



APPEL A CANDIDATURE
OCCUPATION HALL DES SPORTS LEMMENS
rue du Chimiste 37 à 1070 Anderlecht

TABLE DES MATIERES :

CHAPITRE I : INFORMATIONS GENERALES

1. Contexte
2. Objet
3. Description du bien
4. Plan et gestion

CHAPITRE II : APPEL A PROJET

1. Le projet
2. Objectifs et attentes de la Commune
3. Accessibilité et horaires d'occupation
4. Aménagement et organisation de la cafétaria
5. Modalités d'occupation
6. Responsabilités

CHAPITRE III : SELECTION DES CANDIDATS

1. Validité des candidatures
2. Critères de sélection
3. Attribution
4. Forme de la candidature

CHAPITRE IV : INFORMATIONS ADJUDICATEUR

CHAPITRE I : INFORMATIONS GENERALES

1. Objet

La Commune d'Anderlecht lance un appel à projets pour l'occupation du hall omnisport Lemmens, situé rue du Chimiste, 7 à Anderlecht.

L'occupation aura lieu sur base d'une convention de 9 ans.

2. Description du bien

Le hall sportif Lemmens est une infrastructure communale située au cœur du quartier Lemmens, rue du Chimiste, 37. Il s'agit d'un équipement polyvalent, adapté à la pratique de divers sports en salle (basket, futsal, volley, escalade, boxe etc.), et disposant d'espaces annexes pour l'accueil des usagers. Ce hall de proximité n'est pas homologué pour les compétitions sportives et se compose comme suit :

RDC

- Hall d'entrée et locaux sanitaires (2).
- Salle multisport principale (12m x 20m, 240m²) pour la pratique de sports collectifs divers tels que mini-foot, volley-ball, handball, basket-ball et badminton, l'escalade (hall non homologué pour la compétition).
- Vestiaires
 - Homme (14,06 m²) + Douche (9,88m²)
 - Femme (12,87 m²) + Douche (5.32 m²)
- Bureau (60m²)
- Cafétéria avec un comptoir
- Espace de rangement et matériel de nettoyage 14,44m²

Ancienne conciergerie :

- Douche : 1 x 1 = 1m² + lavabo : 1.3 x 1 = 1.3 m²
- Salon : 9.25 m²
- Bureau : 13.69 m²
- Cuisine : 5.04 m²
- Toilette : 1 m²

Sous-sol :

- Espace de stockage :
 - Grande pièce 253²
 - Petite pièce 35,2m²

ÉTAGE

- DOJO – (278 M²) pour la pratique de sports divers et arts martiaux
- Bureau (+- 16m²)



Commune d'Anderlecht
Place du Conseil, 1
1070 Anderlecht

APPEL A CANDIDATURE
OCCUPATION HALL DES SPORTS LEMMENS
CHIMISTE 37 – 1070 ANDERLECHT

- Accès au grenier où se situe la chaudière et les panneaux de contrôle des panneaux solaire

3. Plan et gestion

Les plans du bâtiment sont joints à ce document.

CHAPITRE II : APPEL A PROJET

1. Description du projet

La commune d'Anderlecht souhaite déléguer la gestion du hall sportif du quartier Lemmens à une entité capable de développer un projet sportif inclusif, durable et ouvert à tous, au bénéfice de la population locale. Ce projet a pour objectif de valoriser l'infrastructure existante, le réseau associatif en proposant une variété d'activités sportives accessibles à toutes les tranches d'âge et à tous les publics, avec une attention particulière pour les écoles, les jeunes, les seniors, les personnes en situation de handicap et celles en situation de précarité.

Le futur gestionnaire devra transformer le hall en un véritable lieu de rencontre, de bien-être et de cohésion sociale, en s'appuyant sur le tissu associatif, les partenaires sportifs communaux et les acteurs éducatifs du quartier. Le projet devra promouvoir l'ouverture, la mixité, l'intergénérationnel et la proximité, tout en assurant une gestion efficace et une animation régulière du site.

Le futur gestionnaire devra s'engager à se concerter, à travailler en étroite collaboration avec l'ensemble des services communaux concernés, notamment le pôle Vie locale, les services Sports, Vie associative, Santé, Jeunesse et le pôle handicap et autonomie, le département de la prévention ... Il devra également établir des relations partenariales solides avec les acteurs locaux identifiés comme partenaires privilégiés de la commune. Cette coopération sera essentielle pour assurer la cohérence des actions menées sur le territoire, favoriser les synergies, et répondre au mieux aux besoins des habitants.

2. Horaires d'occupation

Le concessionnaire devra assurer un service aux horaires suivants, au minimum :

- en semaine : de 8 h 30 à 15 h 00, ouvert pour le secteur scolaire et associatif.

Le concessionnaire devra limiter ses activités en soirée à 22 h.

3. Objectifs et attentes de la commune

La commune souhaite confier la gestion de ce hall à un porteur de projet capable de :

- a. Développer une offre sportive structurée, inclusive et diversifiée, ouverte à tous les publics ;
- b. Favoriser les partenariats avec le tissu associatif local, les écoles, et les clubs sportifs partenaires de la commune ;
- c. Dynamiser la vie sociale du quartier Lemmens à travers le sport, en mettant en avant les valeurs de solidarité, d'accessibilité, et de vivre ensemble ;
- d. Assurer une gestion efficace et pérenne du site.

4. Organisation et aménagement

L'occupant pourra s'il le souhaite aménager les lieux, à ses frais, dans la mesure où il s'engage à remettre le bien dans son pristin état.

5. Modalités d'occupation

L'occupation se fera sur base d'un bail de 9 ans.

Les modalités seront spécifiées dans le bail locatif.

En ce qui concerne la consommation des charges, elles seront à charge du partenaire sur base forfaitaire sauf s'il est possible d'installer des compteurs de passage.

6. Responsabilités

Le partenaire s'engage à souscrire toutes assurances nécessaires concernant l'incendie et la responsabilité civile. Il devra communiquer une copie de la police d'assurance avant le début de l'occupation, ainsi que la preuve de paiement de celle-ci.

Le partenaire a l'obligation d'user du bâtiment en bon gestionnaire et conformément à la destination convenue.

Le partenaire est ainsi tenu d'entretenir le bien, de le garder, de prendre les mesures nécessaires et adéquates pour sa conservation.

CHAPITRE III : SELECTION DES CANDIDATS

1. Validité des candidatures

Les candidats devront participer à une visite obligatoire des lieux. La date de la visite devra être fixée avec le secrétariat général du département gestion immobilière et facility management (via email aux adresses suivantes : batlog@anderlecht.brussels et hdejemepe@anderlecht.brussels) .

Les candidatures devront être introduites au plus tard pour le **vendredi 5 septembre 2025 à 12h**.

Les candidatures introduites hors délai et/ou incomplètes ne seront pas prises en compte.

Le caractère incomplet ou tardif de celle-ci sera notifié au candidat soit par courrier recommandé à l'adresse officielle du candidat ou par email.

Les candidats qui ne remplissent pas les critères cumulatifs suivants sont exclus de l'accès à la procédure de choix :

- être en règle avec ses obligations relatives au paiement de ses cotisations de sécurité sociale sur les deux dernières années écoulées, s'il y est soumis ;
- ne pas être en état de faillite, de cessation d'activité, de liquidation ou de réorganisation judiciaire ou l'avoir été dans les trois années qui précèdent le dépôt de l'offre ;
- un extrait de casier judiciaire vierge de moins de six mois de l'exploitant/gérant personne physique ou de(s) administrateur(s) de la personne morale. Le candidat doit ainsi démontrer qu'il n'a pas fait l'objet d'une condamnation par un jugement affectant sa moralité professionnelle ou ses capacités de gestion;
- être en règle de paiement en matière de TVA et d'impôts directs sur les six derniers mois, en transmettant la preuve appropriée par le SPF FINANCES TVA .

2. Critères de sélection

Le Collège communal accordera une attention particulière aux candidatures qui présentent un projet clair, structuré et en phase avec les priorités de la commune : l'inclusion, l'accessibilité, la diversité des publics (jeunes, seniors, personnes en situation de handicap ou de précarité) et le lien avec les acteurs locaux.

Les projets qui montrent une démarche participative et durable, et qui contribuent à dynamiser le quartier Lemmens, seront favorisés.

La Commune convoquera chaque candidat ayant introduit un dossier valable (voir validité ci-dessous) et pouvant satisfaire aux besoins du cahier des charges afin de venir présenter et détailler son projet. Cette présentation se fera devant le comité d'avis. Le comité sera composé d'employés de l'administration qui gèrent ce dossier. Feraient partie de ce comité d'avis : un représentant du service développement économique, un représentant du département gestion immobilière et facility management et un représentant du service sports.

Afin de garantir une gestion professionnelle, durable et en adéquation avec les objectifs de développement du sport de la commune, les candidats devront démontrer une expérience solide et pertinente dans la gestion d'une ASBL ou d'une infrastructure sportive. Cette expertise constitue un critère essentiel dans l'évaluation des dossiers.

À ce titre, chaque candidat est invité à fournir des pièces justificatives attestant de cette expérience (attestations, références de projets similaires, etc.). Si l'organisation candidate ne dispose pas de cette expérience en tant que structure, elle devra alors prouver que l'un de ses membres ou collaborateurs dispose de l'expertise requise, que ce soit par son parcours professionnel ou par des fonctions antérieures en lien avec la gestion d'équipements ou de projets sportifs.

Cette exigence vise à s'assurer que le futur gestionnaire dispose des compétences nécessaires pour piloter un projet ambitieux, coordonner efficacement les différentes parties prenantes, et garantir un fonctionnement optimal de l'infrastructure au bénéfice de l'ensemble des usagers.

Une grille d'évaluation sera établie comme suit:

Critères de sélections		Points
1	Projet sportif et public cible	50/100
	Qualité et pertinence du projet sportif proposé	/30
2	Accessibilité et ouverture à l'ensemble des publics cibles définis	/20
3	Capacité organisationnelle et financière	30/100
	Capacité organisationnelle (RH, expérience, partenariats, réseau)	/15
	Capacité financière (solidité et cohérence du budget prévisionnel)	/15
4	Capacité en termes de ressources, de promotion et développement	20/100
	Qualité du plan de communication et de promotion	/10
	Clarté et fiabilité du business plan	/10
TOTAL		/100

Les cotations pour ces critères d'attribution seront additionnées. L'occupation sera accordée au candidat ayant soumis une offre conforme et obtenant la note finale la plus élevée selon les critères d'attribution détaillés ci-dessus.

Le candidat devra développer et joindre à son offre les éléments suivants afin que l'adjudicateur puisse comparer les propositions de manière adéquate :

1. Présentation du porteur de projet
 - a. Statuts de l'ASBL / structure
 - b. CV et qualifications des responsables
 - c. Expérience dans la gestion d'une ASBL, gestion de projets et/ou gestion d'infrastructures sportives
2. Projet sportif détaillé
 - a. Vision et objectifs à court, moyen et long terme
 - b. Activités envisagées (types de sports, fréquence, publics visés)
 - c. Stratégie d'ouverture vers les associations locales et les écoles
 - d. Mesures spécifiques en matière d'accessibilité, d'inclusion, de mixité et d'intergénérationnel
3. Plan de gestion
 - a. Planning d'occupation envisagé
 - b. Modalités d'accueil des utilisateurs
 - c. Entretien, logistique et sécurité
4. Plan de communication et de promotion
 - a. Stratégie de visibilité
 - b. Outils et supports prévus (site web, réseaux sociaux, campagnes locales...)
5. Business plan
 - a. Budget prévisionnel
 - b. Sources de financement et de développement envisagées
 - c. Modèle de viabilité à 3 ans, 5 ans et 9 ans

Pour chaque sous-critère, l'offre la mieux notée recevra le maximum de points, la deuxième offre la mieux notée la moitié des points, et la troisième et les suivantes aucun point.

3. Attribution

Une grille d'évaluation sera établie pour chaque candidat, sur base des dossiers introduits et de la présentation devant le comité d'avis.

Le hall des sports sera attribuée par décision favorable du Collège, sur proposition du comité d'avis qui jugera selon la grille d'évaluation élaborée ci-dessus.

4. Forme de la candidature

Les dossiers de candidature doivent être envoyés par e-mail à batlog@anderlecht.brussels et hdejemepe@anderlecht.brussels.

Les dossiers de candidature doivent être envoyés au plus tard **le vendredi 5 septembre 2025 à 12h.**

Le(s) candidat(s) seront avertis de la décision d'attribution par courrier ordinaire envoyé à leur adresse officielle et/ou par courriel.

CHAPITRE IV : INFORMATIONS ADJUDICATEUR

Administration communale d'Anderlecht

Place communale, 1 1070 Anderlecht

Département gestion immobilière et facility management

21, Rue du Transvaal - 1070 Anderlecht

batlog@anderlecht.brussels - Tél : 02/556 31 50

Hélène Dejemeppe

Tél : 02/430.69.15

hdejemeppe@anderlecht.brussels

Coordinatrice propriétés communales