

## **Préambule**

C'est en 1953 qu'est donné un accord de principe du Ministre de la Santé publique de l'époque, Edmond Leburton, sur l'édification d'un Centre Social de Délassement sur le territoire de la commune de Marcinelle. En effet, il manquait, dans la région, un Centre de loisirs où la population pouvait se ressourcer et se détendre à travers des actions sportives et culturelles.

Comme architecte-coordonateur, Jacques Depelsenaire propose un complexe de récréation sportive et culturelle d'environ 14 ha. L'ensemble constitue l'œuvre phare du début de la carrière de Jacques Depelsenaire.

Le Centre de Loisirs de Marcinelle est alors construit dans les années '60. Il s'agit d'un remarquable centre d'animation, de promotion et de développement d'activités sociales, sportives, culturelles et récréatives qui comporte, dans un domaine boisé de plus de 150 hectares, diverses installations dont notamment un centre nautique, un plan d'eau avec piscines en plein air ; six courts de tennis ; une piste de santé ; des itinéraires de promenades forestières ; ... Toutes ces installations se complètent harmonieusement par un centre de jeunesse.

Sur décision du Conseil communal, la Ville de Charleroi a confié à la RCA la gestion de ce site en 2008.

La vocation du plateau du Centre de loisirs a donc toujours été d'opérer dans les secteurs tels que la nature, le sport, le tourisme, ... A cet effet la RCA a récemment lancé différents marchés publics et appels à manifestation d'intérêt ayant trait notamment à la réfection complète des vestiaires de la piscine en plein air, une réflexion d'ensemble sur le site (mobilité, abords paysagers, identité visuelle), au développement d'un parcours acrobatique en hauteur, ou encore au développement d'une activité pérenne sur l'espace cafétéria du Centre aquatique. De la sorte, la RCA entend que le potentiel du site puisse être exploité pleinement au bénéfice de l'ensemble des visiteurs.

Cependant, à l'heure actuelle, le bâtiment dit du « Lake Side » n'est plus utilisé. En effet, en 2006, ce bâtiment avait été donné en location par l'asbl Centre social de délassement de Marcinelle (depuis lors liquidée, la Ville de Charleroi étant par la suite devenue au droit et obligation de cette asbl) à la SPRL Lake Side en vue de l'exploitation d'un restaurant avec événements et activités générales quelconques liés à l'Horeca. En 2007, un litige est toutefois né quant à la qualification juridique de la convention menant à la location de ce bâtiment et, ce dernier est devenu inexploitable en 2013 du fait des nombreuses dégradations subies.

Le litige opposant la Ville de Charleroi et la SPRL Lake Side a été résolu via une convention transactionnelle en décembre 2014, ce qui a permis à la RCA de pouvoir récupérer réellement la gestion de ce bâtiment.

Depuis 2017, une réflexion globale sur l'ensemble du site du Centre de loisirs est menée avec différents acteurs. Cette réflexion a actuellement abouti à la rénovation d'une partie du Centre aquatique dont les vestiaires et la cafétéria, la relance d'un projet de classes vertes dans la partie haute du site ainsi qu'un schéma prospectif de développement paysager de l'ensemble du site. La suite de cette réflexion porte sur la mise en concession du bâtiment dit du « Lake Side ».

C'est dans ce cadre que le présent appel à manifestation d'intérêt est lancé.

## A. Description et conditions liées à l'appel à manifestation

### 1. Objet

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet le développement d'une activité de type commerciale a priori orientée Horeca dans le bâtiment dénommé « Lake Side » situé à l'allée des Lacs, 18 à 6280 LOVERVAL, ci-après « Lake Side ». D'autres activités peuvent être envisagées, excepté le logement. Le projet s'inscrit dans le cadre juridique de la concession domaniale. Le projet contiendra outre une description précise de l'activité envisagée, un plan financier et social sur au moins trois ans. Le candidat supporte seul le risque économique de son projet.

L'exploitation du Lake Side nécessite une remise aux normes préalable.

Un projet a été élaboré et chiffré par un architecte désigné par la RCA. Ce projet est mis à disposition des candidats à titre purement informatif, sur simple demande (cf. coordonnées au point 3). Il appartient au candidat de vérifier ces données avant d'en faire éventuellement usage pour élaborer son projet. La RCA ne peut être tenue pour responsable des erreurs ou omissions qu'il contiendrait.

Le candidat précisera si son projet comprend tout ou partie de la remise aux normes et les modalités techniques et financières de cette opération en fonction notamment de l'affectation qu'il retiendra.

Le site étant classé, il est interdit de modifier l'aspect architectural extérieur du bâtiment. Les aménagements tant intérieurs qu'extérieurs seront soumis à une procédure d'avis conforme du Bouwmeester de la Ville de Charleroi.

Le concessionnaire pourra solliciter la possibilité d'hypothéquer les ouvrages, en ce et y compris les ouvrages existants, avec l'accord du concédant et uniquement pour financer les travaux d'aménagement du site et ce, sur base de l'alinéa 3 de l'article 3.182 du nouveau code civil.

### 2. Autorité

Régie Communale Autonome de Charleroi  
Avenue de Waterloo, 2/4  
6000 CHARLEROI

### 3. Demande d'information

Tout renseignement à propos de l'appel à manifestation d'intérêt, ainsi que le métré estimatif pourront être obtenus auprès de :

- Madame Louise Warichet : 071/20.09.29 – 0473/66.72.68 ou [louise.warichet@rca.charleroi.be](mailto:louise.warichet@rca.charleroi.be) ;
- Monsieur Youri Fragneau : 071/20.09.29 – 0476/63.37.48 ou [youri.fragneau@rca.charleroi.be](mailto:youri.fragneau@rca.charleroi.be).

#### 4. Durée

La concession sera accordée pour une durée minimale 15 ans, mais il est loisible au candidat de proposer une durée plus longue dans le cadre des négociations avec les candidats retenus.

#### 5. Redevance d'exploitation

Ce point fera l'objet de négociations avec les candidats retenus.

#### 6. Locaux et espace

La concession portera sur l'intégralité de l'espace Lake Side.

Cet espace est composé des éléments suivants

- un parking, accessible via l'Allée des Cygnes, pouvant accueillir une dizaine de véhicules, destiné à l'accueil des fournisseurs ou du personnel d'une superficie de 600 m<sup>2</sup> ;
- une terrasse d'une superficie de 350 m<sup>2</sup>;
- un bâtiment sur trois niveaux
  - niveau 0 : espace de type bar avec ouverture sur la terrasse, d'une superficie de 60 m<sup>2</sup>,
  - niveau -1 : espace de type restaurant comportant actuellement, une cuisine Horeca, une chambre froide, plusieurs locaux de type réserve, une salle restaurant ainsi qu'un appartement 1 chambre. La superficie totale du plateau est de 234 m<sup>2</sup>,
  - niveau -2 : composé essentiellement de locaux techniques et réserves ainsi que de toilettes pour la partie restaurant, d'une superficie de 150 m<sup>2</sup>.

Deux accès sont possibles pour le public, dont un au niveau 0 et le second au niveau -1

L'accès « fournisseurs » se situe au niveau 0

#### 7. Obligations du concessionnaire

Les obligations du concessionnaire feront l'objet de négociations avec les candidats retenus. Elles seront relatives notamment à la mise en œuvre du projet retenu, à la remise aux normes éventuelle, à l'entretien des constructions, à la durée de la concession (sous réserve de la durée minimale de quinze ans), aux redevances éventuelles, aux autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre du projet, à l'obligation d'obtenir l'avis conforme du Bouwmeester de la Ville de Charleroi sur les aménagements intérieurs et extérieurs du bien faisant l'objet de la concession. La liste n'est pas limitative.

#### 8. Charges et frais quelconques

La RCA ne supportera aucune charge, aucune taxe, aucune imposition, aucun paiement de droit lié à l'activité développée. Le concessionnaire sera seul tenu au paiement de ces différents montants envers les créanciers, qu'ils soient publics ou privés.

#### 9. Etat des lieux

Un état des lieux doit être réalisé avant la prise en possession du bien par le concessionnaire et ce, quelle que soit la phase de remise aux normes à partir de laquelle le concessionnaire entre en possession du bien.

## 10. Responsabilité de l'exploitant – assurances

Le concessionnaire sera entièrement responsable des conséquences de son exploitation. La RCA sera exonérée de toute responsabilité à cet égard et l'exploitant sera tenu de la garantir contre toute action qui pourrait lui être intentée du chef de son exploitation, en ce et y compris les actions fondées sur les troubles du voisinage.

Préalablement à l'exploitation des lieux, le concessionnaire fournira les preuves que les assurances couvrant les risques de responsabilité civile et professionnelle ont bien été conclues.

Le concessionnaire devra également assurer son personnel contre tout risque professionnel.

## 11. Interdictions

Il sera interdit au concessionnaire de céder tout ou partie de son droit sans accord préalable de la RCA.

### B. Dépôt des projets

#### 1. Visite des lieux

Une visite des lieux est obligatoire.

Les rendez-vous sont pris auprès de Monsieur Youri FRAGNEAU au 071/20.09.29 – 0476/63.37.48 ou via l'adresse e-mail [youri.fragneau@rca.charleroi.be](mailto:youri.fragneau@rca.charleroi.be). Au moment de la prise de rendez-vous, les plans du bâtiment en possession de la RCA ainsi que le métré évoqué au point A.1. pourront être communiqués sur demande.

Cette visite se déroulera en présence de l'architecte désigné par la RCA et ayant chiffré les travaux à titre indicatif. Le candidat est libre d'effectuer la visite accompagné de son conseil technique, architecte ou non.

**Une attestation de visite sera remise, cette attestation dûment complétée sera à joindre au projet sous peine d'irrégularité.**

#### 2. Dépôt du projet

Le projet et les documents l'accompagnant doivent être établis en français, en un exemplaire et parvenir sous enveloppe fermée par pli recommandé ou contre accusé de réception pour le vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2022 à 10h au plus tard à l'adresse : Régie Communale Autonome de Charleroi – RCA/CDL/2022/001 – Avenue de Waterloo, 2/4 – 6000 CHARLEROI.

Ils peuvent également être envoyés par mail aux adresses suivantes [louise.warichet@rca.charleroi.be](mailto:louise.warichet@rca.charleroi.be) et [antoine.tanzilli@rca.charleroi.be](mailto:antoine.tanzilli@rca.charleroi.be).

#### 3. Contenu du dossier de candidature

- Le projet proposé et l'image que le candidat souhaite véhiculer pour le site

Le candidat remettra une note de minimum 5 pages (recto-verso) reprenant notamment

- L'activité projetée : projet et conception que le candidat a concerné la gestion de l'établissement jusqu'à la fin de la concession (type d'activités, fréquentation, ...)
- Un planning théorique de mise en œuvre d'un tel projet ;
- Son expérience dans le cadre du développement de ce type de projet ainsi qu'un aperçu des projets similaires déjà concrétisés.

Il joindra un plan financier sur trois ans ainsi qu'un plan social, reprenant le nombre de travailleurs qui seront embauchés et le type de contrats de travail.

La note devra mettre en évidence l'intégration du projet envisagé en lien avec l'ensemble du site du Centre de loisirs. Le projet contiendra une évaluation de ses incidences sur l'environnement, sur le cadre bâti, la faune, la flore et le voisinage.

Le plan financier contiendra une proposition de redevance d'exploitation. Cette dernière peut être une redevance unique, une redevance annuelle, une redevance liée à différents paramètres (progressive d'année en année, rétrocession sur chiffres d'affaires, partiellement ou totalement...).

➤ Remise aux normes

Le candidat remettra une note reprenant l'hypothèse qu'il entend mettre en œuvre dans le cadre des travaux nécessaires à la mise en exploitation du site en tenant compte des trois enveloppes suivantes :

- Rénovation extérieure complète et le désamiantage ;
- Mise à nu du bâtiment (nettoyage intérieur) ;
- Mise en exploitation (casco +).

Le candidat peut choisir de ne procéder à aucune remise aux normes, ou de procéder à tout ou parties de celle-ci. Il est rappelé que ce point est soumis à négociation, que le projet établi par l'architecte de la RCA n'est pas contraignant, qu'il est fourni à titre exemplatif et que le candidat est libre de proposer toute autre solution de son choix.

La RCA choisira les projets qui contribuent le mieux au développement économique, urbanistique et écologique du site, en tenant compte notamment de la nature du projet envisagé, du plan financier et social et de l'évaluation des incidences environnementales. Au maximum trois projets seront sélectionnés et la RCA négociera avec les trois candidats pour finalement n'en retenir qu'un seul. Feront l'objet des négociations non seulement le projet lui-même mais encore les modalités du contrat de concession domaniale. Le recours au cadre juridique de la concession domaniale ne fera pas l'objet de négociations.