

APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

EN VUE D'UNE LOCATION D'UN BÂTIMENT DESTINÉ À ACCUEILLIR LES ACTIVITÉS DU HUB LOGISTIQUE DE LIÈGE

1) CONTEXTE

1.1. Présentation de SPI

SPI est l'agence de développement territoriale pour la province de Liège.

A ce titre, elle assure le développement du territoire de la province en visant la création durable de valeur ajoutée et d'emplois. Elle a pour ambition de faire de son territoire un bassin de vie durable, attractif et reconnu.

SPI souhaite inscrire le territoire liégeois dans une trajectoire de développement fondée notamment sur la durabilité. C'est-à-dire la prise en compte systématique des aspects économiques, environnementaux et sociaux des projets.

1.2. Initiative du gouvernement wallon

Le projet est le fruit d'une initiative du gouvernement wallon qui a défini la stratégie Alternativ'ES Wallonia qui vise, notamment, à soutenir les circuits courts en économie sociale. Par ailleurs, le Plan national pour la reprise et la résilience (PNRR) a été adopté. Celui-ci comprend un objectif opérationnel 3.6.1. intitulé « *Relocaliser l'alimentation et développer des plateformes logistiques* ».

Dans le cadre du projet n° 199 du Plan de Relance de la Wallonie, inscrit au PNRR et validé par la Commission européenne, l'objectif est de créer trois hubs logistiques à Liège, Namur et Charleroi. Ces hubs visent à encourager l'investissement public dans des infrastructures de pointe pour développer les circuits courts alimentaires, en créant de l'emploi local, en professionnalisant les acteurs économiques, en réduisant le nombre d'intermédiaires dans le processus logistique, en améliorant l'offre alimentaire et les services aux consommateurs, en favorisant l'accès à des produits équilibrés et durables, et en approvisionnant les cuisines de collectivité. Le gouvernement wallon a chargé SPI de mettre en place un hub logistique dans la province de Liège. Ce hub sera orienté vers les activités de grossistes, de stockage, de transformation, de distribution et de commercialisation des produits alimentaires durables et de qualité, principalement par des entreprises d'économie sociale, à destination des collectivités, des professionnels et des citoyens.

1.3. Les critères prévus par l'arrêté

La construction a été financée par des fonds de la facilité pour la reprise et la résilience de l'Union européenne. L'utilisation des fonds alloués à la Belgique dans le cadre de la facilité pour la reprise et la résilience est conditionnée à un ensemble d'obligations dont le respect du principe « Do no significant harm » (application du principe DNSH) tel que défini dans le Règlement taxonomie 2020/852.

Dans le cadre de son activité, le preneur veillera à respecter les critères suivants tels qu'ils résultent de l'arrêté de subsidiation du hub logistique de Liège par la Région Wallonne :

- Conformément au projet n°199 du PRW, le hub sera actif dans le secteur des circuits courts alimentaires, c'est-à-dire dédiés aux activités de grossistes, de stockage, de transformation, de distribution et de commercialisation des produits alimentaires durables et de qualité principalement par des entreprises d'économie sociale auprès des collectivités, des professionnels (B2B) et des citoyens (B2C) ;
- Le respect du principe de « Do not significant harm » (DNSH) sans causer de préjudice aux six objectifs environnementaux tel que défini dans le Règlement taxonomie 2020/852.
 - « DNSH » : le principe de "Do not significant harm" est défini dans l'article 17 du règlement de taxonomie. Cet article définit ce que constitue un « dommage, une nuisance importante(e) » à l'un des six objectifs environnementaux couverts par le Règlement de taxonomie ;

Concrètement, cela signifie que les activités financées dans le cadre de ce marché, à savoir l'exploitation du bâtiment, ne peuvent pas porter de préjudices importants aux 6 objectifs suivants :

1. L'atténuation du changement climatique
2. L'adaptation au changement climatique
3. L'utilisation durable et la protection des ressources en eau et des ressources marines
4. La transition vers une économie circulaire, y compris la prévention et le recyclage des déchets
5. La prévention et contrôle de la pollution
6. La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Ces 6 exigences seront à respecter durant toute la location du bâtiment par le preneur.

Le preneur sera tenu de solliciter et d'obtenir toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité et ne pourra apporter aucune modification à cette destination sans le consentement préalable et écrit de Spi.

Le public cible porte sur les entreprises d'économie sociale tel que prévu par la Stratégie Alternativ'ES Wallonia. Cette feuille de route a pour ambition de faire la Wallonie un territoire d'innovation en économie sociale en soutenant la création, le développement et la croissance des entreprises d'économie sociale. Une attention toute particulière porte sur le développement économique des circuits courts alimentaires en Wallonie à travers des solutions logistiques.

2) LE PROJET

2.1. Présentation du projet et des locaux

Spi lance un appel à manifestation d'intérêt avec pour objectif d'identifier des candidats intéressés par la gestion et le développement des activités proposées au sein du hub logistique construit par SPI, à savoir :

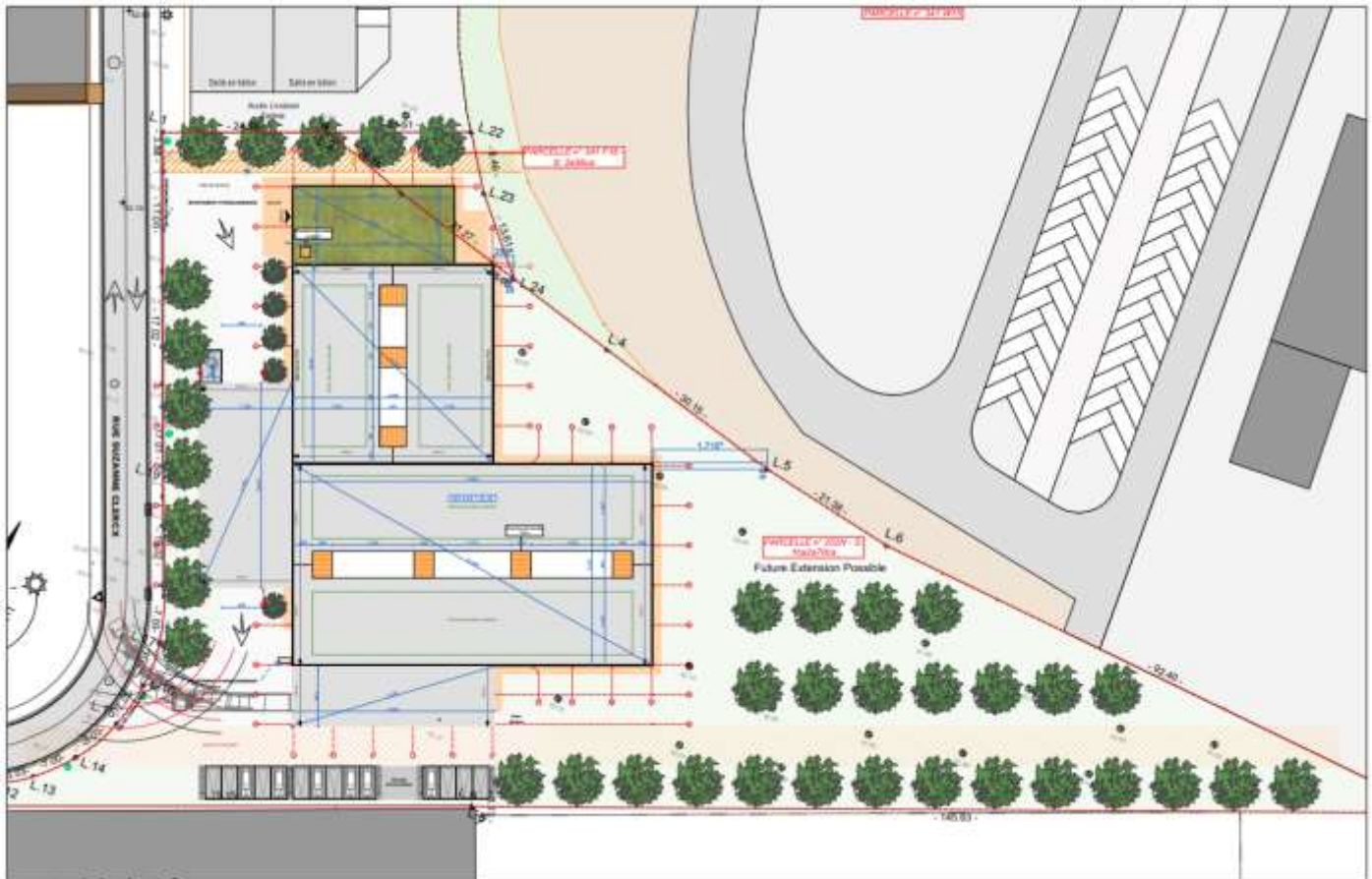
- la gestion du traitement des légumes et des fruits provenant de l'agriculture locale de qualité ;
- la fabrication de produits alimentaires transformés, à destination des collectivités, professionnels (B2B) et citoyens (B2C) ;
- des activités connexes à ces deux premiers points.

Le futur hub logistique sera implanté en bordure du marché matinal rue Suzanne Clercx à 4020 Liège à Bressoux-Droixhe. Le chantier de la construction de ce nouveau hub logistique débutera le 25 mars 2024 et se terminera le premier trimestre 2025. Le bâtiment devra être opérationnel pour le 30 juin 2025 au plus tard.

Le hub logistique, d'une superficie de 3100 mètres carrés, comprend :

- une légumerie
- une conserverie
- une zone de stockage sec
- un bureau dans l'espace hall
- un couloir pour desservir la légumerie et la conserverie
- des espaces communs
- un accueil
- un local SRI
- un local archive
- un local technique
- un local data
- un local stock pour le matériel
- un bureau-réfectoire
- des quais in/out
- un local déchet
- un local vélo sécurisé
- des chambres froides positives et négatives
- des hottes
- un sol adapté à l'agro-alimentaire

Cet équipement sera spécifique pour la transformation alimentaire et répondra au minimum aux normes AFSCA.



2.2. Durée de la location

L'occupation du bien prendra cours le 1^{er} juillet 2025 et se terminera de plein droit le 30 juin 2045. Cependant, le Candidat pourra proposer une durée d'occupation plus courte à la condition que la durée proposée soit d'au minimum 5 ans.

Tous les droits et obligations relatifs à l'occupation du bien, en ce compris le paiement du loyer ne commenceront à courir qu'à l'entrée en jouissance du bien. Avant cette date, le Candidat sera informé par SPI de la réflexion sur les travaux et l'aménagement du bien et pourra faire valoir ses observations.

2.3. Redevance

Une redevance mensuelle sera due par le locataire. Une obligation d'occupation d'une durée minimale de 5 ans étant prévue, un loyer fixe sera prévu durant les 5 premières années pour permettre au locataire de lancer son activité. Une fois ce délai de 5 ans écoulé, un loyer progressif sera fixé pour les années suivantes.

3) L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

3.1. Identité et caractéristiques propres aux opérateurs économiques candidats

La candidature peut être portée par un opérateur économique seul ou s'inscrire dans un consortium d'opérateurs économiques.

Il conviendra de préciser, dans le cadre d'une éventuelle manifestation d'intérêt, l'identité exacte du ou des opérateur(s) économique(s) désireux de répondre au présent appel à intérêt.

3.2. Réglementation applicable

Le présent appel à manifestation d'intérêt n'est pas soumis à la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics.

SPI organise le présent appel à manifestation d'intérêt dans le cadre de ses obligations de transparence, de respect des principes d'égalité de traitement et de non-discrimination et de mise en concurrence. Des critères sont établis pour permettre de déterminer le projet qui remportera l'appel à manifestation d'intérêt.

La présente procédure reste donc soumise aux principes généraux de droit administratif relatifs à la publicité, à la transparence et à l'égalité de traitement entre les candidats.

Les opérateurs qui remettent une candidature en réponse sur la base du présent document sont appelés « Candidats ».

3.3. Sélection des Candidats

3.3.1. Critères de sélection

Un Candidat intéressé par le présent appel à manifestation d'intérêt devra répondre aux critères de sélection repris ci-dessous.

- 1) Le Candidat doit répondre à la définition « d'économie sociale » au sens du décret du 20 novembre 2008

Le Candidat est tenu de communiquer ses statuts et une brève note explicative démontrant qu'il répond à la définition « d'économie sociale » au sens du décret du 20 novembre 2008, à savoir :

« Les activités économiques productrices de biens ou de services, exercées par des sociétés, principalement coopératives et/ou à finalité sociale, des associations, des mutuelles ou des fondations, dont l'éthique se traduit par l'ensemble des principes suivants :

- 1° finalité de service à la collectivité ou aux membres, plutôt que finalité de profit ;
- 2° autonomie de gestion ;
- 3° processus de décision démocratique ;
- 4° primauté des personnes et du travail sur le capital dans la répartition des revenus ».

- 2) Une note de présentation du Candidat

Le Candidat est tenu de communiquer une **note de présentation** ainsi que de l'éventuelle équipe qui sera chargée du projet, en détaillant l'expertise des membres et en produisant leur CV. Il est attendu que l'équipe proposée comprenne des personnes actives dans le domaine du circuit-court et de l'économie sociale depuis au moins 5 ans.

3.3.2. Critères d'attribution

Les Candidats seront notés et classés selon les critères d'attribution spécifiés ci-dessous.

- 1) La vision du développement du hub logistique

Le Candidat est tenu de présenter une **note** de 6 faces maximum (3 pages recto-verso ; hors schémas et croquis), sur feuille A4, décrivant sa vision du développement du hub logistique dans le contexte du circuit-court et de l'économie sociale ainsi que son expérience dans ces domaines précis. Il est attendu que le Candidat réserve une place aux parties prenantes les plus importantes, à savoir d'une part les producteurs, et d'autre part, les institutions et entreprises clientes. Cette note expliquera la manière dont le Candidat envisage d'occuper le hub logistique et comment il entend préserver et en réaliser la destination (70/100 points) ;

- 2) Les prévisions financières – la rentabilité

Le Candidat est tenu de présenter un **plan financier** avec les implications pour les différentes parties ; le plan doit donner des indications claires des impacts financiers dans le contexte actuel à la lumière de l'activité projetée pendant une période d'au moins deux ans. Par ailleurs, le plan financier, outre la démonstration chiffrée d'une rentabilité attendue, celle-ci étant établie de manière prudentielle, devra être accompagné d'un écrit justifiant et expliquant de manière exhaustive le montant du loyer proposé ainsi que les chiffres retenus au moyen de sources et références probantes (30/100 points).

Le **présent appel à projet signé** avec la mention « lu et approuvé » en toutes lettres ;

La **preuve de représentation des pouvoirs de signature** de l'offre.

3.4. Procédure de sélection du Candidat

La procédure de sélection se déroulera selon les phases détaillées ci-dessous.

SPI pourra demander aux candidats, dès l'expiration du délai de dépôt et jusqu'à l'issue de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt, une ou plusieurs présentations des dossiers de manifestations d'intérêts qu'ils auront déposés.

SPI se réserve le droit de faire compléter/clarifier les manifestations d'intérêt.

SPI pourra exclure, à quelque stade de la procédure que ce soit, un opérateur économique dans les cas suivants :

1. Non transmission de l'ensemble des informations et documents demandés (comme énumérés à chaque phase décrite ci-après) et ce malgré une relance restée sans réponse adéquate et dans le délai requis ;
2. Déclaration incomplète, inexacte ou mensongère ;
3. Méconnaissance de l'interdiction des tentatives d'influence ;
4. Lorsqu'il ne peut être remédié à un conflit d'intérêts par d'autres mesures moins drastiques.

Le présent appel à manifestation d'intérêt n'engendre aucune obligation, dans le chef de SPI, de donner suite au présent appel à la procédure. SPI se réserve le droit de renoncer à tout moment à la présente procédure et, le cas échéant, de la recommencer selon d'autres modalités, sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être réclamée par les Candidats.

a) Première phase : premières offres

Les candidats intéressés doivent envoyer un dossier de manifestation d'intérêt comprenant les documents de l'offre décrits à l'article 3.3. du présent appel à intérêt à Spi dans le délai requis.

b) Deuxième phase : présentation et négociations éventuelles

SPI invitera les Candidats à présenter oralement leur dossier devant un jury composé de membres de SPI et de toute personne qu'elle mandaterait pour l'assister dans cette tâche, pendant 30 minutes maximum. Un temps complémentaire de 30 minutes est ensuite consacré aux questions/réponses.

Lors de la présentation l'usage d'un power-point ou autre programme est autorisé mais son contenu est strictement limité aux informations reprises dans le dossier.

Un projecteur data et un ordinateur (compatible avec les formats *.ppt, *.pps, *.pdf, *.jpg) seront disponibles.

Les fichiers numériques utilisés pour la présentation seront transmis à SPI au plus tard deux jours ouvrables avant la date de la présentation.

SPI invitera ensuite, le cas échéant, les Candidats à remettre un dossier complété et/ou amélioré dans un délai qu'elle déterminera dans l'invitation.

c) Troisième phase : évaluation des offres

Les dossiers seront évalués par le jury, notés et classés selon les critères d'attribution spécifiés ci-dessous. Ces critères serviront de base à l'évaluation des dossiers de manifestation d'intérêt.

Vision du développement du hub logistique	70 points	Le candidat réalisera une note de 6 faces maximum (3 pages recto-verso ; hors schémas et croquis), sur feuille A4, décrivant sa vision du développement du hub logistique dans le contexte du circuit-court et
---	-----------	--

		de l'économie sociale ainsi que son expérience dans ces domaines précis. Il est attendu que le Candidat réserve une place aux parties prenantes les plus importantes, à savoir d'une part les producteurs, et d'autre part, les institutions et entreprises clientes. Cette note expliquera la manière dont le Candidat envisage d'occuper le hub logistique et comment il entend préserver et en réaliser la destination
Prévisions financières : rentabilité	30 points	Le candidat réalisera un plan financier avec les implications pour les différentes parties ; le plan doit donner des indications claires des impacts financiers dans le contexte actuel à la lumière de l'activité projetée pendant une période d'au moins deux ans. Par ailleurs, le plan financier, outre la démonstration chiffrée d'une rentabilité attendue, celle-ci étant établie de manière prudentielle, devra être accompagné d'un écrit justifiant et expliquant de manière exhaustive le montant du loyer proposé ainsi que les chiffres retenus au moyen de sources et références probantes
TOTAL	100 points	

3.5. Modalités de dépôt

Le dossier de manifestation d'intérêt doit être parvenir pour le **16 avril 2024 12h00** au plus tard :

- par courriel à l'adresse suivante : manon.grignet@spi.be avec en copie valeriane.dorio@spi.be
ou

- par courrier, dans une enveloppe fermée, à l'attention de Madame Manon GRIGNET, au siège de SPI : rue du Vertbois 11, 4000 Liège. Elle contiendra la mention « Marque d'intérêt pour le Hub Logistique à Liège ».

Le dossier de manifestation d'intérêt est rédigé en français.

A la clôture des réceptions des manifestations d'intérêts, les candidats seront contactés individuellement.

Il est précisé que dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt :

- aucune sélection formelle de projets n'aura lieu à son issue (non engageant à ce stade) ;
- aucun bâtiment (ou partie) ne sera mis à disposition.

Le dépôt d'un dossier de manifestation d'intérêt ne donne lieu à aucune rétribution ou dédommagement financier, quelle qu'en soit l'issue.

3.6. Délai de validité

Le candidat est lié par son dossier de manifestation d'intérêt pendant un délai de 180 jours à compter de la date limite de dépôt mentionné à l'article 3.5 du présent appel à manifestation d'intérêt. Si des manifestations d'intérêt successives sont remises suite aux négociations, ce délai courra suite à la remise de chaque dépôt.

3) PERSONNE DE CONTACT

Tout renseignement à propos des conditions de l'appel à manifestation d'intérêt, de la mise à disposition du bâtiment, du fonctionnement futur du hub logistique peut être obtenu auprès de Madame Manon GRIGNET, juriste – manon.grignet@spi.be - + 32 (0) 4 230 11 01

4) ENGAGEMENTS

Par l'introduction de dossier de manifestation d'intérêt, le Candidat :

- 5) Marque son accord sur les conditions reprises dans le présent appel à manifestation d'intérêt ;
- 6) Accepte que son dossier de manifestation d'intérêt ne garantit pas automatiquement une future collaboration ;
- 7) Déclare que les informations fournies sont véridiques, précises et complètes dans la mesure de ses connaissances. Il reconnaît que toute déclaration fautive, trompeuse ou incomplète pourrait entraîner le rejet de sa proposition ou d'autres mesures appropriées.

Par l'introduction de son dossier de manifestation d'intérêt, le Candidat s'engage :

- 8) À participer aux éventuelles réunions de présentation et discussion de son dossier de manifestation d'intérêt le cas échéant actualisé, organisées à l'invitation de SPI et, dans ce cadre, transmettre toutes informations complémentaires demandées par SPI ;
- 9) À introduire, si et quand SPI l'y invite, un dossier final engageant, aux fins de la décision finale.

10) RGPD

Les données personnelles collectées dans le cadre de ce projet par le candidat, ainsi que par ses éventuels sous-traitants, seront traitées conformément au Règlement général sur la protection des données (Règlement (UE) 2016/679 du Parlement Européen et Du Conseil du 27 avril 2016).

Dans ce cadre, le candidat et ses sous-traitants s'engagent à ce que les informations personnelles collectées soient utilisées uniquement pour l'exécution du présent projet, ou en exécution d'une obligation légale, ou avec l'accord explicite de SPI.