

igretec.

HUB LOGISTIQUE

IGRETEC

JANVIER 2025

**APPEL À GESTIONNAIRE D'UN BATIMENT
DE 2 100M²**

bid Mayence 1
6000
Charleroi
Belgique
igretec.com

Intercommunale
pour la gestion
et la réalisation
d'études
techniques
et économiques



Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU



Table des matières

1. Contexte	3
1.1 Définitions des rôles des différentes parties.....	3
1.2 Objet et nature du contrat	4
1.3 Les principes du projet	4
2. Le bâtiment.....	5
2.1 Informations sur le site.....	5
2.2 Programmation & surfaces.....	8
3. Objet de l'appel à gestionnaire	9
4. Procédure de l'appel à gestionnaire.....	9
4.1 Timing	9
5. Phase de sélection des candidats.....	10
5.1 Méthodologie	10
5.2 Contenu du dossier de candidature	11
5.3 Remise des candidatures.....	11
5.4 Négociation	11
FORMULAIRE de candidature au HUB CIRCUIT COURT CHARLEROI	12
1. DONNÉES ADMINISTRATIVES	12
2. AMBITION ET VISION DU PROJET (20POINTS)	12
3. INTÉGRATION DES CIRCUITS COURTS (20 POINTS)	13
4. DONNÉES ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES DU PROJET (30 POINTS).....	14
5. PLANNING DU PROJET (30 POINTS)	15
6. DÉCLARATION SUR L'HONNEUR.....	15
ANNEXES	15

Appel à gestionnaire pour un bâtiment destiné à accueillir les activités du Hub Logistique de Charleroi Métropole.

Le présent formulaire a pour objet l'appel à gestionnaire pour le Hub logistique de Charleroi, s'inscrivant dans le cadre du projet de plan national pour la Reprise et Résilience de la Belgique (PNRR) n°199. Ce plan national comprend la construction de 2 Hubs logistiques en circuit court alimentaire équipés et dédiés aux activités de grossiste (hall de stockage, assemblage, préparation de commandes et livraisons), de transformation alimentaire de produits primaires (fruits, légumes, viandes et fromages) et d'incubateur.

1. Contexte

En date du 16 décembre 2021, le Gouvernement wallon a validé le lancement du projet susmentionné, ainsi que les arrêtés du Gouvernement wallon mandatant les intercommunales (IGRETEC, SPI) en tant que chefs du projet de construction. Afin de répondre concrètement au défi économique, social et environnemental de la relocalisation alimentaire en Wallonie, les intercommunales ont été plus spécifiquement mandatées pour opérationnaliser deux Hubs logistiques, en collaboration étroite avec le secteur de l'économie sociale, et sous la coordination de WALLONIE ENTREPRENDRE.

Le projet de construction de deux HUBS (Liège et Charleroi) emporte les objectifs suivants :

- Contribuer au maillage régional en infrastructures logistiques ;
- Optimiser les outils de distribution des produits alimentaires primaires ;
- Améliorer la structuration de l'offre alimentaire et des services aux consommateurs ;
- Accroître le bien-être des citoyens en facilitant l'accès à des produits équilibrés et durables ;
- Approvisionner les cuisines de collectivité (hôpital, cantine scolaire, ...) ;
- Créer des emplois à un niveau local ;
- Professionnaliser les acteurs de l'économie sociale actifs dans les circuits courts.

1.1 Définitions des rôles des différentes parties

IGRETEC est chargé d'élaborer, construire, équiper et opérationnaliser le Hub logistique sur le site AMS-SUD (Rue Georges Tourneur, 6030 - Marchienne-au-Pont). La Ceinture Alimentaire de Charleroi Métropole a quant à elle été missionnée pour stimuler et animer les futurs occupants du Hub de Charleroi Métropole.

Dans une approche plus globale, le hub s'inscrit intégralement dans la vision de l'écosystème Food.C de Charleroi Métropole. Food.C vise à accélérer la relocalisation de l'alimentation saine, durable, locale et accessible à tous. L'ambition est de façonner un modèle alimentaire résilient, en phase avec les besoins du territoire de Charleroi Métropole.

Le gestionnaire du Hub Logistique de Charleroi Métropole prendra en location à long terme le bâtiment de 2 134.3m²

1.2 Objet et nature du contrat

La présente procédure porte sur la mise à disposition du bâtiment du HUB et de ses abords mieux décrit ci-après, en vue de sa gestion et son exploitation en tant que HUB LOGISTIQUE tel que décrit dans le cadre du projet de plan national pour la Reprise et Résilience de la Belgique (PNRR) n°199.

La présente procédure n'est pas assujettie aux lois du 17 juin 2016 relatives aux contrats de concession et aux marchés publics. Cependant, la présente procédure reste soumise aux principes généraux du droit administratif, soit le principe d'égalité des candidats, le principe de transparence, le principe de motivation, le principe de concurrence et le principe de l'examen sérieux des propositions.

La mise à disposition est soumise aux principes du projet décrits ci-après.

1.3 Les principes du projet

- Optimiser le circuit court alimentaire : modèle de commercialisation des produits agro-alimentaires, il s'exerce soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte à la condition qu'il n'y ait qu'un nombre limité d'intermédiaires. L'objectif visé est la relocalisation alimentaire en soutenant les producteurs locaux, en leur assurant des marges équitables ainsi qu'un accès à des marchés stables par la mutualisation et l'optimisation des processus logistiques et en donnant accès à une alimentation durable aux consommateurs.
- Soutenir l'économie sociale : Les entreprises relevant de l'économie sociale visent une autre approche du profit, centrée sur leur finalité sociale, sociétale ou environnementale. Elles se distinguent également par leur modèle de gouvernance axé sur des pratiques de gestion collective, démocratique et participative. Un décret de la Région Wallonne régit les 4 principes de l'économie sociale en Wallonie. Dans le cadre du projet de Hub logistique, l'enjeu est de soutenir le changement d'échelle des entreprises d'économie sociale et de contribuer à la création d'emplois durables, locaux et de qualité.
- Les principes de « Do not significant harm » (DNSH) : Le projet devra respecter les 6 objectifs environnementaux suivants :
 - 1.L'atténuation du changement climatique ;
 - 2.L'adaptation au changement climatique ;
 - 3.L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ;
 - 4.L'économie circulaire ;
 - 5.La prévention et la réduction de la pollution ;
 - 6.La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Ces principes DNSH devront être respectés tant dans la construction de l'infrastructure que dans son opérationnalisation, en contribuant à une alimentation saine et durable, en luttant contre la pollution générée par des transports d'aliments sur de longues distances, en diminuant l'impact sur les ressources naturelles ou encore en protégeant la biodiversité.

2. Le bâtiment

2.1 Informations sur le site

Le site est situé sur la rive droite de la Sambre, à l'entrée de Marchienne-au-Pont, sur le territoire de la Ville de Charleroi. Un potentiel projet de Cuisine centrale ayant comme objectif de distribuer des repas durables et équilibrés auprès de collectivités (ambition affichée de 25 000 repas / jour) pourrait être localisé à côté du hub logistique de Charleroi Métropole.

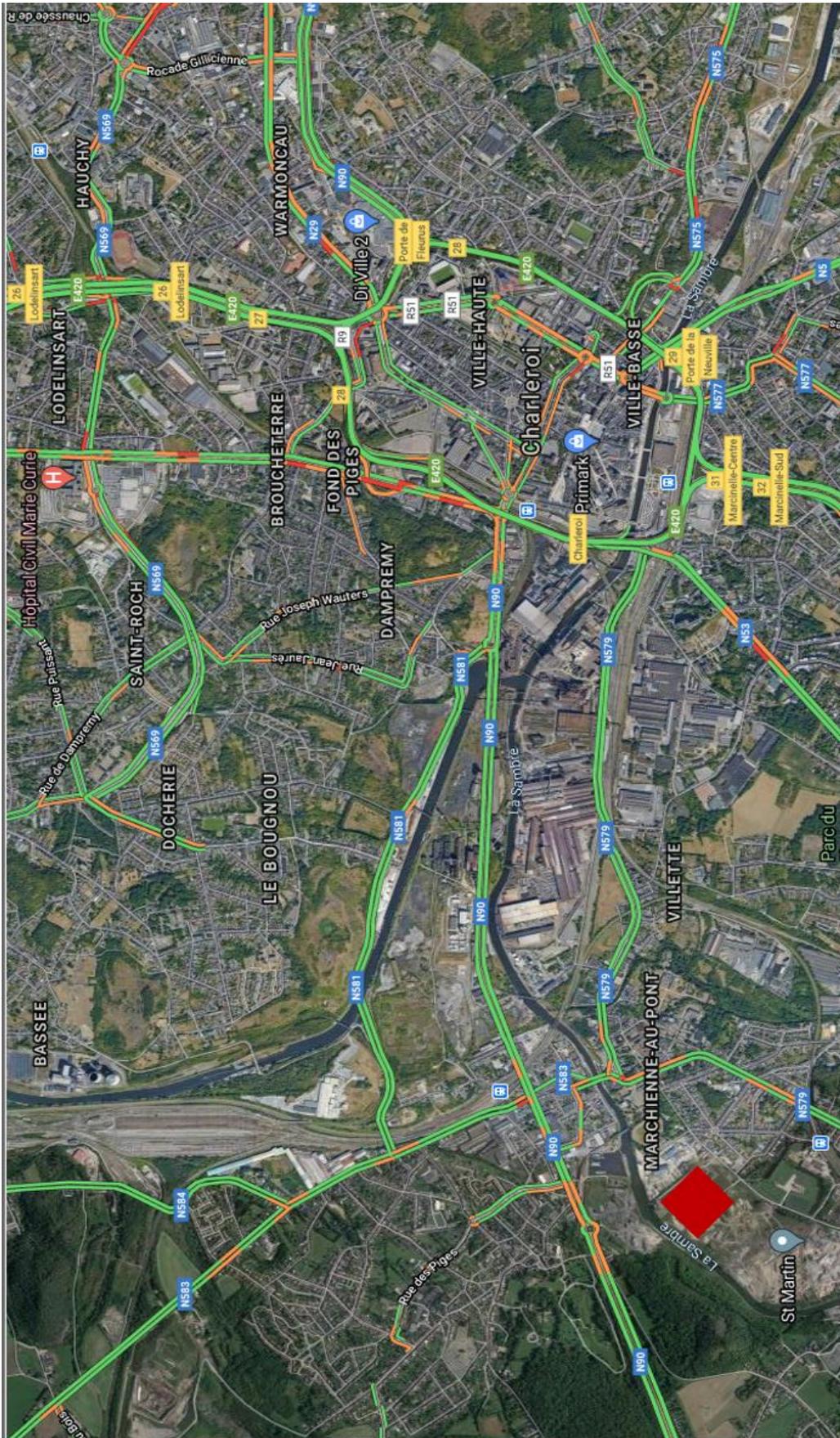


Figure 1 Localisation AMS Sud – Rue Georges Tourneur à 6030 Marchienne-au-Pont.

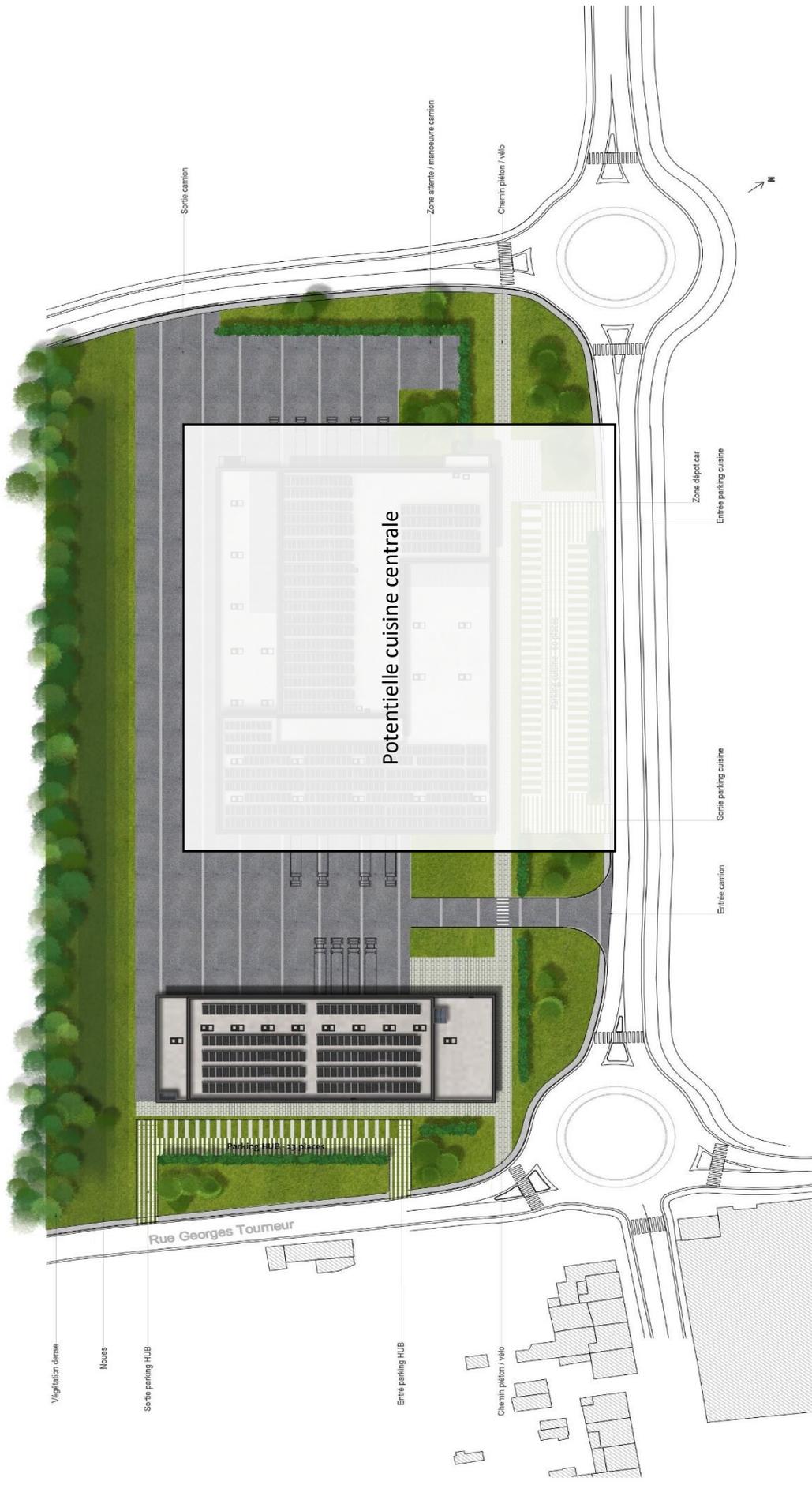


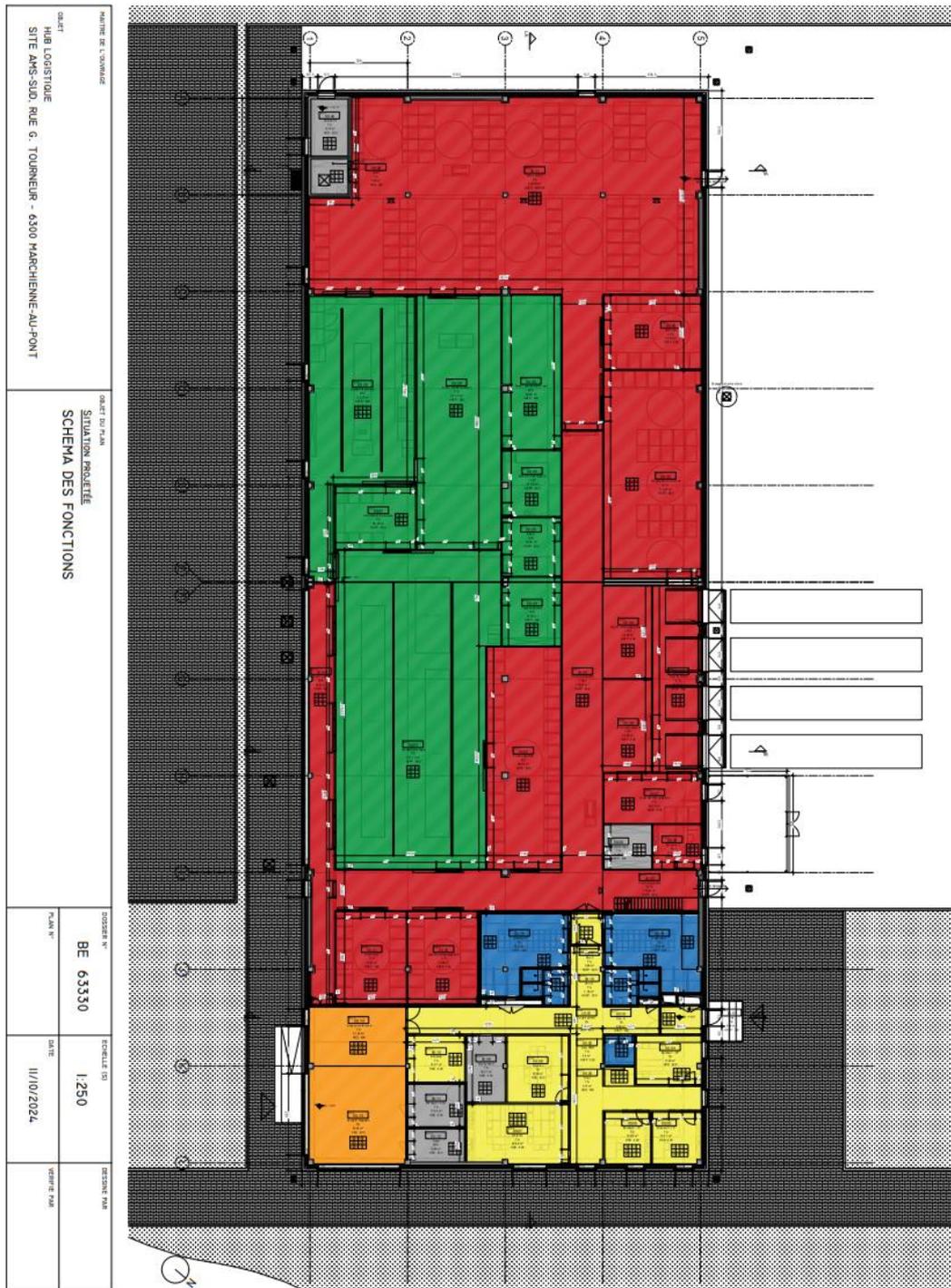
Figure 2 Implantation du hub logistique (bas) et du projet de cuisine (haut) – source : Igretec

2.2 Programmation & surfaces

INTERCOMMUNALE
POUR LA GESTION
ET LA MAINTIEN
TECHNIQUES
ET ÉCONOMIQUES

B.D. PAYRICE I
BOU
CHANGERO
BELGIQUE
KINETEC.COM

igretec®



REPARTITION PAR FONCTION	
total logistique	1057,15 m ²
total légumerie / atelier	631,85 m ²
espaces communs	85,30 m ²
bureaux, réfectoire	207,40 m ²
comptoir des ventes	83,10 m ²
techniques / services	69,50 m ²

Figure 3 schéma hub (2 134.3m²)

3. Objet de l'appel à gestionnaire

Le présent appel à gestionnaire vise à choisir un gestionnaire du bâtiment du futur hub de Charleroi Métropole. Le gestionnaire pourra prendre la forme d'un groupement de plusieurs opérateurs. Le gestionnaire devra coordonner et gérer l'infrastructure à partir de juin 2025 abritant les activités suivantes :

1. Légumerie (transformation de légumes brutes en 4ème gamme)
2. Logistique de produits alimentaires en circuits courts
3. Atelier de transformation agroalimentaire
4. Comptoir de relation commerciale orienté B2B

En plus de ces aspects techniques, le gestionnaire devra s'assurer de la gestion administrative et commerciale.

Si le gestionnaire n'assume pas lui-même toutes les activités, il devra sélectionner et coordonner les opérateurs responsables de chaque activité.

Les conditions de mise à disposition de l'infrastructures seront précisées au gestionnaire sélectionné.

4. Procédure de l'appel à gestionnaire

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

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

4.1 Timing

- Le mardi 14 janvier 2025 : lancement de l'appel et début des dépôts de dossier.
- **Le vendredi 7 mars à 23h59** : clôture des dépôts de dossiers.
- Présentation devant jury entre le 10 mars et 20 mars 2025 (date fixée ultérieurement).
- Pour le vendredi 21 mars 2025 : sélection du candidat.
- Juin 2025 : entrée en service.

5. Phase de sélection des candidats

5.1 Méthodologie

La candidature sera évaluée selon les critères suivants :

Critère d'accès :

1. Economie sociale

Le candidat est reconnu comme entreprise de l'économie sociale (critères du [décret Economie sociale du 20 novembre 2008](#)).

L'économie sociale s'inscrit dans les 4 principes suivants :

1° finalité de service à la collectivité ou aux membres, plutôt que finalité de profit ;

2° autonomie de gestion ;

3° processus de décision démocratique ;

4° primauté des personnes et du travail sur le capital dans la répartition des revenus.

Ainsi, afin d'être considérée comme une entreprise d'économie sociale, la structure doit avoir un agrément ou être majoritairement en lien avec des acteurs disposant de cet agrément au niveau fédéral ([Les sociétés coopératives | SPF Economie](#)) ou régional ([Economie Sociale // Présentation](#)).

En cas de groupement, cette condition doit être respectée dans le chef d'au moins un des membres du groupement.

2. Evaluation de la solvabilité

Afin d'évaluer la solvabilité du candidat, celui-ci, ou chaque membre du groupement le cas échéant, est tenu de fournir le bilan comptable de son dernier exercice clôturé. Ces documents permettront de calculer le ratio de liquidité générale, selon la formule suivante :

Ratio de liquidité générale = Actifs circulants / Passifs à court terme

Les **actifs circulants** incluent les liquidités, les créances clients, les stocks, ainsi que tout autre actif à court terme disponible pour couvrir les engagements financiers.

Les **passifs à court terme** correspondent à l'ensemble des dettes exigibles dans un délai inférieur à un an, incluant notamment les dettes fournisseurs, les dettes fiscales et sociales, ainsi que les emprunts à court terme.

Pour être considéré comme solvable, **le ratio de liquidité générale devra être au moins égal à 1**. Dans le cas d'un groupement de candidats, une moyenne de ce ratio sera calculée à partir des ratios individuels de chaque membre du groupement.

Critères d'évaluation (100 points) :

Le gestionnaire du bâtiment sera choisi en fonction de la qualité de sa candidature, analysée sur base du dossier de candidature et sa présentation devant le jury selon les critères suivants :

1. L'ambition et la vision du projet global, ainsi que la stratégie d'opérationnalisation du bâtiment et le modèle de gouvernance (20 points).
2. Le caractère circuit court du projet (20 points).
3. Données économiques et financières du projet (30 points).
4. Planning d'opérationnalisation et évolution du projet (30 points).

5.2 Contenu du dossier de candidature

Le candidat devra remettre le dossier de candidature en annexe.

5.3 Remise des candidatures

Le dossier de candidature doit être envoyé pour le **7 mars 2025 23h59 au plus tard** :

- par courriel à l'adresse suivante : nicolas.rosen@igretec.com, ou
- par courrier à Charleroi Métropole, à l'attention de M Nicolas Rosen, Food.C,
Boulevard Mayence, 1 à 6000 Charleroi.

5.4 Négociation

Igretec se réserve la possibilité de négocier avec les candidats notamment sur la durée et les modalités du contrat de bail.

FORMULAIRE de candidature au HUB CIRCUIT COURT CHARLEROI

1. DONNÉES ADMINISTRATIVES

Entreprise (Nom) : ...

Forme juridique : ...

Agrément en économie sociale :

Numéro d'entreprise : ...

Siège social (rue, n°, code postal, localité) : ...

Siège d'activité (idem) :

Représentée par : ...

Fonction de : ...

Personne de contact : ...

Fonction : ...

Coordonnées (courriel – GSM – Tél.) : ...

(Duplication possible pour chaque membre du consortium)

2. AMBITION ET VISION DU PROJET (20POINTS)

Veillez décrire votre ambition pour ce projet et les raisons qui motivent votre candidature (max. 500 mots)

Expliquez de quelle manière chaque activité du hub sera intégrée dans votre projet, en précisant le rôle de chaque membre de l'équipe ou occupant de l'infrastructure impliqué dans sa mise en œuvre (max. 500 mots).

Veillez décrire le modèle de gouvernance du projet et démontrer en quoi les sociétés d'économie sociale seront impliquées dans le projet (max. 500 mots).

3. INTÉGRATION DES CIRCUITS COURTS (20 POINTS)

Argumentez en quoi vous allez privilégier des acteurs économiques locaux de Charleroi Métropole (producteurs, agriculteurs, coopératives...)? Avez-vous déjà une liste de producteurs ou des accords ? (max 300mots)

Avez-vous déjà entamé la prospection des clients ciblés au sein de Charleroi Métropole (collectivités, Horeca, magasins, épiceries, etc.) ? Si oui, pouvez-vous fournir une liste des clients identifiés ? Si non, quelles actions de prospection envisagez-vous ? (max 300mots)

4. DONNÉES ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES DU PROJET (30 POINTS)

Pouvez-vous détailler les opération clés liées à cette (ces) activité(s) (production, distribution, logistique...) ? (max 500mots)

Quels volumes de ventes envisagez-vous par secteurs (cuisines des collectivités publiques et privées, épiceries et commerces en ligne, secteur HoReCa, ...) ? Veuillez détailler : (max 300mots)

Pouvez-vous résumer vos estimations budgétaires ci-après ? Joindre un plan financier prévisionnel (5 ans) en annexe.¹

	2025	2026	2027
Chiffre d'affaires			
Marge brute			
Achats			
Services/ biens divers			
Frais de personnel			
Résultat d'exploitation			

Décrivez et estimez les investissements à réaliser (équipement, machines, outillage...) (max 300mots)

¹ Le plan financier peut être établi sur la base d'un loyer indicatif de 55 €/m²/an. Ce montant est fourni à titre indicatif, pour les besoins de l'établissement du plan financier prévisionnel. Le loyer sera défini ultérieurement.

Quelles sont les solutions de financement que vous envisagez pour couvrir vos investissements, trésorerie et fonds de roulement ? (Fonds propres, crédit bancaire, Wallonie Entreprendre, W.alter...)
(max 300mots)

5. PLANNING DU PROJET (30 POINTS)

Quel est votre planning d'opérationnalisation (début d'activité prévu en juin 2025), et quelle évolution des taux d'occupation de l'infrastructure prévoyez-vous sur les premières années ? (max 500mots)

6. DÉCLARATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné.e ... (Nom + prénom), ... (fonction), dûment habilité à représenter ... (nom de l'entreprise), déclare sur l'honneur que l'ensemble des informations mentionnées dans ce formulaire sont exactes et complètes.

Fait à

Le .../.../ 2025

Signature

ANNEXES

- 1) Statuts de l'entreprise
- 2) Plan financier prévisionnel
- 3) Bilan comptable