

## **ADDENDUM – Complément d'information**

### **Réponse aux questions**

**Cahier des charges N° DIRFAC – 10383**

**Appel à manifestation d'intérêt**

**Exploitation de la Maison du Prieur – site du Rouge-Cloître à Auderghem**

#### **1. Éléments techniques**

##### **a. Equipements IT**

Les équipements suivants sont compris dans les équipements IT du bâtiment :

- vidéophonie,
- réseau de téléphonie / data,
- système d'alarme,
- détection incendie,
- programmation du système d'éclairage,
- régulation du système de chauffage.

L'amélioration technique de l'immeuble pour le rendre compatible avec les activités que vous entendez y mener fait partie du contenu du projet. Le degré d'équipement dépendra surtout de la nature du projet que vous entendez mener. Les contraintes qui doivent être prises en compte sont liées aux mesures de classement qui s'appliquent à ce site.

##### **b. Equipements supplémentaires éventuels**

###### **- Acoustique**

L'amélioration de l'acoustique du bien n'as pas pu être mis en œuvre car cela aurait porté atteinte à la conservation des éléments d'époque présents dans le bâtiment et à sa valeur patrimoniale. Aucuns travaux supplémentaires visant à améliorer l'acoustique n'est envisagé.

L'ensemble des plafonds du 1er étage sont recouverts de faux-plafonds RF tel qu'exigé par le rapport SIAMU. Afin d'isoler le bâtiment des combles, qui resteront inaccessibles au public, une isolation thermique de 10 cm d'épaisseur et un pare-vapeur du côté chaud ont été placés entre les plafonds anciens et les faux-plafonds.

La fixation de panneaux acoustiques au plafond est possible pour autant que la société Gyproc puisse confirmer par écrit que les chevilles spéciales utilisées pour la fixation des panneaux ne portent pas atteinte à la résistance RF du faux-plafond.

Tel que expliqué dans la note technique (annexe 3), La mise en œuvre de nouveaux revêtements collés est interdite sur les planchers du 1er étage. Si un nouveau revêtement est mis en œuvre, ce dernier doit pourvoir être enlevé sans laisser de traces. Des tapis amovibles peuvent néanmoins être utilisés dans les salles pour améliorer l'acoustique.

Pour rappel, toutes les cloisons du 1<sup>er</sup> étage datent du 18<sup>ème</sup> siècle et sont très fragiles. La fixation des panneaux acoustiques sur ceux-ci est donc interdite.

#### - **Fixation d'un vidéoprojecteur**

La fixation d'un vidéoprojecteur au plafonds du 1<sup>er</sup> étage est possible pour autant que la société Gyproc puisse confirmer par écrit que les chevilles spéciales utilisées pour la fixation de ceci ne portent pas atteinte à la résistance RF du faux-plafond.

#### - **Luminaires**

Toutes les indications concernant les installations électriques sont présentes dans les plans ci-joint (Plan ELEC).

Les points lumineux pour lesquels un luminaire n'a pas été installé mais pour lesquels un soquet a été placé se situent :

- Au 1<sup>er</sup> étage (1 par pièce + 5 dans la grande salle polyvalente)
- Au RDC dans l'espace réservée pour l'Horeca (45 point lumineux)

Pour ce qui concerne les points lumineux au 1<sup>er</sup> étage, un projet d'aménagement de ces points est actuellement en cours d'étude au sein de la Régie Foncière Régionale. Toutefois, à ce stade, nous ne pouvons pas garantir que ces luminaires seront installés. Il est donc possible que leur achat et installation sera à charge de l'exploitant.

#### - **Occultants fenêtres**

L'installation de stores extérieurs est interdit car le bâtiment est classé.

L'installation de stores intérieurs est éventuellement possible sous réserve de l'approbation préalable du modelé et de leur mode de fixation par la RF.

#### - **Décoration et aménagements complémentaires**

Pour rappel, tous les travaux visant à transformer le bien ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du propriétaire.

Outre la permission du propriétaire, l'exploitant sera également tenu d'obtenir les autorisations administratives éventuellement requises et de se conformer aux règlements applicables pour toute amélioration qu'il souhaiterait apporter au Bien. Il devra justifier de ces autorisations au propriétaire avant le début de l'exécution de ces travaux.

Le bâtiment du Prieuré du Rouge-Cloître ayant fait l'objet d'une restauration complète, il est demandé au futur exploitant de respecter les lieux et de n'exécuter aucun travaux qui puisse en modifier l'aspect extérieur (en termes de volumes, de finitions, de couleurs, de percements, de luminaires, ou toute intervention sur les menuiseries extérieures, etc.).

A l'intérieur, le futur exploitant ne peut en aucun cas toucher aux éléments structuraux anciens (planchers, murs porteurs, charpentes, escaliers, etc.), ni aux cloisons, plafonds et voûtes intérieures anciennes. Il est entre-autre interdit de réaliser sur les éléments patrimoniaux tout nouveau percement/saignée que ce soit pour un accès ou le passage de techniques sauf demande spécifique auprès de la Région de Bruxelles-Capitale et des Monuments et sites. Il est également hautement conseillé de maintenir les finitions en place (type et teinte).

Pour ce qui concerne la teinte des murs, celle-ci peut être modifiée pour autant que le type de peinture soit soumis à l'accord préalable du propriétaire. Il est à noter que seules des peintures minérales respirantes pourront être approuvées. La couleur des murs de la zone du cloître ne pourra par contre pas être modifiée.

Des luminaires pourront être installés dans les endroits où un soquet est présent. Aucune ligne électrique supplémentaire ne pourra être installée.

Plus de détails par rapport à ce qui est ou n'est pas autorisé se trouve dans l'annexe 3 – Note technique au chapitre « 5.2.contraintes patrimoniales ». Moyennant ces contraintes, nous n'avons pas d'inconvénient de principe à ce que des aménagements soient réalisés pour accueillir les activités que le candidat envisage de mener.

### c. Sécurité du bâtiment

#### - **Système d'alarme**

Un système d'alarme anti-intrusion a été installé dans le bâtiment et permet de le sécuriser lors des périodes de non-occupation.

Il s'agit d'un système qui peut être activé par zones.

Les différentes zones du réseau de détection sont :

- Sanitaires du rez-de-chaussée
- Restaurant /réserve + vestiaires du 1<sup>er</sup> étage
- Galerie du rez-de-chaussée
- Le reste du 1<sup>er</sup> étage

#### - **Serrures et portes**

Toutes les portes sont équipées d'une serrure classique avec fermeture mécanique.

Seules les portes des pièces au 1<sup>er</sup> étage (sauf salle polyvalente) ne sont pas équipées d'une serrure car il s'agit de portes d'époque ne pouvant être modifiées.

Il est également à noter que les deux portes principales d'accès au bâtiment (côté façade Nord-Ouest) sont équipées d'une serrure classique avec fermeture mécanique. Toutefois, des codeurs sont installés à côté de ces portes et permettent de les maintenir en position ouverte afin que les visiteurs qui viennent de l'extérieur puissent rentrer dans le bâtiment librement. L'activation ou non de la position ouverte reste au choix de l'exploitant. Il est néanmoins à noter que dans le cas d'une coupure d'électricité prolongée, les codeurs ne pourront pas fonctionner et ces portes pourront être uniquement ouvertes depuis l'intérieur, ou bien depuis l'extérieur avec une clé.

Le système garantit à tout moment aux visiteurs de pouvoir sortir par ces portes compte tenu du fait qu'il s'agit des sorties de secours.

#### - **Assurances**

La Région de Bruxelles-Capitale est assurée de manière globale pour une importante fraction de son parc immobilier. Ce parc immobilier est composé d'immeubles de natures multiples. Les données dont nous disposons ne permettent donc pas de facilement définir le montant de la prime à exposer pour assurer cet immeuble en particulier. En outre, les risques à couvrir par l'exploitant, le montant de franchise et la valeur assurée ne sont pas identiques à ce qui est assuré actuellement. Pour couvrir les responsabilités de l'occupant concernant cet immeuble, il est possible d'envisager plusieurs formes de couverture différentes, par l'exploitant ou par un autre intervenant.

Si vous souhaitez faire visiter le bien par un expert, nous sommes à votre disposition pour programmer une ou plusieurs autres visites.

### d. Performance énergétique

Le Prieuré du Rouge-Cloître est classé comme Monument par arrêté du 16/11/1965. En tant que monument classé, le bâtiment n'est pas soumis aux obligations PEB car le respect total des exigences PEB porterait atteinte à la conservation de ce patrimoine « témoin d'une époque et d'une fonction bien spécifique – un cloître ». Le degré d'isolation n'a donc de manière générale pas pu être substantiellement augmenté.

Quelques interventions spécifiques permettant d'améliorer le confort intérieur et de diminuer les consommations d'énergie primaire ont néanmoins été réalisées.

Les châssis en bois de la façade Est datent du 18<sup>ème</sup> siècle et ont une grande valeur patrimoniale. En vue d'améliorer le confort intérieur des occupants, nous avons opté pour des vitrages feuilletés à isolation thermique renforcée (3,6 W/m<sup>2</sup>.K) et nous avons amélioré l'étanchéité à l'air des châssis existants par l'intégration de joints.

Au niveau du plafond du 1<sup>er</sup> étage, une isolation en laine de roche de 10 cm a été réalisée pour s'isoler par rapport aux combles, qui sont non isolés et maintenus en état à cause de la présence de chauve-souris.

L'établissement d'un certificat PEB est en cours. Il est peu probable que celui-ci soit finalisé avant l'expiration du délai de remise des candidatures.

## 2. Éléments relatif à l'occupation du bâtiment

### a. Précision sur les activités admises

#### - **Contraintes environnementales**

Quant aux critères déterminant les nuisances sonores, lumineuses et olfactives incompatibles avec la présence des chauves-souris, il y a lieu de se référer à l'annexe 6 du dossier d'appel, contenant l'Arrêté du GRBC du 14 avril 2016 portant désignation du site Natura 2000 – BE1000001 et ses annexes ; en particulier l'article 15 et l'annexe 4 de l'Arrêté, quant aux objectifs de conservation des espèces identifiées : protection, optimisation et maintien des gîtes d'été et d'hibernation connus dans les bâtiments et conservation des corridors de vols sombres.

En pratique, tel qu'énoncé dans la note technique :

- aucune utilisation, présence humaine ou autre perturbation quelconque dans les combles (source de lumière, chaleur ou de son)
- l'utilisation des étages inférieurs et de la terrasse sera limitée : pas de diffusion de musique ou de modification des dispositifs d'éclairage à l'extérieur, éviter tout bruit ou vibration conséquents (limite sonore de 65db en vertu de l'Arrêté du GRBC du 14 avril 2016), les fumigènes, feux ou odeurs fortes, l'utilisation de produits toxiques,...
- respect des horaires de fermeture quant à l'extinction des lumières extérieures

Sur la question de la limite du volume sonore, les demandes de Bruxelles Environnement ont été prises en compte afin de préserver la grande quiétude du site sur la terrasse : pas de fond sonore via un système de sonorisation. Une appréciation plus souple quant à la limite réglementaire des 65db max en intérieur pourrait être opérée. Cela étant, il est bien évident que certaines activités connues pour leur niveau sonore particulièrement élevé (par exemple : percussions, emploi de machines bruyantes, etc.) ne seront probablement pas compatibles avec cette contrainte, particulièrement au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment.

#### - **Activités extérieures**

Des activités en extérieurs sont possibles dans les limites suivantes :

- Dans l'emprise de la terrasse extérieure (à l'arrière du bâtiment, côté sud/est). Voir dans les plans du rez-de-chaussée à l'annexe 8.
- Pour un usage principal de restauration.
- Sans diffusion de musique.

#### - **Accès motorisés intra-muros**

Dans le cas d'une occupation du bâtiment partagée par deux exploitants, il faudra entendre 2 passages par jour autorisés (chargement/déchargement) par exploitant du site.

### **b. Parties communes & sanitaires**

Le gardiennage quotidien du bâtiment et des parties communes fait référence aux obligations normales d'entretien et de gestion administrative du bien (entretien général, exécution de certains travaux et réparations, nettoyage régulier et gestion des déchets, veiller au contrôle des installations et à la sécurité du bâtiment). Une gestion concertée et/ou des accords particuliers pourront s'appliquer aux espaces réputés communs en cas de partage du bien entre deux exploitants différents (abords, local technique/poubelle, sanitaires et vestiaires du 1<sup>er</sup> étage).

Concernant les sanitaires du 1<sup>er</sup> étage, aucuns travaux supplémentaires n'est envisageable en vue d'en augmenter le nombre.

Ces toilettes, au contraire des sanitaires publics du rez-de-chaussée, ont été conçues à destination du personnel du bâtiment en vue de répondre aux exigences qui y sont relatives dans la législation sur la réglementation du travail. Nous attirons donc l'attention sur le fait que, en cas d'exploitation partagée, le partage de l'utilisation de cet espace sera une question à négocier entre les opérateurs.

### **c. Jouissance du bien**

Une exploitation normale du bâtiment est permise toute l'année, dans les limites des horaires fournis (voir tableau des horaires d'ouverture à l'annexe 3). Aucune activité n'est par contre permise dans les combles à aucun moment de l'année en raison de la présence des chauves-souris.

L'occupant désigné jouira du bien dans les conditions et limites établies dans le projet de convention de concession domaniale (annexe 5). Nous estimons que l'instrument proposé permettra à l'exploitant de bénéficier de droits suffisants pour mener à bien ses activités dans de bonnes conditions. Si le candidat a d'éventuelles demandes en la matière, les négociations pourront tenir compte des suggestions pertinentes que ledit candidat formulera.

## **3. Procédure**

### **a. Décalage horaire entre les sanitaires publics du rez-de-chaussée (hiver 8h-18h/ été 8h-21h) et l'ouverture de l'Horeca/1<sup>er</sup> étage (8h-23h)**

Le décalage d'horaires relevé dans les documents de l'appel n'est pas une erreur, c'est une question qui dépend des horaires qui peuvent actuellement être assurés par le personnel des gardiens de parc de Bruxelles Environnement. Des modalités d'arrangement devront être affinées ultérieurement entre l'exploitant désigné, le gestionnaire du parc Bruxelles Environnement et la Direction Facilities. Ce point pourra être abordé dans les négociations à mener avec les candidats retenus pour aboutir à une solution satisfaisante pour toutes les parties, mais en tenant compte des contraintes auxquelles Bruxelles Environnement et la Direction Facilities sont soumis, et qui ne peuvent être écartées.

### **b. Pondération des critères d'attribution dans le cas d'une offre globale**

Notre intention est que la candidature, quelle qu'elle soit, soit évaluée sur une échelle de 100%. La cote maximale sera donc de 100, que la candidature présente une offre sur un seul volet ou sur les deux. Il faut comprendre le critère 2 - Qualité du projet proposé et son originalité – comme un pot commun de 40% évaluant sur un pied d'égalité les deux lots / espaces, en cas d'offre globale. Dans ce cas, chacun des deux lots seront évaluées sous ce pot commun (20%-20%) selon la clé de pondération détaillée pour chaque rubrique.

Nous attirons votre attention sur le fait que le critère 1 – Composition de l'équipe – évalue spécifiquement l'avantage d'une candidature globale pour les 2 lots. D'autre part, comme indiqué dans la FAQ, à qualité égale, un projet qui propose une exploitation des deux lots sera préféré à celui qui n'envisage d'exploitation que pour un seul des deux lots.

### **c. Documents exigés**

- Note exposant l'expérience professionnelle du candidat : Un CV simplifié est demandé, dès lors, même en cas d'offre globale par plusieurs associés, nous demandons de ne pas dépasser 2 pages.
- Note exposant l'expérience professionnelle du candidat : il est demandé une présentation des projets réalisés au cours des cinq dernières années pour le candidat socio-culturel.

- Deux documents optionnels : schéma/note d'aménagement des lieux et projet de convention amendé : ces documents ne sont pas obligatoires. Cela étant, si de tels documents, en particulier pour la note d'aménagement, sont disponibles, ils nous aideront à mieux appréhender la nature de votre projet.

**d. Visites**

Toute intéressé peut toujours nous contacter pour planifier une ou plusieurs autres visites si cela s'avère nécessaire.

