

Appel à manifestation d'intérêt N° DIRFAC – 3394
en vue de l'exploitation du Movy Club, cinéma et équipement socioculturel
de quartier

Réponses aux questions fréquemment posées - FAQ

L'équipement technique de la salle de cinéma (matériel de projection et de sonorisation) sera-t-il à la charge de l'exploitant ?

- L'acquisition des équipements de projection et de sonorisation nécessaires à l'exploitation de la salle de cinéma seront à charge du propriétaire, et mis à disposition de l'exploitant. Aucune charge additionnelle à la redevance d'occupation décrite dans l'appel ne sera réclamée à l'exploitant pour cette mise à disposition.

Est-il prévu que les appels d'offres qui seront lancés pour l'équipement technique de la salle de cinéma soient rédigés en concertation avec le futur exploitant ?

- Seuls les deux projecteurs 35mm de seconde main mais quasi neufs, de la marque *Century* pour la partie projection 35mm et *Strong* pour la partie source de lumière au Xénon, ont déjà été acquis par le propriétaire. Ces projecteurs de dernière génération équiperont la cabine de projection « historique » pour être en mesure de présenter des copies de films modernes et/ou provenant d'archives, en remplacement des anciens projecteurs 35mm en cours de restauration.
- Les appels d'offre pour l'équipement de projection numérique et pour l'équipement de sonorisation seront rédigés en concertation avec l'équipe de scénographes adjointe au bureau d'étude en charge du projet de restauration de la salle ainsi qu'avec le futur exploitant, afin de veiller notamment à ce que ces équipements répondent aux exigences techniques actuelles.

Il est indiqué que la salle polyvalente sera livrée à l'état parachevé. Cette notion peut-elle être précisée ?

- Le marché de travaux passé pour la réalisation de l'équipement inclut tous les travaux de parachèvement concernés par le projet d'architecture, c'est-à-dire notamment les revêtements des sols, murs et plafonds des espaces, les équipements électriques, de plomberie, de chauffage et de ventilation, l'exécution des menuiseries intérieures (notamment portes et cloisons mobiles), l'équipement des sanitaires et de la cuisine et le placement du mobilier fixe destinée à celle-ci (cuisine en acier inox et armoires et armoires en panneaux multiplex). Il ne comprend en revanche pas la fourniture du mobilier (tables, chaises, meubles de rangement,...) ni de l'équipement spécifique destiné aux activités que le futur opérateur prévoit de développer dans son projet d'exploitation.

Le montant de la redevance d'occupation prévue à partir de la quatrième année d'exploitation peut-elle faire l'objet d'une réévaluation ? Est-ce bien le montant indiqué qui doit être pris en compte dans le business plan ?

- ➔ L'opérateur sera tenu de verser à la Région, à 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 €, adaptée à l'indice en vigueur (actuellement indice santé) une fois par an, à la date anniversaire de la mise à disposition du bien. Il n'est pas prévu que ce montant fasse l'objet d'une réévaluation, tant à la hausse qu'à la baisse, ni durant la phase de négociation éventuelle suivant la remise des candidatures, ni durant la durée de l'occupation.

La part des charges relatives aux frais de copropriété sera-t-elle effectivement à charge de la Région ou sera-t-elle répercutée sur l'exploitant ?

- ➔ L'atelier sis rue des Moines 17 (future partie CLUB) est une propriété privée 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. Il n'est pas fait usage des parties communes de la copropriété pour l'accès à l'équipement ni pour son exploitation. Dès lors, la part des charges relatives aux frais de copropriété sera à charge de la Région et ne sera par répercutée sur l'exploitant.

Les projets de référence mentionnés dans l'appel à manifestation d'intérêt sont-ils obligatoirement des projets conduits par les membres de l'équipe candidate, ou plutôt des « cas d'étude » choisis comme modèles ou inspirations pour l'orientation du projet ? Le cas échéant, est-ce que leurs présentations peuvent-être jointes en annexe du dossier ?

- ➔ La possibilité est offerte aux candidats qui le souhaitent d'étayer leur note de présentation générale du projet d'exploitation au moyen de tout projet de référence qu'ils jugent pertinent, 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 (maximum 3 références, chacune d'une page en format A4, dans la limite du format de la note de présentation, voir point 2.2.a) de l'appel). Il ne s'agit pas nécessairement de projets ayant été portés par les candidats eux-mêmes. Il appartient cependant aux candidats d'expliquer clairement en quoi ils estiment que ces références sont significatives pour illustrer leurs intentions pour leur projet d'exploitation.

Le cahier des charges mentionne certains objectifs à atteindre. Ces objectifs peuvent sembler ambitieux compte tenu des défis importants que présente le développement du projet. Est-il pertinent d'introduire un projet qui pourrait ne pas être parfait sur toutes les dimensions demandées ?

- ➔ La qualité d'un projet se mesure sur l'ensemble de la candidature proposée, qui ne sera pas nécessairement parfaite sur tous les aspects de l'appel. La comparaison des différents dossiers introduits permettra de faire émerger la proposition la plus qualitative entre les projets en lice, même si celle-ci peut être perfectible sur l'une ou l'autre dimension. En outre, la phase éventuelle de négociation avec les candidats dont le dossier a été retenu pourra aider à améliorer chacune des propositions pour concilier les objectifs fixés avec les impératifs d'une gestion viable pour le candidat concerné.

Quelles sont les obligations de l'exploitant durant la durée de l'occupation ? Que se passe-t-il si, malgré les moyens consentis, certains objectifs ou engagements, notamment en termes de fréquentation, ne peuvent être entièrement réalisés ?

- ➔ Les obligations du porteur de projet sont (1) de respecter les clauses du cahier spécial des charges ; (2) de respecter les clauses et conditions de la convention d'occupation, notamment de s'acquitter de la redevance d'occupation et d'assumer les obligations en matière de gestion et d'entretien des équipements qui relèvent de l'occupant. Le porteur de projet est aussi plus généralement tenu de réaliser le projet tel qu'il a été défini avec la Région de Bruxelles-Capitale.
- ➔ La mise en place d'un comité d'accompagnement et la remise d'un rapport d'activités et d'un rapport financier annuels constituent, plus que des moyens de contrôle de l'occupant, des outils permettant d'anticiper certaines difficultés que celui-ci pourrait rencontrer dans la mise en œuvre de son projet d'exploitation et d'y apporter des réponses adéquates.

Dans le cas où il s'avèrerait 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.