

04/03/2021

Consultation de marché

GARE DE BRUXELLES-NORD.

Concept TIERS-LIEUX

SNCB Direction Stations
Service Concessions – Commercial Mix & Prospection
10.08 B-ST. 311
Rue de France 85
B-1060 Bruxelles

Notre référence: CM019BU2020 – 0007748



RÉSUMÉ



Adresse

Gare de Bruxelles-Nord
Rez-de-chaussée : loc N1.16, 17 & 20
1^{er} étage : loc N2.28-30, 34-35
2^{ème} étage : loc N3.24, 26-29,31,33,34,38-50



Concept

TIERS-LIEUX



Nombre de voyageurs

732.672 voyageurs par semaine (2019)



Surface

Surface: 1887m²
Rdc : 661,77 m²
1^{er} : 583,61 m²
2^{ème} : 641,83 m²



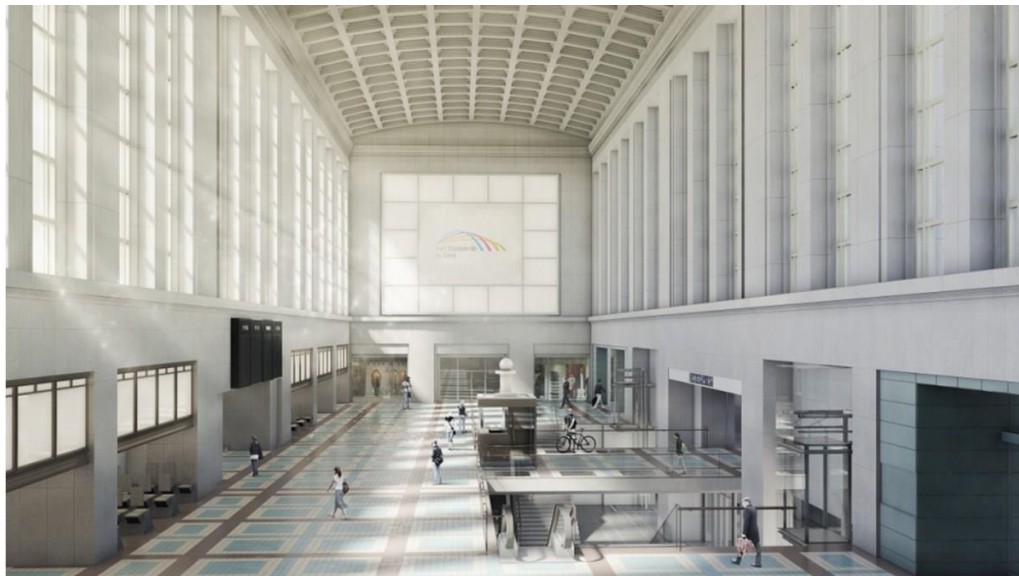
Date limite des offres

31/03/2021



Contrat

Durée: minimum 8 ans
Date de commencement : 15/06/2021



**Des visites de la cellule sont prévues, afin que vous puissiez évaluer son potentiel.
Les rendez-vous auront lieu à la Gare de Bruxelles-Nord**

Veillez planifier votre rendez-vous via amelie.deboel@sncb.be ou 0490 13 55 74



Introduction	3
I. Précisions sur les conditions d'occupation :	8
1. Objet de la concession.....	8
2. Qualité de service	8
3. Aménagement des locaux.....	8
4. Redevance de la concession.....	9
5. Durée de la concession.....	9
6. Dépôt de garantie	9
7. Cadre contractuel	9
8. Durabilité et responsabilité sociétale.....	9
II. Procédure d'attribution :	11
1. Dépôt de l'offre	11
2. Eléments attendus	11
3. Modification ou retrait d'une offre déjà déposée	12
4. Délai d'engagement	12
III. Mode d'attribution du contrat de concession	13
1. Droit d'accès.....	13
2. Sélection qualitative	13
3. Critères d'attribution.....	14

Introduction

Depuis quelques années, la SNCB investit pleinement et activement afin de transformer les gares en points nodaux dynamiques et accessibles. C'est ainsi que les gares sont devenues des centres de mobilité en réseau où convergent différents moyens de transport permettant de répondre à la demande d'un nombre toujours croissant de voyageurs.

La direction Stations de la SNCB souhaite également valoriser une partie de ses locaux et bâtiments par des concessions pour des projets avec une finalité sociétale. Les gares font partie intégrante des villes et des villages. Pour de nombreuses personnes, c'est un passage incontournable, chaque jour, pour se déplacer. Pour eux et plus largement pour l'ensemble des habitants, la gare doit être un lieu de vivre ensemble et doit trouver toute sa place dans le développement des territoires. A ce titre, la SNCB encourage le développement de projets locaux, qui apportent une réponse à un enjeu de société (social, sociétal et/ou environnemental).

Nous recherchons dès lors via la présente consultation de marché un candidat concessionnaire pour occuper un local situé dans le hall central de la gare de Bruxelles-Nord, sur 3 étages, d'une superficie totale d'environ 1887m² (encadré en vert sur le plan ci-dessous) pour l'exploitation d'un concept Tiers-lieux.

Même s'il peut y avoir autant de définitions de tiers-lieux que de tiers-lieux eux-mêmes, cette notion a été initialement formulée par un sociologue américain spécialisé dans les questions urbaines dans les années 80. Le concept que nous recherchons respecte les grands principes qu'il avait formulés. Sont ainsi attendus des projet hybrides entre espace personnel et espace ouvert, domicile et travail, convivialité et concentration.

Les candidats concessionnaires proposeront :

- un lieu de vie, ouvert à tous et destiné à la vie sociale, avec des espaces, des activités et des animations où les individus peuvent se rencontrer, se réunir, travailler, échanger et partager ;
- un lieu ancré dans son territoire et les spécificités du quartier Nord et sa diversité de publics ;
- un lieu porteur d'engagements sociétaux et environnementaux forts.

La gare de Bruxelles-Nord est l'une des trois principales gares ferroviaires de Belgique, aux côtés des gares de Bruxelles-Central et Bruxelles-Midi. Elle dessert aux navetteurs un quartier d'affaires où sont implantées diverses administrations régionales, fédérales et européennes mais également les sièges sociaux de banques; et est facilement accessible via les transports publics. La gare constitue également un point de départ idéal pour les visiteurs du centre-ville.

Selon le comptage annuel de la SNCB en octobre 2019, Bruxelles-Nord est la gare la plus fréquentée de Belgique (flux national), avec une moyenne de 127.558 voyageurs par jour ouvrable et 732.672 voyageurs par semaine.

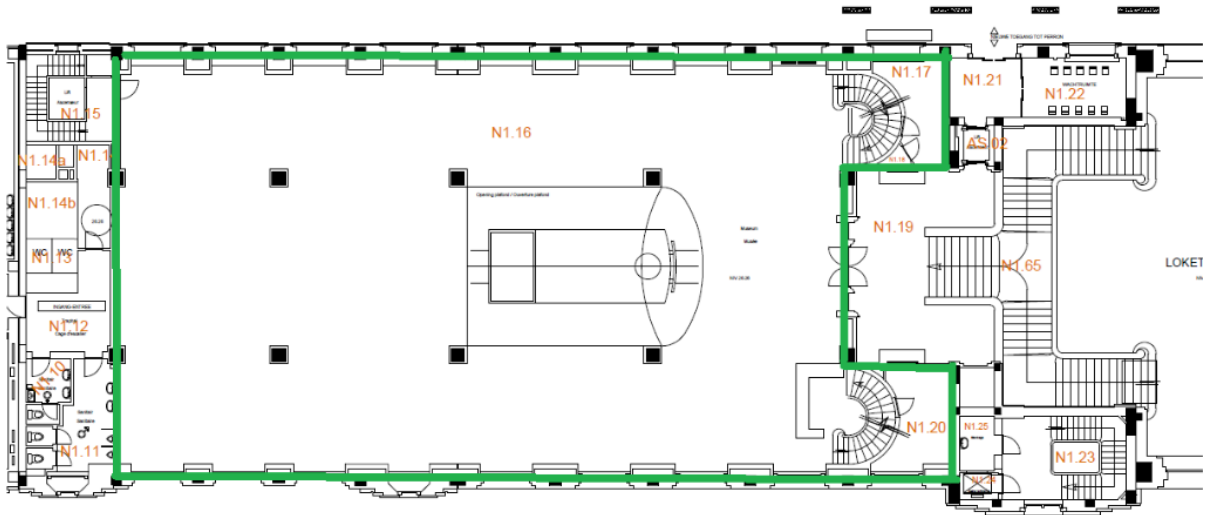
Au niveau du trafic, tous les trains nationaux, du Benelux et les ICE s'arrêtent à la gare du Nord. Bruxelles-Nord est situé à côté du Centre de Communication Nord, où se trouvent également le terminus de l'importante ligne de tram Nord-Sud (pré-métro) et la jonction des bus de la STIB et De Lijn. Ces bus ont pour destination aussi bien l'agglomération bruxelloise que la province proche.

Afin d'assurer un meilleur service à la clientèle, la rénovation de la gare a débuté en 2010, avec aujourd'hui un nouveau Travel Center, une nouvelle Galerie Sud ainsi qu'un nouveau couloir central sous-voies avec 9 nouveaux emplacements commerciaux.

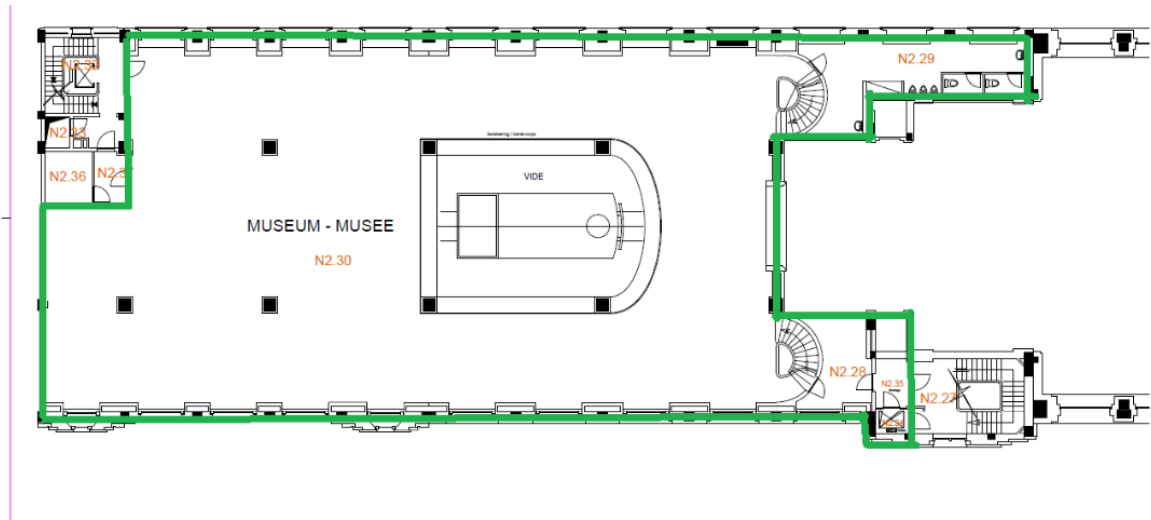
Cet espace de concession sera mis à disposition, au plus tôt le 15/06/2021.



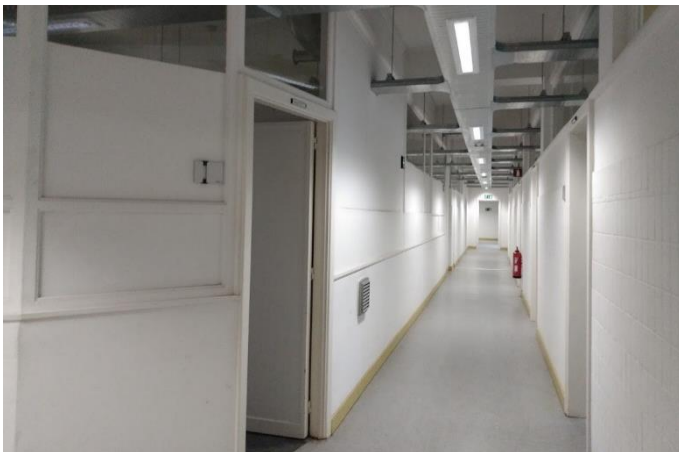
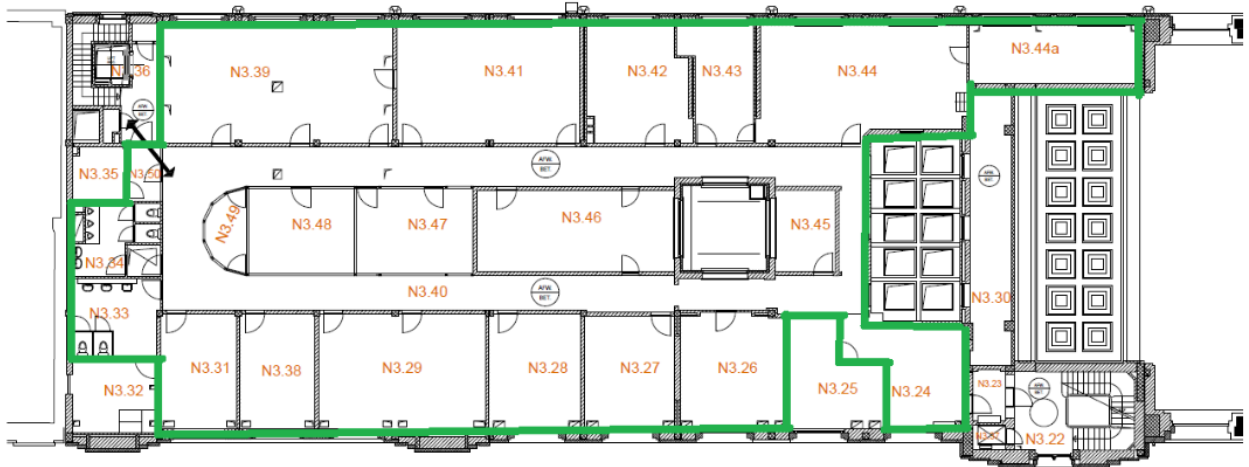
Rez de chaussée de la concession



1^{er} étage de la concession



2^{ème} étage de la concession



I. Précisions sur les conditions d'occupation :

1. Objet de la concession

Pour cette occupation, nous souhaitons que le candidat concessionnaire propose un concept **Tiers-Lieux** tel que défini en introduction.

L'offre doit être innovante, variée et qualitative. Elle doit répondre aux besoins d'un public varié : les navetteurs, les travailleurs des entreprises du quartier, les habitants du quartier, mais aussi plus largement un public en recherche d'une destination originale avec une programmation variée.

L'offre doit également refléter la **prise en compte des questions d'impact social, sociétal et environnemental**.

Le concessionnaire prévoiera dans son offre, la possibilité pour la SNCB d'y organiser à titre gratuit, des réunions ou événements.

Le concessionnaire potentiel doit fournir une description détaillée du concept d'exploitation qu'il souhaite mettre en oeuvre, des services offerts et du programme d'activités et d'animation. Il présentera également les acteurs impliqués et la gouvernance mise en place.

2. Qualité de service

Le concessionnaire accordera une attention particulière à la qualité des services offerts.

Les membres du personnel qui entrent en contact avec le public doivent également avoir une attitude irréprochable, en accordant une attention particulière à la politesse, ils doivent également maîtriser le français et le néerlandais.

Les principaux objectifs de réalisation, l'équipe prévue, ainsi que les jours et heures

d'ouverture seront mentionnés dans l'offre du candidat.

3. Aménagement des locaux

Pour son activité, le concessionnaire dispose d'une surface totale d'environ 1887m² composée des 3 étages conformément aux plans joints en annexe.

L'aménagement des locaux est entièrement à la charge du concessionnaire et se fera conformément aux dispositions strictes énoncées dans les spécifications techniques (disponibles par voie électronique sur demande spécifique).

Les adaptations des techniques de base mises à disposition sont également entièrement à charge du concessionnaire.

Les plans et devis de conception nécessaires doivent être joints à la proposition d'exploitation.

Le concessionnaire accepte l'espace tel quel, y compris la capacité électrique actuelle. La capacité électrique maximale est actuellement de 80A. Celle-ci peut être augmentée, sous réserve d'approbation, et ce, entièrement aux frais du concessionnaire.

Aucune installation de gaz n'est autorisée.

De l'amiante a été détectée sur une surface de 90m² (colle du revêtement de sol) au rez-de-chaussée de la concession. Le désamiantage devra être organisé par le concessionnaire, selon les exigences légales et en accord avec la SNCB.

L'espace est accessible aux PMR via un ascenseur accessible depuis le couloir Nord. Un maximum de 10 badges sera fourni au concessionnaire (20€/ badge).

La SNCB prendra à sa charge la mise aux normes pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) de l'ascenseur ,

desservant les 3 étages de la concession depuis le rez-de-chaussée de la gare (délai envisagé fin 2021).

Le concessionnaire financera l'aménagement des paliers et des entrées vers la concession depuis la cage d'escalier / ascenseur, ainsi que le système d'ouverture à distance.

Le concessionnaire n'est pas autorisé à offrir des produits ou des services, ni à placer des panneaux publicitaires ou des présentoirs de vente en dehors de sa concession.

Une représentation de l'occupation et de l'aménagement des locaux seront joints à l'offre d'exploitation.

Les locaux techniques utilisés par la SNCB, Infrabel et/ou ses mandataires qui ne font pas partie de cette concession doivent rester accessibles pour des interventions (N3.25 / N3.32 / N3.35)

Les investissements prévus seront également détaillés, en précisant leur nature et leur affectation (bâtiment ou spécifique au projet).

4. Redevance de la concession

La redevance de concession offerte doit être spécifiée par le candidat, montant hors TVA de 21%, et doit consister en une redevance mensuelle fixe.

La redevance est indexée annuellement, suivant l'indice des prix à la consommation du mois précédant celui de la soumission de l'offre.

La redevance sera payée mensuellement par domiciliation bancaire.

Les coûts d'énergie (eau, électricité, chauffage,...) et data seront à charge du concessionnaire.

5. Durée de la concession

La concession est accordée pour une période d'au moins 8 ans (et maximum 12 ans), la durée du contrat devant être proposée par le futur concessionnaire en fonction des investissements.

La date de début du contrat est le 15/06/21.

Le candidat doit tenir compte du fait que la date de début du contrat de concession est égale à la mise à disposition de l'espace et au paiement de la redevance de concession.

6. Dépôt de garantie

Pour garantir la bonne exécution des obligations découlant du contrat, le concessionnaire devra fournir, à la signature du contrat, la preuve de **constitution d'un cautionnement**, égal à **6 mois de redevance mensuelle** majorée de la TVA.

7. Cadre contractuel

Le cadre contractuel relatif à l'exécution du contrat de concession est repris dans le projet de contrat (celui-ci peut être obtenu sur simple demande), qui remplace entièrement les conditions générales du concessionnaire et qui sera intégralement repris dans le contrat définitif conclu ultérieurement avec le concessionnaire sélectionné.

8. Durabilité et responsabilité sociétale

La SNCB est engagée dans un plan de développement durable global avec des objectifs ambitieux, notamment en termes de réduction des déchets et de consommation d'énergie.

Les concessionnaires des gares SNCB doivent désormais répondre à une série d'exigences en termes d'équipements, d'aménagements et de

pratiques pour toutes nos concessions (tri des déchets, éclairage LED, appareils et équipements électriques et électroniques en classe énergétique A, accès indépendant pour les personnes à mobilité réduite, respect des normes sanitaires alimentaires, etc.) Ces spécifications sont incluses dans le contrat et peuvent être vérifiées.

Il est ainsi attendu que les candidats concessionnaires exposent dans leur réponse à cette consultation de marché la manière dont ils comptent respecter les 2 points suivants :

- Tri des déchets

Le concessionnaire expliquera comment il compte mettre en place le tri des déchets au sein de la concession (back-office et clients) ;

- Accessibilité de l'espace en autonomie pour les PMR.

Les plans d'aménagement et le choix du mobilier doivent prendre en compte les exigences minimales suivantes, afin de viser en cohérence avec la gare concernée, une accessibilité à 100% en autonomie (ou avec un coup de main ponctuel) :

- ouvertures et zones de passage min. 90 cm ;
- absence de marche ou d'obstacle supérieurs à 2cm ;
- hauteur du comptoir et des tables (entre 80 et 110 cm)
- présence de sanitaires adaptés.

Toute action supplémentaire ou proposition d'action sur ces 2 points sera bien entendu prise en compte.

Par ailleurs, les candidats concessionnaires sont invités à présenter toute action prévue dans le déploiement de leur activité visant à réduire l'impact sur l'environnement et à favoriser une société plus inclusive.

Ce, notamment sur les points de recommandation suivants :

- réduction des emballages : suppression des emballages à usage unique, suppression des plastiques, vente en vrac, ... ;
- lutte contre les déchets et la gestion des invendus ;

- choix de matériaux et mobiliers durables : matériaux labellisés, recyclés, recyclables, mobilier issu de l'économie circulaire ;
- offre durable ou à valeur ajoutée sociale : produits labellisés, produits locaux, produits de saison, offre végétarienne, économie circulaire, zéro déchet, services d'intérêt général ;
- intégration socioprofessionnelle : actions visant à promouvoir l'intégration des personnes peu qualifiées ou sans emploi ;
- soutien à l'économie locale : recours à des producteurs locaux et à l'emploi local.

II. Procédure d'attribution :

1. Dépôt de l'offre

Si vous souhaitez poser votre candidature pour cette concession, les offres, conformes aux dispositions reprises ci-dessus, doivent être envoyées par lettre recommandée, au plus tard le 31/03/2021, le cachet de la Poste faisant foi.

Seules les offres envoyées par lettre recommandée seront prises en considération.
La SNCB se réserve le droit de ne plus accepter les offres, conformes à la condition de date ci-dessus, mais qui nous parviendraient au-delà d'un délai de 5 jours ouvrables après la date limite de réponse (la date de l'accusé de réception valant preuve), si à la date de réception, la procédure d'analyse des offres est déjà entamée.

L'offre doit toujours être signée par le soumissionnaire ou son mandataire.

L'offre sera glissée dans une enveloppe fermée mentionnant :

- *la date limite de dépôt des offres : 31/03/2021 ;*
- *la référence de concession: **BRUX-NORD – loc. N.1.16,N2.30, N3.40***

L'enveloppe sera glissée dans une autre enveloppe portant la mention suivante :

- *le mot "Concession" dans le coin supérieur gauche ;*
- *l'adresse suivante :*

SNCB
Service Commercial Activities – 10-08 B-ST.312
Bjorn Scheerens
Rue de France, 85 à 1060 BRUXELLES

Les offres par e-mail ou par fax ne sont pas autorisées.

2. Éléments attendus

- Un plan d'affaires/plan financier détaillé pour toute la durée de la concession.
- La preuve de la santé financière et économique du soumissionnaire, à savoir une copie des trois derniers bilans;
- Une preuve d'identité :
 - o Pour les soumissionnaires participant en qualité de personnes physiques : une copie de la carte d'identité.
 - o Pour les soumissionnaires participant sous la forme d'une association ou société : un exemplaire actuel et consolidé des statuts, une liste des membres du Conseil d'administration, la preuve de la compétence de représentation de la personne signataire.
- Un extrait de casier judiciaire récent (dont l'ancienneté ne dépasse pas 3 mois à la date limite de dépôt de l'offre) d'où il ressort que le soumissionnaire n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour participation à une organisation criminelle, corruption, fraude, blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme, ou de tout autre délit affectant son intégrité professionnelle (certificat de bonne vie et mœurs) ;
- Une déclaration certifiant qu'il ne se trouve pas en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire ou dans toute situation similaire ;
- Une déclaration certifiant qu'il est en règle avec ses obligations fiscales professionnelles conformément aux dispositions légales ;
- Une attestation récente (dont l'ancienneté ne dépasse pas 3 mois à la date limite de dépôt d'une demande de participation) d'où il ressort qu'il est en règle avec ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale, conformément aux dispositions légales ;

3. Modification ou retrait d'une offre déjà déposée

Les modifications à l'offre déjà envoyée ou déposée, ainsi que son retrait, doivent faire l'objet **d'une déclaration écrite** dûment signée par le soumissionnaire ou son mandataire. L'objet et la portée des modifications doivent être mentionnés avec précision, sous peine de nullité de l'offre. Cela doit avoir lieu avant la date ultime de remise des offres. En cas de retrait de l'offre, le candidat concerné ne sera plus informé de la suite du déroulement de la présente procédure.

4. Délai d'engagement

Les soumissionnaires restent engagés par leur offre pendant un délai de nonante (90) jours à compter de la date limite de réception. Avant l'expiration du délai d'engagement, la SNCB peut introduire une demande de prolongation volontaire auprès des soumissionnaires.

III. Mode d'attribution du contrat de concession

Les soumissionnaires intéressés sont invités à formuler immédiatement leur meilleure offre, compte tenu des critères d'attribution mentionnés ci-après.

Le cas échéant, la SNCB se réserve le droit de convoquer le soumissionnaire pour venir présenter et expliquer son offre.

La SNCB a le droit de négocier avec les soumissionnaires à propos de leur offre. Le cas échéant, après établissement d'un classement (provisoire) des offres, la SNCB se réserve le droit de négocier exclusivement avec le(s) soumissionnaire(s) qui aura (auront) introduit l'offre/les offres la (les) plus avantageuse(s) au départ.

Les rencontres personnelles dans le cadre des négociations ont lieu dans les locaux de la SNCB. Des rencontres en visio-conférence sont également possibles, selon les mesures Covid en vigueur.

Les résultats de ces négociations devront obligatoirement être confirmés par le candidat dans les 24 heures, par e-mail adressé à M. Koen Vangoidsenhoven, manager Commercial Activities. (koen.vangoidsenhoven@sncb.be)

L'accomplissement d'une procédure n'implique pas l'obligation d'attribuer ou de conclure le contrat de concession. La SNCB peut soit renoncer à attribuer ou à conclure le contrat de concession, soit recommencer la procédure, au besoin selon un autre mode.

1. Droit d'accès

Sera exclu à quelque stade que ce soit de la procédure, le candidat soumissionnaire :

- qui est en état de faillite ou a fait l'aveu de sa faillite, qui est en situation de liquidation ou fait l'objet d'une procédure de liquidation, qui

est en état de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales ;

- qui a fait l'objet d'une condamnation pour tout délit affectant sa moralité professionnelle ;
- qui a commis une faute grave dans l'exercice de sa profession ;
- qui n'est pas en règle avec ses obligations relatives au paiement de ses cotisations de sécurité sociale ou de ses impôts ;
- qui s'est rendu gravement coupable de fausses déclarations concernant les présents critères d'exclusion ou qui n'a pas fourni ces informations.
- qui a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour l'un des motifs d'exclusions obligatoires tels que prévus par la législation sur les marchés publics.

2. Sélection qualitative

La SNCB ne prendra en considération que les offres des soumissionnaires :

- qui proposent un projet clair et disposent de l'expérience et des compétences professionnelles suffisantes ;
- qui disposent d'une capacité financière suffisante pour assumer la concession faisant l'objet de cette présente consultation de marché.

3. Critères d'attribution

La SNCB attribuera, de façon motivée, la concession au soumissionnaire sélectionné qui propose l'offre régulière répondant le plus efficacement aux critères mentionnés ci-après :

1) Nature de l'occupation proposée et sa pertinence par rapport au concept recherché et aux locaux faisant l'objet de la présente consultation de marché (20%)

Le projet présenté devra être explicité clairement, répondre aux caractéristiques demandées et faire preuve d'une utilisation pertinente et optimale des locaux proposés.

2) Qualité et impact du projet (30%)

La proposition d'exploitation soumise par le candidat sera examinée entre autres et évaluée d'une manière globale sur base de :

- l'historique du projet, les résultats obtenus ou toute expérience réussie de projets similaires ;
- la qualité de la proposition : objectifs et moyens mis en place (programmation, personnel, partenariats, communication,...) ;
- la qualité du look & feel, de l'aménagement et des investissements réalisés ;
- les heures et jours d'ouverture proposées par le soumissionnaire.

3) Redevance mensuelle de concession offerte (30%)

4) Durabilité et responsabilité sociétale (15%)

- respect des exigences obligatoires ;
- actions proposées sur les points de recommandation.

5) Date à laquelle l'exploitation peut commencer (5%)

Pour tout renseignement complémentaire ou pour une visite sur place, n'hésitez pas à

contacter Amélie De Boel, responsable développement socio-économique au numéro de téléphone 0490 13 55 74 ou via l'adresse e-mail amelie.deboel@sncb.be

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Emmanuel Thiry
Head of Commercial Activities B.ST 31

