



COMMUNE DE KOEKELBERG

PLACE Henri Vanhuffel,6

1081 Koekelberg

APPEL À MANIFESTATION D'INTERÊT

Cahier des charges

**EN VUE DE LA GESTION ET L'EXPLOITATION DU
PAVILLON VANAUDENHOVE**

SITE DU PARC ELISABETH À KOEKELBERG

Le pavillon Vanaudenhove après rénovation

(Image de synthèse à titre illustrative, réalisée par le bureau d'architecture V+, en charge du projet de rénovation)



Table des matières :

1. Généralités

1.1. Contexte

- Historique du pavillon Vanaudenhove
- Situation et fréquentation du site
- Projet de rénovation et d'extension
- Objectifs de la rénovation et attentes des habitants

1.2. Objet

- Finalité de l'appel à projets
- Conditions d'exploitation souhaitées
- Concession domaniale

1.3. Mise à disposition du Bien

- A. Plans de localisation
- B. Plan du Bien
- C. Images de synthèse
- D. Description et composition du Bien
 - Espaces Horeca et salle polyvalente
 - Espace de stockage et terrasse
 - Autorisations et affectations

1.4. Précisions relatives à la procédure d'appel à manifestation d'intérêt

- Cadre légal et spécificités
- Objectifs de la procédure
- Modalités de mise en concurrence

1.5. Identité de la personne de contact

1.6. Planning

- Étapes et dates indicatives

1.7. Exigences minimales de l'offre

- A. Horaire d'exploitation
- B. Interdictions
- C. Tarifs
- D. Frais à charge du concessionnaire
- E. Terrasse
- F. Propreté, sécurité, salubrité et tranquillité
- G. Assurance
- H. Redevance
- I. Périodes et durée d'exploitation

2. Dossier de candidature

2.1. Contenu du dossier

- Lettre de motivation
- Note conceptuelle
- Business plan
- Plan d'aménagement du pavillon

- Présentation de l'équipe
- Montant de la redevance proposée
- Annexes éventuelles

2.2. Modalités de dépôt des candidatures

2.3. Modalités de sélection et attribution

- A. Validité des candidatures
- B. Sélection et composition de la commission
- C. Critères d'évaluation et pondération
 - Concept et vision du projet
 - Durabilité et responsabilité environnementale
 - Business plan et viabilité économique
 - Organisation et expérience de l'équipe
 - Redevance proposée

3. Attribution de la concession et signature de la convention

- Critères d'attribution
- Dates indicatives pour la validation et le début d'exploitation

1. Généralités

1.1. Contexte

Le pavillon Vanaudenhove fait partie intégrante du parc Elisabeth, patrimoine de la Région Bruxelloise géré actuellement par Bruxelles Environnement.

Sa situation centrale, à proximité de la Basilique de Koekelberg et à la limite de plusieurs communes bruxelloises ont fait de ce domaine naturel un lieu prisé des promeneurs, joggeurs et amateurs de la nature.

Le site est très fréquenté que ce soit pour sa traversée quotidienne, pour la pratique de sports, de loisirs récréatifs ou d'animations culturelles qu'il offre régulièrement.

Historiquement, le pavillon a été construit en 1959, par le ministère des Travaux publics et de la Reconstruction et a été reconstruit à l'identique à la suite d'un incendie.

Le pavillon Vanaudenhove est actuellement en cours de rénovation et d'extension. Celle-ci est menée conjointement par la commune de Koekelberg et Bruxelles Environnement, gestionnaire du site. L'objectif du projet de rénovation est de mettre en valeur et de pérenniser le patrimoine architectural que représente ce bien.

Concrètement, le projet de rénovation prévoit :

- **Au rez-de-chaussée :**

- On y retrouvera le programme socio-culturel de la commune de Koekelberg avec un lieu de restauration avec terrasse et un espace de stockage, accessoire à l'affectation principale.
- L'extension du rez-de-chaussée sera à usage exclusif des gardiens de parc de Bruxelles Environnement en accueillant un local « vélos » et un espace de stockage.

- **Création d'un étage :**

- L'extension du pavillon en hauteur permettra d'accueillir les locaux destinés au personnel de surveillance et d'entretien des espaces verts de Bruxelles-Environnement : bureau, douches, vestiaires, kitchenette.

Cette rénovation lourde tient compte des différentes contraintes (patrimoniales, historiques, urbanistiques, environnementales, techniques et de sécurité) qui touchent au site.

La Commune de Koekelberg souhaite à présent mener la réhabilitation de ce bien en lui conférant une nouvelle affectation qui renforce l'attractivité du site en lui donnant une dynamique nouvelle porteuse de cohésion sociale dans le respect du permis d'urbanisme.

À ce sujet, les résultats de l'enquête citoyenne afférente à cette rénovation indiquent que les habitants aspirent à ce que le pavillon devienne un lieu vivant, polyvalent et accessible à toutes et tous, un lieu de convivialité, enrichi par des activités socio-culturelles, éducatives et intergénérationnelles (**Annexe 1**).

À travers la présente concession, la Commune souhaite :

- Offrir un lieu de rencontre, d'échange et de détente accessible à un large public (habitants, promeneurs, familles, écoles, visiteurs du parc,..) ;
- Favoriser l'appropriation du lieu par les habitants via des activités complémentaires, culturelles ou citoyennes ;
- Garantir une gestion exemplaire du site, tant sur le plan environnemental que sur le plan organisationnel ;
- Promouvoir une restauration de qualité accessoire aux activités précitées, respectueuse des principes du développement durable et de l'économie locale.

1.2. Objet

Le présent appel à projets concerne une partie du pavillon Vanaudenhove sis au sein du parc Elisabeth (ci-après dénommé le « Bien »). La localisation du Bien est précisée infra (cfr. point 1.3.).

Par le présent appel à manifestation d'intérêt, la Commune de Koekelberg (ci-après dénommée la « Commune ») souhaite parvenir à retenir un projet d'exploitation d'une partie du rez-de-chaussée du Bien conformément au présent cahier des charges.

Via la rénovation du Bien et son exploitation, la Commune ambitionne d'augmenter plus encore le rayonnement et l'attractivité du parc Elisabeth et y assurer un meilleur accueil des personnes qui le traversent ou qui le visitent.

Les conditions d'exploitation du Bien devront :

- Privilégier des activités socioculturelles, dans le respect du caractère public et du cadre naturel du parc ;
- Offrir un lieu de rencontre, d'échange et de détente accessible à un large public (habitants, promeneurs, familles, écoles, visiteurs du parc,..) ;
- Favoriser l'appropriation du lieu par les habitants via des activités complémentaires, culturelles ou citoyennes ;
- Garantir une gestion exemplaire du site, tant sur le plan environnemental que sur le plan organisationnel.
- Promouvoir une restauration de qualité accessoire aux activités précitées, respectueuse des principes du développement durable et de l'économie locale.

La Commune est à la recherche d'un projet ayant un impact social et environnemental positif pour le voisinage et les usagers du site, de manière à devenir un lieu attractif qui contribuera à maintenir une couverture sociale de qualité.

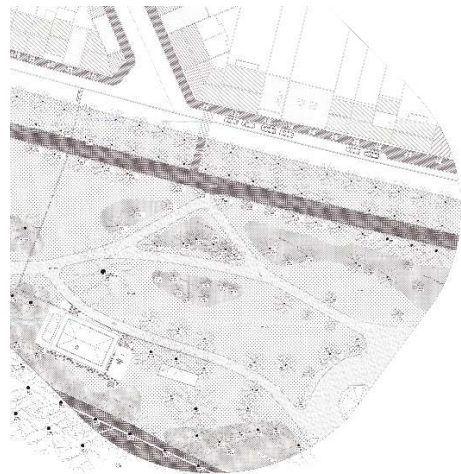
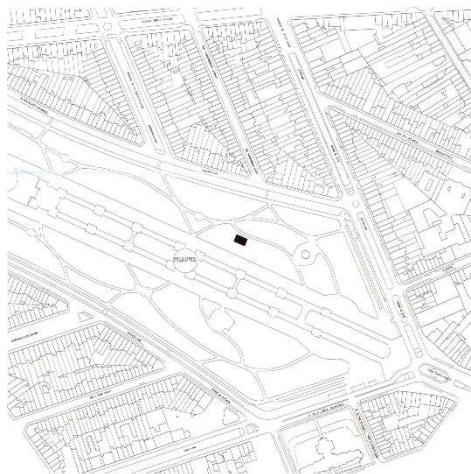
La mise à disposition du Bien à l'exploitant sera réalisée sous forme d'une concession domaniale.

Une concession domaniale est communément définie comme étant une convention par laquelle une autorité publique concédante, gestionnaire d'un domaine public, permet à une personne déterminée d'occuper une parcelle délimitée du domaine public à titre privatif ou exclusif, mais de façon temporaire moyennant le paiement d'une redevance.

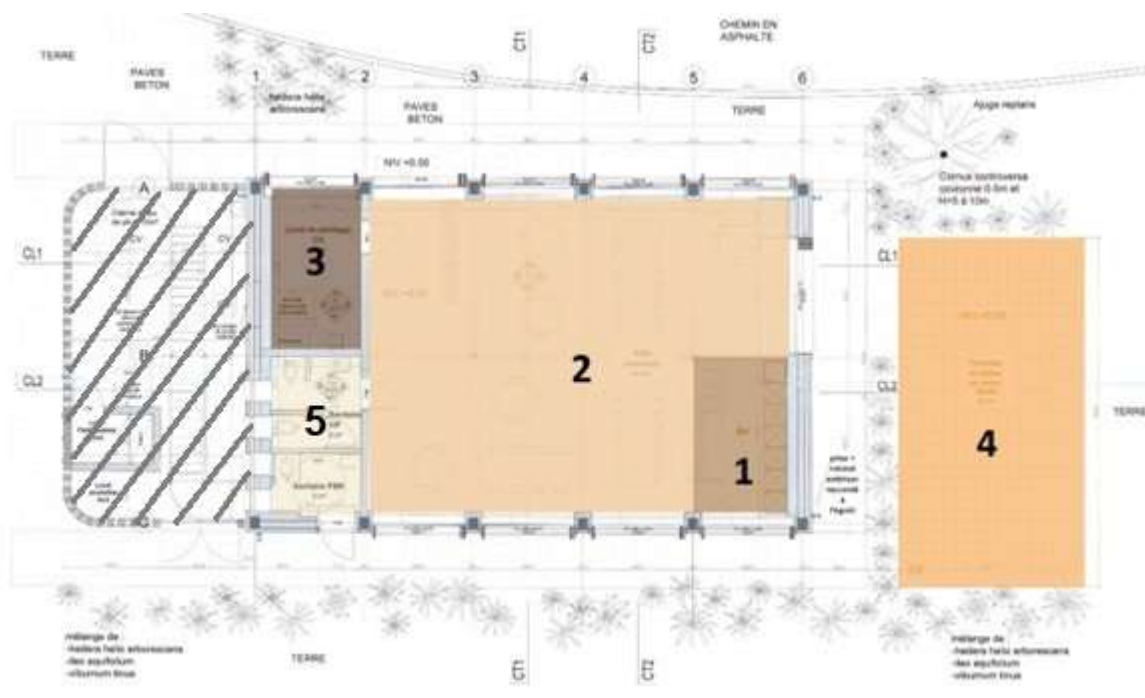
Cette concession domaniale vise à valoriser le site du parc Elisabeth d'une manière qui soit conforme à son statut.

1.3. Mise à disposition du Bien

A – Plans de localisation du Bien :



B – Plan du Bien :



C – Images de synthèse illustrant le Bien après rénovation :



(Image de synthèse à titre illustrative, réalisée par le bureau d'architecture V+, en charge du projet de rénovation)

D - Description et composition du Bien :

Le Bien est composé de plusieurs espaces situés au rez-de-chaussée du pavillon Vanaudenhove :

1. Bar/café (environ 11m²)
2. Salle polyvalente (environ 86m²)
3. Espace de stockage/local technique (environ 9m² - comprenant installations techniques)
4. La terrasse (49m²)
5. Installations sanitaires (environ 6m²)

Le périmètre d'exploitation de la concession reprend exclusivement les locaux décrits ci-dessus ainsi que la terrasse.

L'extension du rez-de-chaussée, qui est à usage exclusif des gardiens de parc de Bruxelles Environnement, ne fait pas partie du Bien proposé en concession.

Le Bien est donc adapté à des fonctions diverses et a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour sa rénovation (**Annexe 2**). Ce permis précise explicitement que l'affectation autorisée du Bien est celle d'un **équipement socio-culturel, assorti d'une offre de restauration accessoire**.

Ces deux fonctions seront obligatoirement assurées par la/les future(s) exploitant(s). Des fonctions accessoires à ces fonctions pourraient être envisagées pour autant qu'elles restent compatibles avec les dispositions urbanistiques et environnementales qui régissent le Bien, telles que décrites dans le présent appel. Les fonctions du Bien devront respecter les affectations de la zone de parc dans lequel est situé le bâtiment. Toutes nouvelles fonctions accessoires devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la Commune.

Le Bien sera livré en état achevé, conforme au permis d'urbanisme, incluant les finitions intérieures, les revêtements de sol, ainsi que les équipements fixes indissociables du bâtiment, notamment les sanitaires, les installations techniques et les aménagements fixes nécessaires à l'exploitation d'un bar ou d'une cafétéria. Un état des lieux d'entrée contradictoire sera établi lors de la prise de possession du Bien par le concessionnaire. Le relevé des compteurs se fera lors de l'état des lieux.

Toute modification apportée au Bien devra faire l'objet d'une autorisation préalable de Bruxelles Environnement et de la Commune (cloisonnement, affectation, matériaux, ..).

Les documents techniques et contractuels repris en annexes détaillent les marges de manœuvre concernant l'entretien et l'aménagement du Bien.

1.4. Précisions relatives à la procédure d'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt ne rentre pas dans le champ d'application de la législation relative aux marchés publics (loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics) et de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession.

1.5. Identité de la personne de contact

Le Concédant est la Commune de Koekelberg dont le siège est sis Place Henri Vanhuffel 6 à 1081 Koekelberg.

La personne de contact est Madame Sabrina Terzo, joignable à l'adresse suivante : pav@koepkelberg.brussels

1.6 Planning

Étapes	Planning
Lancement de l'Appel à projets	Collège des Bourgmestre et Échevins du 28 janvier 2026
Visites des lieux	Du 2 au 20 février 2026
Réponse aux questions	Du 2 février au 13 mars 2026
Date de dépôt des candidatures	20 mars 2026
Examen des candidatures	du 23 au 27 mars 2026

Commission d'évaluation	Entre le 30 mars et le 3 avril 2026
Décision d'attribution du projet	Collège des Bourgmestre et Échevins
Installation du preneur et ouverture au public	Juin 2026 ou au plus tard à la date de la réception provisoire du chantier de rénovation du bâtiment, en cours

Ce planning a une valeur purement indicative.

1.7 Exigences minimales auxquelles doit répondre l'offre sont les suivantes :

Les informations qui suivent seront reprises dans le contrat de concession qui sera conclu avec le concessionnaire, sans préjudice du développement de certaines clauses ou de l'ajout de clauses supplémentaires qui pourraient y être rédigées.

A. Horaire d'exploitation :

Le Bien sera exploité et accessible au public selon les horaires suivants :

- **Été (7/7 jours) :** 10h – 22h, hors concerts et activités spécifiques, à convenir avec la Commune et sous réserve d'acceptation par Bruxelles Environnement en sa qualité de gestionnaire du parc. Les activités nocturnes devront être compatibles avec l'environnement général du site et ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage. Pour toute activité qui dépasse le périmètre de la terrasse ou avec musique amplifiée le concessionnaire/organisateur doit obtenir l'autorisation de Bruxelles Environnement, gestionnaire du parc. Une demande doit être introduit via le formulaire de demande : <https://environnement.brussels/citoyen/reglementation-et-inspection/obligations-et-autorisations/organiser-un-evenement-dans-un-espace-vert> Une autorisation de Bruxelles Environnement vaut jusque 22h maximum. Toute autorisation au-delà relève de la commune (tranquillité publique).
- **Hiver (7/7 jours) :** 11h – 20h.

Les gardiens de parc de Bruxelles Environnement sont présents sur le site aux horaires suivants :

- du 01 octobre au 31 mars : de 9h24 à 17h,
- du 01 avril au 30 avril : de 08h à 19h,
- du 01 mai au 31 août : de 08h à 21h,
- du 01 septembre au 30 septembre : de 08h à 20h.

L'ouverture/ accessibilité officielle du parc sur Brussels garden :

- du 01 novembre au 28 février, de 07h00 à 19h00,
- du 01 avril au 30 avril, de 6h00 à 21h00,
- du 01 mai au 31 août, de 06h00 à 22h00,

du 01 septembre au 31 octobre, de 07h00 à 20h00.

B. Les interdictions :

L'usage ou l'exploitation de jeux de hasard généralement quelconques (bingo, etc.) est strictement interdit dans le Bien.

Le Bien ne pourra être utilisé à des fins publicitaires ou pour des événements privés uniquement après accord préalable de la Commune, concernant les activités sur la terrasse ou hors du bâtiment accord conjoint de la Commune et de Bruxelles-Environnement devra être obtenu. Les activités se prolongeant hors du périmètre de la terrasse feront l'objet d'un accord conjoint également avec Bruxelles Environnement et la Commune de Koekelberg.

C. Tarifs :

Les tarifs proposés par l'exploitant doivent être inclusifs et accessibles à tous, afin de favoriser la fréquentation et la participation citoyenne.

D. Les frais directement à charge du concessionnaire :

Les consommations d'énergie, d'eau et les frais de connexion de téléphone et d'internet sont à charge du concessionnaire ainsi que tous les frais d'entretien du site (système d'accès, détection alarmes et incendie,...).

E. Terrasse :

L'exploitation de la terrasse devra faire l'objet d'une demande d'autorisation séparée par le concessionnaire auprès du service Urbanisme dans le respect des règles et procédure habituelles.

Pour toute activité qui dépasse le périmètre de la terrasse ou pour toute activité avec musique amplifiée le concessionnaire/organisateur doit obtenir l'autorisation de Bruxelles Environnement, gestionnaire du parc. Une demande doit être introduite via le formulaire de demande : <https://environnement.brussels/citoyen/reglementation-et-inspection/obligations-et-autorisations/organiser-un-evenement-dans-un-espace-vert>

F. Site :

Le parc Elisabeth est un parc classé qui présente des caractéristiques patrimoniales et esthétiques majeures pour la Région bruxelloise, notamment concernant son patrimoine arboré. Il est à noter qu'un platane à feuille d'érable, classé à l'Inventaire du Patrimoine Naturel, se situe juste en face du pavillon. L'exploitant veillera à l'intégrité et au respect des arbres présents sur le site et en particulier de l'arbre classé (aucun franchissement des clôtures présentes pour protéger le platane ne sera admis). Il est strictement interdit de fixer, attacher ou suspendre quoi que ce soit aux troncs et branches des arbres.

Les conditions pour les livraisons et la circulation de véhicules seront décrites dans la convention et devront être strictement respectés par l'exploitant et ses éventuels sous-traitants.

Le règlement de parc (annexe 3) s'applique pour la concession.

G. Propreté, sécurité, salubrité et tranquillité :

Le concessionnaire devra respecter les obligations en matière de propreté, sécurité, salubrité et tranquillité.

Cela implique de maintenir en parfait état de propreté les abords du Pavillon et la terrasse, de privilégier la livraison de marchandises et l'évacuation des déchets par véhicule électrique ou non motorisé et de respecter tous les éléments naturels présents dans le parc.

H. Assurance, taxes et impôts :

Le concessionnaire s'engage à souscrire une assurance occupation et responsabilité civile exploitation. Il devra en fournir la preuve avant le début de l'exploitation.

Les impôts et taxes, en ce compris le précompte immobilier, sont supportés par le concessionnaire au prorata des surfaces faisant l'objet de la concession et ce sur demande formulée par courrier recommandé.

I. Redevance :

La part fixe de la redevance est déterminée dans l'offre du concessionnaire.

La part variable de la redevance consiste en un pourcentage du chiffre d'affaires HTVA du concessionnaire qui est déterminé comme suit : à partir de 33,33% du chiffre d'affaires de l'année comptable précédente : 3% sur cette tranche fait partie de la part variable de la redevance due par le concessionnaire.

Par exception, durant la première année comptable d'exploitation, le concessionnaire n'est pas redevable de la part variable de la redevance.

J. Périodes et durée d'exploitation :

Le futur concessionnaire devra assurer une présence régulière sur le site conformément à un calendrier prévisionnel à convier une ouverture au public compatible avec la fréquentation du parc avec une période ininterrompue toute l'année.

Procédure tempête : en cas de tempête, un avis de fermeture des parcs sera émis par Bruxelles Environnement. Dans ce cas, le parc et le pavillon seront inaccessibles.

La concession domaniale est consentie pour une durée de 3 ans. Si aucune des parties n'informe l'autre partie qu'elle souhaite y mettre un terme au moins 3 mois avant la fin de la durée, elle sera reconduite tacitement par périodes renouvelables d'un an.

2 Dossier de candidature :

2.1. Contenu du dossier de candidature :

Le dossier de candidature devra comporter les éléments suivants :

- Formulaire de candidature ;

- Lettre de motivation précisant l'identité du candidat et la présentation générale du projet ;
- Note conceptuelle (max. 10 pages) détaillant la vision, la philosophie du projet, l'offre proposée, les activités envisagées et les valeurs portées ;
- Business plan (prévisionnel sur trois ans) comprenant le détail des recettes et des dépenses ;
- Plan d'aménagement du pavillon (disposition, mobilier, ambiance, signalétique, intégration paysagère) ;
- Présentation de l'équipe (composition, expérience, rôles, formations) ;
- Montant de la redevance fixe proposée ;
- Annexes éventuelles (références, partenariats, visuels d'inspiration, certificats, attestations, etc.).

2.2. Modalités de dépôt des candidatures

Le délai de remise des dossiers de candidatures est le 20 mars 2026 à 16 heures.

Les candidatures seront transmises soit par courrier recommandé, soit par mail à l'adresse de contact renseignée au point 1.5 ou soit déposée directement au guichet de l'administration communale sis Place Henri Vanhuffel 6 à 1081 Koekelberg.

2.3. Modalités de sélection des candidatures et attribution de la concession

A. Validité :

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

Le caractère incomplet ou tardif de celle-ci sera notifié au candidat soit directement par un document remis en mains propres lors du dépôt de la candidature au guichet, soit par courrier ordinaire à l'adresse officielle du candidat ou par email.

En outre, l'offre doit être signée par la ou les personne(s) compétente(s) ou habilitée (s).

B. Sélection :

Après vérification des conditions de recevabilité précitées, les offres sélectionnées seront soumises à l'analyse d'une Commission d'évaluation composée de représentants de Bruxelles Environnement, de la Commune de Koekelberg et de Koekelberg Promotion asbl.

L'évaluation sera effectuée sur la base des critères repris ci-dessous, pour un total de 100 points.

Toute offre n'ayant pas obtenu au moins 50 % des points pour un ou plusieurs des critères principaux sera écartée du classement.

A l'issue de l'attribution des scores, une procédure de négociation pourra être ouverte entre la commune et, au maximum, les trois offres ayant recueilli le meilleur score. Une telle procédure de

négociation ne peut s'ouvrir qu'entre candidatures ayant obtenu un minime de 50% pour chaque critère et total minimal de 70%.

À l'issue de cette évaluation, la Commune pourra inviter un ou plusieurs candidats à une séance de négociation avant la désignation finale du concessionnaire.

C. Critères d'évaluation et pondération :

Critère	Description détaillée	Barème
1. Concept et vision du projet	<p>Pertinence du concept proposé par rapport au site et aux objectifs de la Commune.</p> <p>Clarté de la vision, cohérence du projet avec le cadre du parc et les valeurs communales.</p> <p>Capacité du projet à favoriser la convivialité, l'inclusion et la participation citoyenne (résultats de l'enquête citoyenne annexée).</p> <p>Originalité du concept et intégration dans la vie locale (collaborations, activités, animations, horeca, économie locale, etc.).</p>	40 pts
2. Durabilité et responsabilité environnementale	<p>Qualité et durabilité de l'offre (produits locaux, bio, de saison, Good Food).</p> <p>Gestion responsable des ressources (énergie, eau, déchets, mobilité).</p> <p>Engagement dans la réduction du plastique et du gaspillage alimentaire.</p> <p>Actions de sensibilisation à l'alimentation durable et à l'éco-responsabilité.</p>	15 pts
3. Business plan et viabilité économique	<p>Qualité, précision et réalisme du plan financier (recettes, dépenses, investissements).</p> <p>Plan d'exploitation et prévisions économiques sur deux ans.</p> <p>Capacité à assurer la pérennité de la concession.</p> <p>Adéquation entre les ambitions du projet et les moyens financiers disponibles.</p>	20 pts
4. Organisation et expérience de l'équipe	<p>Compétences, références et expérience du porteur de projet et de son équipe.</p> <p>Structure organisationnelle proposée (gestion, personnel, formation, sécurité).</p> <p>Présence sur site et capacité à assurer un service régulier et de qualité.</p> <p>Connaissance du contexte local.</p>	15 pts
5. Redevance proposée	<p>La part fixe de la redevance est déterminée dans l'offre du concessionnaire.</p>	10 pts

Critère	Description détaillée	Barème
	Pourcentage du chiffre d'affaires net reversé à la Commune. Justification et cohérence des montants proposés au regard du business plan.	
Total		100 points

3. Attribution de la concession et signature de la convention de concession :

A l'issue de l'attribution des scores, une procédure de négociation pourra être ouverte entre la commune et, au maximum, les trois offres ayant recueilli le meilleur score. Une telle procédure de négociation ne peut s'ouvrir qu'entre candidatures ayant obtenu un minime de 50% pour chaque critère et total minimal de 70%.

La concession domaniale pour la gestion et l'exploitation du Pavillon Vanaudenhove sera attribuée au seul candidat rencontrant les critères cumulatifs visés au paragraphe précédent ou à l'issue de la procédure de négociation.

L'attribution de la concession sera validée au plus tard par le Conseil communal du 20 avril 2026 avec un début d'exploitation au 1^{er} juin 2026 ou au plus tard à la date de la réception provisoire.

La signature de la convention de concession interviendra entre la date de la séance du Conseil communale précitée et au plus tard le jour précédant la date du début de l'exploitation.

Annexes :

- Enquête citoyenne (annexe 1) ;
- Permis d'urbanisme relatif à la rénovation du pavillon Vanaudenhove (annexe 2).
- Règlement de parc (annexe 3)