

Appel à manifestation d'intérêt relatif à l'exploitation de l'activité HORECA et à l'autorisation d'occupation de la cafétéria sur le domaine du Centre Aquatique de Marcinelle

RCA/AQUA/2026/001

Contexte	La RCA recherche un partenaire Horeca fiable, proposant un projet cohérent avec l'ensemble du site du Centre de loisirs, pour exploiter l'espace restaurant/cafétéria de la piscine du Centre aquatique.
Obligations liées à la concession	<p>Être ouvert durant les jours d'ouverture de la piscine en pleine saison (autour du 20 juin jusque début septembre de 12h00 à 20H00).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit assurer au moins un passage par demi-journée en bord de piscine afin de proposer des rafraîchissements à la clientèle ; - Soit proposer un point de vente supplémentaire au bord de l'eau. En cas de grande affluence.
Durée	<p>9 exercices avec possibilité de résiliation anticipée</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'issue de chaque exercice d'exploitation, durant les 3 premières années ; - à l'issue de la période suivante de trois exercices complets d'exploitation (2ème triennat).
Prix	<p>Le prix proposé par l'exploitant est constitué d'une partie fixe et d'une partie variable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Partie fixe : soit un montant forfaitaire annuel identique tout au long de la concession, soit un montant de base augmenté progressivement au fil des exercices d'exploitation; - Partie variable : un pourcentage du chiffre d'affaires.
Date et heure limites de dépôt des offres	Vendredi 20 mars 2026 à 10h
Visite des lieux	<p>Une visite des lieux en présence des équipes de la RCA est obligatoire.</p> <p>Demande de rendez-vous youri.fragneau@rca.charleroi.be et louise.warichet@rca.charleroi.be.</p>

A. Description et conditions

1. Contexte et détail de l’appel

La Régie communale autonome de Charleroi (RCA), s'est vu confier, par la ville de Charleroi, la gestion du site du Centre de Délassement de Marcinelle constitué d'un ensemble de bâtiments et de parcelles boisées situé à Marcinelle. La vocation du Centre est d'opérer dans les secteurs tels que la nature, le sport, le tourisme, ... Le site du Centre de loisirs dans son ensemble draine des visiteurs tout au long de l'année. Sur la partie haute du site, en plus du Centre proprement avec ses salles de réunion et de spectacle, le site propose également de nombreuses promenades fléchées, un parcours santé ainsi qu'un parcours d'accrobranche drainant plus de 20.000 visiteurs en 2025.

Sur la partie basse du site, se trouve la piscine en plein air dite « Centre Aquatique de Marcinelle » composée d'un bassin de 50 mètres, d'une pataugeoire et d'une fosse avec un toboggan. Ce centre aquatique accueille entre 25.000 et 35.000 visiteurs sur sa saison d'ouverture (15 juin – 15 septembre) et ce, en fonction des conditions climatiques. A cela s'ajoutent des centaines de « nageurs sportifs » présents en soirée à partir du début du mois de mai et ce, jusqu'à la mi-septembre.

Au niveau du bâtiment accueillant les infrastructures nécessaires à cette piscine en plein air (vestiaires, sanitaires,...), la RCA a aménagé, au niveau de la partie supérieure, un espace restauration/cafétéria.

Le présent appel à manifestation d’intérêt entend dès lors identifier le partenaire Horeca qui exploitera cet espace restauration/cafétéria.

Cette exploitation devra se faire selon les modalités pratiques décrites dans les points suivants, tout particulièrement la condition d'être ouvert, à tout le moins, durant les jours d'ouverture de la piscine en pleine saison (autour du 20 juin jusque début septembre de 12h00 à 20H00) avec également, au minimum, un passage par demi-journée (soit un en fin de matinée et un courant d'après-midi) en bord de piscine afin de proposer des rafraîchissements à la clientèle.

Le cadre juridique retenu sera celui de la concession. Les grands principes de cette concession sont énoncés ci-après et, les autres modalités pratiques pourront faire l'objet de négociations avec le candidat retenu.

2. Autorité

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

3. Demande d’information

Tout renseignement à propos de la procédure peut être obtenu auprès du Directeur-Gérant ou son délégué au numéro 071/20.09.29 ou par mail à l'adresse louise.warichet@rca.charleroi.be.

4. Durée

Le droit en vue de l'exploitation sera octroyé pour une durée de 9 exercices, soit pour les exercices 2026 à 2034 et se terminera dans cette hypothèse, le 31 décembre 2034 au plus tard.

La mise à disposition des espaces faisant l'objet du présent appel aura lieu à une date à déterminer entre les parties durant la négociation.

L'exploitation effective de l'activité HORECA aura lieu à partir du 20 juin 2026, date du début de la saison estivale 2026 voire plus tôt si le concessionnaire en fait la demande.

Résiliation anticipée

Par dérogation à la durée prévue du droit d'exploitation, l'exploitant disposera d'une faculté de résiliation anticipée :

- à l'issue de chaque exercice d'exploitation, durant les 3 premières années ;
- à l'issue de la période suivante de trois exercices complets d'exploitation (2ème triennat).

Cette résiliation anticipée pourra être exercée sans devoir justifier d'un motif particulier, moyennant le respect d'un préavis écrit de six mois, notifié à la RCA par lettre recommandée.

Dans la première hypothèse, la résiliation prendra effet à la fin de l'exercice civil au cours duquel le préavis arrive à échéance. Dans la seconde hypothèse, la résiliation prendra effet à la fin de l'exercice du deuxième triennat.

L'exercice de cette faculté de résiliation ne donnera lieu à aucune indemnité au bénéfice de l'exploitant, ni à aucune pénalité à sa charge, sous réserve du respect de l'ensemble de ses obligations contractuelles jusqu'à la date effective de fin de concession.

Modalité particulière liée au premier exercice

Etant donné le timing du présent appel à projet, lié à la résiliation anticipée de la concession précédente, pour le premier exercice d'exploitation, soit l'exercice 2026, le candidat retenu ne sera pas obligé de déployer l'ensemble de son offre en termes d'horaires d'ouverture et de services. Il pourra se contenter de mettre en place une activité HORECA simple de type cafétéria sans restauration et pourra limiter la période d'ouverture à celle de la saison d'été de la piscine, soit du 20 juin jusque début septembre.

5. Prix et cautionnement

Le prix proposé par l'exploitant est constitué d'une partie fixe et d'une partie variable.

Pour la partie fixe, le concessionnaire peut proposer soit un montant forfaitaire annuel qui restera identique tout au long de la concession, soit un montant de base qui sera augmenté progressivement au fil des exercices d'exploitation. Si c'est la deuxième hypothèse qui est retenue par le concessionnaire, il est nécessaire d'indiquer la manière dont il entend augmenter ce montant exercice après exercice. Les modalités de versement seront définies lors des négociations avec le candidat retenu.

La partie variable est constituée d'un pourcentage du chiffre d'affaires par exercice, sur base des livres de caisse de l'exploitant. Les modalités de versement seront définies lors des négociations avec le candidat retenu.

Les montants proposés par l'exploitant s'entendent Hors TVA.

A titre purement informatif, le chiffre d'affaires du précédent concessionnaire qui exerçait une activité HORECA de type bistro s'élevait, pour les exercices 2023 et 2024, à une moyenne de 234.151,23€.

Un cautionnement de 10.000,00 € est établi par l'exploitant dans les 15 jours de l'attribution de la procédure et avant toute remise des clés.

6. Locaux et espaces

Le droit d'exploiter portera sur l'intégralité de la cafétéria du Centre Aquatique de Marcinelle, à savoir :

- a. La partie couverte (environ 200m²) comprenant une salle exploitée à des fins de bar, équipée d'un bar à aménager comprenant toutefois les arrivées d'eau, électriques, les réserves situées au même niveau, les toilettes, un espace qui pourra être dédié à la « cuisine » équipé d'une hotte, des arrivées électriques et évacuation ad hoc. Cet espace « cuisine » n'est, actuellement, pas raccordé au gaz, mais cela peut être envisagé. L'espace cafétéria est équipé d'une chaufferie indépendante du bâtiment principal.
- b. La partie terrasse (environ 300m²) se situant au même niveau que la cafétéria et donnant vue sur la piscine, les lacs et les solariums.
- c. L'attention des candidats potentiels est attirée sur le fait que l'accès en voiture à la Cafétéria est possible via l'Avenue des Lacs ou via l'allée des Cygnes. Toutefois, les stationnements les plus proches ne sont accessibles que via Loverval, une partie de l'Avenue des Lacs étant en sens unique toute l'année. Par ailleurs, durant la saison d'été et en cas d'ouverture exceptionnelle de la piscine, la circulation est interrompue entre le parking 3 situé sur le Loverval et une poche de stationnement sur l'Avenue des Lacs. Un plan est joint au présent appel pour éclairer les candidats sur cette situation.

7. Obligations de l'exploitant

L'exploitant s'engage à exploiter l'établissement au minimum tous les jours d'ouverture de la piscine, de 12h00 à 20h00. Pour information, la piscine est exploitée généralement du 20 juin à début septembre avec une possibilité d'ouverture anticipée en fonction de la météo.

Il dispose, en outre, du droit d'exploiter les lieux de manière plus large, tous les jours entre 10h00 et 22h00, sous son entière responsabilité, sur toute la période d'exploitation effective et ce, dans le respect des autorisations administratives qu'il se doit d'obtenir (v. point 11).

L'exploitant affichera clairement les horaires d'ouverture de l'établissement et les communiquera à la RCA.

L'exploitant est tenu de laisser libre passage au public sur la terrasse de la cafétéria. Il est également tenu de laisser un accès libre aux toilettes du bâtiment (il lui sera loisible de faire payer cet accès à la non-clientèle).

Etant donné que les visiteurs qui accèdent à la piscine ne peuvent ressortir de l'enceinte de cette dernière pour se rendre à la cafétéria et ensuite retourner à la piscine, lors des jours d'ouverture de la piscine, l'exploitant s'engage à réaliser, au minimum, un passage par demi-journée en bord de piscine afin de proposer des rafraîchissements à la clientèle. Aucune activité en bord de piscine ne pourra être proposée par l'exploitant. S'il le souhaite, l'exploitant pourra également installer un point de vente directement en bord de piscine (espace devant la « grotte » disponible à cet effet). Cette possibilité est fortement recommandée au vu de l'expérience des années précédentes.

L'exploitant s'engagera à tenir le bien concédé en personne prudente et diligente, de façon professionnelle et dans un état d'ordre et de propreté irréprochable de manière à respecter l'image de marque de la RCA.

L'exploitant veillera de manière générale à :

- Assurer un accueil professionnel et convivial de tous les publics.
- Proposer notamment un catering en phase avec le public en veillant au caractère démocratique des produits proposés.

L'exploitant sera tenu de choisir avec soin le mobilier utilisé qui devra également s'insérer harmonieusement dans son environnement, situé en zone d'intérêt paysager particulier.

L'entièreté du mobilier de terrasse (chaises et tables et accessoires divers) sera uniforme tant au niveau des modèles qu'au niveau des teintes.

Dans ce cadre, l'exploitant devra soumettre son choix de mobilier à l'appréciation de la RCA.

L'exploitant s'interdit de démonter tout ou partie du bâtiment, de transformer celui-ci ou d'ériger toutes constructions sur les terrains dépendant du droit accordé.

8. Charges et frais quelconques

Les charges ne sont pas comprises dans le montant du droit, de sorte qu'elles seront directement refacturées par la RCA au concessionnaire et ce, via les compteurs de passage présents sur site.

Le concessionnaire doit également disposer de ses propres contrats pour l'enlèvement de ses poubelles.

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

À titre d'exemple, sans que cette liste ne soit exhaustive,

- les frais découlant de mesures prises dans un intérêt de bonne organisation, de sécurité ou de police ;
- les impôts, taxes et autres frais généralement quelconques découlant de la mise en œuvre de la manifestation ou du service ;

A noter à ce sujet que, du fait de sa soumission, l'exploitant accepte implicitement de se soumettre aux lois, arrêtés et règlements édictés par l'État, la Province ou la Ville de Charleroi et qui régiraient l'organisation de sa manifestation, sans pouvoir exercer de leur fait un recours quelconque contre la RCA.

- les frais relatifs à l'utilisation du personnel nécessaire à l'exploitation de l'occupant ;
- les frais d'assurance ;
- les frais relatifs à la diffusion d'œuvres protégées appartenant au répertoire de la SABAM.

Le précompte immobilier reste à charge de la RCA.

9. Etat des lieux et inventaire

Un état des lieux et un inventaire contradictoire seront réalisés avant la remise des clés de l'établissement.

Le mobilier et tout autre matériel d'exploitation repris dans l'inventaire et l'état des lieux sont propriétés de la RCA et mis à la disposition de l'exploitant.

Au terme du droit accordé, un état des lieux contradictoire de sortie sera dressé à l'initiative de la partie la plus diligente.

L'exploitant assume la responsabilité des éventuels dégâts locatifs ou des pertes en matière de matériel et d'ustensiles. Le matériel et ustensiles feront l'objet d'une facturation au prix d'achat sur base d'une proposition émanant de la RCA. L'exploitant disposera d'un délai de 15 jours afin de communiquer éventuellement une contre-proposition plus intéressante.

10. Entretien, aménagements et nettoyage

Les petits entretiens et petites réparations incombent à l'exploitant, en ce compris les entretiens du mobilier et du matériel d'exploitation.

Les travaux ou autres aménagements que l'exploitant souhaitera exécuter doivent être soumis à l'autorisation préalable écrite de la RCA, qui ne pourra les refuser sans motif valable.

Les constructions et installations qui sont immeubles par nature (au sens de l'article 517 du code civil) ou qui sont rattachées au fonds à perpétuelle demeure (au sens de l'article 524 dernier alinéa et 525 du code civil) deviennent de plein droit propriété de la RCA.

L'entretien sanitaire des locaux repris dans la superficie mentionnée au point 6 est également à charge de l'exploitant, y compris les toilettes.

Est également à charge de l'exploitant l'entretien de la partie extérieure du bâtiment (terrasse).

Tout ancrage dans le sol, tant en intérieur qu'en extérieur est rigoureusement interdit.

11. Activité HORECA

L'autorisation d'exercice de l'activité HORECA est subordonnée à la détention des certifications professionnelles et autres certificats, qualifications et brevets nécessaires en la matière, notamment, si nécessaire, l'accès à la profession.

L'exploitant produira la preuve du respect de l'alinéa qui précède par communication des documents officiels attestant le respect de cette formalité substantielle.

L'exploitant doit obtenir, à l'entièvre décharge de la RCA, l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il les produira à première demande de la RCA.

Tout manquement entraînera la résiliation immédiate du droit accordé au sens de l'article 16 c du présent cahier des charges.

12. Responsabilité de l'exploitant – assurances

L'exploitant veillera à prendre toutes les assurances nécessaires pour couvrir son activité et les dégâts qu'il pourrait occasionner du fait de son activité sur la partie du bâtiment et ses dépendances sur lesquelles un droit est accordé.

Les contrats d'assurance stipuleront l'obligation pour la compagnie d'assurance de notifier à la RCA un non-paiement des primes, une suspension ou une résiliation de la police.

La ou les polices devront être produites dans le mois qui suit l'attribution de la procédure.

La RCA ne pourra être tenue pour responsable de l'incendie, du vol, de la perte, de la dépréciation ou de dommages quelconques occasionnés aux immeubles et aux meubles lui appartenant ou déposés par l'exploitant, ses préposés ou des tiers, ni des accidents ou sinistres quelconques pouvant se produire du fait de l'occupation.

13. Interdictions

Il sera interdit à l'exploitant de céder tout ou partie de son droit.

La RCA ne reconnaissant qu'un seul occupant responsable, toute sous-location ou occupation sous plusieurs noms est strictement prohibée et, partant, sans effet.

14. Enseigne – signalisation de l'établissement

L'exploitant pourra apposer des publicités lumineuses et autres, en rapport avec l'activité concédée, sa dénomination sociale et autres communications au public moyennant l'accord préalable de la RCA et il sollicitera les autorisations administratives nécessaires quant à ce.

15. Clientèle

A la fin du droit accordé, la clientèle reviendra de plein droit à la RCA sans que l'exploitant ne puisse réclamer de ce chef une quelconque indemnité.

16. Pénalités et retrait du droit accordé

a. En cas de non-respect des dispositions reprises au point 7.a., une pénalité de 500 € sera due par jour de non-respect moyennant signification à l'exploitant dans les 3 jours ouvrables suivant la prise de connaissance de l'événement par la RCA.

L'exploitant pourra faire valoir ses moyens de défense par lettre recommandée adressée à la RCA dans les 5 jours suivant le jour déterminé par la date de la signification du manquement. Son silence est considéré, après ce délai, comme une reconnaissance des faits constatés.

b. La RCA se réserve le droit de retirer le droit accordé sans préavis, ni indemnité, en cas de faillite de l'exploitant, procédure de réorganisation judiciaire, liquidation ou en cas d'interruption de l'exploitation.

Dans ce cas, la RCA se réserve le droit de prendre toutes les mesures d'office et, le cas échéant, de confier, moyennant avertissement préalable adressé à l'exploitant, l'exploitation à un tiers.

c. Hors le cas visé ci-dessus, il peut être mis fin au contrat par chacune des parties, avec effet immédiat et sans recours, en cas d'inexécution fautive de ses obligations contractuelles par l'autre partie. Celle-ci sera, le cas échéant, tenue de réparer le dommage subi par l'autre partie en raison de la résiliation anticipée du contrat.

Aucune des parties ne pourra résilier le contrat aux torts de l'autre partie, conformément à l'alinéa ci-dessus, sans l'avoir préalablement mise en demeure de respecter ses obligations contractuelles et sans lui avoir laissé un délai de 30 jours à partir de la date de la mise en demeure pour corriger la situation.

17. Litiges

Tout litige en relation avec la conclusion, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution de la procédure d'attribution et du droit accordé relève de la compétence des Tribunaux de l'arrondissement judiciaire du Hainaut, division Charleroi.

Néanmoins, les parties conviennent qu'avant de saisir le pouvoir judiciaire, elles veilleront à rechercher, dans tous les cas, un accord à l'amiable.

B. Dépôt des projets et attribution

1. Visite des lieux

Une visite des lieux en présence des équipes de la RCA est obligatoire.

Les demandes de rendez-vous sont envoyées par mail aux deux adresses suivantes youri.fragneau@rca.charleroi.be et louise.warichet@rca.charleroi.be. L'un des préposés précités se chargera ensuite d'appeler les candidats intéressés afin de fixer un rendez-vous directement sur place.

2. Dépôt du projet

Le projet et les documents requis doivent être établis en français, en un exemplaire et parvenir sous enveloppe fermée par pli recommandé ou contre accusé de réception pour le vendredi 20 mars 2026 à 10h au plus tard à l'adresse : Régie Communale Autonome de Charleroi – RCA/AQUA/2026/001 – Avenue de Waterloo, 2/4 – 6000 CHARLEROI.

Ils peuvent également être envoyés par mail à l'adresse suivante louise.warichet@rca.charleroi.be (attention de demander un accusé de réception du mail).

3. Critère de choix

Pour les départager, les projets seront analysés sur la base des critères ci-dessous. La RCA se réserve toutefois le droit de mener des négociations avant d'attribuer la procédure.

Critère 1 (sur 50 points) : La qualité du projet proposé et la plus-value qu'il permet d'apporter au site.

Le candidat exploitant remettra une note de minimum 4 pages reprenant notamment les projets et la conception qu'il a concernant la gestion de l'établissement jusqu'à la fin de l'exploitation. Cette note reprendra au minimum le type d'ambiance, les activités et le type de consommation/restauration proposés.

Pour ce critère, la cotation sera établie comme suit :

Le(s) soumissionnaire(s) proposant le projet le plus qualitatif se verra(ont) accorder le maximum de points selon l'appréciation « Excellent », soit 50 points. Les autres projets seront comparés au(x) projet(s) le(s) plus qualitatif(s) et se verront accorder l'appréciation « Bon », « Moyen », « Faible », « Insuffisant » ou « Néant » correspondant respectivement à la note de 40, 30, 20, 10 et 0 points.

Critère 2 (sur 30 points) : Montant de la redevance fixe

L'exploitant proposera une redevance forfaitaire à verser par exercice.

Pour ce critère, la cotation sera établie comme suit :

(Redevance offerte par le soumissionnaire/Redevance offerte la plus élevée) X 40

Critère 3 (sur 20 points) : Montant de la redevance variable

L'exploitant proposera un pourcentage du chiffre d'affaires par exercice, à verser par exercice, sur base des livres de caisse de l'exploitant.

Pour ce critère, la cotation sera établie comme suit :

(Taux offert par le soumissionnaire/Taux offert le plus élevé) X 10