

INTRODUCTION

La subvention FEDER pour la Manufakture est accordée conformément à l'article 56 du règlement général européen d'exemption par catégorie (RGEC) sur la base duquel les aides à l'investissement sont accordées pour les infrastructures locales.

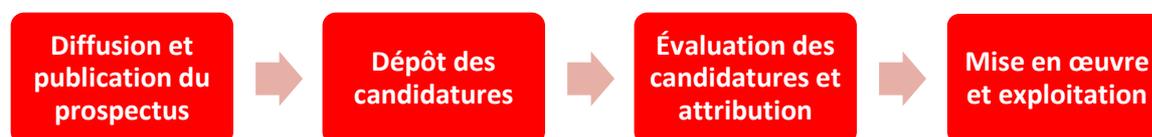
Cet article prévoit qu'il doit s'agir du "*financement de la construction ou de la modernisation d'infrastructures locales qui concerne des **infrastructures contribuant au niveau local à améliorer l'environnement des entreprises et des consommateurs ainsi qu'à moderniser et à développer la base industrielle est compatible avec le marché intérieur.***"

Le projet Manufakture répond à cet objectif.

En outre, l'article 56, paragraphe 3, du RGEC stipule que ces infrastructures sont mises à la disposition des utilisateurs intéressés sur une base ouverte, transparente et non discriminatoire. Le prix pratiqué en cas d'utilisation ou de vente de l'infrastructure correspond au prix du marché.

Il ne s'agit en aucun cas d'un marché public au sens de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, Abattoir n'étant pas un pouvoir adjudicateur au sens de cette réglementation ; les notions utilisées dans ce document et celles que l'on retrouve dans la réglementation des marchés publics n'ont pas nécessairement la même signification.

Le plan d'action qu'Abattoir adoptera pour répartir l'espace commercial entre les entrepreneurs/entreprises intéressés est le suivant :



1. Diffusion et publication du prospectus (28/02/2022)

Le prospectus sera distribué de la manière la plus large possible afin de donner à la fois aux clients existants et aux autres candidats potentiels la possibilité d'exprimer leur intérêt. La distribution se fera via:

- Les médias sociaux de Abattoir;
- Le site internet – www.manufakture.be ;
- Les clients existants sur le site et les autres parties potentiellement intéressées en sont informés par e-mail.

Le prospectus mentionne déjà que seules les PME (avec une définition de ce terme) du secteur alimentaire peuvent postuler et mentionne également brièvement les critères d'attribution objectifs qui sont pris en compte.

Les candidats peuvent poser des questions et recevront une réponse par e-mail. Ces réponses seront partagées de manière anonyme sur le site web (www.manufakture.be). Un formulaire est rédigé en vue d'être complété. On y trouve la liste de toutes les annexes/documents à fournir obligatoirement.

Abattoir peut, à tout moment et sans motivation, arrêter la procédure d'adjudication et décider de ne pas conclure de contrats. Il peut également recommencer la procédure, si nécessaire d'une manière différente.

2. Dépôt des candidatures (31/03/2022)

Abattoir doit recevoir les offres au plus tard le **31/03/2022 à 16h00** à l'adresse suivante Rue Ropsy Chaudron 24, bus 48, 1070 Bruxelles - au bureau d'accueil de Abattoir sa. Les offres tardives seront exclues. Les offres doivent être envoyées :

- par lettre recommandée avec accusé de réception
- ou*
- par e-mail à info@abattoir.be
- ou*
- livré contre récépissé à la réception d'Abattoir sa.

Les candidats restent liés par leur offre pendant une période de 120 jours calendaires à compter du jour suivant la date limite de réception des offres.

En déposant une offre, le candidat s'engage à respecter la plus stricte confidentialité sur toutes les informations qui ne sont pas destinées à être divulguées au public et qui pourraient être portées à sa connaissance au cours de cette procédure.

3. Evaluation et attribution (22/04/2022)

Les candidats seront sélectionnés sur la base d'un certain nombre de conditions d'éligibilité et de critères d'attribution objectifs qui s'appliqueront à tous sans discrimination. Ces conditions et critères seront publiés sur le site internet www.manufakture.be (voir annexe).

Les candidats sont entièrement responsables de l'exhaustivité et de l'exactitude de leur offre. En d'autres termes, les offres soumises doivent être claires et complètes. Les offres peu claires et incomplètes peuvent être rejetées, à moins que la ou les lacunes ne puissent être corrigées dans un délai de cinq jours ouvrables après la demande de Abattoir.

L'offre, avec tous les documents qui l'accompagnent, et la correspondance doivent être rédigées et gérées en néerlandais ou en français.

Les candidats doivent indiquer le type/la taille de l'atelier disponible qu'ils souhaitent occuper.

Les candidats seront notés sur les critères d'attribution et un classement sera établi sur cette base. L'ordre de ce classement sera utilisé pour l'attribution des volumes.

Une fois que tous les volumes auront été attribués, un emplacement dans le bâtiment sera attribué. Le bailleur a la liberté de décider au mieux de ses possibilités quels volumes sont attribués à quel candidat, afin de déterminer la répartition la plus pratique de l'espace disponible. Les candidats ne peuvent en aucun cas revendiquer une localisation ou une taille particulière.

S'il y a trop de candidats pour l'espace disponible, ceux qui ont obtenu les moins bons résultats aux critères d'attribution seront éliminés. Ils seront placés sur une liste d'attente. Les entreprises figurant sur la liste d'attente y resteront pendant cinq ans. Si une place se libère en cas de départ anticipé ou de faillite, les entreprises figurant sur la liste d'attente seront traitées en premier, par ordre de classement.

4. Conditions contractuelles pour la convention de concession

Les candidats doivent accepter toutes les conditions contractuelles telles que définies dans le projet de convention de concession. Ce projet se trouve dans l'annexe du prospectus actuel.

En posant leur candidature, les candidats acceptent les termes et conditions contenus dans le projet de convention de concession et s'engagent à les respecter. Si le candidat s'écarte de quelque manière que ce soit de ces conditions contractuelles, Abattoir se réserve le droit d'exclure ce candidat.

Pour éviter tout équivoque, ni la loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951 ni les lois du 17 juin 2016 sur les marchés publics et les concessions (et les décrets y afférents) ne s'appliquent à ces contrats de concession.

ANNEXE - Conditions d'éligibilité et critères d'attribution

Les offres qui ne sont pas conformes aux critères énoncés à la section A (critères d'éligibilité) ne seront pas prises en considération. En d'autres termes, seules les offres des candidats qui remplissent les conditions d'éligibilité seront comparées sur la base des critères d'attribution tels que mentionnés au point B (critères d'attribution).

A. CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

1. Déclaration sur l'honneur - Sauf dans le cas où le candidat prouve qu'il a pris des mesures adéquates pour démontrer sa fiabilité, Abattoir exclut un candidat de la participation à la procédure s'il a établi ou s'il a connaissance par ailleurs que ce candidat a été condamné pour l'un des délits suivants par une décision de justice ayant force de chose jugée:

1. Participation à une organisation criminelle;
2. Corruption;
3. Fraude;
4. Infractions terroristes ou liées à des activités terroristes, ou l'instigation, la complicité ou la tentative de commettre une telle infraction ou un tel délit pénal;
5. Le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme;
6. Engagement du travail d'enfants et autres formes de traite des êtres humains.

A cette fin, il est demandé une déclaration sur l'honneur dans laquelle le candidat déclare qu'il n'a pas été condamné pour l'une des infractions susmentionnées.

Si cette déclaration sur l'honneur est manquante, Abattoir en informe le candidat et lui donne un délai de cinq jours ouvrables pour fournir cette déclaration. Ce délai commence à courir le jour suivant la notification.

2. Paiement des dettes fiscales et sociales - Abattoir exclura le candidat de la participation à la procédure s'il apparaît que le candidat ne respecte pas ses obligations en matière de paiement des impôts d'une part, ou des cotisations de sécurité sociale d'autre part, à moins que le montant impayé ne dépasse pas 3000 euros dans chaque cas. Ces informations peuvent être téléchargées sur myminfin.be et socialsecurity.be et doivent être fournies par le candidat dans son dossier de candidature.

Toutefois, Abattoir donnera à chaque candidat la possibilité de se conformer aux obligations sociales et fiscales au cours de la procédure après avoir constaté pour la première fois que le candidat ne remplissait pas les conditions à cet égard.

Elle en informe le candidat. Après notification, Abattoir donne au demandeur un délai de cinq jours ouvrables pour fournir la preuve de la régularisation. Cette régularisation ne peut être utilisée qu'une seule fois. Le délai commence à courir le jour suivant la notification.

Comme preuve, le candidat doit fournir un certificat délivré par l'autorité compétente du pays concerné, qui indique que les exigences pertinentes ont été satisfaites.

3. Petites et moyennes entreprises - La Manufacture est ouverte aux petites et moyennes entreprises. Selon la recommandation de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micros, petites et moyennes entreprises, les petites et moyennes entreprises "*comptent moins de 250 employés. Leur chiffre d'affaires doit être inférieur à 40 millions d'euros ou le total de leur bilan inférieur à 27 millions d'euros.*"

4. Secteur alimentaire - Le Manufacture est ouvert exclusivement aux entreprises du secteur alimentaire. Sur la base du code NACE de l'entreprise, le candidat doit prouver qu'il est actif dans ce secteur.

5. Expérience - Le candidat doit faire preuve d'une expérience dans le secteur alimentaire.

Le candidat doit avoir été actif dans le secteur alimentaire pendant au moins 3 ans au cours des 15 dernières années. Pour qu'Abattoir soit en mesure d'évaluer si cette condition est remplie, le candidat doit justifier de 3 ans d'expérience dans le secteur alimentaire:

- en tant que gestionnaire indépendant;
- en tant qu'administrateur délégué sans contrat de travail;
- en tant qu'employé dans une fonction de management;
- en tant qu'assistant indépendant d'un gestionnaire.

Les nouvelles entreprises ayant des gestionnaires/employés expérimentés peuvent donc également postuler. L'expérience pratique acquise à l'étranger peut également être prise en compte si elle est équivalente.

Si l'expérience professionnelle du candidat ne répond pas à cette exigence minimale, l'offre peut être acceptée à condition que le candidat puisse démontrer des connaissances de base en matière de gestion.

6. Dettes impayées - Si le candidat est déjà client de Abattoir sa, Abattoir exclura le candidat de la participation à la procédure si le candidat a un arriéré de paiement non contesté avec Abattoir de plus de 3.000 EUR.

Toutefois, Abattoir donnera à chaque candidat la possibilité de se régulariser à cet égard au cours de la procédure après avoir constaté pour la première fois que le candidat ne remplissait pas cette condition.

Il en informe le candidat. A partir de la date de notification, l'Abattoir donnera au candidat un délai de cinq jours ouvrables pour fournir la preuve du paiement ou une contestation approfondie et justifiée. Ce délai commence à courir le jour suivant la notification.

7. Divers - Le candidat doit démontrer au moyen de documents objectifs qu'il a :

- un système d'autocontrôle (pour une nouvelle entreprise, cela ne s'applique pas et doit être démontré au moment du démarrage effectif);
- un enregistrement auprès de l'AFSCA (pour une nouvelle entreprise, cela n'est pas requis et doit être attesté lors du démarrage effectif).

B. CRITÈRES D'ATTRIBUTION

Les critères d'attribution suivants seront pris en considération lors de l'évaluation des offres soumises par les candidats qui remplissent les critères d'attribution :

	Nombre de points
1. Aspect socio-économique (business plan)	60 points
<i>Texte sur la vision d'entreprise – 40 points</i>	
<i>Plan d'investissement et d'exploitation – 20 points</i>	
2. Développement durable	25 points
<i>Circuit court – 12,5 points</i>	
<i>Protection de l'environnement et du climat – 12,5 points</i>	
3. Égalité des chances	15 points
TOTAL	100 points

1. ASPECT SOCIO-ÉCONOMIQUE – business plan (60 points)

TEXTE SUR LA VISION D'ENTREPRISE (40 points)

Le candidat rédige un texte concrètement élaboré de sa vision d'entreprise (max. 1.000 mots) expliquant comment il/elle envisage le fonctionnement de son entreprise sur le site de Abattoir et sa relation avec la zone environnante. Ce faisant, les candidats sont conscients de l'importance accordée aux aspects suivants :

1. Le développement économique durable;
2. La création d'emplois;
3. Le maintien de l'activité de production et du travail manuel dans la ville;
4. L'importance particulière accordée aux applications et aux produits innovants;
5. Une vision d'entreprise concernant l'importance de la qualité;
6. L'accessibilité et durabilité des transports;
7. Le lien avec le quartier et l'engagement social;
8. Le développement urbain mixte d'un site historique;
9. Le caractère éducatif;
10. La vision concernant la communication.

Ce critère permet d'évaluer dans quelle mesure le candidat souscrit aux objectifs d'intérêt général que le projet Manufakture vise à atteindre et que la SA Abattoir défend.

Attribution des points : pour chacun des dix éléments mentionnés ci-dessus sera donné un score de 1 à 4 points :

- 1 point: pas d'applicable ou aucune information fournie;
- 2 points: l'élément dans le texte de la vision est faible et peu élaboré;
- 3 points: l'élément dans le texte de la vision est assez élaboré, sans plus;
- 4 points: le texte de la vision est bien développé et convaincant ; il y a de bonnes raisons de croire que le candidat réalisera également ses ambitions dans la pratique.

PLAN D'INVESTISSEMENT et D'EXPLOITATION (20 points)

Le candidat fournit un plan d'investissement et d'exploitation.

Ce critère permet d'évaluer dans quelle mesure le plan d'investissement et d'exploitation a été réfléchi. Il est tenu compte à la fois des plans économiques du candidat et de l'importance des investissements qu'il compte réaliser.

Attribution des points pour l'élaboration du plan d'investissement et d'exploitation :

Basique	5 points
Normalement développé	10 points
Bien développé	15 points
Très bien développé	20 points

2. DÉVELOPPEMENT DURABLE (25 points)

CIRCUIT COURT (12,5 points)

L'idée de circuit court est un principe de durabilité qui prend de plus en plus d'importance. Il s'agit de maintenir le moins de liens intermédiaires possible entre le producteur et le consommateur et il existe une certaine proximité entre le producteur et le consommateur. Si l'on peut démontrer qu'il existe un lien entre l'entreprise et les autres activités du site, c'est déjà un plus. Il peut s'agir, par exemple, de la livraison aux clients dans le Foodmet, de l'abattage dans l'abattoir d'Anderlecht, de la livraison au marché ou de la présence de clients/fournisseurs dans le quartier.

Ce critère indique dans quelle mesure l'entreprise contribue au circuit court et s'il existe ou peut exister un lien entre l'entreprise et les autres activités du site.

Attribution des points:

	Données	Score
Nombre de clients à proximité du site de l'Abattoir (dans un rayon de 10 km)	Nombre:	Moins de 3 clients dans le quartier : 0 point Plus de 3 clients dans le quartier : 2 points Plus de 5 clients dans le quartier : 3 points
Nombre de fournisseurs proches du site de l'abattoir (dans un rayon de 10 km)	Nombre:	Moins de 3 fournisseurs à proximité: 0 point Plus de 3 fournisseurs à proximité: 2 points Plus de 5 fournisseurs à proximité : 3 points
Nombre de clients sur le site de Abattoir	Nombre:	Moins de 3 clients sur le site : 0 point De 3 clients sur le site : 2 points Plus de 5 clients sur le site : 3,25 points
Nombre de fournisseurs sur le site de Abattoir	Nombre:	Moins de 3 fournisseurs sur le site : 0 point De 3 fournisseurs sur le site : 2 points Plus de 5 fournisseurs sur le site : 3,25 points

Mentionner tous les noms, coordonnées et numéros d'entreprise de tous les clients ou fournisseurs.

LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CLIMAT (12,5 points)

Le candidat doit indiquer de quelle manière les éléments suivants seront traités de manière durable dans le cadre de sa future exploitation commerciale:

- Le traitement des déchets;
- La consommation d'énergie;
- La biodiversité;
- La politique appliquée en matière de logistique;
- La politique appliquée en matière de transport des travailleurs;
- ... (D'autres éléments peuvent être présentés par le candidat)

Ce critère indique dans quelle mesure le fonctionnement de l'entreprise contribue à la protection de l'environnement et du climat et en tient compte.

Attribution des points:

Le candidat n'aborde aucun élément de manière pratique et tangible, avec un impact réel.	0 points
Le candidat aborde 1 élément de manière pratique et tangible, avec un impact réel.	3 points
Le candidat aborde 2 éléments de manière pratique et tangible, avec un impact réel.	6 points
Le candidat aborde 3 éléments de manière pratique et tangible, avec un impact réel.	9 points
Le candidat aborde 4 éléments ou plus de manière pratique et tangible, avec un impact réel.	12,5 points

3. EGALITE DES CHANCES (15 points)

Abattoir sa attache une grande importance à l'égalité des chances pour tous, sans discrimination. Nous voulons encourager la diversité sur notre site. C'est un plus si les candidats adhèrent à cette vision et peuvent démontrer qu'ils prennent consciemment des mesures (aussi petites soient-elles) et favorisent activement leur vision à ce sujet.

Ce critère porte sur les actions que les candidats ont déjà menées dans le passé et pourraient encore mener en matière d'égalité des chances et de diversité.

Attribution des points:

Le candidat ne peut pas donner un exemple d'une action qu'il a entreprise pour promouvoir l'égalité des chances. Il/elle s'engage à promouvoir la diversité et à assurer l'égalité des chances.	5 points
Le candidat peut donner 1 exemple d'une action qu'il a entreprise pour promouvoir l'égalité des chances.	7,5 points
Le candidat peut donner 2 exemples d'actions qu'il a entreprises pour promouvoir l'égalité des chances.	10 points
Le candidat propose un ou plusieurs projets sur l'égalité des chances qu'il souhaite organiser pendant l'opération.	5 points <i>supplémentaires plus à gagner</i>

PROJET DE CONVENTION DE CONCESSION

Voir annexe