APPEL PUBLIC À MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR L'EXPLOITATION DE LA CAFÉTÉRIA DU CENTRE SPORTIF DU MOSA À ENGIS

1. Présentation de la Régie et du site

La **Régie Communale Autonome Engis-Développement** (RCA), dont le siège est établi à 4480 Engis, rue Reine Astrid 11-13, est propriétaire et gestionnaire du **Centre sportif du Mosa**, situé à Engis, rue Reine Astrid 179.

Cette infrastructure permet la pratique de nombreux sports intérieurs et extérieurs. Elle comprend notamment une grande salle multisports, une salle de gymnastique et d'arts martiaux, des terrains de tennis et de padel, des vestiaires, des locaux administratifs et une **cafétéria-brasserie** bénéficiant d'une **terrasse extérieure**.

L'exploitation de cet espace Horeca, en synergie avec les activités sportives, participe activement à la convivialité et au rayonnement du Centre.

2. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

La RCA Engis-Développement souhaite identifier un **opérateur Horeca** en vue de lui octroyer, à partir du **à déterminer**, le **droit d'exercer une activité économique** au sein de la cafétéria du Centre sportif du Mosa.

Ce droit fera l'objet d'une **convention de cession du droit d'exercer une activité économique (DEAE)** pour une **durée de 1 ans minimum à 5 ans maximum (*)**.

L'objectif est d'assurer la **continuité et le développement** de l'activité Horeca du Centre sportif, dans un esprit de partenariat, de convivialité et de service public.

3. Description de l'espace Horeca

L'espace concerné est situé à l'intérieur du Centre sportif et comprend :

- une **salle de cafétéria** d'environ **160 m²**,
- une **cuisine équipée** d'environ **15 m²**,
- des **réserves** (± 35 m²),
- une **terrasse extérieure** (± 70 m²),
- l'accès aux **sanitaires** communs (hommes/femmes),
- un **local de stockage** pour le mobilier de terrasse en période hivernale.

L'exploitation comprend le **service de boissons**, la **restauration** (notamment pour les entreprises locales/repas d'entreprises) et la **petite restauration** (sandwichs, plats simples, repas sains et équilibrés), dans le respect des normes Horeca et d'hygiène (AFSCA).

L'exploitant n'obtient pas un droit de bail commercial : il s'agit d'un **droit d'exercer une activité économique** dans un espace relevant du domaine public.

4. Vision et attentes de la RCA

La RCA souhaite confier cette exploitation à un opérateur :

- capable de créer un lieu **convivial et attractif** pour les sportifs, accompagnants et habitants,
- proposant une offre **de qualité**, à prix raisonnable, adaptée à un public familial et sportif mais aussi au public des entreprises, Engis possédant un parc d'activités économiques important,
- soucieux de **collaborer activement** avec la RCA et les clubs résidents,
- attentif à la **durabilité**, à la **gestion des déchets**, et à l'utilisation de **circuits courts**,
- disposé à accueillir ponctuellement des événements sportifs ou associatifs.

Le futur gestionnaire devra assurer la **cohérence entre l'activité Horeca et la vocation sportive et sociale** du Centre.

5. Conditions de participation

5.1. Capacité technique et professionnelle

Le candidat doit :

- disposer de l'accès à la profession de **restaurateur ou traiteur-organisateur de banquets** ;
- démontrer une **expérience probante** dans la gestion d'un établissement Horeca ;
- présenter des **références** pertinentes (établissements exploités, périodes, volumes d'activité, chiffre d'affaires) ;
- être **en ordre** de cotisations sociales et fiscales.

Une expérience antérieure dans un **contexte sportif** ou associatif constitue un atout.

5.2. Exclusions

Ne peuvent participer les candidats :

- en faillite, liquidation ou cessation d'activité,
- condamnés pour infractions affectant leur moralité professionnelle,
- en défaut de paiement de leurs obligations sociales ou fiscales,
- ayant commis de fausses déclarations.

6. Dossier de candidature

Le dossier devra contenir :

1. Une **lettre de motivation** et un **CV** avec photo ;
2. Une **présentation du candidat** (ou de la société) avec coordonnées complètes ;
3. Une **déclaration sur l'honneur** attestant ne pas être dans un cas d'exclusion ;
4. La **preuve de régularité fiscale et sociale** ;
5. Un **extrait de casier judiciaire** (moins de 3 mois) ;
6. Une **copie du diplôme** ou de l'attestation d'accès à la profession Horeca ;
7. Un **projet Horeca détaillé**, comportant :
    - le **concept** de la cafétéria (style, ambiance, type de restauration) ;

- une **projection financière** (budget) pour la durée du contrat proposé, les **horaires d'ouverture ainsi que la durée souhaitée du contrat (cf. point 2, §2)** ;
- une **stratégie d'animation et de fidélisation** de la clientèle sportive, entrepreneuriale et locale ;
- les **synergies envisagées** avec les clubs et la RCA ;

8. Une **proposition de redevance financière** (mensuelle, trimestrielle ou annuelle), exprimée en euros HTVA.

7. Procédure et calendrier indicatif

1. **Publication de l'appel :** janvier 2026
2. **Date limite de dépôt des candidatures : 6 février 2026**
3. **Visite des lieux (obligatoire) :** sur rendez-vous avant le 30 janvier 2026
4. **Analyse des candidatures et entretiens :** février-mars 2026
5. **Entrée en vigueur de la convention : à déterminer**

Les candidatures sont à déposer à :

Régie Communale Autonome Engis-Développement

Rue de la Station, 42 – 4480 Engis

ou par e-mail à **christian.postal@engis-developpement.be**

8. Critères de sélection

Les offres seront évaluées selon les critères suivants (sur 100 points) :

1. **Expérience et capacités techniques** – 25 points
2. **Qualité du projet Horeca et adéquation avec la vocation sportive** – 40 points
3. **Aspects économiques et financiers** (plan de viabilité, redevance proposée)**(**)** – 25 points
4. **Synergie et implication locale** (collaboration avec clubs, animation du site) – 10 points

9. Nature juridique du futur contrat

La convention conclue avec le candidat retenu sera une **convention de cession du droit d'exercer une activité économique (DEAE)** et non un bail commercial.

Elle définira :

- les droits et obligations des parties,
- les conditions d'exploitation,
- les redevances financières,
- les assurances et responsabilités,
- la durée et les modalités de renouvellement ou de résiliation.

10. Renseignements complémentaires

Toute question relative au présent appel peut être adressée à :

Monsieur Christian Postal

RCA Engis-Développement

christian.postal@engis-developpement.be

0472 / 531 807 (pendant les heures de bureau)

Soumission des candidatures au plus tard **le 06 février 2026 à 12h00**.

La RCA Engis-Développement se réserve le droit de **ne pas donner suite** au présent appel, sans que cela ne puisse donner lieu à indemnisation.

(*) Pour le point 2 §2 :

- la durée peut être discutée au cas où le projet d'exploitation prévoit des investissements entraînant des amortissements de plus de 5 ans ;

- en cas de contrat brasserie envisagé dans le projet, celui-ci ne pourra en aucun cas excéder la durée du contrat DEAE.

(**) Pour le point 8.4 :

- le plan de viabilité peu comprendre un investissement d'entrée du candidat pour la remise à neuf de l'outil;

- la redevance proposée peut-être évolutive et peut partir d'un fixe majoré d'un intéressement au chiffre d'affaires.