

Numéro de dossier : CM019BU2018-0006004

Vos références

Nos références  
GS-135-2019

Annexe(s)

Date  
02/04/2019

## Gare de Bruxelles-Midi : Mise en concession d'un emplacement commercial C.05/C.06 pour un concept « Sandwicherie »

Monsieur, Madame,

La Gare du Midi est un pôle d'attraction commercial extraordinaire :

- Plus de 139.542 passagers par jour en semaine (+- 71.097 par jour pendant le WE)
- Gare internationale (Eurostar, Thalys, TGV, etc..)
- Première gare du réseau ferroviaire belge quant au nombre de navetteurs.
- Nombreux bureaux dans les alentours immédiats.
- Excellente visibilité.
- Regroupement d'enseignes nationales et internationales.
- Branch-mix complémentaire.

Un lot de 2 locaux non communicants, le C.05 (36,68m<sup>2</sup>), actuellement l'enseigne Subway, et le C.06 (67,96m<sup>2</sup>), actuellement inoccupé, sont remis sur le marché pour une seule concession dans le couloir à l'entrée/sortie « Tour du Midi » en Gare de Bruxelles-Midi. Ce couloir se trouve en face de la salle des départs des voyageurs internationaux.

Il s'agit d'une **surface totale de 104,64m<sup>2</sup>**.

Dans le couloir « Tour du Midi », des enseignes suivantes sont déjà présentes : Haägen-Dazs, Sushi Shop, et Travelex.





La SNCB recherche, via la présente consultation de marché, un concessionnaire pour l'exploitation d'un concept «**Sandwicherie**» dans l'espace commercial C.06 qui devra être destiné comme local de consommation d'une surface approximative de 67,96m<sup>2</sup>. A cet espace commercial est rajouté un espace de production C.05 et guichet take-away d'une surface approximative de 36,68m<sup>2</sup> (voir plans en annexe). Les deux locaux ne sont pas communicants.

## **I. Exposé des conditions d'exploitation :**

### **1. Objet de la concession**

La concession a comme objet l'exploitation d'un concept «**Sandwicherie**».

Dans le cadre du « product-mix » une offre introduite par une enseigne déjà présente dans la gare de Bruxelles-Midi ne pourra être acceptée que moyennant le déménagement de cette enseigne de son local actuel vers le nouveau.

Le candidat donnera une description détaillée du concept, du service offert et de la gamme de produits.

## 2. Aménagement des locaux

Pour l'exploitation de sa concession, le concessionnaire dispose de deux locaux qui doivent être exploités sous la même enseigne, l'un comme local de consommation et l'autre comme local de production :

- **Le local C.06 d'une superficie de 67,96m<sup>2</sup> qui devra être destiné comme local de consommation.** Ce local ne dispose pas de système d'extraction d'air ni de système d'évacuation d'eau. Une présence permanente dans cet espace de concession durant les heures d'ouverture est requise.
- **Le local C.05 (0.35) d'une superficie de 36,68m<sup>2</sup> qui devra être destiné comme local de production et comme guichet take-away.** Ce local ne dispose pas de système d'extraction d'air.

Il y a une possibilité éventuelle pour le placement d'une terrasse.

La réalisation et l'aménagement de ces deux espaces sont à charge du concessionnaire qui respectera les prescriptions du cahier technique des charges pour l'aménagement des concessions (celui-ci peut être obtenu sur simple demande à l'adresse e-mail en bas de page).

**Une représentation de la concession ainsi que les plans d'aménagement et les devis éventuels seront joints à l'offre d'exploitation.**

**Il est obligatoire d'organiser une visite technique du site à l'avance.**

## 3. Redevance de la concession

Une redevance de concession (TVA de 21% non comprise) sera proposée par le candidat qui soumettra une redevance de concession **variable**, calculée en fonction du chiffre d'affaires net mensuel réalisé et prévoyant **un minimum garanti mensuel** (HTVA).

Le candidat présentera un plan financier détaillé qui permettra à la SNCB de déterminer les revenus sur base annuelle et il offrira à celle-ci toutes les facilités et garanties afin de pouvoir contrôler le chiffre d'affaires communiqué.

La SNCB reste libre de refuser une redevance variable si les possibilités de contrôle offertes par le candidat lui paraissent insuffisantes.

Le minimum garanti mensuel est indexé annuellement, suivant l'indice des prix à la consommation du mois précédant celui de la soumission de l'offre.

**La redevance devra être payée par domiciliation bancaire.**

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

Le concessionnaire supporte à titre de charges communes (sécurité + nettoyage des zones commerciales dans la gare) une redevance forfaitaire de € 65/m<sup>2</sup>/an. Ce montant est indexé chaque année en janvier.

Un supplément de 75€/m<sup>2</sup>/an sera facturé pour l'utilisation d'une éventuelle réserve. Ce montant est également indexé chaque année en janvier.

## 4. Qualité de service

Le concessionnaire accordera une attention particulière à une fourniture de service parfaite au voyageur.

Les membres du personnel du concessionnaire qui sont en contact avec le public doivent maîtriser le français et le néerlandais. Compte tenu du caractère international de la gare, la connaissance d'autres langues est un plus.

Les membres du personnel qui entrent en contact avec le public doivent également avoir une apparence irréprochable, en accordant une attention particulière à la politesse et à une apparence soignée.

Le concessionnaire doit respecter les heures d'ouvertures minimales prévues dans la gare, sauf stipulation contraire dans les contrats individuels, et qui sont les suivantes :

En semaine	07u00 – 19u00
Le samedi	08u00 – 18u00
Le dimanche	11u00 – 17u00

**Les jours et heures d'ouverture à la clientèle seront mentionnés dans l'offre du candidat.**

### **5. Durée de la concession**

La concession sera attribuée pour une durée de **8 ans, à partir de la date de mise à disposition de l'emplacement** pour l'aménagement par le concessionnaire sélectionné. **Cette date est fixée au plus tôt au 1<sup>er</sup> décembre 2019.**

### **6. Cautionnement**

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 **six fois** la valeur mensuelle du minimum garanti, 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.

## **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 3 juin 2019, 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 ;
- la référence **BMCC05**

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

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

**SNCB****Commercialisation & Contract Management – 10-08 B-ST.312****Arnaud Blommaert****Rue de France, 85 à 1060 BRUXELLES**

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

**Annexes à l'offre**

Votre offre doit être accompagnée des documents et attestations suivants :

Le soumissionnaire est tenu de fournir la preuve de son identité :

- Pour les soumissionnaires participant en qualité de personnes physiques : une copie de la carte d'identité des personnes physiques.
- 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.

Le soumissionnaire est également tenu de joindre à son offre les documents suivants :

- 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 ;
- En ce qui concerne la capacité financière :
  - o La preuve de sa santé financière et économique, à savoir une copie des trois derniers bilans ;
- En ce qui concerne les compétences techniques et professionnelles :
  - o Une liste des références principales relatives à des activités similaires réalisées au cours des trois dernières années, avec une description de l'activité et, le cas échéant, avec indication du donneur d'ordre et de ses données de contact (numéro de téléphone, adresse e-mail) ;
  - o La preuve que les personnes qui seront en contact avec le public maîtrisent le français et le néerlandais. La connaissance d'autres langues est un plus.
  - o Si le soumissionnaire fait appel à des sous-traitants, il le mentionnera et indiquera leurs noms. Veuillez noter que les sous-traitants doivent eux aussi satisfaire aux conditions en matière de droit d'accès (voir chapitre II.3).
- En ce qui concerne le contenu de l'offre du soumissionnaire :
  - o La redevance de concession qui est proposée à la SNCB par le soumissionnaire ;
  - o Les heures d'ouverture proposées par le soumissionnaire ;
  - o Une note explicative décrivant la manière dont le soumissionnaire garantira la qualité du service ;
  - o Un récapitulatif de l'identité des travailleurs qui seront responsables de certaines tâches liées à l'exploitation de la concession.
  - o Un plan 3-D dans lequel le look & feel est clairement perceptible.



### **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.

### **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.

### **2. 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 auront toujours lieu dans les locaux de la SNCB.

Les résultats de ces négociations devront obligatoirement être confirmés par le candidat dans les 24 heures, par e-mail adressé à Mr. Bart Buermans, Business Development & Retail Manager (bart.buermans@b-rail.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.

### **3. 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.

### **4. Sélection qualitative**

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

- qui disposent d'une capacité financière suffisante pour la gestion de la concession faisant l'objet de cette présente consultation de marché ;
- qui disposent de compétences professionnelles suffisantes :
  - o L'exploitation du concept recherché en gestion propre ou pour des tiers fait partie du core business du soumissionnaire.
  - o Les membres du personnel du soumissionnaire en contact avec le public doivent maîtriser la langue française et néerlandaise. Vu le caractère international de la gare, la connaissance d'autres langues est un plus.

### **5. 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. Le concept proposé ( 25% )**
- 2. Sa complémentarité et la plus value qualitative dans l'ensemble des concessions de la gare (20% )**
- 3. Le service et la qualité proposés ( 25% )**

La proposition d'exploitation soumise par le candidat sera examinée et évaluée sur base de :

- la robustesse et la qualité des services offerts ;
- la qualité de l'aménagement et de l'habillage de l'emplacement commercial en tenant compte du type de produits vendus et/ou de services proposés ;
- le service rapide adapté à l'affluence de la gare.

- 4. La redevance de concession offerte ( 30% )**

Pour tout renseignement complémentaire ou pour une visite sur place, n'hésitez pas à contacter Andy Catry au numéro +32 475 80 87 85 ou via l'adresse e-mail [Andy.Catry@b-rail.be](mailto:Andy.Catry@b-rail.be).

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

*-signé-*

**Bart BUERMANS**  
**Business Development & Retail Manager**

Plans

