

# PARC NATUREL HAUTES FAGNES-EIFEL

Asbl Commission de gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel



## APPEL PUBLIC À MANIFESTATION D'INTÉRÊT RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

Date limite d'envoi  
de la manifestation d'intérêt :  
mardi 1er octobre 2024 (avant midi)



## GESTION DE L'ESPACE DE RESTAURATION LA FAGN'ÉTÉRIA

SUR LE SITE DE LA MAISON DU PARC  
À BOTRANGE

Commission de Gestion du Parc Naturel Hautes Fagnes-Eifel ASBL  
Jérôme AUSSEMS, Directeur a.i.  
Rue de Botrange, 131  
4950 Waimes (Belgique)  
Tél. : 080 / 44 03 03  
Email : [direction@botrange.be](mailto:direction@botrange.be)

## **2. PORTÉE DE L'APPEL PUBLIC À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

### **2.1. Contexte.**

Aux termes de ses statuts, l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel a notamment pour objet la gestion et l'exploitation des installations, équipements et activités situés et/ou organisés sur le site de la Maison du Parc et environs.

**Le site comprend entre autres une brasserie/restaurant LA FAGN'ÉTÉRIA, composée de deux salles, d'une cuisine équipée, d'une réserve, de 2 toilettes, de 2 terrasses extérieures.**

La Maison du Parc est ouverte tous les jours de la semaine de 9h à 17h et le week-end de 10h à 18h.

### **2.2. Le Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel**

#### *Depuis quand ?*

Créé en 1971 par la Province de Liège, le Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel est le doyen des 13 parcs naturels aujourd'hui présents en Wallonie.

#### *C'est quoi un parc naturel ?*

Un Parc naturel est un territoire rural, riche en biodiversité et aux paysages singuliers. Afin d'améliorer, de gérer et de protéger le milieu naturel et le cadre de vie des habitants de façon durable, un plan d'actions est mis en œuvre par chaque parc naturel et les forces vives locales.

Un parc naturel,  
c'est un modèle de développement harmonieux entre l'activité humaine et la nature sur un territoire qui ne s'arrête pas (toujours) aux limites communales.



### Quelles missions ?

Les missions des parcs naturels sont définies par le Décret du Gouvernement wallon du 3 juillet 2008, résumées en 4 points :

1. Assurer la protection, la gestion et la valorisation du patrimoine naturel et paysager ;
2. Contribuer à définir et à orienter les projets d'aménagement du territoire suivant les principes du développement durable ;
3. Encourager le développement durable en contribuant au développement local, économique et social ;
4. **Organiser l'accueil, l'éducation et l'information du public.**

Les 13 parcs naturels wallons développent de nombreux projets différents et spécifiques, en fonction de leurs territoires, qui rencontrent ces principales missions.

*Le Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel, c'est notamment...*

- Une **équipe pédagogique** qui organise des animations scolaires au quotidien à destination des niveaux maternel, primaire et secondaire en accueillant des écoles issues de toute la Belgique, du Luxembourg et d'Allemagne (en moyenne 3.000 élèves nous rendent visite chaque année) ;
  - Une **équipe dédiée à l'accueil** des nombreux visiteurs qui consultent nos informations touristiques à la recherche de balades, de bonnes adresses, de bons coins à découvrir ou à la recherche d'un guide nature : en moyenne 30.000 personnes franchissent annuellement les portes de la Maison du Parc-Bostrange) ;
  - Une **exposition permanente FANIA** consacrée à la superbe nature du plateau fagnard (le climat, le relief, le sous-sol, les paysages naturels et semi naturels, la protection et la restauration des milieux tourbeux...) tout au long d'un caillebotis géant ;
  - Des **balades en char-à-bancs** pour découvrir les sommets de notre pays de façon originale sur un parcours de 18km ;
  - De **nouveaux produits touristiques** en cours de développement.
- Une **équipe scientifique** qui développe différents projets sur le territoire du parc au bénéfice de ses 12 communes et de ses acteurs ;



#### 3.1. Objet.

L'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel souhaite louer à un opérateur tiers son espace HORECA LA FAGN'ÉTÉRIA afin que celui-ci soit affecté à l'exploitation d'une brasserie incluant le service de boissons, en ce compris des vins et spiritueux, et de repas chauds et froids.

Les installations mises à disposition sont :

- une **surface de 137 m<sup>2</sup>** constituant la partie accessible au public (en trois espaces de 57, 52 et 28 m<sup>2</sup>) ;
- un **comptoir** d'une surface de 4,6 m<sup>2</sup> et une pièce « arrière-bar » de 4 m<sup>2</sup> ;
- une surface de 7 m<sup>2</sup> à usage de **réserve** située au rez-de-chaussée ;
- une surface de +/- 48 m<sup>2</sup> à l'usage de **terrasse située à l'avant** de l'établissement ;
- une surface de +/- 20 m<sup>2</sup> à l'usage de **terrasse** non couverte et une autre de 15m<sup>2</sup> couverte **située à l'arrière de l'établissement** ;
- **deux WC avec lavabo** au sein de l'espace de restauration (avec par ailleurs un accès non exclusif aux locaux sanitaires de la Maison du Parc durant les heures d'ouverture de celle-ci).

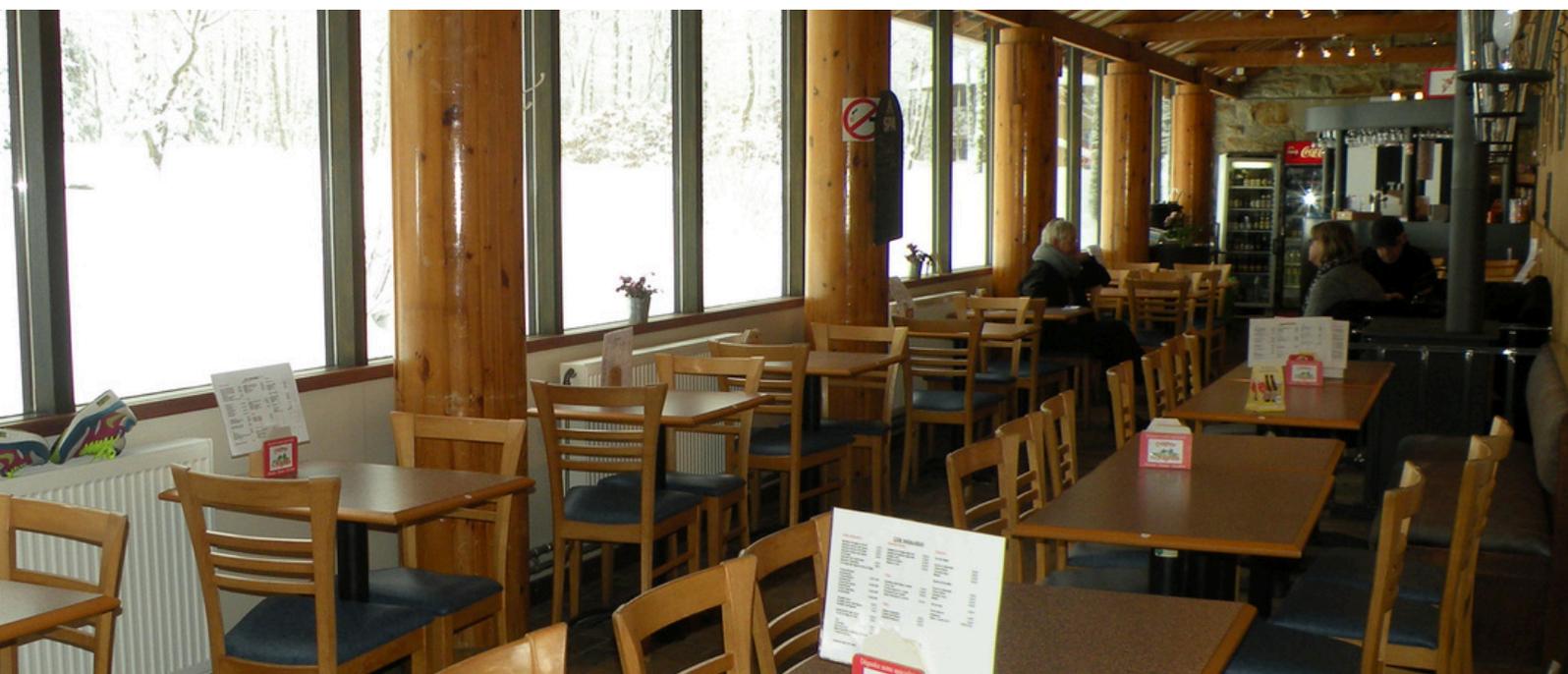
#### 3.2. Enjeux du partenariat

L'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel souhaite **trouver son partenaire HORECA afin de construire avec lui le meilleur dispositif destiné à assurer l'animation du lieu en synergie avec l'ensemble des activités du parc naturel.**

L'enjeu de l'opération envisagée est de **créer, au profit de tous les publics du Parc et de la Maison du Parc-Botrange, une expérience innovante, personnalisée au lieu, conviviale et durable.**

#### 3.4. Contrepartie de l'occupation

Dans le cadre du présent appel public à manifestation, l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel invite les soumissionnaires à formuler notamment leur meilleure proposition quant à la contrepartie financière qu'ils sont disposés à payer à l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel, selon un rythme mensuel ou annuel, en contrepartie du droit d'occupation qui leur serait consenti pour une durée qui sera déterminée au terme de la négociation dont question ci-après.



Cette proposition devra être formulée de manière à permettre de rendre cette contrepartie déterminée ou à tout le moins déterminable, quant à son montant, dès l'accord des parties sur le droit d'occupation.

Le montant de la contrepartie peut être variable à la condition que les critères déterminant cette variabilité soient clairement déterminés dans la proposition.

Les contreparties en nature ne sont pas autorisées.

Le candidat proposera en euros (€) le montant d'une offre de redevance d'occupation à verser mensuellement ou annuellement à l'A.S.B.L. en contrepartie de la possibilité d'exercer une activité économique déterminée, à savoir la fonction de restauration dans l'espace dédié et dénommé « La Fagn'étéria ». Cette redevance est indexable.

La redevance ne comprend pas les frais et charges d'exploitation.



**4.1. Définition de la procédure.**

La présente consultation est un appel public à manifestation d'intérêt.

La procédure mise en place repose sur une négociation avec les soumissionnaires dans les conditions définies au présent règlement de consultation.

**4.2. Calendrier et déroulement de la procédure**

La procédure se déroule en plusieurs étapes successives présentées ici à titre indicatif :

- Étape 1 : Envoi, pour la date indiquée en page de garde du présent règlement, (**mardi 1er octobre 2024 avant midi**), à l'adresse [direction@botrange.be](mailto:direction@botrange.be), d'un courriel (ayant pour objet « LA FAGN'ÉTÉRIA : manifestation d'intérêt ») par lequel le candidat manifeste son intérêt.
- Etape 2 : Pour les candidats ayant manifesté leur intérêt, **visite des lieux entre le 7 et le 18 octobre 2024** (un rendez-vous sera fixé par retour de courriel aux candidatures reçues) et présentation des équipements qui seront inclus dans la location.
- Etape 3 : Remise par les candidats d'une proposition initiale **pour le vendredi 15 novembre 2024 avant midi**, reprenant les différents éléments constituant celle-ci et les différents éléments exigés par le présent règlement (voir point 5.2).

L'offre comprendra au minimum toutes les informations qui permettent d'apprécier la proposition à savoir une note d'intention abordant les aspects suivants :

> le descriptif du concept, son originalité, l'organisation de l'espace, les éléments permettant de comprendre la volonté de créer une ambiance, une atmosphère en adéquation avec les lieux ;

> un descriptif des services et du type de cuisine proposés, avec au moins une proposition de carte intégrant une projection tarifaire des formules possibles, le nombre de couverts potentiel ;

> la politique d'achat ainsi que la nature et la provenance des produits d'approvisionnement, en ce compris d'éventuelles politiques d'exclusivité ;

> le candidat est invité à présenter une courte note et toutes les informations utiles traduisant la manière dont il entend vendre, promouvoir, utiliser et mettre en valeur les produits locaux ;

> une proposition d'horaires et les modalités d'organisation du travail ;

> le délai projeté par le candidat entre la désignation en tant que concessionnaire et l'ouverture de l'établissement ;

> une proposition de redevance par année éventuellement évolutive sur toute la durée de la concession ;

> la politique de gestion ou d'achat d'équipements et du mobilier ;

> le candidat soumissionnaire est invité à préciser s'il entend utiliser le matériel déjà présent dans les locaux ou si le soumissionnaire entend placer son propre mobilier, en tout ou partie, auquel cas il sera chargé de son entretien pendant la durée de la concession.

Cette note méthodologique sera accompagnée des documents et notices que le soumissionnaire pourrait juger utiles à la parfaite appréciation de son offre.

- Etape 4 : **Négociation avec les soumissionnaires** sur la base de leur proposition initiale, **invitation à remettre une proposition finale et sélection de l'occupant** en application des critères de sélection des offres (voir points 5.3 et 5.4).
- Etape 5 : **Conclusion d'un contrat de location** entre l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel et le soumissionnaire retenu.

La négociation est organisée librement par l'ASBL Commission de Gestion du

Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel dans le respect des principes généraux de transparence et de non-discrimination et dans les conditions du présent règlement.

#### **4.3. Conditions de participation des soumissionnaires**

Les soumissionnaires doivent répondre seuls, ils ne sont pas autorisés à présenter des propositions en groupement.

#### **4.4. Eléments d'information à disposition des soumissionnaires**

L'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel met à la disposition des soumissionnaires le présent règlement. Elle peut éventuellement adresser aux soumissionnaires des compléments, notamment des documents techniques.



Les soumissionnaires sont invités à présenter leurs propositions en respectant les prescriptions ci-dessous.

### 5.1. Manifestation d'intérêt du candidat.

Au stade de l'étape 1, les soumissionnaires sont invités à manifester leur intérêt en adressant un courriel à l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel à l'adresse [direction@botrange.be](mailto:direction@botrange.be)

Ce courriel doit être adressé au plus tard à la date mentionnée en première page du présent règlement.

A titre exceptionnel, l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel se réserve la possibilité d'accepter les manifestations d'intérêt postérieures à la date limite mentionnée en page de garde. Les candidats concernés sont avertis qu'ils seront intégrés dans la procédure de négociation au même stade que les candidats ayant manifesté leur intérêt dans le délai mentionné ci-avant, et qu'ils ne pourront pas rattraper un éventuel retard de négociation.

Dans un second temps, les soumissionnaires ayant manifesté leur intérêt et visité les lieux seront invités à remettre **un dossier contenant leur proposition pour le vendredi 15 novembre 2024 avant midi au plus tard** (cf. point 5.2.).

### 5.2. Dossier à remettre

Le dossier à remettre par chaque soumissionnaire comprendra au moins les pièces suivantes :

#### # Un dossier de candidature comprenant :

- a) La situation propre du soumissionnaire
  - Les documents relatifs à la situation sur le plan des dettes sociales et fiscales ;
  - Un extrait récent du casier judiciaire.
- b) Capacité économique et financière
  - Une déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires relatif aux activités auxquelles l'appel à manifestation d'intérêt se réfère, réalisés au cours des 3 derniers exercices disponibles ;
  - Une preuve d'assurance pour les risques professionnels.

Si, pour une raison justifiée, l'opérateur économique n'est pas en mesure de produire les renseignements et documents demandés par l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel, il est autorisé à prouver sa capacité économique et financière par tout autre moyen équivalent.

Le soumissionnaire pourra communiquer toutes pièces ou documents nécessaires pour une analyse complète de son dossier au regard des critères de sélections annoncés au présent document.

#### # Un dossier d'offre

Ce dossier contiendra les éléments permettant d'apprécier l'offre au regard des critères de sélection, et notamment la proposition relative au développement opérationnel de l'activité dans tous ses éléments et à la contrepartie financière, et ce conformément aux orientations développées dans le présent règlement de consultation.

### 5.3. Négociation

La négociation est organisée librement par l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel avec le ou les soumissionnaires dont la proposition correspond le mieux aux attentes de l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel au regard des critères énoncés ci-après.

Elle peut notamment prendre la forme de réunions, d'ateliers, de remise de documents ou d'offres intermédiaires.

Si plusieurs soumissionnaires participent à la procédure, une stricte égalité de traitement sera observée dans l'organisation de la négociation.

L'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel se réserve la possibilité d'éliminer des soumissionnaires en cours de négociation en tenant compte des critères d'évaluation des propositions énoncés dans le présent règlement de consultation.

Une fois que l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel considère que la négociation a abouti, elle invite le ou les soumissionnaires encore en lice à remettre une proposition finale, dont le contenu et le délai de remise seront déterminés dans l'invitation à remettre une proposition finale.

### 5.4. Sélection de l'occupant

Plusieurs critères, ainsi hiérarchisés, seront utilisés pour déterminer le soumissionnaire qui sera retenue en qualité d'occupant :

#### Capacité :

Adéquation des ressources humaines et financières qui seraient affectées à l'activité pour permettre à celle-ci d'atteindre un volume et un niveau de qualité adéquats.

#### Expérience :

Importance des expériences antérieures du soumissionnaire dans le domaine d'activités concernée par le présent appel à manifestation d'intérêt.

#### Alignement de l'offre avec les ambitions et enjeux des différentes facettes du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel :

notamment en termes de préservation de l'environnement et de développement durable. Ces ambitions se traduiront notamment dans les produits et solutions (en ce compris les tarifs) proposés dans le cadre des activités de vente et service de repas et de boissons.

#### Contribution au rayonnement des activités du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel :

- a) Par une capacité à s'adapter aux actions et activités destinées à faire la promotion ou à créer l'animation du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel ;
- b) Par une promesse de qualité envers les clients et les collaborateurs ;
- c) Par la mise en place d'un système crédible de contrôle d'hygiène (exemple : smiley mis en place par l'AFSCA).

#### Valeur de l'apport financier proposé en contrepartie de l'occupation consentie

L'analyse des propositions finales sera soumise au CA de l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel qui validera la proposition retenue en s'assurant qu'elle représente la meilleure solution opérationnelle et socio-économique pour le développement de l'activité concernée par le présent appel à manifestation d'intérêt.

#### 5.5. Désistement

Le présent appel à manifestation d'intérêt n'engage pas l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel dans des actions spécifiques.

L'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel se réserve le droit :

- d'arrêter librement et sans motif le processus de choix de l'occupant ;
- de rejeter une, plusieurs ou toutes les propositions avant ou après leur réception si aucune proposition ne répond aux attentes de l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel.



Les soumissionnaires peuvent poser toutes les questions d'ordre administratif ou technique à l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel, par écrit, à l'attention de :

**ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel**

**Directeur a.i. : Jérôme AUSSEMS**

**Route de Botrange, 131 à 4950 WAIMES (Botrange)**

**Ou via l'adresse mail suivante : [direction@botrange.be](mailto:direction@botrange.be)**

L'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel diffusera les réponses aux questions posées par les soumissionnaires via l'adresse e-mail mentionnée ci-avant afin que tous les soumissionnaires disposent du même niveau d'information.

Les offres des soumissionnaires seront traitées par l'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel sous le sceau de la confidentialité à l'égard des autres candidats à l'appel à manifestation d'intérêt.

L'ASBL Commission de Gestion du Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel se réserve le droit de ne pas louer à un opérateur tiers son espace HORECA LA FAGN'ÉTÉRIA à l'issue du présent appel à manifestation d'intérêt. Aucune indemnité ne sera due par elle aux éventuels candidats.

