

APPEL À PROJETS EN VUE DE L'IMPLANTATION ET DE L'EXPLOITATION D'ACTIVITÉS DANS LE SECTEUR DE LA LOGISTIQUE ET DE LA PRODUCTION À VALEUR AJOUTÉE

1. PRESENTATION DU PROPRIETAIRE DU SITE

La Société de Reconversion des Sites Industriels de Charleroi (SORESIC), a été créée le 21 décembre 2017 sous la forme de la Société Anonyme. Son numéro d'entreprise est : BE 0686 758 119.

Les actionnaires sont tous deux publics :

- IGRETEC
- Wallonie Entreprendre

La société a pour objet la reconversion de tout site ou partie de site industriel situé sur le territoire de Charleroi Métropole. Le siège social de la société est situé au Boulevard Mayence, 1 à 6000 Charleroi. Personne de contact : brigitte.gossiaux@soresic.be ou 0496/50 80 66.

2. INFORMATIONS SUR LE SITE

2.1. Localisation et configuration du site

Le site est localisé Avenue des Etats-Unis, 1 à 6041 Charleroi - Belgique.

Il est actuellement en zone industrielle au Plan de secteur et idéalement situé à proximité des Parcs d'Activités Economiques de la région de Charleroi Métropole. Le site jouit d'une accessibilité idéale.

2.2. Le schéma de synthèse

Le document ci-dessous synthétise les principes fonctionnels et organisationnels du redéploiement économique et urbanistique à l'échelle du site. Il représente en un seul dessin les options décidées collectivement. Dans ce sens, il incarne à lui seul les principes du Plan-Guide.

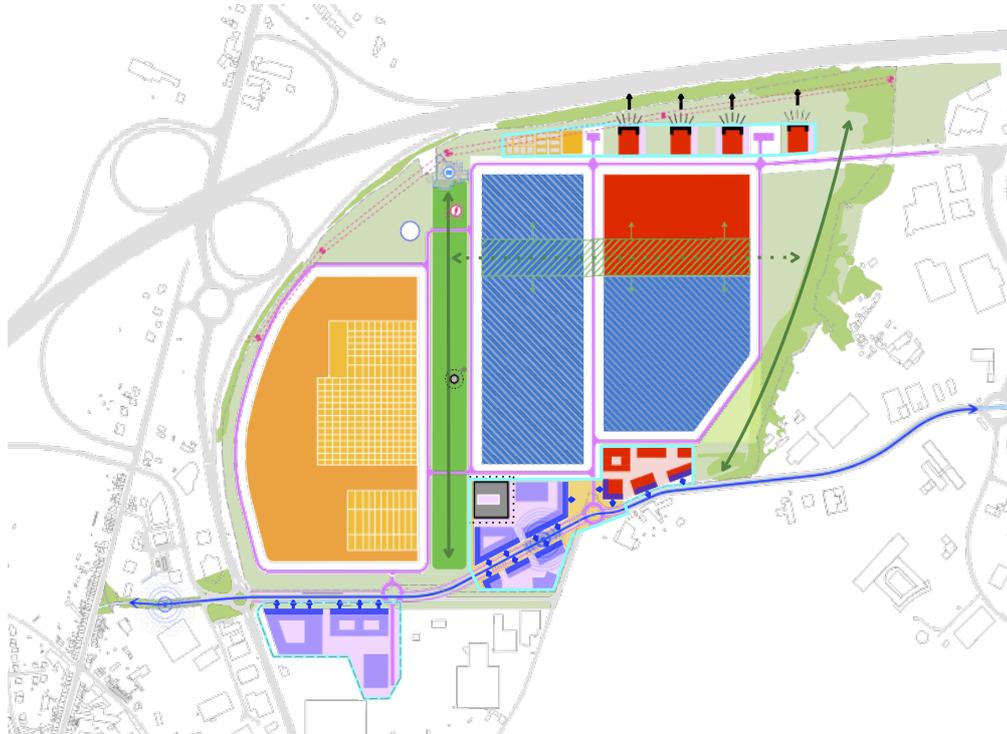
L'objectif poursuivi par la redynamisation du site est l'accueil d'entreprises :

- porteuses d'un projet à vocation économique concret, son objet et son horizon temporel devant être clairement définis ;
- visant la création d'emplois pérennes (moyenne de 20 emplois/ha) ;
- actives dans les domaines de la logistique et/ou de la production à valeur ajoutée.

Ces entreprises devront répondre aux principes non exhaustifs suivants :

- une ambition de développement et de création d'emplois ;
- un soutien aux objectifs européens en matière de gestion énergétique, de réduction des gaz à effet de serre et de protection de l'environnement ;
- une connectivité smart-territoire ;
- une économie circulaire en faveur de la réduction de la pénurie des ressources ;
- un plan de croissance en faveur des intérêts collectifs ;
- un renforcement des écosystèmes existants ;
- une dynamique et un ancrage local/régional.

La redynamisation globale du site reposera sur des intentions urbanistiques telles que la capitalisation du potentiel de « vitrine » le long de la dorsale wallonne, le développement d'une connectivité avec le centre de Gosselies et l'Aéropole, la mutualisation de certains services...



Légende:

Occupations

-  Logistique ou Production
-  Biotechnologie
-  Loisirs / Tourisme
-  Services
-  Possibilité de conservation des structures existantes

Mobilité

-  Nouvelles voiries
-  Voirie existant
-  Nouveau tracé du métro
-  Arrêt de métro

Environnement

-  Parc
-  Parc potentiel
-  Corridor vert
-  Corridor vert potentiel
-  Continuité verte à assurer

Autres

-  Bâtiments à conserver
-  Façade autoroute
-  Façades actives
-  Invariants
-  Transformateur électrique
-  Centrale d'épuration
-  Lignes haute-tension

Une présentation succincte du site et du projet de reconversion est jointe en annexe 1. Toute information utile pourra être sollicitée auprès de SORESIC par mail à : brigitte.gossiaux@soresic.com.

2.3. Qualité des terrains

SORESIC se chargera de la mise en conformité du site tant au niveau de l'assainissement des sols qu'au niveau du plan de secteur, en fonction des différentes options de programmation.

3. PROCEDURE DE L'APPEL A PROJETS

3.1. Par le présent appel à projets, SORESIC entend obtenir des projets concrets d'implantation d'activités dans les secteurs de la logistique et de la production à valeur ajoutée, autrement dit : une implantation, un projet de bâtiment et un exploitant final clairement identifié.

La superficie globale réservée pour ces activités est d'environ 20 ha. Le ou les projets déposés ne doivent pas obligatoirement porter sur cette superficie, le pouvoir adjudicateur se réservant le droit de choisir un ou plusieurs projets.

SORESIC étant soucieuse de veiller, sur la durée, au respect du Masterplan programmatique et opérationnel, le candidat et ses ayants-droit, s'interdisent de revendre, louer ou céder des droits réels sur le projet concrétisé sans l'autorisation écrite et préalable du vendeur originaire.

3.2. Le présent appel à projets n'est pas régi par la réglementation sur les marchés publics, SORESIC ne fixant pas d'exigence particulière et n'exerçant pas d'influence déterminante sur la conception de l'ouvrage.

Le présent appel à projets est régi par les principes suivants :

- Principe d'impartialité ;
- Principe d'égalité ;
- Principe de transparence ;
- Principe de publicité.

CET APPEL A PROJET COMPTE DEUX PHASES :

- Phase de sélection des candidats : 30 avril 2024
- Phase projet : mai 2025

4. PHASE DE SELECTION DES CANDIDATS

4.1. Méthodologie

SORESIC se réserve le droit de sélectionner entre 1¹ à 5 candidats en vue de les inviter à présenter un (des) projet(s).

La qualité d'une candidature est évaluée sur base des documents réclamés et fournis.

Pour les critères de sélection 1 et 2 (pondérés sur 10 points), les candidats sont classés par ordre décroissant d'intérêt.

¹ Dans l'hypothèse d'une seule candidature.

Pour le critère 3, chacun des ratios est coté sur 2,5 points. Le ratio qui correspond à l'exigence de SORESIC obtient 2,5 points ; le ratio qui ne correspond pas à l'exigence de SORESIC obtient 0 point.

Les points des candidats dans le classement des critères sont ensuite additionnés afin d'obtenir le résultat global et l'ordre de classement général des candidats.

Dans le cadre de l'appréciation des critères, le respect des consignes du présent appel à projets ainsi que la clarté du dossier de candidature seront également appréciés.

En fonction de la qualité des candidatures, le pouvoir adjudicateur motivera son choix quant au nombre de candidats (entre 1 et 5)² qu'il invite à présenter offre.

4.2. Contenu du dossier de candidature

Le candidat devra remettre un dossier comprenant au minimum :

1. La présentation de ses références jugées pertinentes au regard du présent appel à projet, réalisées au cours des 10 dernières années, indiquant le montant, la date, le destinataire public ou privé et l'exploitant (10 points) ;
2. L'historique des M2 construits et détenus en propriété et en gestion par le candidat sur les 10 dernières années (10 points) ;
3. Une présentation des bilans et des comptes annuels de son entreprise, pour les 5 derniers exercices (10 points) :
 - Le fonds de roulement des 5 derniers exercices doit être positif (le fonds de roulement étant calculé comme étant la différence entre les capitaux circulants moins les dettes à court et moyen termes (càd échéant dans l'exercice suivant)) ;
 - Le cash flow net après remboursement des emprunts des 5 derniers exercices doit être positif (le cash flow net après remboursement étant calculé comme étant le résultat net +/- résultats exceptionnels + amortissements et provisions - remboursement des emprunts) ;
 - L'indépendance financière doit être de 20 % minimum (l'indépendance financière est calculée comme étant l'ensemble des fonds propres sur le total du bilan) ;
 - Les 5 derniers exercices ne peuvent comporter plus d'un exercice en perte après rejet des charges et produits exceptionnels.

Les candidats doivent justifier le résultat de leurs calculs dans une annexe avec référence aux exercices concernés.

4.3. Remise des candidatures

Le dossier de candidature doit être remis à SORESIC le 30 avril 2024 à 12 heures au plus tard.

La transmission de la candidature sera effectuée :

- Par mail avec pour objet :
« APPEL A PROJET EN VUE DE L'IMPLANTATION ET DE L'EXPLOITATION D'ACTIVITÉS DANS LE SECTEUR DE LA LOGISTIQUE ET DE LA PRODUCTION A VALEUR AJOUTEE – CANDIDATURE »

OU

² Un sixième candidat ne pourra être retenu que si un ex-aequo est constaté à la 5^{ème} place.

- Sous double enveloppe portant les mentions :
« APPEL A PROJET EN VUE DE L'IMPLANTATION ET DE L'EXPLOITATION D'ACTIVITÉS DANS LE SECTEUR DE LA LOGISTIQUE ET DE LA PRODUCTION A VALEUR AJOUTEE – CANDIDATURE »

Les candidatures sont rédigées en français. Elles sont datées et signées par la ou les personnes habilitées à engager la société. SORESIC assure un accusé de réception.

Les propositions dématérialisées sont envoyées à l'adresse suivante : brigitte.gossiaux@soresic.com.

Dans le cas d'un envoi postal, la candidature est remise en 1 exemplaire ainsi qu'un rendu sous forme de clé USB (format pdf). Ce pli est transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé de réception, à SORESIC, Boulevard Mayence 1 à 6000 Charleroi.

4.4. Information aux candidats

A l'issue de l'examen des candidatures, SORESIC dresse un rapport d'analyse des candidatures. Les candidats non retenus en sont informés officiellement par courrier recommandé reprenant la motivation de la non-sélection de leur candidature.

Les candidats retenus en sont informés officiellement par courrier recommandé et se verront si besoin adresser le Guide reprenant les règles complémentaires applicables aux projets qu'ils seront amenés à développer.

4.5. Cautionnement/Indemnité d'immobilisation par les candidats retenus

Les candidats retenus pour la phase projet seront invités à cautionner une somme correspondant à 1.000.000 € divisée par le nombre de candidats retenus.

A l'issue de la phase projet, le cautionnement des candidats dont les projets ne sont pas retenus sera libéré.

4.6 Charte du site

Le site fera l'objet d'une charte « développement durable », elle sera inspirée de celle du site de l'ECOPOLE. Les candidats se réfèrent à celle-ci, jointe au présent document en annexe 2.

5. REMISE DES PROJETS

Ce chapitre est donné pour indications générales. Il est susceptible de faire l'objet de modifications mineures, précisions et compléments dans le Guide qui sera envoyé aux candidats retenus.

5.1. Date de remise du (des) projet(s)

Les candidats retenus seront invités à remettre leur projet à la SORESIC pour mai 2025.

5.2. Contenu du dossier de projet(s)

Consécutivement à la sélection qualitative, après le 30 avril 2024, les candidats retenus dans le cadre de la Phase 1, devront présenter un dossier complet qui devra suivre le plan tel que défini ci-après.

Il devra permettre à SORESIC d'apprécier la pertinence du projet, sa valeur ajoutée pour le projet global du site, l'écosystème logistique et productif ainsi que sa faisabilité.

Le nombre de pages par partie est donné à titre indicatif.

Présentation du propriétaire et du modèle industriel (2 pages)

SORESIC souhaite accepter des projets pérennes qui se concrétiseront à très court terme, avec des partenaires soucieux de l'intérêt public porté par ce site. Dans ce cadre, une notice explicative du modèle industriel devra préciser les rôles joués par chacune des parties prenantes au projet et comment tout cela s'articule.

Présentation du futur exploitant (4 pages maximum hors annexes)

La description du futur exploitant/utilisateur final, devra comprendre la présentation de son entreprise et/ou de son groupement, de ses activités et indicateurs clés de performance (ses réalisations et quelques éléments financiers permettant de juger de sa solidité financière).

Mémoire technique

a) Description du projet (3 pages maximum hors annexes)

Le candidat détaillera la nature de son projet en prenant soin de faire ressortir la qualité intrinsèque du projet et ses externalités positives avec l'écosystème e-commerce et logistique du territoire.

b) Présentation technique et architecturale du projet (4 pages maximum hors annexes)

Le candidat présentera les éléments suivants :

- Un dossier graphique
- Le plan masse (au 1/200e) des aménagements extérieurs
- Un visuel 3D
- Une notice technique et architecturale :

Dans cette partie le candidat présentera les principales caractéristiques techniques du ou des bâtiments, y compris les matériaux envisagés :

Qualité du bâtiment :

- Implantation : Optimisation de l'emprise foncière / Réseaux et système efficaces / Adaptabilité des circulations
- Performance énergétique : Production d'énergie renouvelable / Inertie thermique et isolations adaptées aux besoins / Utilisation de matériaux biosourcés / Exploitation des ressources locales / Certification(s) environnementale(s)

Interactions :

- Mobilité : Rationalisation des flux / Bornes électriques équipées / Développement du covoiturage
- Nature : Empreinte carbone maîtrisée, éclairage extérieur modéré / Aménagement paysager des espaces libres / Valorisation des eaux de pluie / Accroissement de la biodiversité

Durabilité :

- Santé, confort : Confort visuel / Conforts passifs (éclairage, température, ventilation) / Matériaux à faible impact environnemental / Confort acoustique

Le candidat devra indiquer la ou les certifications environnementales qu'il vise pour son projet.

Planning du projet (1 page maximum hors annexes)

Le candidat présentera les phases clés du projet (planning) depuis la phase d'étude et de constitution des dossiers de demandes d'autorisations règlementaires jusqu'à la mise en exploitation.

5.3. Sélection des projets

Critère 1 : Pertinence du projet

- Effets positifs du projet avec l'écosystème logistique / de production à l'échelle du territoire / valeur ajoutée du projet pour la globalité du site
- Qualités intrinsèques du projet (innovation technologique, emprise au sol...)
- Création d'emplois

Critère 2 : Conception et développement durable

- Qualité architecturale et insertion paysagère du projet
- Démarche, orientation et engagement durable

Critère 3 : Délais

- Délais de réalisation de l'infrastructure
- Début de la mise en exploitation

SORESIC procédera à une première sélection sur la base des critères présentés ci-dessus et se réserve le droit de convoquer les candidats ayant remis les meilleures offres à une audition (nombre de finalistes non défini à ce jour). Les modalités de l'audition seront précisées ultérieurement.

5.4. Implantation des projets

L'attention des candidats est attirée sur le fait que, quelle que soit l'implantation du projet proposé par le candidat dans son offre, c'est SORESIC qui définira la répartition d'implantation des projets retenus.