

Appel à manifestation d'intérêts visant l'octroi d'un droit
emphytéotique sur l'église Saint-François-Xavier en vue de sa
reconversion en un espace multifonctionnel socio-culturel.

Table des matières

1. Choix de procédure et principes.....	3
2. Objet du droit d’emphytéose / désignation du bien.....	4
2.1. Contexte et histoire.....	4
2.2. Description du projet.....	8
2.3. Visite des lieux	10
2.4. Précisions relatives à la procédure de l’appel à manifestation d’intérêt	11
3. Cadre réglementaire - Plan régional d’affectation du sol.....	12
4. Procédure de sélection des projets	14
4.1. Calendrier	14
4.2. Conditions d’éligibilité des candidatures	14
4.2.1. Documents nécessaires au dépôt de la candidature :.....	15
4.3. Critères de sélection du candidat et du projet.....	17
4.4. Modalités de dépôts des candidatures	18
4.5. Renonciation à la procédure d’appel à manifestation d’intérêts	18

1. Choix de procédure et principes

La Commune d'Anderlecht souhaite concéder un droit réel d'emphytéose sur l'église Saint-François-Xavier à un opérateur capable de restaurer le bien et le transformer en espace socio-culturel.

La présente procédure vise à réaliser une opération immobilière pour l'octroi d'un droit d'emphytéose et n'est donc pas une procédure de marché public, les pouvoirs publics ne payant pas de prix aux candidats et ne déterminant pas de besoins précis. La Commune n'exerce aucune influence sur les caractéristiques du projet et sur l'activité en tant que telle, assumés aux entiers risques de l'emphytéote. Les législations européenne et belge relatives aux marchés publics ne sont, dès lors, pas applicables.

Cette procédure reste, cependant, soumise aux principes généraux de droit administratif relatifs à la publicité, à la transparence et à l'égalité de traitement entre les candidats. Dans le respect de ces principes, le présent règlement d'appel à manifestation d'intérêts a donc pour objet d'organiser la publicité et la mise en concurrence adéquate et nécessaire.

L'objectif visé au terme de cette procédure est de déterminer le candidat avec lequel la Commune d'Anderlecht poursuivra et finalisera les négociations afin de conclure une emphytéose sur l'Eglise Saint-François-Xavier, étant entendu que le candidat sélectionné restera tenu par les engagements présentés dans son offre.

2. Objet du droit d'emphytéose / désignation du bien



Figure 1 - Vue aérienne

2.1. Contexte et histoire

Contexte :

Conçue dans un style néo-gothique par l'architecte Léopold Pepermans au début du XX^e siècle (1907-1915), cette église a vu son rôle religieux diminuer au fil des années, en raison de la diversification des activités économiques et des profondes mutations démographiques du quartier. Désormais déconsacrée, elle se dresse comme un monolithe fermé au cœur du tissu urbain de Cureghem, marquant visiblement le paysage tout en affichant des signes de déclin. Malgré cela, l'édifice bénéficie d'une protection patrimoniale depuis le 26 juin 2008.

L'église est située au Centre du quartier de Cureghem, au cœur du quartier mais sans entrer en contact avec le voisinage. Pourtant, l'église offre de nombreuses possibilités pour le quartier et ses habitants grâce à son emplacement centrale et sa taille.

Histoire de la construction du bâtiment :

En 1906, sous l'impulsion de l'abbé Joseph De Jonge, une nouvelle paroisse est fondée à Cureghem. Une première église provisoire est aménagée la même année au numéro 13 du boulevard de la Révision, suivie d'une seconde en 1910, au numéro 80 de la rue Eloy. En 1908, trois projets d'implantation de la future église sont soumis au gouverneur du Brabant. C'est toutefois le projet défendu par la Commune qui est retenu : un chœur situé à l'ouest permet d'ouvrir l'église sur un vaste parvis, à l'intersection des rues Eloy et Georges Moreau.

Sur un terrain offert par la famille de Meester de Heyndonck, le cardinal Mercier pose la première pierre le 21 avril 1912. L'église est inaugurée le 22 octobre 1915.

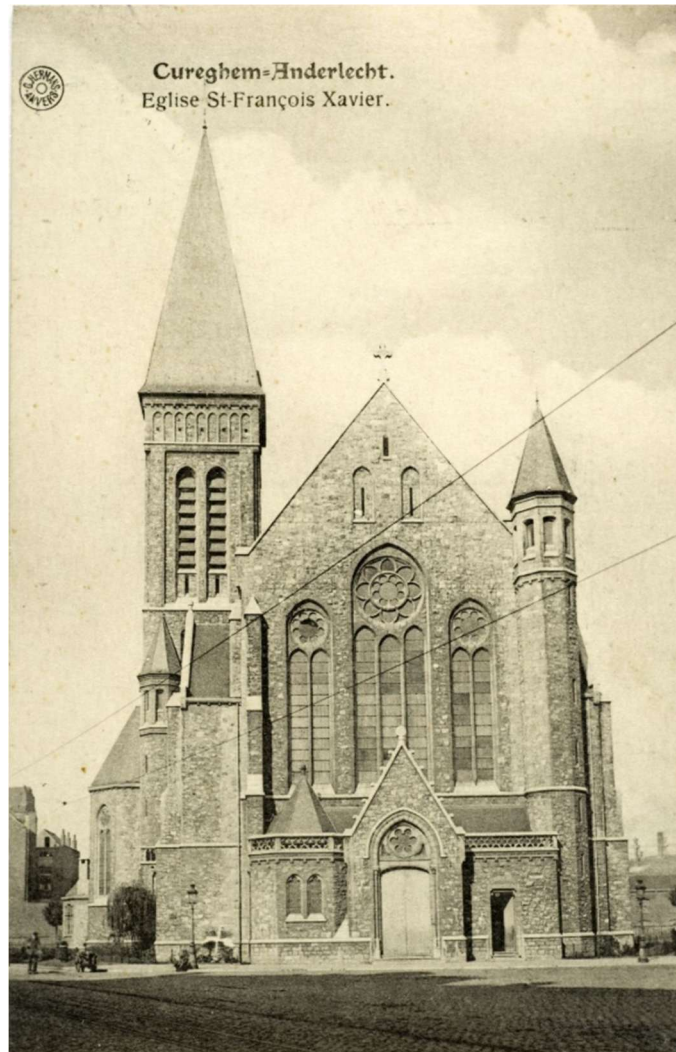


Figure 2 - Rue Eloy 75, église Saint-François-Xavier (source : coll. Belfius Banque – Académie royale de Belgique)

Dès 1931-1932, des travaux de renforcement de la charpente et de remplacement de la couverture en ardoise sont entrepris. Après la Seconde Guerre mondiale, l'édifice, endommagé et confronté à d'importants problèmes d'humidité, nécessite de nouvelles interventions : la tour, menacée d'effondrement, est consolidée lors d'un chantier qui s'achève en 1950.

Plus récemment, l'église, de moins en moins fréquentée et souffrant d'un manque d'entretien, s'est à nouveau dégradée. Classée intégralement le 26 juin 2008, elle est désormais désaffectée et en voie de désacralisation.

La description du Bien est consultable sur :

<https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/36974>

En 2023, la Commune d'Anderlecht a développé un projet de rénovation et de réaffectation de l'église Saint-François-Xavier. Ce projet visait à restaurer l'édifice et à le réaffecter en un espace polyvalent, exploité notamment par le centre culturel d'Anderlecht, Escale du Nord, ainsi que par les bibliothèques francophone et néerlandophone de la commune. Le programme prévoyait l'aménagement de nouveaux espaces intérieurs, tels qu'une tribune, un atelier, un café, une bibliothèque, ainsi qu'un espace polyvalent à vocation sportive tirant parti du volume et des importantes hauteurs de la nef centrale. Outre la rénovation et la requalification des espaces intérieurs, le projet comportait également un volet urbanistique visant à améliorer les abords de l'église, notamment par la création d'espaces verts et d'un jardin botanique de quartier. L'objectif était d'ouvrir l'église sur son environnement immédiat et d'en faire un lieu d'animation du quartier, permettant l'accueil simultané de diverses activités. Le montant estimé des travaux s'élevait environ à 9.000.000 € en 2023. L'absence d'intervention et la mise à l'arrêt du projet ont entraîné une dégradation notable et importante du bâtiment. Cet état d'abandon et l'accumulation de squattages ont eu pour conséquence une aggravation des pathologies existantes (toitures, structures, installations techniques, finitions), impliquant des travaux supplémentaires non prévus s'élevant à 16.121.794,08 € TVAC. A cela doivent se rajouter les honoraires liés aux études et à la maîtrise d'œuvre, estimés à 15 % et les coûts liés aux impétrants, ce qui revient à un montant actualisé d'environ 18.590.063,19 € TVAC.

En parallèle, une campagne de travaux de restauration et de stabilisation des toitures pour la sécurisation des lieux (travaux d'urgence), ainsi que de préservation des espaces intérieurs, a été engagée en collaboration avec le Département du Patrimoine culturel de la Région de Bruxelles-Capitale. Ces travaux sont actuellement en cours et devraient s'achever fin 2026.

Le présent appel à manifestation s'inscrit dans le respect :

- du **Code civil belge** (droit d'emphytéose – réforme des droits réels, durée de 15 à 99 ans),
- des **principes généraux de droit administratif** (égalité, transparence, motivation),
- des règles d'urbanisme, en ce compris le Règlement régional d'urbanisme (RRU) et son implantation au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) (cfr. urban.brussels)

Le présent appel ne constitue pas un marché public, mais vise à **attribuer un droit réel**. Il est toutefois organisé volontairement pour garantir la transparence et éviter tout avantage sélectif.

2.2. Description du projet

Le présent appel à manifestation porte sur l’octroi d’un droit d’emphytéose sur le bâtiment classé Église Saint-François-Xavier (ci-après dénommé le « bien »), en vue de sa **restauration** et de sa **réaffectation en un équipement polyvalent à dominante culturelle**.

Le bien fait actuellement l’objet d’importants travaux de conservation, dont l’achèvement est prévu pour fin 2026. A noter que ces travaux ne couvrent qu’une part limitée des travaux de restauration nécessaires pour assurer la stabilité du bien et son bon état sanitaire. A l’issue de ces interventions, une part importante des travaux de restauration devra donc encore être réalisée en collaboration avec la Direction des Monuments et des Sites, afin de préserver le caractère d’origine des lieux. .

La Commune d’Anderlecht entend sélectionner un projet d’exploitation durable portant sur l’ensemble du bien, son intégration dans le quartier ainsi que son possible rayonnement à l’extérieur de la Commune, conforme aux dispositions du présent appel à manifestation.



Figure 3 - Vue depuis rue Georges Moreau, église Saint-François-Xavier (source : ARCHistory, 2019)

Via la réhabilitation de l'Eglise Saint-François-Xavier, la Commune espère mettre en valeur du patrimoine architectural classé ainsi que sa réaffectation et l'aménagement de ses abords en tant que pôle multifonctionnel qui conjugue la culture (décrit de manière non-exhaustive par les activités suivantes : enseignement, sciences et arts, cinéma, théâtre, dancings, salle de fête, locaux pour mouvements de jeunesse, maisons de jeunes, halls d'exposition, etc.) dans un sens large au service de l'intégration et de la cohésion sociale. L'activité culturelle doit être prépondérante dans l'ensemble du projet proposé.

La Commune d'Anderlecht est à la recherche d'un projet ayant un impact social, culturel et environnemental positif pour le voisinage et les usagers du site, de manière à devenir un lieu attractif qui contribuera à maintenir une couverture sociale et/ou culturelle de qualité.

La mise à disposition du bien s'opérera par l'octroi d'un droit d'emphytéose d'une durée de 27 à 99 ans, en fonction de la proposition du candidat, moyennant le paiement d'un canon emphytéotique d'un euro symbolique.

Le porteur du projet est responsable d'une mission complète de restauration de patrimoine classé et de conception architecturale ainsi que de la gestion complète du site une fois la restauration réalisée.

Chaque candidat est tenu de remettre une proposition portant sur l'ensemble du projet et s'engage, par celle-ci, à en assurer la mise en œuvre dans sa globalité. Le candidat s'engage à effectuer toutes les démarches d'autorisations administratives préalables nécessaires tels que permis d'urbanisme unique auprès de la Région et s'engage à fournir une preuve d'une sécurité financière quant à la bonne mise en exécution des travaux sur base de l'estimation obtenue par la Commune d'Anderlecht en 2023 et indexée en 2026 (cfr. ci-dessus).

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation complète du projet, y compris celles qui ne seraient pas explicitement décrites dans le présent appel à manifestation, est réputé inclus dans la proposition du candidat.

Lieu de prestation : Commune d'Anderlecht.

2.3. Visite des lieux

Les candidats doivent impérativement effectuer la visite des lieux concernés par la présente procédure. Cette visite leur permettra de se faire une idée réelle du contexte dans lequel les travaux seront exécutés. Elle permettra, en outre, d'étudier les risques et difficultés divers liés à l'exécution du marché et d'en tenir compte lors de l'établissement du projet.

Ils sont tenus d'annoncer préalablement leur visite en prenant contact avec :

Personne de contact :

Federica PORRO, Coordinateur de projets techniques

Tel : 0490 32 34 43

E-mail: fporro@anderlecht.brussels

Le délai des visites, en raison de l'opportunité pour les candidats de poser leur(s) question(s) à l'architecte communal en charge de ce dossier et de permettre, à chacun des candidats d'en avoir connaissance (principe d'égalité), se clôturera **10 jours de calendrier AVANT la date de limite de dépôt des offres (11 décembre 2026)**.

Après les visites une attestation leur sera délivrée. Cette attestation doit **obligatoirement (= à peine de nullité)** être jointe à l'offre.

Lors de cette visite les opérateurs économiques pourront poser des questions à l'architecte de la Commune, qui en prend acte.

2.4. Précisions relatives à la procédure de l'appel à manifestation d'intérêts

La présente procédure de mise en concurrence ne rentre pas dans le champ d'application de la législation relative aux marchés publics (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 en ce qu'elle laisse aux porteurs de projet l'initiative du contenu de leur projet et de sa mise en œuvre.

Tout candidat à la présente procédure reconnaît expressément que les éléments suivants, indispensables pour entrer dans le champ d'application desdites législations font défaut :

- Défaut de caractère exclusivement onéreux dans la relation à définir avec le pouvoir public qui mène à bien le présent appel à projets ;
- Défaut de réponse à un besoin spécifique propre à la Commune d'Anderlecht, car l'appel à projet vise principalement à répondre à un objectif d'intérêt général ;
- Le besoin n'est pas défini avec précision afin de laisser aux opérateurs candidats une liberté appréciable sur la forme concrète du projet qu'ils entendent présenter.

Cette procédure ne constitue ni un marché public ni une concession de services publics, dans la mesure où (i) les conditions d'application de la législation relative aux marchés publics ne sont pas réunies, le projet étant défini par les porteurs de projet eux-mêmes et non par la Commune d'Anderlecht, (ii) d'éventuelles subventions accordées au candidat retenu ne sauraient être considérées comme la contrepartie directe d'un service rendu, et (iii) le projet recherché ne vise pas à satisfaire un besoin propre de la Commune, mais s'inscrit dans une finalité d'intérêt général.

Dans un souci de respect des principes généraux du droit, notamment les principes d'égalité de traitement, de concurrence et de transparence, la Commune d'Anderlecht organise la présente procédure afin d'assurer une mise en concurrence ouverte, objective et transparente des opérateurs intéressés.

La présente procédure encadre les modalités de sélection du candidat retenu sur la base des critères définis ci-après et apprécié par un comité d'avis désigné à cet effet.

La Commune d'Anderlecht se réserve le droit, dans le cadre des négociations, d'adapter et/ou de compléter les modalités d'exécution décrites dans le présent document et dans le projet d'emphytéose.

3. Cadre réglementaire - Plan régional d'affectation du sol

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), l'immeuble se situe dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Les prescriptions du PRAS relatives à ces différentes affectations sont consultables sur : <https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/plans-et-programmes-dinitiative-regionale/pras>.

Les zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public détaillées à l'article 8 peuvent être affectées moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux logements et aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux équipements d'intérêt collectif, de service public et logements.

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) et à condition de satisfaire à un certain nombre d'exigences, la superficie de plancher de la fonction culturelle doit être prépondérante par rapports aux autres fonctions.

L'Eglise est classé comme monument depuis le 26 juin 2008 et désacralisée depuis le 29 janvier 2021.

Etant donné que le bien est classé, la restauration sera soumise à la commission de concertation si elles comportent une modification du volume de construction ou de l'aspect des façades visibles à partir des espaces publics.

Le Bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Dans un délai maximal de six (6) mois à compter de la signature du bail emphytéotique, sauf stipulation contraire, l'emphytéote s'engage à introduire une demande de permis d'urbanisme unique conforme à la proposition retenue. Toute modification substantielle du projet devra faire l'objet d'un accord préalable de la Commune d'Anderlecht.

Le candidat sélectionné assure la coordination et la mise en œuvre du projet, depuis la phase de conception jusqu'à l'achèvement des travaux, en concertation avec la Commune d'Anderlecht.

Le porteur de projet assure la coordination et la mise en œuvre du projet, depuis la phase de conception jusqu'à l'achèvement des travaux, en concertation avec la Commune d'Anderlecht. À ce titre, les études et documents de projet sont soumis à la validation de la Commune d'Anderlecht, au regard des dispositions du présent cahier des charges, de la proposition retenue et de la convention d'emphytéose.

La Commune d'Anderlecht se réserve un droit de suivi et de contrôle tout au long de l'exécution du projet, incluant notamment la participation aux réunions de coordination et l'accès aux informations nécessaires à l'évaluation de l'avancement du projet.

À ce titre, les études et documents de projet sont soumis à la validation de la Commune d'Anderlecht, au regard des dispositions du présent appel à manifestation, de la proposition retenue et de la convention d'emphytéose.

La Commune d'Anderlecht se réserve un droit de suivi et de contrôle tout au long de l'exécution du projet, incluant notamment la participation aux réunions de coordination et l'accès aux informations nécessaires à l'évaluation de l'avancement du projet.

4. Procédure de sélection des projets

4.1. Calendrier

Vendredi 04/09/2026 : lancement de l'appel à manifestation d'intérêts

Vendredi 11/12/2026 à 12h : date limite de dépôt des dossiers de candidature

4.2. Conditions d'éligibilité des candidatures

Le candidat établit son offre en néerlandais ou français. Si le candidat établit son offre sur d'autres documents que le formulaire prévu, il supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre les documents qu'il a utilisés et le formulaire.

Lorsque la candidature est complétée par un mandataire, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandat(s). Le candidat joint, **à peine de nullité**, à la candidature tout document attestant de ses pouvoirs de représentation.

Toute correction ou modification apportée à la candidature ou à ses annexes doit être clairement identifiable.

4.2.1. Documents nécessaires au dépôt de la candidature :

- A. Présentation de l'équipe (au maximum 4 page équivalent A4 recto)
- B. Un dossier de candidature de maximum 30 pages A4 contenant au minimum :
 - Note de vision (au maximum 2 pages A4 recto)

La note de vision expose la vision du candidat ainsi que la manière dont celui-ci répond aux ambitions reprises dans la description du projet. Cette note reprend les lignes de force du projet ;

- Une description du projet multifonctionnel et socio-culturel, en ce compris la vision sur le long terme et le parti pris urbanistique/architectural ;
- La description des conditions du droit d'emphytéose avec :
 - La durée entre 27 et 99 ans
 - Le prix fixé à 1 € symbolique
- Le montant des travaux que le candidat compte investir pour réaliser son projet ;
- Un engagement de supporter l'ensemble des frais, droits et honoraires inhérents à la constitution du droit d'emphytéose ;
- Les éléments d'organisation : nombre d'emplois créés, mise en œuvre du projet, délai pour la mise en exploitation, etc. ;
- Le candidat explique également en détail :
 - la programmation du bâtiment et les éventuels partenariats ou engagements dans ce domaine ;
 - le planning envisagé pour la réalisation du projet.
- Le candidat précise enfin son intérêt pour l'exploitation du bien tel que décrit dans le présent cahier des charges et expose sa capacité à assurer la gestion du bâtiment tout au long de la période d'occupation ;

- Le candidat réalise un plan financier détaillé couvrant la période de réalisation des travaux ainsi que les 3 premières années d'exploitation. Cette étude financière du projet comportera au minimum :
 - Un plan d'investissement détaillant l'ensemble des investissements à réaliser ;
 - Une note descriptive du montage financier de l'opération ;
 - Un compte de résultats prévisionnels ;
 - Le phasage des investissements

C. Une note démontrant la capacité technique et financière du candidat à mettre en œuvre le projet qu'il propose.

- Si le candidat est une personne physique :
 - Copie de la carte d'identité du candidat personne physique, de l'éventuel carnet de mariage et contrat de mariage ;
- Si le candidat est une personne morale :
 - Les bilans et chiffres d'affaires publiés ou les rapports d'activités publiés des trois derniers exercices ;
 - Une copie des statuts (copie de l'acte constitutif et des actes modificatifs, ou des statuts coordonnés) et de la désignation ses représentants.

Pourra être jugée non-acceptable et être rejetée l'offre qui ne comportera pas les documents requis ci-avant. L'offre qui comportera une évaluation trop à la baisse ou non réaliste du coût des travaux pourra aussi être rejetée.

Chaque candidat, dont l'offre est jugée régulière, restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de sélection.

Si une offre est déposée par plusieurs candidats personnes physiques et/ou morales, tous les candidats signataires seront tenus solidairement et indivisiblement par cet engagement, lequel subsistera même à l'égard de toute société qu'ils constitueraient ensuite entre eux et à qui ils céderaient leurs droits. Par ailleurs, en cas de dépôt d'une offre pour une société future en formation, il sera indispensable de mentionner cette disposition dans l'offre afin de pouvoir substituer les candidats qui se sont portés-fort pour cette future société lorsqu'elle sera effectivement créée.

4.3. Critères de sélection du candidat et du projet

Après réceptions des dossiers de candidatures, il sera procédé à l'examen de ceux-ci par un Comité d'avis, composé de l'architecte de la Commune, du Bouwmeester maître architecte (BMA), du gestionnaire du dossier au secrétariat général du département GIFM, d'un membre de l'asbl Escale du Nord, d'un membre du département des affaires sociales et du directeur du département des affaires néerlandophones.

Le rapport d'analyse sera établi sur base des critères d'appréciation décrits ci-après et tiendra compte, pour ce faire, des documents qui seront fournis par les candidats.

La Commune analysera la qualité du projet du candidat sur base des documents fournis pour établir le dossier de candidature. La Commune sera attentive à la complétude du dossier et à la qualité du programme socio-culturel, à la pertinence du plan d'affaires, au montant d'investissement consentis, au projet,...

- Le projet socio-culturel et multifonctionnel envisagé dans l'église Le projet doit être suffisamment décrit et élaboré afin de démontrer qu'il a été pensé et établi sur plusieurs années (durée de l'emphytéose, soit entre 27 et 99 ans) et démontre une bonne intégration dans le quartier et son environnement.	/30
- Les travaux de restaurations envisagés Les travaux doivent respecter le caractère classé de l'église et doivent démontrer qu'ils transforment les lieux en un équipement socio-culturel permettant d'accueillir de multiples fonctions. A noter que le projet devra être soumis à permis d'urbanisme unique.	/30
- Le plan financier Le candidat doit prouver qu'il dispose d'une capacité financière suffisante pour réaliser les travaux de restaurations envisagés et respectant les conditions du présent appel à manifestation	/30
- Proposition d'une durée d'emphytéose entre 27 et 99 ans en fonction de l'amortissement des travaux et de la faisabilité du projet	/10
Total	/100

En participant à la procédure, le candidat-acquéreur s'engage à payer le prix de 1 € pour l'emphytéose et de définir avec la Commune d'Anderlecht, après négociation, la durée de l'emphytéose.

Seules les offres des candidats satisfaisant aux conditions susmentionnées seront retenues pour une évaluation plus approfondie de leur candidature et une attribution éventuelle.

Le Comité d'avis pourra inviter les candidats sélectionnés afin qu'ils expliquent plus en détail leur projet.

4.4. Modalités de dépôts des candidatures

Le dossier de candidature devra être envoyé avant le vendredi 11 décembre 2026, à 12h aux adresses email suivantes :

fporro@anderlecht.brussels

batlog@anderlecht.brussels

Seuls les dossiers qui réunissent l'ensemble des conditions d'éligibilité des candidatures et qui ont été adressés dans le délai imparti seront déclarés recevables et analysés.

4.5. Renonciation à la procédure d'appel à manifestation d'intérêts

Tant que la convention sous seing privé d'octroi d'un droit d'emphytéose consécutive à la présente procédure n'est pas conclue, la Commune d'Anderlecht se réserve le droit de ne pas conclure cet appel à manifestation d'intérêts et, le cas échéant, de le recommencer selon d'autres modalités. Cette renonciation ne donne pas droit à des indemnisations dans le chef des candidats.

5. Annexes

- Annexe 1 – Etudes préliminaires : Inventaire de l'état existant (daté 2023)
- Annexe 2 – Arrêté de classement
- Annexe 3 - Relevé géomètre (daté 2021)