sont présentés devant un jury?

Deuxième question: Pouvez vous expliquer les raisons pourquoi AUCUN candidat se présentant au jury n'a pas été retenu?

Troisième question: l'appel exige un loyer de 1300 euro par mois. Mais la cafette n'a pas de cuisine, donc les recettes sortiront exclusivement des boissons et la toute petite restauration. Est-ce qu'un candidat a déjà introduit un plan fiable qui peut générer 1300 par mois, y compris en été?

Quatrième question: Après trois appels, sans succès, ne pensez-vous pas qu'il serait temps d'accepter que vos exigences financières et administratives posent problème? Et sont incompatible avec le potentiel de cette cafette? On n'est pas en Flandre ou en Wallonie, où l'alcool fait rentrer de l'argent dans les caisses des cafettes.

Cinquième question: depuis le début, un Molenbeekoïse actif et engagé, aussi dans le sport et avec une expérience dans le horeca, a déjà introduit un dossier. C'était le seul candidat à se présenter devant le jury en octobre 2022 déjà. Refusé avec l'argument vague des finances. Mais sans précisions, ni justification comme l'exige toute décision administrative. Après avoir réintroduit un dossier pour le troisième appel, date limite juin 2023, aucune réponse jusque la semaine passée. Qu'est-ce qui justifie que cette procédure traîne autant?

Sixième question: Pourquoi ne pas avancer avec le(s) candidat(s) qui se sont présentés devant un jury? La salle a besoin d'une cafette qui vit. Nous avons déjà perdu 18 mois de recettes. Si on se serait contenté d'un loyer plus réaliste, et des critères qui correspondent à ce que cette salle a besoin

vraiment, on aurait pu toucher 8000 euros. La salle aurait pu retrouver une présence rassurante, un contrôle sociale, une ambiance.

Dirk De Block

