

Appel à manifestation d'intérêt pour le déploiement d'une activité de type centre de vacances et d'hébergement sur le site du Centre de loisirs – RCA/CDL/2021/004

### Préambule

C'est en 1953 qu'est donné un accord de principe du Ministre de la Santé publique de l'époque, Edmond Leburton, sur l'édification d'un Centre Social de Délassement sur le territoire de la commune de Marcinelle. En effet, il manquait, dans la région, un Centre de loisirs où la population pouvait se ressourcer et se détendre à travers des actions sportives et culturelles.

Comme architecte-coordonateur, Jacques Depelsenaire propose un complexe de récréation sportive et culturelle d'environ 14 ha. L'ensemble constitue l'œuvre phare du début de la carrière de Jacques Depelsenaire.

Le Centre de Loisirs de Marcinelle est alors construit dans les années '60. Il s'agit d'un remarquable centre d'animation, de promotion et de développement d'activités sociales, sportives, culturelles et récréatives qui comporte, dans un domaine boisé de plus de 150 hectares, diverses installations dont notamment un centre nautique, un plan d'eau avec piscines en plein air ; six courts de tennis ; une piste de santé ; des itinéraires de promenades forestières ; ...

Toutes ces installations se complètent harmonieusement par un centre de jeunesse composé d'un hébergement de 120 lits, de restaurants et réfectoires, d'une salle de spectacle et de congrès de 375 places assises, de 9 salles de réunions et de travail ainsi que d'une rotonde d'accueil et de veillées.

Sur décision du Conseil communal, la Ville de Charleroi a confié à la RCA la gestion de ce site en 2008.

La vocation du plateau du Centre de loisirs a donc toujours été d'opérer dans les secteurs tels que la nature, le sport, le tourisme,...A cet effet la RCA a récemment lancé différents marchés publics et appels à manifestation d'intérêt ayant trait notamment à la réfection complète des vestiaires de la piscine en plein air, une réflexion d'ensemble sur le site (mobilité, abords paysagers, identité visuelle), au développement d'un parcours acrobatique en hauteur, ou encore au développement d'une activité pérenne sur l'espace cafétéria du Centre aquatique. De la sorte, la RCA entend que le potentiel du site puisse être exploité pleinement au bénéfice de l'ensemble des visiteurs.

Cependant, à l'heure actuelle, le bâtiment du centre de jeunesse reste sous-utilisé par rapport à son potentiel de centre d'éveil et de délasserment dans un cadre forestier à proximité de la ville. Certains espaces sont occupés par une asbl résidente, l'ASBL Charleroi Nature qui y réalise notamment des journées scolaires, des anniversaires et des stages nature. Certains espaces, particulièrement les restaurants sont également loués par des particuliers pour des fêtes privées. Enfin, d'autres asbl organisant des stages occupent certains espaces durant les vacances scolaires. Après de longues années de sous-utilisation, la salle de spectacle accueille, quant à elle, des locations de longue durée du Théâtre de l'Ancre, en raison à la fois des contraintes sanitaires liées à la pandémie de Covid-19 et des travaux de grande envergure que les locaux historiques du théâtre vont prochainement connaître. L'espace d'hébergement n'est, quant à lui, plus occupé depuis de nombreuses années et n'est plus aux normes pour l'accueil de public en résidentiel.

Afin de redynamiser cette partie du site constituée par le centre de jeunesse, la RCA souhaite y voir se déployer une activité de type centre de vacances et d'hébergement, notamment orientée vers l'accueil de classes de dépaysement en période scolaire. Le site et sa localisation offrent des atouts importants

pour axer ces classes de dépaysement sur la nature (classes vertes) et/ou le sport. Toutefois, les thématiques gagneraient à être également ouvertes à d'autres domaines : les pratiques artistiques, les sciences,... Si cette activité d'accueil scolaire est centrale aux yeux de la RCA, elle n'est pas pour autant exclusive et les candidats sont invités à soumettre toutes propositions qu'ils jugeront pertinentes en termes d'hébergements de groupes ou de familles.

C'est dans ce cadre que le présent appel à manifestation d'intérêt est lancé.

## A. Description et conditions liées à l'appel à manifestation

### 1. Objet

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet le déploiement d'une activité de type centre de vacances et d'hébergement sur le site du Centre de loisirs situé à l'avenue des Muguets à Marcinelle. Une attention particulière devra être portée à la possibilité, en période scolaire, d'organiser de l'accueil de classes de dépaysement sur des thématiques variées.

La partie du site du Centre de loisirs sur laquelle cette activité pourra être déployée se situe au niveau du centre de jeunesse (grand bâtiment situé un peu en retrait par rapport à la route).

La RCA a pleinement conscience du fait que l'exploitation du centre de jeunesse nécessite une remise aux normes préalable. Cette remise aux normes sera effectuée par la RCA via marché public séparé du présent appel à manifestation d'intérêt.

Toutefois, le candidat devra remettre dans son projet les grandes orientations nécessaires à la remise aux normes dans le cadre de l'activité qu'il entend développer.

La mission du candidat qui sera retenu pour développer l'activité de type centre de jeunesse et hébergement comprendra notamment les points suivants :

- Les demandes d'agrément, d'autorisation et de reconnaissance utiles
- Le recrutement du personnel nécessaire au développement de l'activité.
- L'exploitation effective du centre de jeunesse, y compris la construction d'un réseau de partenariats, puisant dans le terreau associatif local, pour l'organisation des activités des classes de dépaysement.

### 2. Autorité

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

### 3. Demande d'information

Tout renseignement à propos de l'appel à manifestation d'intérêt peut être obtenu auprès de

- Madame Louise Warichet : 071/20.09.29 – 0473/66.72.68 ou [louise.warichet@rca.charleroi.be](mailto:louise.warichet@rca.charleroi.be) ;
- Monsieur Benjamin Losseau : 0496/96.76.43 ou [benjamin.losseau@rca.charleroi.be](mailto:benjamin.losseau@rca.charleroi.be).

#### 4. Durée

Le droit accordé pour le déploiement de l'activité de type centre de vacances et d'hébergement le sera pour une durée minimale de 5 à 10 ans, mais il est loisible au candidat de proposer une durée plus longue.

#### 5. Redevance d'exploitation

L'exploitant de l'activité pourra proposer une redevance d'exploitation à compter de la mise en service de celle-ci.

#### 6. Locaux et espace

Le droit d'exploiter portera sur l'intégralité du centre de jeunesse constitué

- d'un espace hébergement anciennement prévu pour 120 lits,
- de 3 restaurants/réfectoires,
- d'une salle de spectacle et de congrès de 375 places assises,
- de 9 salles de réunions et de travail d'une capacité de +/- 40 personnes chacune,
- d'une rotonde d'accueil et de veillées.
- De divers espaces techniques

#### 7. Obligations de l'exploitant

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

b. L'exploitant s'engage à exploiter l'établissement au minimum 26 semaines par an.

c. 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

a. 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 ;
- 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

L'espace mis à disposition le sera dans son état existant, après réalisation des travaux nécessaires à l'exploitation de l'activité par la RCA.

Un état des lieux contradictoire se déroulera chaque année afin de déterminer les entretiens et réparations éventuels nécessaires à la continuité de l'exploitation.

#### 10. Entretien, aménagements et nettoyage

Les petits entretiens et petites réparations incombent à l'exploitant.

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 du concédant.

L'entretien sanitaire des locaux est également à charge de l'exploitant, y compris les toilettes.

#### 11. Responsabilité de l'exploitant – assurances

a. L'exploitant sera entièrement responsable des conséquences de son exploitation. La RCA sera exonérée de toute responsabilité à cet égard et l'exploitant sera tenu de la garantir contre toute action qui pourrait lui être intentée du chef de son exploitation.

b. Préalablement à l'exploitation des lieux, l'exploitant fournira les preuves que les assurances couvrant les risques de responsabilité civile et professionnelle ont bien été conclues.

L'exploitant devra également assurer son personnel contre tout risque professionnel.

#### 12. Interdictions

Il sera interdit à l'exploitant de céder tout ou partie de son droit sans accord préalable de la RCA.

### B. Dépôt des projets

#### 1. Visite des lieux

Une visite des lieux est obligatoire.

Les rendez-vous sont pris auprès de Monsieur Benjamin LOSSEAU au 0496/96.76.43 ou via l'adresse e-mail benjamin.losseau@rca.charleroi.be.

**Une attestation de visite sera remise, cette attestation dûment complétée sera à joindre au projet sous peine d'irrégularité.**

## 2. Dépôt du projet

Le projet et les documents l'accompagnant doivent être établis en français, en un exemplaire et parvenir sous enveloppe fermée par pli recommandé ou contre accusé de réception pour le jeudi 20 janvier 2022 à 10h au plus tard à l'adresse : Régie Communale Autonome de Charleroi – RCA/CDL/2021/004 – Avenue de Waterloo, 2/4 – 6000 CHARLEROI.

Ils peuvent également être envoyés par mail à l'adresse suivante [louise.warichet@rca.charleroi.be](mailto:louise.warichet@rca.charleroi.be).

## 3. Critères 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 l'image qu'il souhaite véhiculer pour le site

Le candidat exploitant remettra une note de minimum 5 pages (recto-verso) reprenant notamment

- L'activité projetée : type d'activités (classes de dépaysement, camps de vacances, séminaires,...), fréquentation, variété des activités proposées et mise en valeur des atouts du site (nature, sport,...) à travers ces activités;
- Un planning théorique de mise en œuvre d'un tel projet ;
- Son expérience dans le cadre du développement de ce type de projet ainsi qu'un aperçu des projets similaires déjà concrétisés.

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 10 points) : Remise aux normes et estimation

Le candidat exploitant remettra une note reprenant la liste des travaux de remise aux normes qu'il estime nécessaires afin de mener à bien son projet ainsi qu'une estimation chiffrée de ces travaux.

Pour rappel, les travaux de remise aux normes seront pris en charge par la RCA et réalisés par cette dernière via un marché public séparé du présent appel à manifestation d'intérêt.

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

L'exploitant peut proposer une redevance d'exploitation annuelle

Pour ce critère, la cotation sera établie comme suit :

(Redevance offerte par le soumissionnaire/Redevance offerte la plus élevée) X 10