



BRUXELLES SYNERGIE

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

DIRECTION PATRIMOINE IMMOBILIER

Place Saint-Lazare 2

1035 BRUXELLES

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT N° DIRFAC - 3394

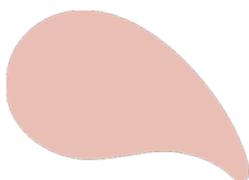
**en vue de l'exploitation du Movy Club, cinéma et équipement
socioculturel de quartier**

situé rue des Moines 17-19-21 à 1190 Bruxelles (Forest)

Table des matières

1.	GÉNÉRALITÉS	4
1.1.	Contexte	4
1.1.1.	Contexte historique du cinéma « Movy Club ».....	4
1.1.2.	Contexte actuel : création d'un nouvel équipement socioculturel de quartier.....	5
1.2.	Objet	6
1.3.	Mise à disposition du bien	6
1.4.	Dispositions spécifiques aux objectifs de programmation.....	7
1.4.1.	Orientations d'exploitation	8
1.4.2.	Partenariats cinématographiques.....	10
1.5.	Dispositions spécifiques liées aux contraintes du site	10
1.5.1.	Contraintes liées au « bâtiment classé ».....	10
1.5.2.	Contraintes liées à la copropriété « Résidence Moines 15 »	10
1.6.	Précisions relatives à la procédure d'appel à manifestation d'intérêt	11
1.7.	Identité de la personne de contact	11
1.8.	Planning.....	12
2.	CONDITIONS DE PARTICIPATION	12
2.1.	Quant à l'opérateur	12
2.1.1.	Critères d'exclusion	12
2.1.2.	Critères de sélection.....	13
2.1.3.	Capacité de tiers.....	14
2.2.	Quant au projet.....	14
3.	ATTRIBUTION DU PROJET	16
3.1.	Rédaction et dépôt des candidatures.....	16
3.1.1.	Contenu des candidatures.....	16
3.1.2.	Dépôt des candidatures.....	17
3.1.3.	Durée de validité des candidatures	17
3.2.	Critères d'attribution	17
3.2.1.	Qualité, cohérence et attractivité du projet proposé.....	18
3.2.2.	Equilibre financier et viabilité économique du projet	18
3.2.3.	Moyens humains et matériels affectés au projet	19
3.3.	Visite des lieux obligatoire	19
3.4.	Questions – réponses.....	19
3.5.	Négociations	19
3.6.	Décision d'attribution du projet – Comité d'avis	20
3.7.	Finalisation et signature de la convention d'occupation	21

4.	DISPOSITIONS RELATIVES À L'EXÉCUTION DU PROJET	22
4.1.	Durée de l'occupation.....	22
4.2.	Redevance d'occupation.....	22
4.3.	Rémunération de l'opérateur.....	22
4.4.	Gestion et entretien des équipements.....	23
4.5.	Exploitation et sous-traitance.....	23
4.6.	Cession et sous-location.....	24
4.7.	Garanties de bonne exécution de l'occupation.....	24
4.7.1.	Calendrier de travaux et d'ouverture.....	24
4.7.2.	Accès de la Direction Patrimoine immobilier aux lieux.....	24
4.7.3.	Comité d'accompagnement.....	24
4.8.	Contrôle et pénalités.....	25
5.	ANNEXES	26
5.1.	Formulaire de candidature.....	26
5.2.	Attestation de visite.....	26
5.3.	Arrêté de classement du 27 mars 1997.....	26
5.4.	Dossier de demande de permis d'urbanisme.....	26
5.5.	Permis d'urbanisme 07/PFU/1860750.....	26
5.6.	Plans et documents techniques.....	26



1. GÉNÉRALITÉS

1.1. Contexte

1.1.1. Contexte historique du cinéma « Movy Club »

Le cinéma « Movy » est construit au début des années 1930 par l'architecte F. Leroy, dans un style combinant Art déco et modernisme.

Il s'agit de l'un des deux derniers cinémas de quartier de Bruxelles. A l'opposé des grands complexes cinématographiques, le Movy se caractérise par son atmosphère intimiste. Dès les prémises du projet, l'architecte a en effet opté pour une salle à dimension humaine alors que l'engouement du public se dirige vers des grandes salles prestigieuses. Ce contre-pied marque toute l'histoire de ce cinéma qui restera intimement lié à la vie du quartier et de ses habitants.

En 1930, milieu de l'âge d'or des cinémas qui a débuté en 1905, les petites salles modestes côtoient alors les grands complexes à double salon. Certains présentent ainsi des façades entières, tels le Métropole, d'autres sont petits et installés dans des arrière-maisons et ne sont accessibles que par une porte cochère et un long couloir. Pour exister dans les quartiers, ces salles développent des éléments d'attraction comme des dispositifs publicitaires autour de vitrines, une enseigne en néon, une marquise, un mécanisme de gorges de lumière créant un dispositif scénographique happant le visiteur de l'extérieur vers l'intérieur créant le rêve de cinéma. Tel est le cas du Movy, qui est construit à l'arrière d'un immeuble à appartements, et est typique d'un cinéma d'ambiance : authentique vestibule et hall intimiste, salle aux lignes amples, aux surfaces unies et aux sièges colorés.

Avec l'apparition du cinémascope en 1953, les salles connaissent un deuxième âge d'or et repensent leur scénographie autour d'écrans élargis. C'est ainsi que le cinéma Movy de 1934 s'élargit, repense sa salle et ses volumes, et développe une scénographie visuelle sous un plafond étoilé en voûte soutenu par des lignes visuelles de lumière convergeant vers l'écran, mis en scène dans un dispositif de lumière spectaculaire, irradiant toute la salle avec une ouverture de rideau le dévoilant. Les fauteuils du Movy (modèle DIVA produit par Fibrocit), empruntés au cinéma Victory, font partie intégrante de l'image intemporelle du cinéma de quartier de cette époque.

A la fin des années 70, les cinémas de quartier perdent de leur succès et nombre d'entre eux tombent en faillite, d'autres sont scindés en plusieurs salles ou sont réaffectés en diverses boutiques. Le cinéma Movy, entretemps renommé « Movy Club », traverse cette époque sous la houlette de Pierre Gueulette qui maintient envers et contre tout l'existence de cette salle. Le digital sonne la mort du « Movy Club », devenu incapable de projeter des films sur ce support.

Alors que la plupart des anciens cinémas de quartier ont disparu, la valeur de ceux qui restent commence à être reconnue sur le plan patrimonial.

C'est ainsi que la Région de Bruxelles-Capitale commande en 1991 à l'association « La Rétine de Plateau », le premier inventaire complet des cinémas bruxellois (inédit) qui répertorie pas moins de 446 noms de salles à Bruxelles. Cette étude relève que le Movy est l'un des seuls à avoir gardé son affectation, son architecture et une partie de sa décoration intérieure d'origine et devient un dernier témoin de l'histoire du spectacle cinématographique populaire.

Sur base de l'inventaire des salles de cinéma, une nomenclature d'éléments remarquables est établie et, en date du 2 février 1995, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prend la décision d'ouvrir une procédure, confirmée par l'Arrêté du Gouvernement du 27 mars 1997 d'inscription sur la liste de sauvegarde comme monument de certaines parties intérieures du cinéma « Movy Club ». Cette protection comme monument vise le hall d'entrée, le foyer, la salle et la cabine de projection, en ce compris l'appareil de projection double base, dernier dispositif de projection de l'agglomération bruxelloise à fonctionner avec des crayons de charbon.

Pour une visite virtuelle, nous vous proposons de visionner le reportage en suivant le lien ci-dessous :

<https://www.sonuma.be/archive/movy-club-le-dernier-cinema-de-quartier>

1.1.2. Contexte actuel : création d'un nouvel équipement socioculturel de quartier

En décembre 2016, l'immeuble de l'ancien cinéma classé situé rue des Moines 21 est racheté par la Région de Bruxelles-Capitale, qui charge la Régie Foncière régionale – actuelle Direction Patrimoine immobilier du SPRB – de la restauration du bâtiment en veillant à maintenir l'affectation de salle de cinéma.

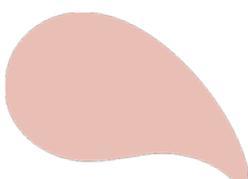
Une partie du bâtiment voisin (rez-de-chaussée commercial et cave) situé rue des Moines 19 est ensuite acquise pour permettre l'aménagement d'une sortie de secours supplémentaire dans le hall principal du cinéma et l'implantation d'espaces dédiés à des fonctions administratives du projet (bureau, vitrine de communication, etc.).

En 2020, l'immeuble d'atelier voisin (entrepôt, cour intérieure et sous-sols) situé rue des Moines 17 devient également propriété exclusive de la Région de Bruxelles-Capitale. Une voie latérale carrossable située au rez-de-chaussée sous le bâtiment avant de la copropriété « Résidence Moines 15 » permet l'accès à l'atelier en intérieur d'îlot.

L'intérêt de l'acquisition de cet immeuble, mitoyen sur toute la longueur du cinéma, est de développer une programmation complémentaire à l'exploitation de la salle de cinéma elle-même, permettant notamment la création d'un espace convivial (espace bar, ateliers, salle polyvalente, etc.) ainsi que de zones administratives et techniques nécessaires à son fonctionnement.

Enfin, la Région de Bruxelles-Capitale a acquis en 2023 le sous-sol situé rue des Moines 21-23, sous l'ancien cinéma, afin d'y organiser à la fois des renforts structurels nécessaires pour la future salle, mais aussi les installations techniques de chauffage et de ventilation pour tout le site, ainsi qu'une zone de stockage conséquente, du stationnement vélo et un espace de livraison vélo-cargo à destination du futur opérateur.

L'objectif général de l'opération s'inscrit pleinement dans les objectifs du Contrat de Rénovation Urbaine (CRU) n°4 « Avenue du Roi » dans lequel elle s'intègre, et vise à mettre en place un projet fédérateur pour et avec les habitants et les usagers du quartier, et plus globalement avec les Bruxelloises et Bruxellois.



1.2. Objet

Le présent appel à manifestation d'intérêt concerne le complexe d'immeubles (ci-après dénommé « le bien ») formé par l'ancien cinéma de quartier « Movy Club » sis rue des Moines 21 à Forest, et par son extension constitué d'une partie du bâtiment voisin à rue, sis rue des Moines 19, et d'un ensemble bâti arrière sis au numéro 17 de la même rue.

Ces immeubles font l'objet de travaux de manière à créer un nouvel équipement socioculturel de quartier, tout en restaurant la salle de cinéma afin de permettre son exploitation réelle, notamment au regard des exigences techniques et acoustiques actuelles.

Par sa réhabilitation, la Région de Bruxelles-Capitale vise également redonner vie à cet ancien cinéma de quartier en l'activant d'une part comme un lieu dédié au patrimoine vivant du cinéma, offrant une expérience muséale et touristique unique aux Bruxellois, et en l'inscrivant d'autre part dans la compréhension des enjeux de diffusion et d'exploitation moderne du cinéma et de l'audiovisuel, au travers des dimensions participatives, éducationnelles et d'attractivité à l'égard du quartier et notamment d'un public plus jeune.

Par le biais de cet appel à manifestation d'intérêt, la Région de Bruxelles-Capitale souhaite parvenir à retenir un projet durable d'exploitation de la totalité du site, conformément au présent cahier des charges. L'objectif de l'appel est de désigner un opérateur qui sera en charge de l'exploitation de l'équipement socioculturel dans son ensemble au terme des travaux. La volonté de la Région est en outre de pouvoir inclure cet opérateur avant le terme des travaux de réaffectation prévu au second semestre de l'année 2026, afin que celui-ci puisse inscrire son projet d'exploitation dans le réaménagement des lieux de manière à en affiner certains aspects.

Cette mise à disposition du bien sera réalisée sous la forme d'un contrat d'occupation de longue durée.

1.3. Mise à disposition du bien

Le bien sera composé de plusieurs espaces dans sa configuration future :

1. Partie MOVY : **l'ancien cinéma**, d'une capacité de 188 spectateurs dans sa configuration projetée (150 en parterre + 38 au balcon), et dont la majeure partie est inscrite comme monument sur la liste de sauvegarde (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mars 1997).
2. Partie CLUB : **espace atelier/bar polyvalent** destiné à permettre l'accueil du public de la salle de cinéma avant et/ou après une projection mais aussi l'organisation d'évènements, d'activités ou d'initiatives diverses à l'échelle du quartier et/ou de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. **Espaces techniques** et loges ;
4. **Espace bureau** pour l'équipe gestionnaire du lieu ;
5. **Sanitaires** (y compris PMR) en nombre suffisant compte tenu des capacités de la salle de cinéma et de l'espace bar ;
6. **Espace de stockage** (Horeca et matériel).
7. Espaces techniques et de stockage, **zone de livraison et stationnement vélo** en sous-sol.

Le site a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour sa réhabilitation et son extension. Le bureau d'architecture retenu pour la mission d'auteur du projet de conception a identifié à ce stade les orientations d'aménagement qui permettent de donner une vision de l'usage futur des espaces.

Cette vision de réaménagement est présentée dans le dossier de demande de permis d'urbanisme consultable en annexe 5.4.

D'une part, le cinéma classé est rénové de manière à permettre une exploitation historique/patrimoniale (système de projection et sonore d'époque - projections 35mm) ainsi que des diffusions quotidiennes aux normes digitales actuelles.

D'autre part, l'atelier mitoyen est imaginé de manière à pouvoir s'adapter à des fonctions diverses et modulables complémentaires qui contribuent à la plus-value et à l'amélioration fonctionnelle du cinéma.

Le nouvel équipement créé au sein de l'espace atelier permettra une programmation diverse axée sur d'autres disciplines artistiques que le cinéma, et notamment des activités socioculturelles à destination du quartier et du public bruxellois.

En ce qui concerne le nouvel équipement, il sera livré à l'état parachevé, non meublé, avec fluides et énergies en attente pour l'aménagement d'un bar ou d'un espace d'accueil. Les emplacements des techniques sont prévus afin de permettre une flexibilité dans les aménagements du futur opérateur. Un document détaillant les installations techniques et les finitions prévues sera transmis à l'opérateur retenu.

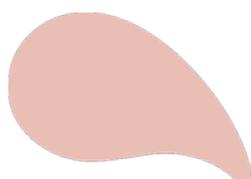
Le permis d'urbanisme (référence 07/PFU/1860750) en vue de « Rénover et étendre l'équipement culturel MOVY CLUB, ancien cinéma de quartier dans le cadre du programme de Contrat de Rénovation Urbaine n°4 « Avenue du Roi », restaurer les éléments classés (le hall d'entrée, le foyer, la salle et la cabine de projection du cinéma), changer l'affectation du sous-sol et supprimer un parking, démolir et reconstruire en intérieur d'ilot un bâtiment en toiture à shed » a été délivré en date du 11/12/2023, et est consultable en annexe 5.5.

Toutes modifications ou aménagements significatifs devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la Direction Patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale. Les documents techniques et contractuels en annexe détaillent les marges de manœuvre concernant l'entretien et l'aménagement du bien.

1.4. Dispositions spécifiques aux objectifs de programmation

L'exploitation du bien doit respecter la destination spécifique du lieu, à savoir celle d'un équipement de cinéma, dont l'extension permet une programmation socioculturelle complémentaire ou associée (médias, disciplines artistiques et audiovisuelles, lieu modulable d'accueil, de convivialité, participatif et d'échange à disposition des projets citoyens et de quartier, etc.).

Une activité commerciale de type Horeca (bar culturel ou autre) est également admise pour autant qu'elle soit l'accessoire et le complément de cet équipement, à l'animation duquel elle participe.



1.4.1. Orientations d'exploitation

La dimension d'équipement de quartier est essentielle et devra se construire en parfaite complémentarité avec les autres objectifs spécifiques poursuivis pour le développement de l'équipement culturel :

- Créer des liens avec le tissu associatif et culturel bruxellois ;
- Impliquer les acteurs locaux dans le développement du lieu ;
- Assurer la mixité des publics et des usagers de l'équipement ;
- Stimuler l'éducation au langage audio-visuel et à l'exploration du cinéma et des médias sous toutes leurs formes ;
- Proposer le cinéma comme outil d'éducation permanente ;
- Garantir la conservation du patrimoine architectural du lieu.

La Région de Bruxelles-Capitale a défini **quatre axes de développement** dans lesquels le futur opérateur en charge de l'exploitation de l'équipement culturel devra impérativement inscrire son projet :

AXE 1 – EXPLOITATION (MOVY)

Il y a lieu de promouvoir le Movy Club comme un cinéma de quartier accessible à tous et proposant une programmation de qualité et hybride (divertissement/films pointus, avant-garde).

Les dimensions et objectifs suivants sont visés :

- Développer une programmation cinéphile et de divertissement tout en consacrant un point d'attention au cinéma engagé, aux films collectifs et associatifs, aux cinématographies peu diffusées et aux créations bruxelloises ;
- Etablir des partenariats afin de mettre en avant le patrimoine lié au 35 mm ;
- Etablir des partenariats lors des événements bruxellois (débat, festivals, ciné-concerts etc.) ;
- Développer un volet événementiel en encourageant la location de la salle de cinéma à destination des associations bruxelloises, des sociétés de production audiovisuelle et des distributeurs en cas de location de salle ;
- Proposer une programmation spécifique vers le jeune public.

Objectifs quantifiables proposés aux candidats :

Année N : ouverture minimum 4 jours/semaine – 12.500 spectateurs/année

Année N+1 : 20.000 spectateurs/année

AXE 2 – EDUCATION AUX MEDIAS (MOVY/CLUB)

L'objectif d'explorer les langages audiovisuels actuels et contemporains est primordial à une époque où l'image animée et le son s'imposent aussi bien dans notre sphère privée que publique.

Sensibiliser les jeunes mais aussi les publics éloignés de la culture à la création d'images et de sons, « faire du cinéma », et réfléchir au sens de ce qu'on voit et entend apparaît aujourd'hui s'inscrire dans une démarche d'éducation permanente nécessaire à une émancipation citoyenne.

Les dimensions et objectifs suivants sont visés :

- Proposer l'accueil d'un public scolaire et associatif dans une démarche de découverte du langage audiovisuel ;
- Proposer le cinéma comme un outil d'éducation permanente par des rencontres, débats, manifestations ;
- Proposer des ateliers participatifs de réflexion et de création audiovisuelle sur diverses thématiques.

Exemples d'objectifs quantifiables (à déterminer par le candidat) :

Nombre annuel d'animations scolaires et/ou associatives

Nombre annuel de séances « clefs en main » élaborées en partenariat, avec animation autour de thématiques spécifiques à déterminer par le gestionnaire du lieu avec les associations partenaires

AXE 3 – ACCUEIL DES PUBLICS (CLUB)

L'équipement culturel devra fournir un travail d'activation et de communication de manière à se faire connaître du tissu associatif et des habitants des communes de Forest, Saint-Gilles, et plus largement sur Bruxelles, afin de pouvoir tisser des partenariats et offrir un lieu d'échange convivial et participatif au citoyen :

- Proposer une salle ouverte aux habitants et aux associations bruxelloises mais également accessible aux autres disciplines artistiques (exposition, performances...). Laisser la possibilité aux bruxellois d'utiliser l'espace disponible à des fins de réunions etc. à un prix démocratique mais aussi de rendre possible des projets émanant des citoyens (collectifs, comité de quartier etc.).
- Etablir des partenariats avec le tissu associatif bruxellois afin de mettre en avant de manière ponctuelle leurs activités ;
- Assurer la location de l'espace CLUB à des fins événementielles ;
- Possibilité d'assurer la gestion d'un espace bar/snacking convivial.

Exemples d'objectifs quantifiables (à déterminer par le candidat) :

Nombre de locations annuelles pour les différents types d'activités au sein de l'équipement

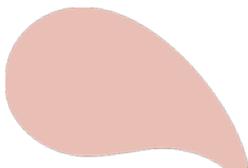
Nombre de projets citoyens hébergés

AXE 4 – PATRIMOINE

La réhabilitation du cinéma MOVY dans son décor de 1954, ainsi que la restauration de sa cabine de projection avec lampe à arc, feront de ce lieu un acteur du patrimoine cinématographique et un lieu de diffusion recherché. Dans une approche muséale et touristique, le cinéma MOVY a vocation à s'inscrire comme lieu de mémoire pouvant proposer une expérience architecturale, scénographique et technique de l'époque originale qui raconte l'histoire des cinémas de la Région bruxelloise.

Les dimensions et objectifs suivants sont visés :

- Mise en avant du patrimoine architectural du lieu ;



- Mise en avant du patrimoine culturel et cinématographique bruxellois ;
- Développement de partenariats avec des opérateurs actifs dans le secteur du cinéma et travaillant sur tous supports (8mm, 16mm, 35mm, vidéo, support numérique notamment) ;
- Organisation d'événements ponctuels consacrés à la promotion et à la diffusion de films et d'œuvres audio-visuelles de court, moyen ou long métrages avec un point d'attention sur les supports « pellicule ».

Exemples d'objectifs quantifiables (à déterminer par le candidat) :

Nombre d'activités valorisant le patrimoine architectural, culturel ou cinématographique

Nombre de locations/événements ponctuels (shooting, tournage, etc.)

1.4.2. Partenariats cinématographiques

L'établissement de partenariats et de collaborations utiles tant au niveau local que national voire international, et plus particulièrement avec ceux valorisant la patrimoine cinématographique des 20^{ème} et 21^{ème} siècles dans leur forme originelle, seront un facteur essentiel de réussite et de pérennisation du futur projet au regard des orientations d'exploitation développées ci-avant.

1.5. Dispositions spécifiques liées aux contraintes du site

1.5.1. Contraintes liées au « bâtiment classé »

Nous attirons l'attention du candidat sur le fait que certaines parties intérieures du cinéma « Movy Club » – hall d'entrée, foyer, salle et cabine de projection – faisant l'objet du présent appel sont classées comme monument par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mars 1997.

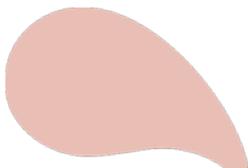
Ceci implique notamment que nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable, entreprendre ou laisser entreprendre des actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aspect de tout ou partie d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé (article 98 § 1^{er} du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire).

Le candidat déclare, par la simple remise de sa candidature, connaître parfaitement ces réglementations et s'engage irrévocablement à les respecter.

1.5.2. Contraintes liées à la copropriété « Résidence Moines 15 »

L'atelier sis rue des Moines 17 (futur CLUB) est une propriété privative et exclusive de la Région de Bruxelles-Capitale, construite sur le terrain de la copropriété « Résidence Moines 15 », et dont l'accès est situé sous le bâtiment avant de la copropriété.

Compte tenu de cette situation, la Direction Patrimoine immobilier participe aux Assemblées générales de la copropriété, est astreinte au paiement de sa part des charges relatives aux frais de copropriété et agit, pour la zone concernée, conformément au règlement d'ordre intérieur établi par celle-ci.



1.6. Précisions relatives à la procédure d'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt ne rentre pas dans le champ d'application de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession.

Il s'agit d'une procédure de mise en concurrence qui diffère des procédures de passation applicables en matière de marchés publics et de concessions de services en ce qu'elle laisse aux porteurs de projet l'initiative du contenu de leur projet et de sa mise en œuvre, tandis que l'intervention de l'autorité publique se limite à la définition des conditions d'usage et d'exploitation du bien, et en ce que le projet à désigner est d'intérêt général et ne répond pas à un besoin propre de l'autorité.

Le présent appel à manifestation d'intérêt est mis en place afin de sélectionner le projet le plus approprié à l'objectif d'intérêt général recherché pour le site, objectif défini selon certaines orientations et thématiques générales.

Il a pour objet d'encadrer la procédure au terme de laquelle l'exploitation du site sera octroyée au porteur de projet choisi sur la base des critères définis ci-après et de leur appréciation par un comité d'avis constitué à cette fin. La Région se réserve le droit, après l'examen des candidatures, d'aménager les conditions ici reprises, par exemple, pour s'appuyer sur des enrichissements que les projets présentés pourraient proposer.

Les modalités d'exécution du contrat d'occupation sont également régies par le présent appel à manifestation d'intérêt. La Région se réserve le droit, en cours de négociations, d'adapter et/ou de compléter les modalités d'exécution telles que décrites dans le présent appel.

1.7. Identité de la personne de contact

La Direction Patrimoine immobilier du Service public régional de Bruxelles, agissant pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale (propriétaire des lieux), est le gestionnaire du présent appel à manifestation d'intérêt :

Adresse de contact :

Service public régional de Bruxelles
Direction Patrimoine immobilier
IRIS TOWER
Place Saint-Lazare 2
1035 BRUXELLES

E-mail : dirfac-regiefonciere@sprb.brussels

Des informations complémentaires relatives à la procédure et au contenu du marché peuvent être obtenues auprès de :

Stéphane MASSAGÉ
Tél. : +32 (0)2 800 34 87
E-mail : smassage@sprb.brussels

Arthur COPPÉE
Tél : +32 (0)490 67 60 35
E-mail : acoppee@sprb.brussels

1.8. Planning

Le planning indicatif envisagé pour l'attribution du projet est le suivant :

Lancement de l'appel à projets	15/05/2024	
Publicité, visite des lieux et réponses aux questions		2 mois minimum
Date de dépôt des candidatures	30/08/2024	
Examen des candidatures et négociations		4 mois
Décision d'attribution du projet	31/12/2024	
Installation du preneur et ouverture au public	Début de l'exploitation prévu fin 2026, à préciser suivant le projet retenu et le planning des travaux	

2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

2.1. Quant à l'opérateur

2.1.1. Critères d'exclusion

- a) L'opérateur fournit un extrait du casier judiciaire de sa société/de la personne physique qui répond à l'appel d'offres, datant de moins de 6 mois par rapport à la date ultime de remise des candidatures, attestant de l'absence de condamnation de l'opérateur pour un des délits suivants :
- participation à une organisation criminelle ;
 - corruption ;
 - fraude ;
 - infractions terroristes, infractions liées aux activités terroristes ou incitation à commettre une telle infraction, complicité ou tentative d'une telle infraction ;
 - blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme ;
 - travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains ;
 - occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal.

Cette condition s'applique de la même manière à l'égard de l'entité à laquelle l'opérateur fait appel lorsque la capacité de cette entité est déterminante pour la sélection du candidat.

En cas de groupement d'opérateurs économiques sans personnalité juridique, chaque membre du groupement doit démontrer qu'il satisfait à toutes les conditions précitées.

- b) L'opérateur doit être en règle en matière de paiement de ses cotisations de sécurité sociale.
- Le candidat établi en Belgique joint à sa candidature une attestation ONSS ;

- Le candidat établi dans un autre pays que la Belgique annexe à sa candidature une attestation émanant de l'autorité compétente dans le pays où il est établi dont il résulte que, suivant un décompte arrêté au plus tard à la date limite de réception des candidatures, il est en règle à cette date en matière de paiement des cotisations de sécurité sociale selon les dispositions légales du pays où il est établi.

Si l'opérateur n'emploie pas de personnel assujetti à la sécurité sociale de son pays, il transmet à la Régie une copie de bonne qualité d'une attestation délivrée par l'organisme compétent en la matière qui atteste de ce fait.

Si l'opérateur est une personne physique, il doit être en règle avec ses obligations en matière de paiement de ses cotisations de sécurité sociale des travailleurs indépendants.

Afin de permettre à la Régie de s'en assurer, le candidat personne physique annexe à sa candidature une attestation délivrée par l'autorité compétente de l'État dans lequel il est établi, démontrant qu'il est en ordre en matière de paiement de ses cotisations sociales.

En cas de groupement d'opérateurs économiques sans personnalité juridique, chaque membre du groupement doit démontrer qu'il satisfait aux critères énumérés dans le présent point.

- c) L'opérateur doit être en règle par rapport à ses obligations fiscales selon les dispositions légales du pays où il est établi.
- Le candidat établi en Belgique joint une attestation fiscale du SPF Finances.
 - Le candidat établi dans un autre pays que la Belgique joint à sa candidature une attestation de moins de 6 mois délivrée par l'autorité compétente certifiant que, suivant un décompte arrêté au plus tard à la date limite de réception des candidatures, il est en règle à cette date en matière de paiement de ses impôts et taxes selon les dispositions légales du pays où il est établi.

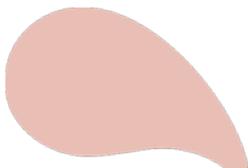
En cas de groupement d'opérateurs économiques sans personnalité juridique, chaque membre du groupement doit démontrer qu'il satisfait aux critères énumérés dans le présent point.

2.1.2. Critères de sélection

Le candidat qui envisage de présenter un projet devra satisfaire au critère de sélection suivant pour voir son projet examiné dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt.

Le candidat, ou au moins un membre du groupement d'opérateurs économiques si la candidature émane d'un tel groupement, devra justifier d'une expérience utile consistant en l'exploitation passée d'un cinéma et/ou d'une activité liée à la promotion cinématographique et/ou d'une expérience significative dans le domaine de l'audiovisuel et de l'éducation à l'image présentant un chiffre d'affaire annuel moyen au moins égal à la **somme de 70.000 EUR HTVA au cours des dernières années.**

La preuve de cette expérience utile sera apportée au moyen de la production d'une déclaration sur l'honneur portant sur trois exercices consécutifs, compris entre 2018 et 2023 et attestant avoir exercé une activité d'exploitation de cinéma et/ou une activité liée à la promotion cinématographique et/ou d'une expérience significative dans le domaine de l'audiovisuel et de l'éducation à l'image générant un chiffre d'affaire annuel moyen de minimum 70.000 EUR HTVA. Cette moyenne est calculée sur base



des chiffres d'affaires des exercices concernés. À cette déclaration sur l'honneur doivent obligatoirement être joints les comptes annuels internes ou les déclarations TVA pour ces trois exercices.

2.1.3. Capacité de tiers

Un candidat peut faire valoir les capacités d'autres entités pour répondre aux critères de sélection mentionnés au point 2.1.2, quelle que soit la nature juridique des liens existant entre lui-même et ces entités.

A cette fin, le candidat doit fournir la preuve de l'engagement de ces sociétés ou associations de mettre de tels moyens à sa disposition, en joignant à sa candidature l'engagement signé par les entités concernées.

Ces autres sociétés ou associations seront dès lors soumises aux conditions prévues au point 2.1.1.

2.2. Quant au projet

Le dossier déposé par le candidat devra impérativement comprendre les pièces suivantes :

- a) Une **note de présentation générale du projet** d'exploitation de l'équipement (principes de programmation, animations, accompagnement des spectateurs et des usagers du site, etc.), de maximum 6 pages en format A4, visant à décrire le projet qu'il propose pour le site.

Cette note de présentation devra en particulier mettre en évidence l'impact social et/ou culturel positif et attractif du projet pour le quartier et les usagers du site, ainsi que la complémentarité et l'articulation faite entre les deux pôles de l'équipement (MOVY + CLUB), notamment via les éléments suivants :

- la cohérence du projet tant dans son contenu, notamment en matière de programmation, que dans l'utilisation des lieux qu'il propose ;
- la dimension de cohésion sociale et l'ouverture du site au quartier et au tissu associatif bruxellois ;
- la prise en compte des 4 axes de développement (exploitation, éducation aux médias, accueil des publics, patrimoine) détaillés dans l'appel (voir supra, 1.4.1. Orientations d'exploitation) ;

Cette note décrira également les orientations envisagées pour l'établissement de partenariats avec des acteurs-phare du secteur cinématographique et plus particulièrement avec ceux valorisant le patrimoine cinématographique des 20^{ème} et 21^{ème} siècles dans leur forme originelle.

Le candidat illustrera le cas échéant son propos au moyen de tout projet de référence réalisé dans le domaine de l'exploitation de cinéma et/ou d'une activité liée à la promotion cinématographique et/ou dans le domaine de l'audiovisuel et de l'éducation à l'image qu'il juge pertinent (maximum 3 références, chacune d'une page en format A4, dans la limite du format de la note de présentation).

- b) Une **note méthodologique** (maximum 3 pages en format A4) détaillant les principes d'exploitation du site étayés par des objectifs quantifiables de son choix (par exemple : nombre de séances et

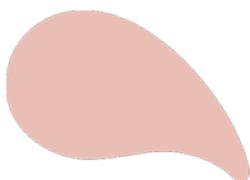
planning de programmation envisagé, nombre et types de films projetés, nombre annuel d'animations scolaire/associatives et de séances organisées en partenariat, nombre et types de locations et projets citoyens hébergés, etc.), les moyens et actions qu'il envisage de mettre en œuvre pour remplir les missions mises à sa charge.

Cette note présentera notamment :

- les hypothèses de fréquentation retenues pour l'année N selon les types d'activités accueillies au sein de l'équipement et le profil d'évolution sur la durée du projet ;
 - le descriptif des moyens matériels que le candidat envisage d'affecter pour l'exploitation de l'équipement dès la phase initiale et pour la durée du projet ;
 - l'organisation des moyens humains affectés pour l'exploitation de l'équipement (organisation, organigramme, compétences techniques, etc.) ;
- c) Une **note détaillant les conditions financières d'exploitation** (maximum 5 pages en format A4) qui devra présenter un compte d'exploitation prévisionnel (business plan) pour les 5 premières années d'exploitation, fondé sur les hypothèses de fréquentation retenues et permettant d'évaluer la viabilité du projet au regard notamment de la croissance, la rentabilité, les besoins de financement, et le potentiel de génération de trésorerie de l'équipement, ainsi des subsides éventuels auxquels le candidat serait éligible et de subventions particulières qu'il pourrait solliciter.

Cette information sera présentée au travers des quatre tableaux financiers suivants :

- le compte de résultat ;
 - le bilan prévisionnel ;
 - le tableau des flux de trésorerie prévisionnels ;
 - le plan de financement initial.
- d) Une liste de tous les projets culturels et/ou socioculturels qu'il a réalisés au cours des cinq dernières années.



3. ATTRIBUTION DU PROJET

3.1. Rédaction et dépôt des candidatures

3.1.1. Contenu des candidatures

Les candidatures doivent être rédigées sur base du formulaire annexé au présent cahier des charges.

Pour être valable, la candidature doit être dûment signée et datée par un (des) représentant(s) du candidat habilité(s) à engager celui-ci.

La candidature et les annexes jointes au formulaire sont rédigées en français ou en néerlandais.

Le dossier sera de préférence présenté comme suit et comprendra les documents suivants :

- a) Le **formulaire de candidature complété et signé** avec la liste des documents et des annexes (cf. annexe 1) ;
- b) Les **preuves de l'habilitation des signataires** du formulaire à engager la société ou l'association, le cas échéant ;
- c) L'**attestation de visite** complétée et signée (cf. annexe 2) ;
- d) Les documents suivants permettant de justifier l'**absence de cause d'exclusion** (cf. point 2.1.1.) :
 - Extrait de casier judiciaire de la société/de la personne physique datant de moins de 6 mois ;
 - Attestation de l'ONSS dont il résulte que le candidat est en règle de paiement de ses cotisations de sécurité sociale ;
 - Attestation fiscale du SPF Finances établissant que le candidat est en règle vis-à-vis du paiement de la TVA et des impôts directs.
- e) Les documents suivants permettant de procéder à la **sélection** (cf. point 2.1.2.) :
 - Eventuelle preuve de l'engagement de sociétés ou associations tierces ou de sous-traitants à participer au projet, avec indication de la partie du projet qui est visée et communication des éléments d'information repris au point 4.5. ;
 - Déclaration concernant le chiffre d'affaires annuel global portant sur trois exercices consécutifs d'une exploitation demandée, compris entre 2018 et 2023 (ainsi que les comptes annuels internes ou déclarations TVA pour ces trois exercices).
- f) Les documents suivants permettant de procéder à l'**évaluation des critères d'attribution** (cf. point 2.2. pour le détail des documents) :
 - Note de présentation générale du projet d'exploitation de l'équipement (maximum 6 pages en format A4), visant à décrire le projet qu'il propose pour le site ;
 - Note méthodologique (maximum 3 pages en format A4) détaillant les principes d'exploitation du site étayés par des objectifs quantifiables de son choix, les moyens et actions qu'il envisage de mettre en œuvre pour remplir les missions mises à sa charge ;

- Note détaillant les conditions financières d'exploitation (maximum 5 pages en format A4) qui devra présenter un compte d'exploitation prévisionnel (business plan) pour les 5 premières années d'exploitation ;
- La liste de tous les projets culturels et/ou socioculturels qu'il a réalisés au cours des cinq dernières années.

L'attention du candidat est portée sur le fait que d'autres documents pourront éventuellement être demandés par la Direction Patrimoine immobilier postérieurement au dépôt des candidatures afin d'affiner l'examen des projets des candidats au cours de la phase de négociation.

3.1.2. Dépôt des candidatures

Le délai de remise des dossiers de candidature est fixé au 15 juillet 2024 à 11:00 au plus tard.

Les candidatures sont introduites en format .PDF par email à l'adresse de contact renseignée au point 1.7. Identité de la personne de contact. Le mail doit nécessairement reprendre en objet la référence au N° DIRFAC - 3394 correspondant au présent appel.

Chaque document fourni doit être clairement nommé et ne pas dépasser la taille de 10 Mo.

Chaque document fourni doit être porteur d'une signature électronique avancée au sens du règlement eIDAS, c'est-à-dire qu'elle doit :

- être liée au signataire de manière univoque ;
- permettre l'identification du signataire ;
- être créée à l'aide de données de création de signature électronique que le signataire peut, avec un niveau de confiance élevé, utiliser sous son contrôle exclusif ;
- être liée aux données auxquelles elle se rapporte de telle sorte que toute modification ultérieure des données soit détectée (art. 26 du règlement eIDAS).

3.1.3. Durée de validité des candidatures

Les candidats restent liés par leur candidature pour un délai de 180 jours calendrier à compter de la date limite de dépôt visée au point 3.1.1.

3.2. Critères d'attribution

La Direction Patrimoine immobilier déterminera parmi les candidatures sélectionnées et régulières, en concertation avec le Comité d'avis constitué à cette fin (cf. point 3.6.), celle qu'il juge la plus avantageuse sur base des critères suivants :

	CRITÈRES	PONDÉRATION
1	Qualité, cohérence et attractivité du projet proposé, au regard des orientations d'exploitation définies dans l'appel à manifestation d'intérêt et en fonction des dimensions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Dimension de cohésion sociale • Dimension culturelle et artistique • Dimension éducationnelle et patrimoniale 	50 %
2	Equilibre financier et viabilité économique du projet	30 %
3	Moyens humains et matériels affectés au projet	20 %

3.2.1. Qualité, cohérence et attractivité du projet proposé

L'évaluation de la qualité, de la cohérence et de l'attractivité du projet sera faite par l'analyse des propositions apportées par le candidat, dans sa note de présentation du projet et dans sa note méthodologique, au regard des orientations d'exploitation décrites au point 1.4.1.

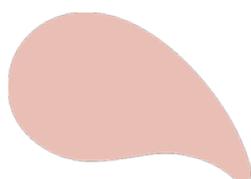
Cette analyse se fera plus particulièrement en fonction des dimensions suivantes :

- a) La dimension de cohésion sociale, tant au niveau de la programmation envisagée que des activités qui prendront place dans l'équipement culturel, notamment du point de vue de l'accessibilité et de la mixité des publics visés, de l'adéquation des concepts au quartier et à sa dynamique, de l'implication des acteurs locaux dans le développement du lieu, etc.
- b) La dimension culturelle et artistique, tant du point de vue de la pertinence des principes de programmation cinématographique, y compris les objectifs de programmation à destination de publics spécifiques (notamment jeune public) et de promotion/diffusion de films et d'œuvres audiovisuelles sur différents supports, que de la diversité de l'offre culturelle proposée et de l'ouverture à d'autres disciplines artistiques permettant une exploitation optimale du lieu.
- c) La dimension éducationnelle et patrimoniale, tant par la mise en valeur du cinéma comme un outil d'éducation permanente, l'accueil d'un public scolaire et associatif dans une démarche de découverte du langage audiovisuel et l'organisation d'ateliers participatifs de réflexion et de création audiovisuelle, que par la mise en avant du patrimoine culturel, cinématographique (notamment lié au 35mm) et architectural du lieu.

3.2.2. Equilibre financier et viabilité économique du projet

La viabilité économique et la durabilité financière du projet seront évaluées par l'équilibre financier général du projet et par l'adéquation du compte d'exploitation prévisionnel (business plan) proposé avec le projet d'exploitation et les hypothèses de fréquentation, en s'appuyant sur les objectifs quantifiables proposés par le candidat, ainsi qu'avec la sécurité financière procurée par les subsides éventuels et les subventions particulières auxquels le candidat pourrait prétendre.

Afin d'évaluer correctement ce critère, les chiffres bruts seront accompagnés des explications nécessaires permettant de comprendre le plus complètement la proposition du candidat.



3.2.3. Moyens humains et matériels affectés au projet

Ce critère sera évalué par l'analyse de la qualité organisationnelle de l'équipe proposée (organigramme et qualifications, compétence technique en matière d'exploitation d'un cinéma et d'un équipement culturel), et par l'adéquation des moyens humains et matériels avec les objectifs quantifiables proposés par le candidat pour son projet d'exploitation, en ce compris les moyens nécessaires pour assurer la communication et la promotion du projet, et les moyens (propres ou en sous-traitance) nécessaires à l'entretien et à la maintenance de l'équipement.

3.3. Visite des lieux obligatoire

Tout candidat est tenu, préalablement à la remise de sa candidature, de visiter les lieux en présence d'un représentant de la Direction Patrimoine immobilier. La visite est organisée sur rendez-vous de commun accord avec le gestionnaire technique. Le candidat prend à cet effet contact avec l'adresse de contact renseignée au point 1.7. par e-mail en vue de fixer un rendez-vous individuel. L'attestation de visite des lieux (annexe 2) sera signée à l'issue de la visite. Celle-ci devra être obligatoirement remise dans le dossier de candidature.

3.4. Questions – réponses

A la suite des visites des lieux, les candidats pourront s'adresser au point de contact renseigné au point 1.7. pour communiquer, par e-mail exclusivement, leurs questions quant à l'appel à manifestation d'intérêt. Toute question est communiquée au plus tard 10 jours ouvrables avant la date limite de dépôt visée au point 3.1.2.

Une page internet contenant des questions fréquemment posées (FAQ) sera accessible aux candidats. Elle sera alimentée par les questions adressées par les candidats et les réponses apportées. Ces questions et réponses seront anonymisées.

La Direction Patrimoine immobilier se réserve également la possibilité d'adopter des *corrigenda* ou des *addenda* au présent appel, lesquels seront communiqués par les mêmes moyens de publication que celui-ci.

3.5. Négociations

Les négociations pourront se dérouler par phases successives, de manière à réduire le nombre de candidatures à négocier en appliquant les critères de sélection et d'attribution décrits ci-dessus.

Au terme d'une première analyse portant sur la recevabilité des dossiers, l'éligibilité des candidats ainsi que sur les projets proposés, la Direction Patrimoine immobilier sélectionnera maximum cinq (5) candidatures.

La Direction Patrimoine immobilier se réserve la possibilité de demander une présentation orale aux candidats afin de préciser leur projet, éventuellement en présence du comité d'avis constitué à cette fin. Cette présentation devra reprendre les informations reprises dans les documents remis dans le cadre du présent appel. Les candidats devront, à cette occasion, être capables de fournir toutes les précisions et clarifications nécessaires à la bonne compréhension des projets remis.

La Direction Patrimoine immobilier se réserve ensuite le droit d'entamer des discussions et négociations avec les candidats dont le dossier a été retenu en vue d'obtenir des précisions et, le cas échéant, des améliorations de leur candidature. Chaque candidat remettra au terme des discussions une BAFO (« Best and final Offer »).

La Direction Patrimoine immobilier choisira ensuite le projet qui répond le mieux, au regard de la destination du bien visé dans le présent appel, à ses attentes conformément aux critères d'attribution prévus au point 3.2.

La dernière phase de négociation, menée avec le candidat le mieux classé, visera à formaliser les engagements spécifiques pris dans sa candidature.

Ces négociations s'opèreront dans le respect des principes de transparence, d'égalité et de mise en concurrence, sachant que ni l'objet, ni les critères de sélection et d'attribution ne peuvent être modifiés.

3.6. Décision d'attribution du projet – Comité d'avis

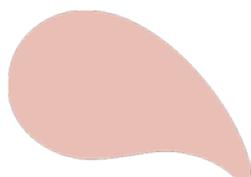
Au moment de l'analyse des projets, la Direction Patrimoine immobilier fera appel à un comité d'avis pour l'assister dans le choix du/des projet(s) répondant le mieux aux attentes décrites dans le présent appel. Ce comité sera chargé d'examiner la qualité des projets remis et de donner au gestionnaire de l'appel un classement basé sur un avis motivé.

La Direction Patrimoine immobilier se réserve le droit de modifier la composition du comité d'avis qui sera en principe composé comme suit :

- Deux représentants de la Direction Patrimoine immobilier, également chargée du secrétariat du comité ;
- Un représentant du Cabinet du/de la Ministre du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale ayant la Rénovation urbaine dans ses attributions ;
- Un représentant du Cabinet du/de la Ministre du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale ayant le Biculturel d'intérêt régional dans ses attributions ;
- Un représentant de l'administration communale de Forest ;
- Un représentant de la Direction Rénovation Urbaine (DRU) de urban.brussels ;
- Un représentant de la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) de urban.brussels ;
- Un représentant de l'Agence bruxelloise pour l'Entrepreneuriat (hub.brussels) ;
- Deux représentants à mandater pouvant apporter une expertise particulière du secteur cinématographique ou culturel.

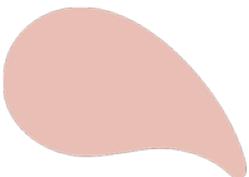
Sur la base des critères précités et, le cas échéant, après négociation avec un ou plusieurs candidats, il appartient à la Direction Patrimoine immobilier d'adopter une décision motivée d'attribution de l'occupation au candidat ayant proposé le meilleur projet pour le bien. Cette décision sera communiquée pour information à tous les candidats ayant remis une candidature.

Un rapport d'analyse dans lequel la Direction Patrimoine immobilier motive sa décision sera établi dont un extrait sera notifié à chaque candidat non sélectionné.



3.7. Finalisation et signature de la convention d'occupation

Suite à la notification de la décision d'attribution au candidat dont le projet a été retenu, les parties se réuniront en vue de formaliser leurs engagements par la signature d'une convention d'occupation et en y intégrant les adaptations et engagements spécifiques compris dans l'offre (définitive) du candidat.



4. DISPOSITIONS RELATIVES À L'EXÉCUTION DU PROJET

Les droits et obligations des parties pendant la durée de l'occupation seront fixés par une convention d'occupation, complétée sur la base du projet retenu comme indiqué à l'article précédent.

4.1. Durée de l'occupation

L'occupation est conclue pour une durée de **minimum 10 ans** prenant cours à la date de mise à disposition du bien, **reconductible à deux reprises**, de commun accord entre les parties, pour une durée de chaque fois 5 ans.

La durée réelle de l'occupation sera déterminée par la Direction Patrimoine immobilier et l'opérateur dans le cadre des négociations, sachant que le candidat peut proposer une durée plus importante.

Au-delà de trois années d'exécution de la convention, l'opérateur pourra, selon des conditions à fixer dans la convention d'occupation, résilier la convention avant son terme, moyennant le respect d'un préavis d'au moins 9 mois.

4.2. Redevance d'occupation

En contrepartie de la mise à disposition du bien, l'opérateur sera tenu de verser à la Région de Bruxelles-Capitale, propriétaire des lieux, une redevance, fixée comme suit :

- Durant les **deux premières années** d'exploitation à dater de la mise à disposition du bien : une **redevance mensuelle de 590 (cinq cent nonante) euros**. Ce montant réduit, uniquement destiné à couvrir certains coûts fixes liés au bien (notamment précompte immobilier et charges de copropriété), est consenti afin de permettre la mise en place progressive du projet dans sa phase initiale et d'en accroître la viabilité financière ;
- Durant la **troisième année** d'exploitation à dater de la mise à disposition du bien : une **redevance mensuelle de 2.950 (deux mille neuf cent cinquante) euros**.
- A partir de la **quatrième année** d'exploitation à dater de la mise à disposition du bien et pour toute la durée de l'occupation : une **redevance mensuelle de 5.900 (cinq mille neuf cents) euros**.

Le montant de la redevance sera adapté à l'indice en vigueur (actuellement indice santé), une fois par an, à la date anniversaire de la mise à disposition du bien.

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de mise à disposition du bien.

Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de la date anniversaire de la mise à disposition du bien.

4.3. Rémunération de l'opérateur

L'opérateur sera autorisé à percevoir directement l'intégralité des recettes d'exploitation découlant de l'occupation du bien conformément à la destination définie pour celui-ci, notamment :

- les recettes de la vente de tickets auprès des usagers sur base des tarifs qui auront été fixés ;
- les recettes éventuelles des différents dispositifs publicitaires ;
- les diverses aides publiques ou privées ;
- toutes les recettes liées à l'exploitation de l'équipement.

Ces recettes sont destinées à couvrir l'ensemble des missions liées à l'exploitation du cinéma et de l'équipement. Les charges et produits devront apparaître dans le compte d'exploitation.

Ces ressources sont réputées permettre à l'opérateur d'assurer l'équilibre financier du projet. Le présent appel à manifestation d'intérêt ne prévoit pas de financement au bénéfice du projet retenu à travers la mise à disposition du bien. Il est précisé que cette procédure de mise en concurrence ne proscrit nullement la possibilité qu'à l'opérateur de percevoir d'éventuelles subventions externes pour mener à bien son projet.

L'attention des candidats est attirée sur le fait qu'il est possible à toute entreprise ou association de se faire accompagner par l'Agence bruxelloise de l'Entrepreneuriat (hub.brussels) dans la réalisation d'un nouveau projet, notamment pour la recherche de financements et subsides.

4.4. Gestion et entretien des équipements

La gestion, l'entretien courant et le contrôle périodique des équipements seront à charge de l'opérateur. Sont notamment compris :

- le parfait entretien des revêtements, de l'étanchéité et de l'isolation, des surfaces vitrées, des peintures et des éléments de décoration ;
- l'entretien en état de marche des réseaux d'éclairage normal et de sécurité, de chauffage et de refroidissement ;
- l'entretien des installations sanitaires, des installations de ventilation et des installations de surveillance de la qualité de l'air et de lutte contre l'incendie ;
- l'entretien permanent des extincteurs aux endroits fixés par le service de sécurité ;
- l'entretien en état de marche du matériel de projection et de sonorisation, y compris les appareils de projection visés par l'Arrêté de classement du 27 mars 1997 ;
- l'entretien des espaces extérieurs (patio et jardin) faisant partie du bien mis à disposition.

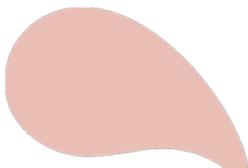
L'opérateur prendra également à sa charge les travaux incombant normalement au propriétaire du bien, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.

Toutes les autres réparations seront à charge de la Direction Patrimoine immobilier et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

4.5. Exploitation et sous-traitance

La sous-traitance partielle ou totale de l'exploitation de tout ou partie des espaces nécessite la communication de :

- l'identité complète du sous-traitant dans le dossier de candidature qui sera déposé par le candidat ;



- la communication du projet de contrat de sous-traitance envisagé entre le candidat et son candidat sous-traitant ;
- l'objet, les motifs de la sous-traitance et les espaces concernés par celle-ci ;

Le contrat de sous-traitance devra impérativement comprendre une clause interdisant au sous-traitant de sous-traiter à son tour tout ou partie de l'objet de la sous-traitance.

En cas de recours à la sous-traitance, tout changement de sous-traitant sera soumis à l'accord préalable de la Direction Patrimoine immobilier.

En cas d'infraction grave ou caractérisée aux obligations contractuelles qui incombent à l'opérateur et qui est imputable au sous-traitant de celui-ci, la Direction Patrimoine immobilier sera en droit, moyennant une motivation raisonnable, d'exiger de l'opérateur qu'il résilie le contrat de sous-traitance qui le lie à son sous-traitant.

4.6. Cession et sous-location

La présente occupation est accordée *intuitu personae* dans le chef de l'opérateur. Aucune cession ou sous-location de l'occupation, même partielle, n'est autorisée, sans l'accord écrit, exprès et préalable de la Régie foncière. En cas de non-respect de cette interdiction par l'opérateur, une telle cession ou sous-location ne pourra jamais être opposée à la Direction Patrimoine immobilier, laquelle pourra toujours s'y opposer.

4.7. Garanties de bonne exécution de l'occupation

4.7.1. Calendrier de travaux et d'ouverture

L'opérateur s'engage à fournir dès qu'il aura connaissance de la date de la mise à disposition du bien un calendrier des travaux d'aménagement nécessaires à l'ouverture de l'équipement au public.

4.7.2. Accès de la Direction Patrimoine immobilier aux lieux

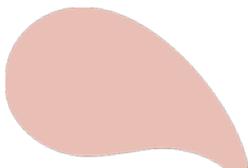
Afin de contrôler la bonne exécution de ses obligations, l'opérateur veillera à collaborer afin de donner accès au bien lors d'un rendez-vous convenu préalablement avec la Direction Patrimoine immobilier.

4.7.3. Comité d'accompagnement

La Direction Patrimoine immobilier peut décider de mettre en place un comité d'accompagnement, incluant des représentants des administrations régionales et communale compétentes, afin de suivre le projet et de s'assurer que les conditions d'exécution de la convention d'occupation sont bien respectées par l'opérateur retenu

A cette fin, elle peut décider dans le cadre des négociations qu'une réunion entre l'opérateur et le comité d'accompagnement aura lieu annuellement, durant laquelle se tiendra une présentation du rapport d'activité de l'année écoulée.

Ce rapport d'activité portera notamment sur le nombre de jours d'ouverture, les activités réalisées et le respect des contraintes d'exploitation telles qu'exposées dans la convention.

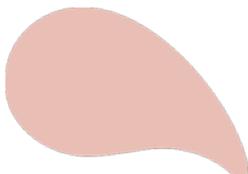


L'introduction d'un projet implique que le candidat marque son accord pour participer à ce comité d'accompagnement. Elle implique également que l'opérateur retenu s'engage à transmettre, chaque année et durant toute la durée de l'occupation, le rapport d'activité et le rapport financier pour l'année écoulée à la Direction Patrimoine immobilier du SPRB.

4.8. Contrôle et pénalités

Les manquements constatés aux obligations de la convention seront notifiés par écrit à l'opérateur.

Les manquements constatés pourront aboutir à des pénalités et/ou à une résiliation par la Direction Patrimoine immobilier dans les conditions prévues dans la convention d'occupation.



5. ANNEXES

5.1. Formulaire de candidature

5.2. Attestation de visite obligatoire

5.3. Arrêté de classement du 27 mars 1997

5.4. Dossier de demande de permis d'urbanisme

5.5. Permis d'urbanisme 07/PFU/1860750

5.6. Plans et documents techniques