

INVITATION À PARTICIPER
AU DIALOGUE COMPÉTITIF
AYANT POUR OBJET
“LA GESTION DU SITE TOURISTIQUE
D’ARDOIS’ALLE”

MARCHÉ PUBLIC

Pouvoir adjudicateur
Commune de Vresse-sur-Semois

Auteur de projet
Sébastien Marbehant, ADL
Rue Albert Raty 112, 5550 Vresse-sur-Semois

Table des matières

I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
I.1 DESCRIPTION DU MARCHÉ	3
I.2 DURÉE DU CONTRAT	4
I.3 DESCRIPTION DU SITE	5
I.4 IDENTITÉ DU POUVOIR ADJUDICATEUR	5
I.5 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE.....	6
I.6 FORME ET CONTENU DES DEMANDES DE PARTICIPATION	6
I.7 DÉPÔT DES DEMANDES DE PARTICIPATION	7
I.8 DROIT D'ACCÈS ET SÉLECTION QUALITATIVE DES CANDIDATS	7
II. DESCRIPTION DES EXIGENCES DU CONTRAT DE GESTION	11
ANNEXE A: FORMULAIRE DE DEMANDE DE PARTICIPATION	13

Pour toute information concernant la présente invitation à participer, contacter :

Nom : ADL Bièvre-Vresse
Adresse : Rue Albert Raty 122 à 5550 Vresse-sur-Semois
Personne de contact : Monsieur Sébastien Marbehant
Téléphone : 061/46.58.38
E-mail : adl.bievre.vresse@gmail.com

Auteur de projet

Nom : ADL Bièvre-Vresse
Adresse : Rue Albert Raty 122 à 5550 Vresse-sur-Semois
Personne de contact : Monsieur Sébastien Marbehant
Téléphone : 061/46.58.38
E-mail : adl.bievre.vresse@gmail.com

I. Dispositions administratives

Les dispositions qui suivent concernent un contrat de concession dont la valeur n'atteint pas le seuil fixé par l'article 3 de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession. En conséquence elles n'entrent pas dans le champ d'application de la loi.

La valeur théorique du contrat est évaluée à 20.000 (Chiffre d'affaire annuel) X 5 (durée théorique du projet), soit 100.000€

I.1 Description du marché

Objet : La mise sous gestion privée du site touristique d'Ardois'Alle.

Contexte :

La Commune de Vresse-sur-Semois est propriétaire du site situé Rue du Reposseau 12 à Alle et plus précisément des biens suivants :

- Une parcelle (bâtiment d'accueil et musée) cadastrée Alle, section A, n°95 T 2, d'une contenance de 2 a 6 ca ;
- Une parcelle (annexe au bâtiment) cadastrée Alle, section A, n°95 V 2, d'une contenance de 1 a 39 ca.

Actuellement, les bâtiments sont occupés par l'ASBL Ardois'Alle. Afin de trouver un nouveau gestionnaire pour ce site touristique, la Commune lance un appel à projet à l'intention de tout candidat intéressé (particulier, entreprises,...) qui répondra aux exigences du présent cahier des charges.

L'adjudicataire retenu deviendra le gestionnaire du bien via une convention de gestion le liant à la commune de Vresse-sur-Semois pour une durée à convenir selon offre retenue, moyennant le respect de certaines conditions (voir ci-dessous). C'est à lui et à ses frais qu'il reviendra de réaliser le projet pour lequel il aura été retenu (excepté investissements liés aux bâtiments)

Le présent appel à candidature porte donc sur la gestion et le développement d'un projet du site du Reposseau.

Dans un premier temps, la commune souhaite une nouvelle gestion du site touristique actuel. Le site d'Ardois'Alle propose actuellement la visite d'une ancienne mine historique de l'ardoise et un musée. Par cet appel à candidature, la commune souhaite trouver un gestionnaire privé qui reprendra la gestion touristique actuelle du site à savoir : l'accueil des touristes, l'organisation de visites des anciennes galeries d'extraction et du musée et la gestion de la taverne.

Dans un second temps, il est proposé, par cet appel, à tout candidat d'imaginer un projet global afin de développer le site en utilisant toutes les opportunités et atouts naturels. Le candidat devra alors

réfléchir aux possibilités d'optimisation du site tant d'au point de vue spatial (espaces construits et non construits) et que d'un point de vue des nouvelles activités (sport et loisirs) pouvant y être développées. Pour ce faire, un planning calendrier décrivant les éventuelles étapes successives du projet devra être réalisé.

La destination à donner au bâtiment n'est pas définie et est laissée à la libre proposition des candidats toutefois le bâtiment devra permettre au minimum d'accueillir les touristes souhaitant visiter les grottes et se restaurer ainsi que de découvrir le musée. Certaines affectations seront cependant systématiquement exclues (discothèque et commerce de nuit). Les projets proposés devront respecter certaines conditions urbanistiques.

Le gestionnaire s'engagera à utiliser la dénomination commerciale « Ardois'Alle » qui reste, quoi qu'il arrive, la propriété de la commune de Vresse-sur-Semois.

Etapes de réalisation du projet :

Ce marché est divisé en 2 étapes :

*** 1^{ère} Etape :**

La reprise intégrale de la gestion du site touristique. Le site touristique doit reprendre vie pour le début de la saison 2021. Pour cette première étape, on entend les activités de base à savoir :

- l'accueil des touristes,
- l'organisation de visites des anciennes galeries d'extraction et du musée
- et la gestion de la taverne.

*** 2^{ème} Etape :**

Cette seconde étape consiste en l'étude et réalisation du projet de développement du site. Cette étape se basera sur le planning calendrier du candidat qui décrira les éventuelles étapes successives du projet de développement.

Le cas échéant, ce planning devra tenir compte des différentes demandes et introduction de permis/autorisations nécessaires.

L'exécution des travaux se fera conformément au projet retenu, à charge de la Commune.

Caractère onéreux du présent marché :

L'objet de la concession est la mise à disposition des infrastructures existantes sur le site « Ardoisalle » (hors exploitation carrière), à charge pour le concessionnaire de le faire fonctionner à ses risques et profits et de le valoriser.

Le site est mis à disposition sans participation locative durant une période de 3 ans, après laquelle une location mensuelle forfaitaire de 500 € sera demandée. L'impôt foncier est toutefois à charge du concessionnaire, tout comme les charges ordinaires (eau, téléphone, électricité, ...) ainsi que les charges d'exploitation à moins que la convention à conclure suivant offre retenue n'en dispose autrement.

I.2 Durée du contrat

La durée du contrat débute théoriquement en avril 2021. Il est fait obligation au concessionnaire de faire fonctionner l'activité pour « la saison touristique 2021 », la date exacte de début de contrat est fixée à la convention à conclure avec le concessionnaire.

Le terme du contrat quant à lui est fixé selon convention à conclure en application du contrat-programme repris dans l'offre retenue.

Toutefois, le contrat peut être résilié unilatéralement en cas d'inexécution des obligations contractuelles du concessionnaire, à savoir les cas de défaillance, de cession d'activités, d'inexécution d'une des obligations qui lui sont imposées par la convention à conclure ou encore en cas de non-respect du développement du projet tel que défini dans l'offre remise et sélectionnée.

I.3 Description du site

- Bâtiment d'accueil avec taverne et musée ainsi que appartements et anciennes galeries d'extraction de l'ardoise désormais aménagées en site visitable ;
- Le site est exploité par l'ASBL Ardois'Alle au niveau touristique et par la société Vincent Theret SPRL active dans l'extraction de pierres ;
- Le site est fermé du 1^{er} novembre au 31 mars inclus afin de respecter l'hibernation des chauves-souris ;
- Niveau de contrainte : moyen à élevé ;
- Relief du site : plat ;
- Nombre de bâtiment : 2 ;
- Présence d'installations techniques : l'adjudicataire sera tenu de prendre tous les contacts nécessaires avec les sociétés, administrations et organismes compétents afin de se renseigner sur la présence éventuelle d'installations souterraines (canalisations, conduites, câbles,...). En ce qui concerne les câbles ou lignes électriques, conduites et canalisations diverses qui sont ou seraient sis dans ou au-dessus du bien, l'adjudicataire devra prendre seul arrangement avec les organismes ou particuliers intéressés au sujet du déplacement ou de l'enlèvement éventuel de ces installations. Le pouvoir adjudicateur n'interviendra nullement dans les frais, indemnités et sujétions que pourraient entraîner le déplacement, voire même l'enlèvement de ces installations ;
- Type d'environnement : industriel (carrière) et forestier ;
- Fréquentation de l'environnement du site : moyenne à élevée (touristes arrivant ponctuellement mais parfois en groupe, exploitant de la carrière à côté du site,...) ;
- Ecran végétal : oui ;
- Type d'enceinte : néant.
- Accès : route macadamisée et chemin empierré

Description du bâtiment :

- Isolé sur un seul niveau et jouissant d'une visibilité moyenne ;
- Période de construction : début du 20^{ème} siècle
- Activité exercée : site touristique et site économique (exploitation et extraction de pierres) ;
- Etat du bien : il n'est pas exclu que le bâtiment soit contaminé par le mэрule, et/ou autres champignons.
- Superficie du bâtiment existant : 345 m² ;
- Potentiel de reconversion :
 - o Accessibilité : moyenne (via la route principale de Alle, bus, parking voitures) ;
 - o Conservation du bâti avec option de rénovation
- Type de reconversion potentielle :
 - o Activités légères : à envisager ;
 - o Activité lourdes : à proscrire ;
 - o Bureaux : neutre ;
 - o Logement : neutre ;
 - o Equipement communautaire : obligatoire pour partie ;
 - o Espace vert : neutre ;
 - o Autre orientation : à envisager (tourisme, terroir,...).

I.4 Identité du pouvoir adjudicateur

Commune de VRESSE SUR SEMOIS
Rue A.Raty, Vresse, 112
5550 VRESSE SUR SEMOIS

N° d'entreprise : 0216.696.911

I.5 Déroulement de la procédure

Marché public utilisant la procédure du dialogue compétitif.
La procédure se déroule comme suit :

- 1) Un avis de marché « invitation à participer » est diffusé.
- 2) Les opérateurs économiques soumettent leur demande de participation au moyen du formulaire joint, ainsi que les informations et documents demandés dans le présent document. Le dialogue s'opère avec les candidats sélectionnés.
- 3) Une évaluation des demandes de participation sera effectuée par le pouvoir adjudicateur au moyen des critères de sélection décrits dans le présent document.
- 4) Une invitation à dialoguer sera envoyée aux candidats sélectionnés afin qu'ils puissent présenter leur projet sur base d'un dossier sous format papier.
- 5) Le pouvoir adjudicateur invitera simultanément les candidats sélectionnés à présenter une offre. À cette occasion, ils seront également mis en possession des documents du marché.

Les candidats disposeront d'un délai raisonnable, fixé dans le cahier des charges, pour introduire une offre.

Une même entité ne peut introduire qu'une seule fois une offre, soit individuellement, soit comme membre d'un consortium.

- 6) Une évaluation des offres sera faite sur la base des critères d'attribution mentionnés dans le cahier des charges.

Cette évaluation des offres débutera par une première phase qui visera à examiner la régularité de l'offre. Seules les offres régulières seront alors examinées sur la base des critères d'attribution mentionnés dans le cahier des charges.

Après avoir prononcé la clôture du dialogue et en avoir informé les participants restant en lice, le pouvoir adjudicateur invite chacun d'eux à soumettre son offre finale sur la base de la ou des solutions présentées au cours du dialogue. Ces offres comprennent tous les éléments requis et nécessaires pour la réalisation du projet.

À la demande du pouvoir adjudicateur, ces offres peuvent être clarifiées, précisées et optimisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet de modifier les aspects essentiels de l'offre ou du marché public, notamment les besoins et exigences indiqués dans l'avis de marché ou dans le document descriptif, lorsque les modifications apportées à ces aspects, besoins ou exigences sont susceptibles de fausser la concurrence ou d'avoir un effet discriminatoire.

L'offre retenue sera celle qui aura la plus haute évaluation.

I.6 Forme et contenu des demandes de participation

Le candidat rédige sa demande de participation en français sur le formulaire repris en Annexe A.

Chaque candidat ne peut déposer qu'une seule demande de participation par marché.

Si le candidat établit sa demande sur d'autres documents que le formulaire prévu, il supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre les documents qu'il a utilisés et le formulaire.

Tous les documents établis ou complétés par le candidat ou son mandataire sont datés et signés par celui-ci.

Lorsque la demande est signée par un mandataire, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandant(s). Le mandataire joint à la demande l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration.

I.7 Dépôt des demandes de participation

Les demandes sont établies sur papier et glissées sous pli définitivement scellé mentionnant le numéro du cahier des charges (CCH-2020-59) ou l'objet du marché. Elle est envoyée par service postal ou remise par porteur.

L'offre doit être adressée à :
Commune de Vresse-sur-Semois,
Directeur général
Rue Albert Raty, 112
5550 Vresse-sur-Semois

Le porteur remet sa demande de participation au Directeur général, Monsieur LEDUC Dominique ou dépose cette demande au bureau de l'accueil de la maison communale (Service population, rez de chaussée de la maison communale) contre récépissé.

La demande doit parvenir au pouvoir adjudicateur au plus tard le 16 novembre 2020 à 12h00, que ce soit par envoi normal ou recommandé ou par dépôt à l'adresse susmentionnée.

Toute demande introduite passée la date et l'heure d'introduction ultimes ne sera plus acceptée.

I.8 Droit d'accès et sélection qualitative des candidats

Les candidats sont évalués sur base de la sélection qualitative et des motifs d'exclusion repris ci-après.

Lors du dépôt d'une demande de participation, les candidats produisent une déclaration sur l'honneur propre actualisée et qui est acceptée par le pouvoir adjudicateur à titre de preuve a priori en lieu et place des documents ou certificats délivrés par des autorités publiques ou des tiers pour confirmer que le candidat concerné remplit, toutes les conditions suivantes :

- qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations qui doit ou peut entraîner l'exclusion ;
- qu'il répond aux critères de sélection applicable dans le cadre du présent marché.

Lorsque le candidat a recours aux capacités d'autres entités, la déclaration comportera également les informations relatives aux motifs d'exclusion et de sélection qualitative en ce qui concerne ces entités.

La déclaration désignera l'autorité publique ou le tiers compétent pour établir les documents justificatifs et contiendra une déclaration officielle indiquant que le candidat sera en mesure, sur demande et sans tarder, de fournir lesdits documents justificatifs.

Lorsque le pouvoir adjudicateur peut obtenir directement le document justificatif en accédant à une base de données, la déclaration contiendra les renseignements requis à cette fin, tels que l'adresse internet de la base de données, toute donnée d'identification et, le cas échéant, la déclaration de consentement nécessaire.

Critères de sélection relatifs à la capacité économique et financière

Le candidat doit être en ordre vis-à-vis des administrations fiscales et sociales et en apporter les

justificatifs.

Tout candidat (personne morale ou personne physique disposant déjà ou ne disposant pas encore de n° d'entreprise) s'engage à fournir, à tout moment de la procédure, sur simple demande de la Commune, tout document probant destiné à prouver sa situation, tel que :

- une attestation récente du greffe du tribunal de commerce compétent de laquelle il ressort que le soumissionnaire n'est pas en situation de faillite, de concordat judiciaire ou de liquidation;
- un extrait récent de casier judiciaire;
- une attestation récente émanant de l'administration des Contributions directes;
- une attestation récente émanant de l'administration de la TVA ;
- une attestation de l'ONSS
- une attestation de la Banque Nationale.

(Le caractère récent des documents susvisés est établi dans la mesure où ces derniers datent de moins de six mois par rapport à la date ultime de dépôt des offres). Dans l'hypothèse où le pouvoir adjudicateur use de la faculté énoncée ci-avant, le soumissionnaire interrogé dispose au maximum d'un délai de 12 jours calendrier à compter de la date de la demande qui lui est adressée pour produire les documents requis.

Tout candidat (personne morale) doit faire preuve d'une solvabilité suffisante en vue de prendre en charge l'activité (par de surendettement, pas de dette vis-à-vis de l'administration fiscale). Cette solvabilité sera jugée sur base d'un ratio (Fonds propres/Avoirs total) x 100. Il est dès lors exigé un ratio de solvabilité des fonds propre sur le total du bilan supérieur ou égale à 20% en moyenne sur les 3 derniers exercices.

Critères de sélection relatifs aux capacités techniques et professionnelles

Le soumissionnaire doit disposer des références suivantes de services exécutés, qui ont été effectués au cours des cinq dernières années :

- Le soumissionnaire doit présenter au moins une expérience dans le secteur du tourisme ou des activités récréatives.

Critères d'exclusion

Le simple fait d'introduire son offre constitue une déclaration implicite sur l'honneur que le soumissionnaire ne se trouve pas dans un des cas d'exclusion figurant ci-dessous.

Lorsque le soumissionnaire se trouve dans un cas d'exclusion et qu'il fait valoir des mesures correctrices, la déclaration implicite sur l'honneur ne porte pas sur des éléments qui ont trait au motif d'exclusion concerné. Dans ce cas, le soumissionnaire produit la description écrite des mesures prises.

Premier motif d'exclusion

Est exclu, à quelque stade que ce soit de la procédure de passation, le soumissionnaire qui a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour l'une des infractions suivantes :

1° participation à une organisation criminelle telle que définie à l'article 324bis du Code pénal ou à l'article 2 de la décision-cadre 2008/841/JAI du Conseil du 24 octobre 2008 relative à la lutte contre la criminalité organisée ;

2° corruption, telle que définie aux articles 246 et 250 du Code pénal ou à l'article 3 de la convention relative à la lutte contre la corruption impliquant des fonctionnaires des Communautés européennes ou des fonctionnaires des Etats membres de l'Union européenne ou à l'article 2.1, de la décision-cadre 2003/568/JAI du Conseil du 22 juillet 2003 relative à la lutte contre la corruption dans le secteur privé ;

3° fraude au sens de l'article 1er de la convention relative à la protection des intérêts financiers des Communautés européennes, approuvée par la loi du 17 février 2002 ;

4° infractions terroristes ou infractions liées aux activités terroristes, telles que définies à l'article 137

du Code pénal, aux articles 1er ou 3 de la décision-cadre 2002/475/JAI du Conseil du 3 juin 2002 relative à la lutte contre le terrorisme, ou incitation à commettre une infraction, complicité ou tentative d'infraction telles que qu'elles sont visées à l'article 4 de ladite décision-cadre ;

5° blanchiment de capitaux ou financement de terrorisme tels que définis à l'art 2 de la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces ou à l'article 1^{er} de la Directive (UE) 2015/849 du Parlement européen et du Conseil du 20 mai 2015 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme;

6° travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains définis à l'article 433quinquies du Code pénal ou à l'article 2 de la Directive 2011/36/UE du Parlement européen et du Conseil du 5 avril 2011 concernant la prévention de la traite des êtres humains et la lutte contre ce phénomène ainsi que la protection des victimes et remplaçant la décision-cadre 2002/629/JAI du Conseil ;

7° occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal au sens de l'article 35/7 de la loi du 12 avril 1965 concernant la protection de la rémunération des travailleurs ou au sens de la loi du 30 avril 1999 relative à l'occupation des travailleurs étrangers.

Deuxième motif d'exclusion

Est exclu, à quelque stade que ce soit de la procédure de passation, le soumissionnaire qui ne satisfait pas à ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale sauf lorsque celui-ci :

1° n'a pas une dette en cotisations supérieure à 3.000 euros ;

2° a obtenu pour cette dette des délais de paiement qu'il respecte strictement ;

3° peut démontrer qu'il possède à l'égard d'un pouvoir adjudicateur ou d'une entreprise publique une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers. Ces créances s'élèvent au moins à un montant égal à celui pour lequel il est en retard de paiement de dettes sociales. Ce dernier montant est diminué du montant de 3.000 euros.

L'opportunité sera donné à tout soumissionnaire de se mettre en règle avec ses obligations sociales dans le courant de la procédure de passation et ce après avoir constaté une première fois que le soumissionnaire ne satisfait pas aux exigences.

A partir de cette constatation, le pouvoir adjudicateur laissera au soumissionnaire un délai de 5 jours ouvrables pour fournir la preuve de sa régularisation. Le recours à cette régularisation n'est possible qu'à une seule reprise. Ce délai commence à courir le jour qui suit la notification.

Troisième motif d'exclusion

Est exclu, à quelque stade que ce soit de la procédure de passation, le soumissionnaire qui ne satisfait pas à ses obligations relatives au paiement des dettes fiscales sauf lorsque celui-ci :

1° n'a pas une dette à 3.000 euros ;

2° a obtenu pour cette dette des délais de paiement qu'il respecte strictement ;

3° peut démontrer qu'il possède à l'égard d'un pouvoir adjudicateur ou d'une entreprise publique une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers. Ces créances s'élèvent au moins à un montant égal à celui pour lequel il est en retard de paiement de dettes fiscales. Ce dernier montant est diminué du montant de 3.000 euros.

L'opportunité sera donner à tout soumissionnaire de se mettre en règle avec ses obligations fiscales dans le courant de la procédure de passation et ce après avoir constaté une première fois que le soumissionnaire ne satisfait pas aux exigences.

A partir de cette constatation, le pouvoir adjudicateur laissera au soumissionnaire un délai de 5 jours

ouvrables pour fournir la preuve de sa régularisation. Le recours à cette régularisation n'est possible qu'à une seule reprise. Ce délai commence à courir le jour qui suit la notification.

Quatrième motif d'exclusion

Peut être exclu de l'accès au marché, à quelque stade que ce soit de la procédure de passation, le soumissionnaire:

1° lorsque le pouvoir adjudicateur peut démontrer, par tout moyen approprié, que le soumissionnaire a manqué aux obligations applicables dans les domaines du droit environnemental, social et du travail;

2° lorsque le soumissionnaire en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire ou fait aveu de sa faillite ou fait l'objet d'une procédure de liquidation ou de réorganisation judiciaire, ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales ;

3° lorsque le pouvoir adjudicateur peut démontrer par tout moyen approprié que le soumissionnaire a commis une faute professionnelle grave qui remet en cause son intégrité ;

4° lorsque le pouvoir adjudicateur dispose d'éléments suffisamment plausibles pour conclure que le soumissionnaire a commis des actes, conclu des conventions ou procédé à des ententes en vue de fausser la concurrence;

5° lorsqu'il ne peut être remédié à un conflit d'intérêts par d'autres mesures moins intrusives ;

6° lorsqu'il ne peut être remédié à une distorsion de concurrence résultant de la participation préalable des soumissionnaires à la préparation de la procédure de passation par d'autres mesures moins intrusives ;

7° lorsque des défaillances importantes ou persistantes du soumissionnaire ont été constatées lors de l'exécution d'une obligation essentielle qui lui incombait dans le cadre d'un marché public antérieur, d'un marché antérieur passé avec un adjudicateur ou d'une concession antérieure, lorsque ces défaillances ont donné lieu à des mesure d'office, des dommages et intérêts ou à une autre sanction comparable ;

8° lorsque le soumissionnaire s'est rendu gravement coupable de fausse déclaration en fournissant les renseignements exigés pour la vérification de l'absence de motifs d'exclusion ou la satisfaction des critères de sélection, a caché ces informations ou n'est pas en mesure de présenter les documents justificatifs requis ;

9° le soumissionnaire a entrepris d'influence indûment sur le processus décisionnel du pouvoir adjudicateur ou d'obtenir des informations confidentielles susceptibles de lui donner un avantage indu lors de la procédure de passation, ou a fourni par négligence des informations trompeuses susceptible d'avoir une influence déterminante sur les décisions d'exclusion, de sélection ou d'attribution.

II. Description des exigences du contrat de gestion

Rappel du contexte

La Commune de Vresse-sur-Semois est propriétaire des biens suivants :

- Une parcelle (bâtiment d'accueil et musée) cadastrée Alle, section A, n°95 T 2, d'une contenance de 2 a 6 ca ;
- Une parcelle (annexe au bâtiment) cadastrée Alle, section A, n°95 V 2, d'une contenance de 1 a 39 ca.

Actuellement, les bâtiments sont occupés par l'ASBL Ardois'Alle. Afin de trouver un nouveau gestionnaire pour ce site touristique, la Commune lance un appel à projet à l'intention de tout candidat intéressé (particulier, entreprises,...) qui répondra aux exigences du présent cahier des charges.

L'adjudicataire retenu deviendra le gestionnaire du bien via une convention de gestion le liant à la commune de Vresse-sur-Semois pour une durée à convenir selon offre retenue, moyennant le respect de certaines conditions (voir ci-dessous). C'est à lui et à ses frais qu'il reviendra de réaliser le projet pour lequel il aura été retenu.

Le présent marché consiste donc en la gestion et le développement d'un projet de réhabilitation du site du Reposseau.

Le projet

Le présent marché consiste donc en la gestion et le développement d'un projet du site du Reposseau.

Dans un premier temps, la commune souhaite une nouvelle gestion du site touristique actuel. Le site d'Ardois'Alle propose actuellement la visite d'une ancienne mine historique de l'ardoise et un musée. Par cet appel à candidature, la commune souhaite trouver un gestionnaire privé qui reprendra la gestion touristique actuelle du site à savoir : l'accueil des touristes, l'organisation de visites des anciennes galeries d'extraction et du musée et la gestion de la taverne.

Dans un second temps, il est proposé, par cet appel, à tout candidat d'imaginer un projet global afin de développer le site en utilisant toutes les opportunités et atouts naturels. Le candidat devra alors réfléchir aux possibilités d'optimisation du site tant d'au point de vue spatial (espaces construits et non construits) et que d'un point de vue des nouvelles activités (sport et loisirs) pouvant y être développées. Pour ce faire, un planning calendrier décrivant les éventuelles étapes successives du projet devra être réalisé.

La destination à donner au bâtiment n'est pas définie et est laissée à la libre proposition des candidats toutefois le bâtiment devra permettre au minimum d'accueillir les touristes souhaitant visiter les grottes et se restaurer ainsi que de découvrir le musée. Certaines affectations seront cependant systématiquement exclues (discothèque et commerce de nuit). Les projets proposés devront respecter certaines conditions urbanistiques.

Le gestionnaire s'engagera à utiliser la dénomination commerciale « Ardois'Alle » qui reste, quoi qu'il arrive, la propriété de la commune de Vresse-sur-Semois.

Les offres proposant les affectations suivantes seront systématiquement exclues :

- discothèque ;
- commerce de nuit.

Contraintes à respecter

Le gestionnaire s'engagera à utiliser la dénomination commerciale « Ardois'Alle » qui reste, quoi qu'il arrive, la propriété de la commune de Vresse-sur-Semois.

- Contraintes urbanistiques :

- Conserver l'enveloppe du bâtiment telle qu'elle existe, y compris le nombre et les dimensions des ouvertures. ;
- Conserver la forme du toit et sa couverture ;
- Respecter la couleur initiale du bardage ;
- Conserver une pancarte indiquant la mention du site Ardois'Alle.

Les offres qui ne satisferont pas à ces conditions seront systématiquement exclues.

Le site est fermé du 1^{er} novembre au 31 mars inclus afin de respecter l'hibernation des chauves-souris.

Le projet de gestion et de développement du site (les missions de l'adjudicataire)

Ce marché est divisé en 2 étapes :

*** 1^{ère} Etape :**

La reprise intégrale de la gestion du site touristique. Le site touristique doit reprendre vie pour le début de la saison 2021. Pour cette première étape, on entend les activités de base à savoir :

- l'accueil des touristes,
- l'organisation de visites des anciennes galeries d'extraction et du musée
- et la gestion de la taverne.

*** 2^{ème} Etape :**

Cette seconde étape consiste en l'étude et réalisation du projet de développement du site. Cette étape se basera sur le planning calendrier du candidat qui décrira les éventuelles étapes successives du projet de développement. Le cas échéant, ce planning devra tenir compte des différentes demandes et introduction de permis/autorisations nécessaires.

L'exécution des travaux se fera conformément au projet retenu.

- Etablissement des documents relatifs à toutes demandes d'autorisations qui seront requises et tout autre document relatif aux différents dossiers administratifs nécessaires pour les travaux à mener (la construction et l'exploitation des ouvrages envisagés) le cas échéant.
- Planification, financement et direction des travaux conformément à l'offre retenue.
- Surveillance des travaux sur le chantier.
- Exécution des travaux conformément au projet retenu, aux autorisations obtenues.
- L'énumération et la description des tâches et obligations du futur adjudicataire figurant au présent cahier des charges ne sont nullement limitatives mais doivent comprendre toutes tâches et obligations généralement quelconques, nécessaires pour mener à bien la réalisation du projet retenu.

ANNEXE A: FORMULAIRE DE DEMANDE DE PARTICIPATION

POUR LE MARCHE AYANT POUR OBJET
"LA GESTION DU SITE TOURISTIQUE D'ARDOIS'ALLE"

DIALOGUE COMPÉTITIF PAR APPEL D'OFFRES PUBLIC

Important : ce formulaire doit être complété dans son entièreté, et signé par le candidat.

Personne physique

Le soussigné (nom et prénom) :

Qualité ou profession :

Nationalité :

Domicile (adresse complète) :

.....

Téléphone : GSM :

E-mail :

Personne de contact :

Soit (1)

Personne morale

La firme (dénomination, raison sociale) :

Numéro d'entreprise :

ayant son siège à (adresse complète) :

.....

Téléphone : GSM :

E-mail :

Personne de contact :

représentée par (*prénom, nom et statut*) :

(Les mandataires joignent à leur offre l'acte authentique ou sous seing privé qui leur accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration. Ils peuvent se borner à indiquer le numéro de l'annexe du Moniteur belge qui a publié l'extrait de l'acte concerné.)

INTERVIENT EN TANT QUE CANDIDAT OU MANDATAIRE ET SIGNE CI-DESSOUS, LA PARTICIPATION
AU MARCHÉ PUBLIC : « DIALOGUE COMPÉTITIF AYANT POUR OBJET LA GESTION DU SITE
TOURISTIQUE D'ARDOIS'ALLE ».

Fait à

Le

Le candidat ou le fondé de pouvoir :

Nom et prénom :

Fonction :

Signature :