
Appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Sélection d'un candidat en vue de la mise en location d'un local commercial destiné à l'exploitation d'un commerce alimentaire de proximité à vocation sociale Quartier du Homborch (Uccle)

Octobre 2026

BinHôme SC

 Société Immobilière de Service Public agréée sous le numéro 2400

 Siège social et d'exploitation rue Émile Claus, 63 à 1180 Bruxelles  02 486 69 00  info@binhome.brussels  binhome.brussels

 IBAN BE62 3101 0642 5961 BIC : BBRUBE33  Numéro d'entreprise 0403 357 573 RPM Bruxelles

1. Introduction

BinHôme est une **Société immobilière de service public (SISP)** qui gère un parc de plus de 2600 logements sociaux et dont le patrimoine est situé dans les communes d'Uccle et de Ixelles. Ces logements sont occupés par plus de 5.000 locataires.

Le quartier du Homborch, situé au sud de Uccle, comprend environ 500 logements sociaux, principalement des maisons, qui appartiennent pour partie à la SISP BinHôme et pour partie à la SISP A.B.C. Ce quartier est également composé d'habitations privées s'étendant jusqu'à la frontière de Linkebeek.

Au cœur de la cité-jardin, BinHôme est propriétaire d'un local situé **Avenue d'Homborchveld 59**, destiné à une exploitation commerciale. Ce local se situe au rez-de-chaussée d'un bâtiment nouvellement construit, comprenant des logements, une salle polyvalente et des bureaux dans lesquels BinHôme installera une antenne de ses services.

Ce nouvel ensemble fait partie d'un vaste projet de rénovation et d'aménagement du quartier et des espaces publics du Homborch, mené par la SLRB, BinHôme et la commune d'Uccle. Il y a lieu de noter que 90 nouveaux logements sont actuellement mis en location. Le quartier du Homborch vit donc une transformation importante.

Dans le cadre de ce renouveau, BinHôme a identifié, par une enquête de terrain, les attentes et les besoins des habitants du quartier. Cette analyse montre que ce quartier résidentiel, dense et éloigné des centres commerciaux, souffre d'une offre quasi inexistante de commerces de proximité.

Pour répondre à ce besoin, BinHôme souhaite que ce local soit affecté à un **commerce alimentaire de proximité à vocation sociale**.

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) vise à identifier et sélectionner un candidat porteur de projet capable de développer ce type d'activité commerciale, tout en contribuant à la dynamique sociale et à la convivialité du quartier.

Par cette initiative, BinHôme ambitionne de :

- renforcer l'accès à une offre alimentaire de proximité, accessible et diversifiée ;
- soutenir la cohésion sociale et les services utiles aux habitants ;
- favoriser une activité économiquement viable, intégrée dans la réalité du quartier.

En lançant cet appel à manifestation d'intérêt, BinHôme souhaite garantir un cadre transparent et équitable pour les candidats, tout en sélectionnant le projet présentant la meilleure adéquation avec les objectifs poursuivis.

2. Organisateur de l'appel à manifestation d'intérêt

BinHôme SC

Société Immobilière de Service Public (SISP) agréée

Siège : Rue Émile Claus 63, 1180 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0403 357 573

3. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

L'appel vise à sélectionner un opérateur pour l'exploitation d'un **commerce alimentaire de proximité à vocation sociale**, de type épicerie ou superette, dans le local situé Avenue d'Homborchveld 59 à Uccle.

Le présent appel ne constitue pas un marché public, mais une procédure de sélection d'un opérateur pour cette exploitation, dans un cadre contractuel. BinHôme se réserve le droit de relancer la présente procédure si aucune candidature ne répond de manière satisfaisante aux objectifs, aux besoins identifiés ou aux conditions du présent appel.

BinHôme proposera au candidat sélectionné - dans un premier temps, une **convention d'occupation à durée déterminée** (1 an). Les conditions d'occupation, notamment financières, seront définies par BinHôme préalablement à la signature de la convention en tenant compte du projet retenu. À titre indicatif, le loyer de référence est fixé à 1 500 € par mois. **Ce montant pourra être ajusté à la hausse ou à la baisse au regard de l'intérêt social du projet et de sa contribution à la qualité de vie, à l'accessibilité des services et à la dynamique du quartier.**

L'opérateur prendra en charge le paiement des frais d'électricité, de chauffage et de consommation d'eau du local.

À l'issue de cette période, et sous réserve d'une évaluation positive de l'exploitation et du respect des engagements pris, les parties pourront conclure un bail commercial.

Description du local mis en location

En annexe : Photos du local, du bâtiment et plan du local

Superficie : 89,60 m²

Équipements

- Eau, électricité, chauffage collectif
- 1 WC + 1 WC PMR
- Ventilation C+
- Thermostats
- Centrale incendie Diana III
- Système anti-intrusion
- Zone de stockage au -1
- 1 emplacement de parking, au -1
- Vitrine commerciale

Accessibilité

- Accès PMR

- Arrêt STIB à proximité (bus 37 et 43)
- Stationnement voitures et vélos à proximité

Travaux et aménagements

Le local fait partie d'un bâtiment neuf. Il s'agit d'une première mise en location.

Certains aménagements intérieurs du local peuvent être opérés pour autant qu'ils aient été approuvés au préalable par BinHôme et qu'ils respectent les contraintes techniques, les normes en vigueur et l'intégrité du bâtiment.

Description de l'activité commerciale attendue :

Activité principale obligatoire : Commerce alimentaire de proximité à vocation sociale (épicerie / supérette)

Produits alimentaires qui devront être proposés à la vente :

- produits alimentaires de base et de qualité (frais et secs)
- produits alimentaires culturels diversifiés (africains, maghrébins, asiatiques, belges)
- produits alimentaires halal / végétariens
- produits alimentaires bio

Le commerce devra proposer des produits en vrac et proposer une offre visant à réduire les déchets d'emballage.

BinHôme entend que le commerce sélectionné puisse s'inscrire dans la réalité du quartier du Homborch, et de ces enjeux, répondent aux attentes de ses habitants, et ce notamment en développant des partenariats avec les acteurs sociaux qui y sont actifs.

Services complémentaires possibles :

- Point colis (Bpost, DpD, UPS, etc.)
- Services de livraison à domicile (fort besoin identifié dans le quartier)
- Petite offre café / sandwich (interdiction de toute offre HoReCa lourde)

4. Conditions de recevabilité des candidatures

Les candidats joindront à leur dossier tous les documents requis pour :

- Prouver leur inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) ou, à défaut, s'engager à procéder à cette inscription préalablement au début de l'occupation du local
- Être en règle au regard de leurs obligations sociales et fiscales (ONSS, TVA et impôts) ;
- Disposer, ou s'engager à obtenir avant le début de l'exploitation, toutes les autorisations, agréments et assurances nécessaires à l'exercice de son activité ;
- Démontrer la viabilité économique du projet au moyen d'un plan financier joint au dossier de candidature et de garanties financières

- Présenter un projet répondant à la vocation sociale et aux objectifs de proximité définis dans le présent appel à manifestation d'intérêt.

5. Critères de sélection

Critère	Pondération
Qualité du projet	25%
Dimension sociale et intégration dans le tissu local	25%
Qualité du plan financier	25%
Expérience en gestion	25%

S'agissant du critère relatif à l'**accessibilité des prix**, BinHôme souhaite que les candidats démontrent que la politique de prix proposée permette une accessibilité aux habitants du quartier dont les revenus sont limités. Le projet peut prévoir des prix différenciés ou solidaires, suivant les publics ou les produits.

La "**dimension sociale et intégration dans le tissu local**" de l'offre doit s'entendre comme :

- Des horaires d'exploitation permettant une accessibilité au plus grand nombre.
- Démontrer une connaissance du quartier du Homborch et de son public, ainsi que des partenaires sociaux qui y sont actifs.
- Capacité à développer des partenariats avec les acteurs sociaux qui y sont actifs.

6. Dossier de candidature

Le dossier remis par le candidat porteur devra comprendre les éléments suivants :

1. Présentation du candidat porteur

- Présentation de la structure et/ou de la personne porteuse du projet ;
- Expérience professionnelle pertinente ;
- Motivation et vision du projet.

2. Description du projet

- Concept proposé ;
- Offre de produits et services ;
- Services complémentaires envisagés (point colis, livraison à domicile, offre café/sandwich, etc.) ;
- Valeur ajoutée pour les habitants et le quartier.

3. Plan financier

- Plan d'investissement (si requis);
- Prévisions de chiffre d'affaires ;
- Estimation des charges d'exploitation ;
- Plan de financement
- Garanties financières

4. Politique de prix des produits alimentaires et services complémentaires

- Positionnement tarifaire ;
- Principes de fixation des prix ;
- Mesures éventuelles en faveur de l'accessibilité financière.

5. Organisation et fonctionnement

- Horaires d'ouverture envisagés ;
- Organisation opérationnelle ;
- Ressources humaines mobilisées

6. Calendrier prévisionnel de lancement de l'activité

- Étapes clés du projet ;
- Date prévisionnelle d'ouverture ;
- Disponibilité pour une visite des lieux à la demande du candidat porteur.

7. Documents administratifs et juridiques

- Preuve d'assurance en responsabilité civile professionnelle ;
- Preuve d'assurance en responsabilité civile exploitation ;
- Autorisations et permis nécessaires à l'exploitation du projet ;
- Le cas échéant, permis ou licences requis pour la vente d'alcool ;

Tout autre document légalement requis.

7. Procédure de sélection

La sélection se déroulera selon les étapes suivantes :

1. Publication de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ;
2. Réception des candidatures ;
3. Analyse des dossiers reçus ;
4. Audition des candidats présélectionnés (si nécessaire) ;
5. Sélection du candidat retenu ;
6. Négociation contractuelle
7. Signature de la convention d'occupation.

Calendrier

- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : 06/10
- Clôture de l'appel : 06/11

- Sélection d'un candidat : 30/11
- adoption d'une convention d'occupation à durée déterminée.

8. Modalités de remise des projets

Les offres doivent être remises sous format papier ou par mail, au plus tard, le 06/11, aux adresses suivantes :

- Rue Émile Claus 63, 1180 Bruxelles
- info@binhome.brussels

Une visite du local sera organisée mi-novembre.

Les personnes de contact sont :

Donatienne Wahl, directrice du département gestion locative et sociale

Donatienne.wahl@binhome.brussels

Tel : 02 486 69 42

Khouraichi Tiam, responsable du service social

Khouraichi.tiam@binhôme.brussels

Tel : 02 486 69 51

9. Dispositions de la procédure

- BinHôme se réserve le droit d'interrompre ou de suspendre la procédure de modifier ou d'annuler la présente procédure à tout moment, sans que sa responsabilité puisse être engagée et sans devoir en justifier les motifs. La participation au présent appel ne confère aucun droit à sélection, à attribution ou à conclusion d'un contrat. Elle n'ouvre droit à aucune indemnisation, remboursement ou compensation, quelle qu'en soit la raison, y compris en cas de non-sélection, de modification, de suspension, d'interruption ou d'annulation de la procédure.
- BinHôme se réserve le droit de vérifier, par tout moyen utile, l'exactitude des informations, déclarations et documents transmis par les candidats. Toute candidature comportant des éléments inexacts, incomplets, contradictoires ou non conformes aux exigences du présent appel pourra être écartée.
- La participation à la procédure implique l'acceptation pleine et entière des conditions du présent appel ainsi que des modalités essentielles du futur contrat d'occupation ou d'exploitaitaon.
- Les données à caractère personnel transmises dans le cadre de la candidature sont traitées conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données notamment le Règlement général sur la protection des données (RGPD). Ces données sont

utilisées exclusivement dans le cadre de l'analyse des candidatures et de la gestion de la présente procédure.

Annexes

Annexe – Photos du local et du bâtiment





