

Appel à partenariats : Ancien bâtiment dit du « DEF »

Concession de service : Opérateur économique en tant que gestionnaire et coordinateur du bâtiment dit du « DEF » - Rue Albert 1^{er} 19 – 7100 La Louvière

1. Gestionnaire de l'appel

Le gestionnaire de l'appel à projet : Devllop (Régie communale autonome de La Louvière), représentée par Monsieur Jacques Gobert et Rudy Ankaert, respectivement Président et Secrétaire de Devllop.

2. Rôle et missions de Devllop

Devllop est la Régie communale autonome de La Louvière. Créée en 2003, elle est devenue un véritable moteur de développement économique sur le territoire louviérois.

Devllop gère un ensemble d'activités à caractère commercial et industriel telles que la gestion du stationnement, la rénovation et l'exploitation de bâtiments en centre-ville en vue d'y créer du logement et du commerce, la gestion des maternités commerciales et la gestion des deux filiales : le Point d'Eau et Louvexpo.

Récemment Devllop a également accueilli en son sein, le Bill (Business in La Louvière), qui est le bureau d'accueil des investisseurs et commerçants souhaitant s'installer à La Louvière. Le Bill a pour principaux objectifs de simplifier les démarches administratives, de coordonner diverses actions à caractère commercial et de favoriser le développement économique de la Ville de La Louvière.

3. Contexte et objet de l'appel à partenariat

Le présent appel vise à désigner un opérateur économique qui agira en tant que gestionnaire-coordonateur pour le site dit du « DEF » situé 19, Rue Albert 1^{er}, en plein centre de La Louvière. Le bâtiment accueillait autrefois une banque, avant d'être occupé par des services de l'administration communale dit du « DEF » (Département de l'Enseignement et de la Formation).

Le site, actuellement en rénovation totale, est idéalement situé en plein cœur de la rue commerçante du centre-ville et adoptera un nouveau nom lors de son inauguration.

L'objectif de la reconversion du bâtiment dit du « DEF », situé rue Albert 1^{er} n°19, est la redynamisation d'une artère commerçante dont le bâtiment, non occupé depuis quelques années, crée une rupture dans le cheminement piéton. La rue Albert 1^{er}, qui relie les deux des trois places principales de la ville, est un axe essentiel de par son rôle structurant et par son offre commerciale qui tend néanmoins à diminuer.

Le site ambitionne d'être un moteur d'attractivité pour l'ensemble du centre-ville.

Celui-ci sera caractérisé par une mixité de fonctions alliant Horeca au rez-de-chaussée, commerces, artisans, activités culturelles et offre de bureaux aux étages, créant un lieu inédit en centre-ville.

4. Occupation du site

L'activité développée au sein du site devra contribuer au dynamisme et à l'attractivité de la rue et du centre-ville, en accueillant des activités à vocation commerciale, économiques et artisanales.

La reconfiguration du site vise à être modulable afin de promouvoir une mixité d'activités, permettant aux artisans et entrepreneurs de bénéficier d'un lieu adéquat, capable dans le même temps d'attirer du chaland.

Le lieu vise également à être un lieu de vie et pourra accueillir des animations culturelles comme des concerts et des expositions, qui devront être complémentaires avec les activités du quartier et avec les occupations qui prendront place au sein du site.

L'activité du site devra donc être complémentaire et cohérente avec sa localisation stratégique et l'activité voisine.

5. Rôle du gestionnaire-coordonateur

L'opérateur économique désigné sera en charge de la gestion du site ainsi que de son animation :

- Prospecter et sélectionner les occupants du site en cohérence avec les objectifs de l'appel à projets ;
- Assurer la gestion des occupations des lieux et des occupants ;
- Coordonner les prestataires internes et externes sur place ;
- Faire vivre le lieu et le rendre dynamique et attractif pour le public et pour les occupants ;
- Assurer la communication et la promotion du lieu en tenant compte des activités du quartier et de la ville ;
- Assurer la cohérence et les synergies entre les différents projets qui y prendront place et les différents intervenants ;
- Soutenir les occupants et porteurs de projets afin d'assurer leur autonomie ;
- Veiller à ce que les activités ne génèrent pas de nuisances pour les habitants du quartier ;
- Veiller à la sécurité générale du site et de ses utilisateurs et à trouver des solutions aux problèmes quotidiens qui peuvent survenir ;
- Etre l'unique interlocuteur de Devllopp en matière de programmation des activités et de gestion du site.

6. Comité de pilotage

Un comité de pilotage sera constitué avec l'opérateur économique et les représentants de Devllop.

Il se réunira au minimum mensuellement durant la première année d'occupation (périodicité à redéfinir en fonction des besoins pour les années ultérieures) pour échanger des informations et prendre les décisions nécessaires. Les projets d'occupation temporaire et les événements qui sont projetés sur le site lui seront soumis pour accord.

Un planning des activités sera présenté en comité de pilotage pour validation.

À l'issue de chaque année d'occupation, le Comité réalisera une évaluation du projet au regard des objectifs de Devllop.

7. Description du site

1. Le bâtiment comporte quatre niveaux (plans en annexes) :

- Caves comprenant une ancienne salle des coffres et des vestiaires ainsi que des lieux de stockage.
- Au rez-de-chaussée (690 m²) : création d'un espace commercial et de production totalement ouvert au public, y compris des espaces de circulation et des sanitaires.
- Au 1er niveau (566m²) : aménagement de petits commerces, c'est-à-dire une série de boutiques de créateurs où il sera possible de profiter d'espaces partagés.
- Aux 2ème (540m²) et 3ème (360 m²) niveaux : aménagement de bureaux à destination des indépendants et de salles communes (réunion, cuisine, sanitaires) à partager.

Le bâtiment est pourvu d'un ascenseur desservant les caves et les étages.

Devllop entend mettre à disposition :

- L'ensemble des espaces du rez-de-chaussée (690m²)
- L'ensemble du premier niveau (566m²)
- Les caves

Les bureaux du 2ème et du 3ème étage resteront sous la gestion de Devllop.

2. Etat des lieux technique :

Actuellement, le bâtiment est en cours de rénovation totale.

Le bâtiment rénové sera notamment équipé :

- d'une installation solaire photovoltaïque (25-30 KWC) ;
- d'un chauffage par PàC et cassette 4 tubes ;
- d'une ventilation double-flux ;
- de l'éclairage complet aux niveaux +1, +2 et +3 (pas encore au rez-de-chaussée) ;
- d'un réseau data et électrique complet aux niveaux +1, +2 et +3 (pas encore au rez-de-chaussée).

8. Responsabilités de Devllop

Les frais liés à l'occupation du bien sont à charge exclusive de l'opérateur économique pour les parties dont il aura la gestion. Il s'agit, sans être exhaustif, des frais de raccordement et d'installation (ouverture et location des compteurs), des frais de consommation (eau, gaz, électricité...), des frais d'entretien, des frais d'évacuation des déchets, d'une partie du précompte immobilier ...

Les assurances liées aux activités sont à charge de l'opérateur économique sélectionné, Devllop prenant ses propres assurances.

Devllop se charge de l'entretien quotidien du bâtiment (nettoyage), frais qu'elle refacturera au prorata des espaces.

Les entretiens annuels des installations seront réalisés par Devllop et refacturera ces frais à l'opérateur économique au prorata des surfaces utilisées.

9. Conditions d'occupation

L'occupation du bâtiment sera accordée à titre gratuit.

Une convention d'occupation à titre précaire sera établie entre Devllop et le porteur du projet sélectionné dans le cadre de cet appel à projet.

La convention de mise à disposition décrira les modalités de mise à disposition, les modalités concernant l'occupation quotidienne, la sécurité, les assurances et toutes les questions relatives à l'occupation. Cette convention d'occupation temporaire devra être approuvée par le Conseil d'administration de Devllop pour être effective.

La mise à disposition portera sur une période de 5 ans, potentiellement renouvelable.

10. Processus de sélection

Documents à remettre :

- Un document reprenant l'identité de l'opérateur économique (nom, forme juridique, siège social, personne responsable) ;
- Deux références d'occupation de lieu de grande ampleur, en reprenant le plan financier, le projet développé, le cadre de l'occupation et les partenaires ;
- Un plan financier relatif à l'exploitation du lieu sur 3 ans ;
- Un descriptif du projet reprenant les éléments suivants :
 - La vision du projet présentant la philosophie générale et les idées principales au regard des ambitions formulées et du contexte local ;
 - La méthodologie pour sélectionner et gérer les occupants afin d'établir des synergies qui assurent une occupation continue et cohérente ;
 - La méthodologie pour dynamiser et activer le lieu ;
 - Tout document graphique (esquisses, schémas, etc.) que l'équipe juge pertinent pour la bonne compréhension du projet.

Remarque : il se pourrait qu'une scénographie du lieu soit envisagée par Devllop afin de définir une thématique préalable.

Les candidatures seront ensuite analysées sur base des critères suivants :

- La qualité du projet et sa plus-value pour le centre-ville ;
- La méthodologie utilisée pour maximiser l'occupation du site ;
- L'expérience du candidat et sa capacité à gérer de tels lieux ;
- La faisabilité financière du projet ;
- La cohérence par rapport à l'occupation des lieux.

L'opérateur économique sera ensuite sélectionné par le Conseil d'administration de Devllop.

L'ensemble des documents est à remettre pour le 29 septembre 2023 soit en version électronique à l'adresse info@businessinlalouviere.be, soit par voie postale au siège d'exploitation de Devllop à 7100 La Louvière, Boulevard des Droits de l'Homme 3.

Annexes

