

APPEL À PROJETS

I. Donneur d'ordre

SA SFPIM Real Estate (dénommée ci-après : « **SFPIM RE** »)

Avenue Louise 32 boîte 3a

1050 Bruxelles

Belgique

Numéro Banque-Carrefour des Entreprises (BCE): 0867.095.371

Site web: <https://sfpim-realestate.be>

Nom de la personne de contact : M. Paul Schouls

Adresse e-mail de la personne de contact : p.schouls@sfpim-re.be

N° de téléphone de la personne de contact : 0475/70.00.62

II. Cadre légal

SFPIM Real Estate (anciennement « Fonds de l'Infrastructure Ferroviaire ») est une société anonyme, filiale à 100% de la Société fédérale de Participations et d'Investissement (ci-après SFPIM). Elle a été constituée initialement sous la forme d'un organisme public de droit belge, par arrêté royal du 14 juin 2004 portant réforme des structures de gestion de l'infrastructure ferroviaire (*M.B.*, 24.06.2004), afin de valoriser un ensemble de terrains dont l'affectation ferroviaire ne se justifiait plus.

SFPIM Real Estate est une société anonyme régie par le Code des sociétés et des associations dans la mesure où il n'y est pas dérogé, en raison de son actionnariat public, par une loi particulière ou par ses statuts.

III. Publication de l'appel à projets

Cet appel à projets sera publié sur le site internet de SFPIM RE : <https://sfpim-realestate.be>

IV. À qui s'adresse cet appel à projets ?

Cet appel à projets s'adresse tant aux entités publiques que privées. Il est destiné à toute entité juridique possédant un numéro d'entreprise au moment de l'introduction de son dossier de candidature.

Le dossier de candidature sera déposé par un seul soumissionnaire, même dans le cas où un projet est porté par plusieurs entités coopérantes (par exemple dans le cas d'une Joint-Venture, etc.).

Si plusieurs dossiers sont introduits par le même soumissionnaire, chaque dossier doit être individuellement complet (un dossier qui renverrait à un autre pour certaines données sera éliminé et ne sera pas analysé).

Le candidat, qu'il soit une entité publique ou privée, doit être un acteur actif et reconnu dans son secteur, et doit avoir une solidité financière attestée lui permettant de mener à terme le projet qu'il

propose, cela impliquant qu'il doit disposer de fonds propres en rapport avec l'investissement nécessaire à la réalisation de son projet.

V. Objet de l'appel à projets

1. Description

SFPIM RE est propriétaire de trois parcelles situées à Bierset, Impasse Herman, pour une superficie cumulée des 3 parcelles de +/- 41.100 m² (nommé ci-après : « **Terrain** »). Il s'agit actuellement d'une Zone d'aménagement communal concerté, Zone d'habitat à caractère rural, et Zone non affectée.

SFPIM RE souhaite mettre le Terrain à disposition d'un partenaire moyennant un droit d'emphytéose pour une durée indéterminée avec un minimum de 15 ans, afin que ledit partenaire puisse librement y développer un projet et valoriser le Terrain.

Le droit d'emphytéose ne pourra être constitué à des fins de domanialité publique.

La redevance due par le candidat retenu sera soumise à indexation. Cette indexation sera majorée de 5% si le projet durerait plus de 30 ans.

Toutes les taxes et assurances liées au Terrain et aux activités développées sur celui-ci sont à charge du candidat retenu dès signature de l'accord de coopération tel que décrit au point V.3.1 (y compris pendant l'éventuelle période de réservation) jusqu'à la remise en pristin état ou échéance de du droit réel concédé (dernier des deux événements).

Le présent appel à projets vise donc à :

- informer et mettre en concurrence les opérateurs économiques intéressés et en capacité de concevoir, développer, construire et exploiter un projet sur le Terrain ;
- mettre à disposition de l'opérateur économique qui aura présenté la candidature la plus adaptée, le Terrain pour une durée de minimum 15 ans.

Cette mise à disposition du Terrain prendra la forme d'une convention qui incorporera un droit d'emphytéose qui permettra au candidat sélectionné d'avoir des constructions en propriété sur celle-ci.

2. Éligibilité des projets

Pour être éligible, le projet doit répondre au mieux aux exigences suivantes :

- Le projet proposé doit être (commerciallement) réalisable dans, et viable durant le délai minimum de 15 ans ;
- Au terme de la mise à disposition, le Terrain doit être rendu à SFPIM RE en pristin état ;
- Le projet, une fois pris cours, doit à tout moment respecter les dispositions planologiques, urbanistiques et environnementales qui s'appliquent au Terrain;
- Tout type de projet est admis, mais priorité sera donnée au(x) projet(s) s'inscrivant dans les valeurs de SFPIM RE, à savoir les « 3P » (*people, planet, profit*), et favorisant par conséquent le développement durable.

3. Procédure

À l'issue de la procédure dont le déroulement est décrit par le présent cadre, la proposition jugée comme la plus pertinente au regard des attentes de SFPIM RE sera sélectionnée.

Dès la sélection du candidat, SFPIM RE et le candidat retenu entameront ensemble un trajet, avec pour finalité (i) l'obtention des permis nécessaires, et (ii) la création d'un droit réel sur le Terrain au bénéfice du candidat lui permettant de réaliser son projet. Ce trajet se déroulera comme suit :

1. Première phase : négociations

Une fois le candidat sélectionné par SFPIM RE, ceux-ci entameront une période de négociations devant mener à un accord de coopération, formalisé par la signature d'une lettre d'intention (LOI, Term Sheet,...), en vue d'établir, en fin de trajet, un droit d'emphytéose sur le Terrain.

Cet accord de coopération doit être finalisé endéans un délai de trois mois, prenant cours dès la sélection du candidat par SFPIM RE.

2. Seconde phase : demande de permis

Dès la formalisation de l'accord de coopération, le candidat retenu, aidé dans la mesure du possible par SFPIM RE, entreprendra les démarches nécessaires auprès des autorités concernées en vue d'introduire les demandes de permis nécessaires.

Durant cette seconde phase, SFPIM RE aura le droit, de manière motivée, de mettre fin à l'accord de coopération, et donc de ne pas poursuivre le trajet avec le candidat sélectionné, au cas où :

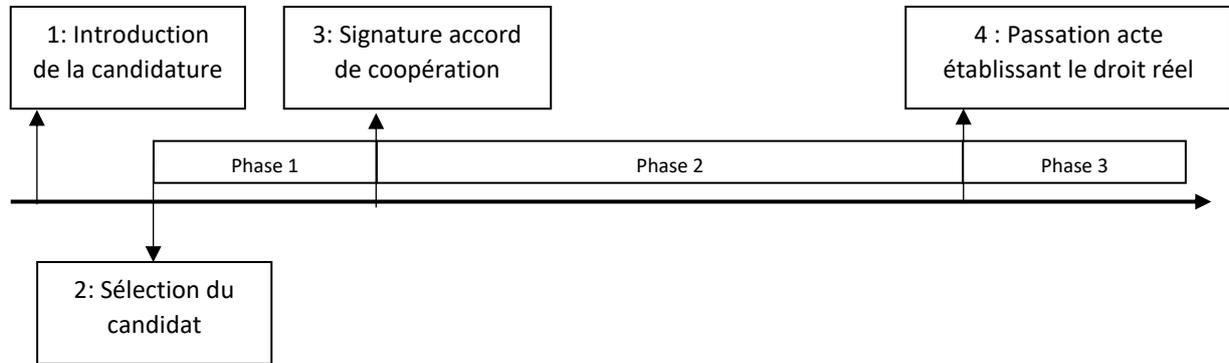
- SFPIM RE obtient la conviction que le projet ne sera pas réalisable du point de vue planologique et/ ou que le projet n'obtiendra pas les permis nécessaires. Dans ce cas, SFPIM RE énoncera dans son courrier au candidat mettant fin à l'accord de coopération, les raisons pour lesquelles il estime que le projet ne pourra être réalisé ;
- le candidat sélectionné reste en demeure d'entreprendre une ou plusieurs démarche(s) qui lui incombe(nt), ou de finaliser l'une de celles-ci, et qui sont nécessaires et/ ou utiles à l'obtention des permis. Dans ce cas, SFPIM RE énoncera dans son courrier au candidat mettant fin à l'accord de coopération, le(s) point(s) sur le(s)quel(s) le candidat est resté en demeure ;
- de manière générale, l'attitude du candidat sélectionné n'est pas compatible avec le comportement que SFPIM RE est en droit d'attendre d'un candidat prudent et raisonnable. Dans ce cas également, SFPIM RE énoncera dans son courrier au candidat mettant fin à l'accord de coopération, le(s) point(s) sur le(s)quel(s) le candidat est resté en demeure.

Durant cette seconde phase, le candidat sélectionné aura le droit, de manière motivée, de mettre fin à l'accord de coopération, et donc de ne pas poursuivre le trajet avec SFPIM RE, au cas où les conditions d'obtention des permis imposeraient au candidat sélectionné des obligations que tout candidat prudent et raisonnable jugerait manifestement excessives. Dans ce cas, le candidat énoncera dans son courrier à SFPIM RE mettant fin à l'accord de coopération, les raisons pour lesquelles il estime que les obligations qui lui sont imposées sont manifestement excessives.

3. Troisième phase : création du droit réel et réalisation du projet

Le trajet décrit aux points 1 et 2 (première et seconde phase) sera consacré par la passation d'un acte notarié établissant un droit d'emphytéose au bénéfice du candidat sélectionné, permettant à celui-ci de réaliser son projet.

Schématiquement, la procédure peut être visualisée comme suit :



4. Dispositions pratiques

La visite du Terrain est à solliciter à partir du 1^{er} août 2024 auprès de la personne de contact référencée ci-dessus.

Toute demande d'information supplémentaire peut être adressée à partir du 1^{er} août 2024 à la personne de contact référencée ci-dessus.

Les demandes qui seraient faites avant cette date ne seront traitées qu'à partir du 1^{er} août 2024.

VI. Dossier de candidature

Le dossier de candidature devra contenir les éléments suivants :

- Une note de présentation du candidat incluant ses références, capacités financières et qualifications techniques attestées ;
- Une note descriptive du projet envisagé renseignant :
 - les principales caractéristiques de montage, de structuration et de financement du projet ;
 - les principales caractéristiques techniques du projet envisagé ;
 - les moyens humains, techniques et financiers mobilisés pour sa réalisation ;
 - la durée du projet envisagé (pour rappel : la durée entre la passation de l'acte conférant le droit réel et la libération du Terrain doit être de 15 ans au minimum) ;
 - la surface souhaitée de la partie du Terrain pour réaliser le projet, avec un maximum si le projet envisagé peut facilement être déplacé ;
 - les conditions financières de la mise à disposition (prix, versement « *up-front* », paiement de mensualités, mix des deux, ...) ;
- Un « business plan » justifiant de la faisabilité et rentabilité du projet envisagé ;
- Un ou plusieurs plans permettant de préciser les principes d'aménagement du Terrain ;
- Les pièces administratives justifiant de l'identité de la structure, de la capacité juridique du signataire de la proposition à engager sa structure et de sa régularité au regard de ses obligations sociales et fiscales ;

- Un support électronique de l'ensemble du dossier (clé USB,...).

Les candidatures seront rédigées en langue française ou néerlandaise, selon le choix du candidat.

Le candidat est libre de joindre tous documents supplémentaires susceptibles de justifier des éléments avancés dans sa proposition.

VII. Sélection des projets

1. Recevabilité des candidatures

L'appel à projets est ouvert du 26 juin 2024 au 20 septembre 2024, à 12h. L'introduction du dossier se fait exclusivement via courrier recommandé.

Le dossier de candidature est complet et recevable si :

- la date limite de soumission du 20 septembre 2024, à 12h, a été respectée ;
- tous les éléments devant être repris au dossier de la candidature (voir point **VI.**) sont joints à la candidature.

2. Critères de sélection

SFPIM RE procèdera à l'examen des candidatures, ayant égard

- des capacités techniques, professionnelles et financières du candidat ;
- des références professionnelles du candidat ;
- de la qualité du projet proposé ;
- de la compatibilité du projet avec les valeurs de SFPIM RE ;
- de l'offre financière du candidat.

Par l'introduction de sa candidature, le candidat déclare maintenir son offre valable durant une période de 12 mois à partir de l'introduction de sa candidature.

Sera retenue, l'offre qui répond au mieux aux critères de sélection précitées.

Outre la présentation du candidat et de son projet tel que décrits ci-dessus, la candidature doit répondre à l'ensemble des critères ci-dessous (en cas d'absence de réponse, le candidat obtiendra automatiquement 0 pour ce critère).

Critères d'évaluation et pondération de ceux-ci :

1. Track record et solidité financière du candidat (capacité de mener son projet à bien pendant toute la durée de la concession) : 10%
2. Redevance annuelle de réservation (dans l'attente des permis nécessaires ou autres délais souhaités par le candidat) : 10%
3. Redevance annuelle (à indexer) : 50%
4. Avantages environnementaux du projet développé : 10%
Tels que, si applicable :
 - a. la production électrique en kw/h ;
 - b. la réduction d'émission de CO² rendue possible par le projet ;
 - c. l'intégration du projet dans l'environnement.

5. Flexibilité du projet, dont les conséquences financières sur la redevance annuelle si les installations du candidat doivent être déplacées (démontées/remontées) sur un autre terrain SFPIM RE (dans un rayon de maximum 3km): 20%

Un candidat ayant déposé un dossier recevable, mais non sélectionné, pourra être repêché dans les cas de figure suivants :

- si le candidat premièrement sélectionné et SFPIM RE n'aboutiraient pas à la signature d'un accord de coopération tel que décrit au point V.3.1. « Première phase : négociations » endéans le délai imparti ;
- si SFPIM RE ou le candidat retenu mets fin à l'accord de coopération pendant la seconde phase tel que décrite au point V.3.1. du présent appel à projets ;

dans ce cas, le candidat repêché parcourra la procédure telle que décrite au point V.3.

Le candidat est seul et unique responsable de la demande et de l'obtention des permis nécessaires à son projet. SFPIIM RE ne prend aucun engagement sur les possibilités.

3. Délai de désignation du projet

SFPIM RE désignera le projet sélectionné pour le 20 novembre 2024.

VIII. Varia

La participation à la procédure d'appel à projet n'ouvre pas droit aux versements d'indemnité.

En cas de litige ou de recours, seul sera compétent le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles (Place Poelaert, 1 - 1000 Bruxelles).

Uniquement le droit belge sera d'application.