

Appel à candidatures pour l’exploitation de l’espace Horeca du Centre Dansaert

CENTRE DANSAERT CENTRUM
ENTREPRENEURSHIP CENTER

CENTRE
DANSAERT
CENTRUM
ENTREPRENEURSHIP CENTER

Rue d'Alost 7 / 11 Aalststraat
1000 Bruxelles Brussel

MAIL : info@dansaert.be
TEL : + 32 2 213.37.37
FAX : + 32 2 213.37.69

www.dansaert.be

Contexte

Le centre Dansaert fait partie du réseau des centres d'entreprises de la Région Bruxelles Capitale. Il se situe au cœur de Bruxelles et rassemble sous un même toit les bureaux de nombreuses entreprises de divers secteurs (communication, artisanat, architecture, gaming...) On y trouve des espaces de bureaux privatifs, quelques commerces/ateliers au rez-de-chaussée ainsi que 3 salles de réunions et un espace Horeca. Le guichet d'économie Local (GEL) qui se situe au rez-de-chaussée propose un service d'accompagnement gratuit à la création d'entreprises.

L'immeuble est situé rue d'Alost 7/11 à 1000 Bruxelles. L'immeuble, d'une superficie globale de 6000 m², héberge actuellement les bureaux de 50 entreprises, soit l'équivalent de 200 personnes.

Une cour agréable se situe au milieu du site, d'une superficie d'environ 60m². Les locataires du Centre Dansaert peuvent utiliser et bénéficier de l'ensemble de cet espace extérieur, qui est partagé avec l'espace Horeca.

Un parking vélo est accessible aux locataires avec 50 emplacements.

Localisation centrale et accessibilité clientèle

Le Centre Dansaert est aisément accessible, que ce soit via les transports en commun ou à vélo. Il est situé à 200 m du métro Compte de Flandre.
Le futur espace Horeca est destiné aux locataires du Centre Dansaert mais également à toute personne externe au centre (de nombreux bureaux et commerces se trouvent dans le quartier).

Dansaert SCRL/BVBA
TVA/BTW : BE 0467.186.048
RPM/RPR : Bruxelles/Brussel
KBC IBAN BE94 7360 3285 8614

Avec le soutien de / Met de steun van :

CENTRE
DANSAERT
CENTRUM
ENTREPRENEURSHIP CENTER

Rue d'Alost 7 / 11 Aalststraat
1000 Bruxelles Brussel

MAIL : info@dansaert.be
TEL : + 32 2 213.37.37
FAX : + 32 2 213.37.69

www.dansaert.be



Objet du présent appel

Nous sommes à la recherche d'un·e exploitant·e pour l'espace Horeca situé au rez-de-chaussée. Ce document décrit les conditions organisationnelles et financières de cet appel à candidatures.

Définitions

« L'exploitant·e » est la personne ou l'entreprise qui sera sélectionnée pour exploiter l'espace Horeca du Centre Dansaert.

« Le bailleur » est la société gestionnaire du centre Centre Dansaert, (Centre Dansaert SC), valablement représentée par les membres du CA de Centre Dansaert et par sa directrice, Maryem Ben Hadj.

CENTRE
DANSAERT
CENTRUM

ENTREPRENEURSHIP CENTER

Rue d'Alost 7 / 11 Aalststraat
1000 Bruxelles Brussel

MAIL : info@dansaert.be
TEL : + 32 2 213.37.37
FAX : + 32 2 213.37.69

www.dansaert.be

Infrastructures

L'espace proposé à la location par le bailleur se compose d'un espace casco de 193 m² dans lequel la salle et la cuisine doivent être installées. Par ailleurs, un espace en sous-sol de 114m2 est également exploitable si l'exploitant·e le souhaite. Dans la section « conditions d'exploitation », vous trouverez les modalités à prendre en compte pour cet espace complémentaire.

Par ailleurs, l'Horeca pourra également exploiter un espace extérieur de 60 m², soit environ 24 places assises. A savoir que cet espace est partagé entre les locataires du Centre Dansaert qui peuvent en profiter sans pour autant consommer les produits de l'espace Horeca. Cet espace est déjà équipé en tables (7) et chaises (24).

Services & horaires

L'exploitant·e devra proposer un **service restauration** avec prises de commande au bar ou en salle, selon sa préférence.

Il est demandé que l'établissement soit ouvert du lundi au vendredi, de 8h à 18h et le jeudi jusqu'à 20h (organisation d'évènements Afterwork).

L'établissement est ouvert tant aux locataires et utilisateur·rices des salles de réunion de Centre Dansaert qu'au public externe.

Philosophie

L'établissement constituera le lieu privilégié d'échanges et de rencontres du centre d'entreprises. Il est le point névralgique des utilisateur·rices du centre, des visiteurs, des gens de passage. La convivialité sera privilégiée au travers de l'ambiance, de la décoration et de l'offre de restauration…

CENTRE
DANSAERT
CENTRUM
ENTREPRENEURSHIP CENTER

Rue d'Alost 7 / 11 Aalststraat
1000 Bruxelles Brussel

MAIL : info@dansaert.be
TEL : + 32 2 213.37.37
FAX : + 32 2 213.37.69

www.dansaert.be

Détail de l'offre proposée

Le ou la gestionnaire proposera une offre de restauration variée, adaptée au public du Centre Dansaert et des client·es extérieur·es.

Il ou elle proposera une offre variée pour tous les moments de la journée, avec un focus sur l'offre lunch (petits-déjeuners, lunchs, goûters, café…).

L'offre de l'établissement privilégiera au maximum les produits locaux et de saison, voire de l'agriculture biologique ou du commerce équitable.

L'établissement présentera une offre végétarienne suffisamment variée.

L'offre sera également inclusive afin de répondre à un maximum de régimes alimentaires (végétarien, intolérances…).

La variété de l'offre permettra d'être accessible à tous types de budget.

Une attention est également portée sur la réduction du gaspillage alimentaire et de la gestion des déchets de manière générale (travail en cuisine, gestion des invendus, tri et valorisation des déchets organiques, gestion des contenants pour le catering et la vente à emporter…)

L'établissement devra s'engager à soumettre une candidature au label Good Food dans les 2 ans maximum après le démarrage de son activité.

Investissements et aménagements

L'espace est livré casco, comme suit :

- Raccordements eau, air (tubage & hotte), électricité (prises triphasées disponibles), prises placées

CENTRE
DANSAERT
CENTRUM
ENTREPRENEURSHIP CENTER

Rue d'Alost 7 / 11 Aalststraat
1000 Bruxelles Brussel

MAIL : info@dansaert.be
TEL : + 32 2 213.37.37
FAX : + 32 2 213.37.69

www.dansaert.be

- Plafonnage et peinture blanche des murs
- Les éléments suivants seront à charge de l'exploitant·e :
    - Le mobilier de la cuisine : armoires, plan de travail, etc
    - Les équipements électroménagers (four, frigo, etc.)
    - Le mobilier de la salle de restaurant (tables, chaises)
    - Une éventuelle chambre froide
    - Les luminaires
- En matière de sécurité, l'espace est équipé de grilles en fer permettant de sécuriser l'entrée privative du lieu.

Conditions d'exploitation

Ci-dessous, nous présentons les 2 variantes auxquelles les candidat·es peuvent répondre. Dans les grandes lignes, la 1ère variante reprend l'espace Horeca de 193 m2, ainsi que la terrasse (utilisation partagée).

La 2ème variante reprend l'espace Horeca de 193 m2, l'espace de 114 m2 en sous-sol ainsi que la terrasse (utilisation partagée).

VARIANTE 1 – Espace Horeca & Terrasse

Le loyer comprend l'utilisation exclusive des infrastructures suivantes :

- Espace de 193m² à destination de la cuisine et de la salle
- Les sanitaires (à usage des utilisateur·ices·s du restaurant)
- Deux espaces de stockage en sous-sol (17m2 + 11m2)

Le loyer comprend également l'utilisation partagée des infrastructures suivantes :

- La terrasse de 60m2 ainsi que le mobilier de la terrasse : tables et chaises (7 tables et 24 chaises)

Le contrat prendra la forme d'un **bail commercial**.

Le montant demandé pour le **loyer** est de 2000€

CENTRE
DANSAERT
CENTRUM
ENTREPRENEURSHIP CENTER

Rue d'Alost 7 / 11 Aalststraat
1000 Bruxelles Brussel

MAIL : info@dansaert.be
TEL : + 32 2 213.37.37
FAX : + 32 2 213.37.69

www.dansaert.be

VARIANTE 2 – Espace Horeca, Sous-Sol & Terrasse

Le loyer comprend l'utilisation exclusive des infrastructures suivantes :

- Espace de 193m² à destination de la cuisine et de la salle
- Les sanitaires (à usage des utilisateur·ices·s du restaurant)
- Espace de 114m2 en sous-sol de la cuisine et de la salle

Le loyer comprend également l'utilisation partagée des infrastructures suivantes :

- La terrasse de 60m2 ainsi que le mobilier de la terrasse : tables et chaises (7 tables et 24 chaises)

Le contrat prendra la forme d'un **bail commercial**.

Le montant demandé pour le **loyer** est de 2500€

Exemples d'exploitation pour cette variante :

- horeca + atelier vélo en sous-sol ;
- horeca + salle d'exposition en sous-sol ;
- horeca + cuisine traiteur en sous-sol

Ces exemples sont illustratifs et les candidat·es peuvent faire d'autres propositions tant qu'elles s'intègrent dans les mêmes horaires d'ouverture que l'établissement (du lundi au vendredi, de 8h à 18h et le jeudi jusqu'à 20h).

Bien entendu, les aspects de complémentarité avec l'Horeca, de convivialité, de viabilité économique et de services aux locataires du Centre seront particulièrement appréciés lors de l'analyse des dossiers.

DISPOSITIONS COMMUNES AUX 2 VARIANTES :

Garantie locative : 3 mois de loyer.

Provisions pour **charges d'eau & de gaz** : 500€ (contrats au nom du Centre Dansaert refacturés périodiquement aux exploitants en fonction des consommations réelles).

L'exploitant·e disposent d'un **compteur électrique propre** et devra souscrire un contrat énergie auprès du fournisseur de son choix.

CENTRE
DANSAERT
CENTRUM

ENTREPRENEURSHIP CENTER

Rue d'Alost 7 / 11 Aalststraat
1000 Bruxelles Brussel

MAIL : info@dansaert.be
TEL : + 32 2 213.37.37
FAX : + 32 2 213.37.69

www.dansaert.be

L'exploitant·e s'oblige à payer tous les frais, impôts et taxes, ainsi que les factures entraînées par l'exploitation de l'établissement.

Le nettoyage des parties privatives est entièrement à charge de l'exploitant·e.

Nature du ou de la gestionnaire

L'appel à candidatures est ouvert à tout·e opérateur·ice disposant des autorisations nécessaires (accès à la gestion, accès à la profession, certificat de bonnes vie et mœurs).

De manière générale, une préférence sera accordée à :

- Une personne ou une entreprise disposant d'une expérience avérée
- Une entreprise locale
- Une entreprise en économie sociale (programme de formation, réinsertion, travail avec des réfugiés, insertion de personnes avec un handicap…)

Procédure de sélection du ou de la gestionnaire

Le présent cahier des charges est diffusé à partir 10.08.2023.
Les candidat·es sont vivement invité·es à visiter les lieux uniquement sur rendez-vous. Prendre contact avec Maryem Ben Hadj, maryem.benhadj@dansaert.be, 02/213.37.37 afin de fixer le RDV.

Toute offre est supposée avoir été formulée après visite des lieux et aucune modification de celle-ci, liée à la non-connaissance des lieux, ne sera acceptée.

Chaque candidat·e déposera un dossier de candidature au plus tard pour le 17.09.2023 à minuit.

Un Jury sera organisé la semaine du 25 septembre afin que les candidat·es sélectionné·es sur base de leur dossier de candidature viennent présenter leur projet oralement.

CENTRE
DANSAERT
CENTRUM

ENTREPRENEURSHIP CENTER

Rue d'Alost 7 / 11 Aalststraat
1000 Bruxelles Brussel

MAIL : info@dansaert.be
TEL : + 32 2 213.37.37
FAX : + 32 2 213.37.69

www.dansaert.be

Dossier de candidature

Le dossier de candidature comportera les éléments suivants :

- Un business plan complet. Vous pouvez utiliser le formulaire de business plan proposé par le 1819 : https://1819.brussels/infotheque/avant-de-demarrer/le-contenu-du-business-plan

- Un plan financier. Ici aussi, nous vous invitons à utiliser le plan financier type du 1819 : https://1819.brussels/infotheque/avant-de-demarrer/le-plan-financier

- Une référence claire à la variante choisie (variante 1 ou variante 2)

- Une ébauche de carte et/ou de menus démontrant les engagements de l'exploitant·e en termes d'offre alimentaire (fournisseurs, types de produits..)

- Si le ou la candidat·e est déjà en activité (indépendant·e, personne morale) il est également demandé de fournir :

    - les derniers comptes annuels de l'entreprise
    - une attestation récente de paiement des cotisations ONSS
    - une attestation récente de paiement des contributions directes et indirectes

Contact et envoi des candidatures

Maryem Ben Hadj, Directrice
maryem.benhadj@dansaert.be
02/213.37.37