

Appel à Manifestation d'Intérêt - Maison du Prieur au Rouge-Cloître

Réponses aux questions les plus fréquentes : FAQ

1. Comment puis-je répondre à l'appel à manifestation d'intérêt et comment m'assurer que ma candidature est complète ?

Les candidatures doivent être remises par email : dirfac-regiefonciere@sprb.brussels, au plus tard au jour et à l'heure indiqués au point 3.1.1. du cahier des charges.

Tout candidat est tenu de visiter les lieux préalablement au dépôt des candidatures afin que son dossier soit recevable. Il tiendra à lui de solliciter cette visite auprès de la même adresse email et de faire compléter et signer l'attestation de visite fournie en annexe par le gestionnaire présent.

La Région de Bruxelles-Capitale pourrait décider en cours de procédure d'organiser une séance d'information ouverte, à destination de tous les candidats potentiels. La participation à cette séance, le cas échéant, est facultative, bien que recommandée.

Quant au contenu des candidatures, assurez-vous de fournir tous les documents nécessaires, et sous les formes requises, tels que renseigné par le point 3.1.1. B du cahier des charges, et repris de manière récapitulative dans le formulaire de candidature.

2. En quelle langue dois-je remettre ma candidature ?

La candidature pourra être introduite en français ou en néerlandais. Nous n'avons aucune préférence pour l'une ou l'autre langue. Ce qui compte le plus à nos yeux, c'est la qualité du projet et les idées qui seront proposées.

3. Une attestation de visite est demandée. Qui doit effectuer le visite ?

Si le candidat se manifeste seul pour répondre à l'appel à projets, il sera tenu de visiter lui-même les lieux, sans quoi, il ne disposera d'aucune attestation de visite à verser dans son dossier de candidature. Dans le cas où plusieurs personnes introduisent ensemble une candidature, l'attestation de visite établie au nom d'une seule de ces personnes suffira. Il n'est toutefois pas interdit de rentrer un dossier comportant plusieurs attestations de visite nominatives, montrant que plusieurs participants au groupement auteur d'une candidature ont visité les lieux.

4. Dois-je constituer une société ou une ASBL pour répondre à l'appel à manifestation d'intérêt ?

Il n'y a aucune obligation de constituer une personne morale pour introduire une candidature. Il est possible de répondre à l'appel à manifestation d'intérêt seul, via une société, via une ASBL, ou même à plusieurs. Aucune candidature ne sera éliminée ou pénalisée par rapport à cet aspect. Il restera bien sûr essentiel que les promoteurs d'une même candidature soient en mesure de s'exprimer d'une seule voix. C'est pourquoi le formulaire de candidature prévoit la désignation d'une personne de contact, qui sera le premier interlocuteur de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dans la poursuite des négociations, les discussions feront toutefois probablement ressortir que la mise en œuvre du projet doit être assurée par un interlocuteur juridique unique, soit déjà existant, soit à constituer.

5. Je n'ai moi-même aucune expérience dans le secteur de l'HORECA ou dans le secteur culturel, puis-je tout de même répondre à l'appel à manifestation d'intérêt ?

Il est possible de s'adjoindre la collaboration d'un partenaire disposant d'expérience dans ce domaine. Aucun projet ne sera *a priori* exclu. Mais un projet débutant devra être étayé par un plan d'affaires sérieux.

6. J'ai peur de ne pas parvenir à réunir assez de fonds pour remettre un projet viable. Existe-t-il des dispositifs d'aide ?

Chaque région a développé des mécanismes pour aider les entreprises débutantes à trouver des sources de financement. Si le projet est bon et monté avec sérieux et réalisme, vous aurez tous les atouts pour convaincre des bailleurs de fonds de l'opportunité que vous leur offrez à participer à celui-ci, et de rentabiliser leur investissement. Concernant les différentes formes de financement, HUB.Brussels (Agence bruxelloise pour l'Accompagnement de l'Entreprise) peut vous renseigner davantage sur la question : business@hub.brussels. Le délai de remise des candidatures a été étudié de manière à ce que vous puissiez disposer du temps suffisant pour élaborer un plan d'affaires complet, et à obtenir des réponses sur les voies de financement envisageables.

7. Je n'ai pas exercé d'activité indépendante auparavant. Dois-je présenter des éléments prouvant que j'ai satisfait à mes obligations vis-à-vis de l'ONSS ?

Ces exigences ne s'appliquent pas à la personne qui n'a pas été soumise à de telles obligations précédemment. Nous attirons toutefois l'attention sur le fait qu'un critère d'expérience est également demandé dans les critères de sélection lorsque le projet vise à exercer le volet HORECA du site. Aussi, si vous ne disposez pas d'expérience, il faudra vous associer avec une personne qui dispose de l'expérience demandée, sans quoi votre candidature ne sera pas en mesure d'être admise.

8. Dois-je obligatoirement proposer un projet dans lequel les dimensions Horeca et culture sont exploités directement par moi / moi et mes associés ?

Il n'est pas obligatoire de présenter un projet qui couvre les deux lots. Il est en effet tout à fait envisageable qu'un partenaire très compétent dans son domaine ne se sente en mesure de ne répondre que pour un seul lot, estimant qu'il ne dispose pas des compétences suffisantes pour formuler une proposition sérieuse quant à l'autre lot. Nous sommes tout à fait conscients que ces deux aspects de l'exploitation font appel à des talents très différents qui ne sont pas évident à réunir dans le chef d'un même candidat. Notez que le bâtiment a été réaménagé de sorte à rendre l'exploitation de ses espaces flexible au niveau technique et de permettre des gestions différenciées dans le chef des deux fonctions qu'il abrite.

Il n'en demeure pas moins que le besoin exprimé par la Région de Bruxelles-Capitale dans l'appel à projets est d'aboutir à une situation où le Rouge-Cloître fonctionne dans son entièreté. Nous voulons éviter le risque qu'une partie des bâtiments reste sans gestionnaire. C'est pourquoi, à qualité égale, un projet proposant une solution pour les deux lots suscitera plus d'enthousiasme qu'un projet qui se limite à un seul des deux lots.

Nous attirons d'ailleurs l'attention de tous les candidats sur le fait qu'il est tout à fait possible de présenter un projet à plusieurs, de manière à ce que le projet global réunissent les talents de plusieurs personnes dans tous les domaines pertinents.

Dans le cadre d'un projet introduit par plusieurs personnes, les éléments qui sont demandés pour montrer une expérience déterminée ou un ensemble de références passées peuvent très bien n'être rapportées que par un seul des membres du groupement de candidats.

Nous savons également, en particulier dans le secteur culturel, que certaines compétences très spécifiques ne sont maîtrisées que par des collaborateurs indépendants (régisseur, ingénieur du son, notamment). Nous ne marquons donc aucune opposition à ce que des sous-traitants soient engagés par le candidat lorsqu'il en aura besoin. Nous demanderons juste (1) d'éviter autant que possible de longues chaînes de sous-traitance (cas où le candidat engagerait un sous-traitant, lequel engagerait un autre sous-traitant, ce dernier engageant lui-même encore un autre sous-traitant pour exécuter la tâche que le candidat ne s'estime pas capable d'accomplir lui-même), et (2) de renseigner dans le formulaire de candidature les sous-traitants qui seront employés pour les tâches courantes et les plus fréquentes. Par cette indication, le candidat marquera son engagement à travailler avec les sous-traitants renseignés.

9. En cours d'exploitation, la collaboration avec un des sous-traitants que je m'étais engagé à employer dans la candidature est devenu très difficile. Puis-je m'en défaire ?

Nous ne pouvons évidemment pas contraindre l'exploitant à continuer d'engager un sous-traitant avec lequel la collaboration est devenue impossible. Un changement de sous-traitant est permis moyennant l'accord de la Région de Bruxelles-Capitale.

10. Dans quelle mesure serais-je tenu de réaliser fidèlement le projet que je présente ?

En remettant une candidature le candidat s'engage à réaliser le projet dans toutes les conditions décrites par celui-ci, ainsi que dans celles du cahier des charges.

Rappelons tout de même que le présent appel à projets vise surtout à faire émerger des propositions sérieuses et durables pour une exploitation pérenne du site du Rouge-Cloître. Un dialogue avec les autorités impliquées dans cet appel à projets est indispensable pour affiner la définition du projet à monter, afin que le projet devienne une activité réelle. Dans ce dialogue, le candidat aura aussi l'occasion de formuler d'éventuelles demandes, par exemple pour diminuer ou aménager des contraintes qui menaceraient la viabilité de son projet. Les derniers candidats en lice devront ultérieurement présenter une version finale de leur projet. Ces versions finales seront suffisamment élaborées pour être exécutées concrètement. Dès lors, à l'issue de la procédure, le candidat retenu sera tenu d'exécuter son projet dans la dernière version qui aura été validée par l'autorité qui pilote cet appel à projets. Tout écart dans l'exécution du projet par rapport à ce qui a été ainsi convenu pourra être sanctionné.

11. Puis-je faire abstraction des termes du cahier des charges qui me déplaisent dans la candidature que j'introduis ?

Le cahier de charges reste le guide qui définit ce qui est attendu de la part des candidats. Il définit les conditions dans lesquelles l'exploitation devrait être exercée.

Les termes du cahier des charges ont fait l'objet d'une étude, en concertation avec des spécialistes, afin que ses conditions permettent l'expression de projets viables. Il est demandé aux candidats de s'abstenir d'émettre des réserves aux termes du cahier des charges, ou de présenter une candidature inconciliable avec ceux-ci. En effet, une candidature qui serait en décalage avec le cahier des charges deviendrait incomparable avec ses concurrentes respectueuses des termes du cahier des charges. Elle ne pourrait donc qu'être refusée.

12. L'évolution des négociations pénalisent mon projet au point que je ne me sens plus en mesure d'exploiter la dernière version qui en a résulté. Puis-je me retirer ?

Nous mettrons tout en œuvre pour que cette situation n'arrive pas. L'intention de la Région est de parvenir à une exploitation durable du site du Rouge-Cloître. Ce but ne sera pas atteint si le candidat ne croit plus lui-même dans son propre projet. Cela signifie que nous avons tout intérêt à ce que le projet reste à la fois viable et attractif (tant pour l'exploitant que pour la collectivité). Aussi, le candidat aura tout le loisir d'attirer l'attention de la Région sur les évolutions qui l'indisposeraient dans une trop grande mesure, afin que le dialogue puisse opérer et que nous puissions aboutir à un partenariat équilibré et enthousiasmant pour chacune des parties.

Si malgré tous ces efforts il n'était pas possible de sortir de pareille impasse, la Région autorisera le candidat concerné à se retirer de la course.

13. Le cahier des charges indique que la rencontre de certains objectifs (critères d'attribution) est un idéal à atteindre. Je crains que le projet que j'envisage de déposer soit plus faible dans l'un des différents objectifs indiqués. Vaut-il la peine que j'introduise un projet qui n'est pas parfait sur toutes les dimensions demandées ?

La qualité d'un projet se mesure sur l'ensemble de la candidature qui est proposée par son auteur. La dynamique choisie ne sera pas nécessairement parfaite sur tous les aspects dans chacun des projets.

La comparaison des différents projets remis aidera à retenir la combinaison de services la plus efficace et la plus qualitative entre les projets en lice. Si tous les projets déposés sont faibles sur un même aspect, ils ne seront pas pour autant tous exclus. Les objectifs traduisent effectivement des idéaux que nous poursuivons. Il s'agit toutefois d'idéaux, et pas d'obligations de résultat.

En synthèse, tout projet sérieux a ses chances, car il se peut très bien que le meilleur projet retenu reste perfectible sur l'une ou l'autre dimension.

Là encore, la négociation pourra aider à améliorer chacun des projets pour concilier le progrès dans les objectifs fixés avec les impératifs d'une gestion viable pour le candidat concerné.

14. Le cahier des charges évoque un label *Good food* concernant l'activité HORECA. Dois-je obtenir ce label avant de soumettre une candidature ? Toute mon offre doit-elle être en accord avec les conditions de ce label ? Puis-je, à l'inverse, développer une offre qui n'en rencontre pas les conditions ?

Un des objectifs de cet appel à manifestation d'intérêt est de tendre vers l'obtention de ce label, et à tout le moins de développer une offre poursuivant ces objectifs. Il s'agit en quelques mots de proposer une offre de produits sains, durables, de saison et locaux. Toutefois, l'on comprend aisément que certains produits courants ne sont pas conformes à ces critères, et ne connaissent pas d'alternative adéquate. L'accent pourra être mis sur l'esprit global du projet, et la volonté sincère du candidat à s'inscrire dans une démarche durable là où c'est possible.

Cela étant, à performances égales entre deux projets qui se différencient sur ce seul point, la préférence ira au projet qui dispose de ce label, ou à tout le moins, envisage sérieusement de l'obtenir.

15. En cours de procédure, la Région de Bruxelles-Capitale envisage de retenir 2 candidats qualifiés différents pour l'exploitation de chacun des deux lots. Comment le partage de l'occupation des espaces sera-t-il déterminé entre ces deux potentiels partenaires, qui ne partagent peut-être aucun lien préalable ?

Dans cette hypothèse, la Région de Bruxelles-Capitale veillera à ce que la phase de négociation des projets permette de mettre en lien et en discussion étroite les deux candidats potentiellement éligibles. En effet, si par ailleurs deux projets se limitant chacun à un des deux lots se sont démarqués de par leurs qualités, il faudra encore pouvoir démontrer que leurs équipes sont prêtes à s'entendre et à collaborer avec bonne volonté au partage harmonieux de la gestion et de l'occupation des lieux.

Les négociations sont susceptibles de porter tant sur le partage et/ou la mutualisation des espaces 'intermédiaires' (locaux administratifs, sanitaires, etc.) que sur la répartition de l'entretien et du gardiennage des espaces et dispositifs communs du bâtiment.

16. Des toilettes sont indiquées à plusieurs endroits sur les plans. Quel est leur statut, et quels sont les obligations qui incombent à l'exploitant en la matière ?

Des toilettes sont présentes au rez-de-chaussée. Il est prévu qu'elles soient accessibles à tous les utilisateurs du parc. La gestion, le nettoyage et l'entretien de ces sanitaires sera assumé par Bruxelles Environnement selon ses propres modalités (fréquence d'un passage par jour maximum).

Il y a des toilettes à l'étage qui, elles, sont privatives. L'exploitant aura tout le loisir de décider à qui il entend les rendre accessibles. Il aura la charge de les entretenir, comme les autres espaces qui lui sont donnés en occupation.

17. Si mon projet est retenu et que j'exploite une activité sur le site du Rouge-Cloître, quelles sont mes obligations en vitesse de croisière ?

Les obligations seront (1) de respecter les clauses du cahier spécial des charges ; (2) respecter les clauses et conditions de la concession domaniale, notamment de payer le loyer et d'assumer les réparations qui relèvent de l'occupant. Le porteur de projet sera aussi plus généralement tenu de réaliser le projet tel qu'il a été défini avec la Région de Bruxelles-Capitale. Il est envisageable que la mise en place d'un comité d'accompagnement et la remise d'un rapport d'activités annuel soient également demandées, en particulier pour le volet culturel.

Dans le cas où l'on verrait qu'un aspect du projet ne rencontre pas de succès convaincant et qu'un ajustement est nécessaire, il est toujours possible d'avoir une discussion avec la Région de Bruxelles-Capitale pour revoir le cadre qui a été convenu.

18. Le modèle de convention d'occupation précaire prévoit des cas de révocation avant terme. Je voudrais pourtant avoir la certitude que je pourrai exploiter mon projet à long terme, et échapper au risque de devoir plier bagage après quelques mois si la Région en décide ainsi. Cela m'intimide et j'hésite à soumettre une candidature dans ces conditions.

En publiant cet appel à projets, la Région poursuit l'objectif de pouvoir compter sur une exploitation durable du site du Rouge-Cloître. Notre but est de voir un projet à long terme fonctionner sur le site, pour le rendre attractif et dynamique. Il entre pleinement dans nos intentions de voir perdurer une exploitation autonome du site, et qu'elle nous cause le moins de tracas possibles. La clause de résiliation avant terme se justifie par le fait que les espaces à exploiter continuent à faire partie du domaine public de la Région. Des motifs d'ordre purement juridique justifient qu'une certaine précarité doit être couchée sur papier. Dans la pratique, nous n'avons aucune indication qui va dans le sens d'un changement de la vocation de ces locaux à court, moyen ou long terme.

19. Combien de personnes peuvent être accueillies simultanément dans les lieux ?

Dans la partie HORECA, nous estimons les capacités d'accueil de public des espaces à un maximum de 100 personnes à l'intérieur et de 150 personnes sur la terrasse.

Dans la partie culturelle, les capacités d'accueil du premier étage seront limitées à un maximum 60 personnes à l'intérieur pour des raisons de stabilité.

20. Est-il envisageable de privatiser les lieux de temps en temps pour que certains entreprises/organisations tierces y organisent des événements ?

Cette possibilité n'est pas exclue. Il s'agira cependant de veiller à respecter les contraintes d'exploitation du site (notamment en termes de capacité du site, de volume sonore, des horaires d'ouverture fixés et de respect des règlements qui s'appliquent : règlement de parc, zone Natura 2000, classements). Cette possibilité, si elle est envisagée par le candidat, devra rester secondaire par rapport à la vocation principale de l'exploitation qui est de profiter aux utilisateurs du site en général.

21. Quelles garanties ai-je sur le fait que le site du Rouge-Cloître connaîtra une fréquentation suffisante pour que mon projet soit rentable ?

La Région de Bruxelles-Capitale n'est évidemment pas en mesure de garantir quoi que ce soit à ce niveau.

Néanmoins, ce site est réputé pour être très prisé les week-ends et jours de beau temps par les promeneurs et les familles. Il s'agit déjà d'un motif de déplacement pour de nombreux Bruxellois dans leurs loisirs.

Le projet qui y sera réalisé contribuera évidemment à accroître l'attractivité du site. C'est l'objectif que la Région vise à travers cet appel à manifestation d'intérêt.

La rentabilité de votre projet sera tributaire de la qualité de votre travail, et de l'adéquation entre ce que vous proposerez et les besoins des utilisateurs/clients potentiels.