VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
CULTURE, JEUNESSE, SPORT
CULTUUR, JEUGD, SPORT
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

Appel à manifestation d'intérêt

1. Contexte

Bâtiment et espaces

La Ville de Bruxelles est propriétaire du bâtiment sis Place Sainte-Catherine, anciennement occupé par La Centrale for contemporary art. Issu de la reconversion d'un ancien site industriel, le bâtiment se distingue par une architecture caractéristique alliant volumes généreux, hauteurs sous plafond importantes et grande flexibilité d'usage. Cette configuration spatiale offre des conditions particulièrement adaptées à la mise en œuvre de projets culturels contemporains, qu'il s'agisse d'expositions, de résidences, de dispositifs performatifs ou de formats hybrides.

Le site comprend plusieurs plateaux modulables permettant l'accueil simultané ou successif de propositions de différentes échelles, ainsi que des espaces complémentaires dédiés à l'accueil du public et aux fonctions techniques. Cette organisation favorise une programmation structurée, diversifiée et ouverte à différents types de pratiques et de publics.

Par sa localisation centrale, sa visibilité et son inscription dans le paysage culturel bruxellois, le bâtiment représente un outil stratégique pour la diffusion culturelle à l'échelle de la Ville. Son identité architecturale et historique en fait également un lieu singulier, porteur d'une forte valeur symbolique et d'un potentiel d'expérimentation important.

Si le site offre une grande polyvalence, il suppose néanmoins une gestion professionnelle rigoureuse, notamment en matière d'exploitation technique, d'accueil et de maintenance.

Dans ce contexte, la Ville de Bruxelles souhaite valoriser ce lieu en le positionnant comme une plateforme de diffusion culturelle contemporaine, capable d'accueillir une programmation exigeante, accessible et renouvelée, dans un cadre institutionnel clair et structuré.

- Plans et espaces mis à disposition en annexe

- ATTENTION ! La vitrine qui donne sur la rue Sainte-Catherine fait l'objet d'un bail locatif auprès de la Ville de Bruxelles. Le montant pour cet espace (2026) est de 950,00€/mois et de 350,00€ annuellement (précompte). Si vous souhaitez également utiliser cet espace, vous devrez vous affranchir de ce montant.

La Ville souhaite :

- affecter les espaces à un projet culturel qualitatif et visible,

- garantir un cadre institutionnel clair et professionnel,
- sans engagement financier de la Ville.

À cette fin, la Ville lance un appel à manifestation d'intérêt en vue de désigner un.e gestionnaire délégué.e chargé.e de l'exploitation du site sous la forme d'une plateforme culturelle contemporaine.

Une convention d'occupation et de gestion déléguée sera conclue avec l'opérateur qui sera sélectionné au terme du présent appel à manifestation d'intérêt, étant entendu que la convention sera personnelle et incessible. Les lieux et la mission de gestion déléguée ne pourront faire l'objet ni d'une cession, ni d'une sous-occupation ou sous-traitance, en tout ou en partie.

2. Cadre de l'appel

Le présent appel vise à sélectionner un.e opérateurice chargé.e de :

- la gestion des espaces,
- l'organisation et la coordination d'une programmation artistique professionnelle,
- l'accueil des publics,
- la communication du projet,

dans le cadre d'une convention d'occupation et de gestion déléguée qui devra être signée entre parties, sans subvention de la Ville.

3. Candidat.es autorisé.es

Peuvent répondre :

- associations sans but lucratif,
- fondations,
- consortiums formalisés composés d'un maximum de trois partenaires parmi les catégories de candidats.e éligibles au présent appel, à la condition qu'ils disposent d'un mandataire unique chargé de les représenter auprès de la Ville.

disposant :

- d'une expérience avérée dans la gestion dans la gestion, l'exploitation ou l'animation de projets, d'équipements ou de lieux à vocation culturelle, artistique ou événementielle, démontrée notamment par la présentation de références ou de réalisations antérieures ;

- d'une capacité financière suffisante pour assurer la bonne exécution du projet, démontrée par tout document pertinent, notamment les derniers comptes annuels, un plan de financement, une attestation bancaire ou tout autre justificatif équivalent.

4. Conditions de l'exploitation culturelle des lieux

Le projet devra répondre aux principes suivants :

- accès à l'espace via appels à projets artistiques,
- diversité des artistes, curateurices et structures accueillies,
- rotation régulière des projets (expositions temporaires, résidences, présentations).
- programmation structurée et continue,
- calendrier public annuel,
- communication professionnelle,
- visibilité claire du partenariat avec la Ville de Bruxelles,
- sélection artistique opérée par un comité identifié,
- interdiction des usages informels, privés et/ou non culturels,
- le/la gestionnaire veillera à garantir une accessibilité préférentielle aux Écoles, Maisons des enfants, Centres de jeunes et Maisons de Quartiers de la Ville de Bruxelles, notamment par l'octroi d'une priorité dans les réservations, la mise à disposition de créneaux dédiés et/ou l'application de conditions tarifaires avantageuses, en vue de favoriser l'accès de ces publics aux activités et à l'occupation du lieu.
- Le candidat développera des partenariats avec les Écoles d'art de la Ville de Bruxelles afin de favoriser la diffusion des créations étudiantes, l'organisation d'expositions, de résidences, d'ateliers, de rencontres ou de tout autre projet pédagogique et culturel en lien avec les missions du lieu.

Le projet devra prévoir :

- un.e responsable de gestion clairement identifié.e,
- un comité de programmation (composition et rôle à décrire),
- des procédures transparentes d'appel et de sélection des projets,
- un mode de reporting annuel à la Ville.

La Ville pourra assister aux réunions de l'O.A. à titre d'observatrice.

5. Conditions de l'occupation des lieux

Le/la gestionnaire délégué.e prend intégralement à sa charge :

- les charges d'eau, de gaz et d'électricité
- l'entretien courant des locaux et des équipements mis à disposition, incluant les petites réparations et les opérations de maintenance liées à l'usage normal des lieux, à l'exclusion des grosses réparations et des travaux structurels.
- la sécurité et l'accueil,
- les assurances,
- le nettoyage,
- les éventuelles adaptations temporaires nécessaires à l'activité.

a. Destination des lieux

Ces lieux mis à disposition seront exclusivement destinés à l'exploitation d'un lieu culturel, dans le respect des conditions prévues par le présent appel.

b. Charges et dépenses

Les petites et grosses réparations relatives à l'immeuble mis à disposition, et de manière générale, toutes les dépenses, charges et coûts liés à l'occupation des lieux — y compris les dépenses imprévues, structurelles, exceptionnelles ou résultant de travaux nécessaires au maintien, à la sécurité, à la conformité ou au fonctionnement du bâtiment — sont intégralement et exclusivement à la charge de l'occupant.e.

c. Renonciation à recours

Le gestionnaire renonce de manière expresse, irrévocable et inconditionnelle à tout recours, action ou demande d'indemnisation contre la Ville à quelque titre que ce soit, et notamment, mais sans s'y limiter :

- pour vétusté du bâtiment, de ses installations ou de ses équipements ;
- pour défaut, vice apparent ou caché, ou tout dysfonctionnement du bâtiment ou de ses infrastructures ;
- pour interruption d'activité, quelle qu'en soit la cause, y compris en cas de travaux, de fermeture administrative, de panne, de force majeure ou de décision de la Ville ;
- pour perte d'exploitation, perte de revenus, manque à gagner ou tout dommage financier direct ou indirect lié à l'occupation des lieux.

Cette renonciation couvre également tout préjudice matériel, immatériel, commercial ou financier pour lequel le gestionnaire ou les tiers dont il répond pourraient rechercher la responsabilité de la Ville en lien avec l'occupation ou l'exploitation des lieux.

d. Acceptation des lieux et restitution

- L'occupant accepte le bâtiment dans son état actuel (une visite sera organisée avec les candidat.es retenu.es), sans réserve et sans possibilité d'exiger de la Ville quelque remise en état, adaptation, modernisation, réparation ou amélioration que ce soit, présente ou future, et ce à quelque titre que ce soit.
- L'occupant renonce expressément à solliciter de la Ville la prise en charge, totale ou partielle, de travaux visant à adapter, moderniser ou mettre en conformité les lieux, même si ces travaux s'avéraient nécessaires à son activité ou à la poursuite de celle-ci.
- À l'expiration de la convention, pour quelque cause que ce soit, l'occupant s'engage à restituer le bien en bon état, compte tenu d'un usage normal et prudent.
- Il devra, à ses frais exclusifs :
    - procéder à l'enlèvement de toutes installations, aménagements, équipements ou constructions qu'il a réalisés ou fait réaliser (sauf si la Ville accepte de conserver les aménagements faits, mais le cas échéant, sans qu'aucune indemnité d'aucune sorte ne soit due par la Ville);
    - assurer la remise en état complète des lieux, y compris la réparation de toute dégradation résultant de l'occupation ou du démontage des installations.
- L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité, compensation ou remboursement pour les aménagements, travaux ou investissements réalisés et qui seraient conservés, même s'ils sont utiles, nécessaires ou améliorent la valeur du bien.
- En cas de manquement, la Ville pourra faire exécuter les travaux de remise en état aux frais exclusifs de l'occupant.

e. Assurances

Risque d'incendie

L'immeuble et son contenu sont couverts contre l'incendie dans le cadre de la police globale couvrant l'ensemble des biens du domaine public contre les risques d'incendie et les risques connexes.

Cette police contient une clause d'abandon de recours en faveur de tout occupant, même à titre gratuit.

Les conditions de cette police sont bien connues de l'occupant, qui les accepte et les assume, étant entendu qu'il demeure libre de souscrire une assurance complémentaire si la couverture souscrite par la Ville ne lui suffit pas.

Compte tenu de l'abandon de recours prévu dans la police de la Ville, l'occupant n'est en tout cas pas tenu de couvrir sa responsabilité d'occupant, mais si un sinistre est la conséquence d'une faute ou d'une négligence de sa part, il sera tenu de prendre en charge le montant de la franchise.

L'occupant devra en tout état de cause couvrir ses propres biens meubles contre l'incendie et les risques connexes, et à titre de réciprocité, la police devra prévoir une clause d'abandon de recours en faveur de
la Ville de Bruxelles.

Une copie de cette police et des quittances sera produite à la Ville à sa demande.

Il est précisé que, de manière générale, l'occupante déclare expressément renoncer sans réserve à tous les recours qu'elle pourrait exercer aux termes du livre 6 du nouveau code civil, contre la Ville.

Cette police comportera pour l'assureur·euse, l'interdiction de la résilier sans notification préalable d'un préavis d'un mois à la Ville.

Dans la limite des polices d'assurance dont question ci-avant, les parties de la future convention renoncent réciproquement à tous les recours qu'elles seraient éventuellement en droit d'exercer l'une contre l'autre.

Responsabilité civile

Lors de la signature des présentes, l'occupante fournira la preuve qu'une assurance couvrant sa responsabilité civile résultant de son occupation et de son exploitation des lieux a été souscrite pour des capitaux suffisants.

Une clause devra prévoir que la compagnie d'assurances s'engage à informer la Ville de toutes modifications, suspensions, résiliations de la police et à n'en faire usage qu'un mois après la notification ainsi faite à la Ville. Après signature, le gestionnaire délégué remettra immédiatement à la Ville une copie de la police d'assurance ainsi que, à première demande, toute pièce justificative permettant d'en vérifier la validité et le contenu.

Responsabilité civile objective

L'occupant est tenu de contracter une assurance en responsabilité civile objective en sa qualité d'exploitant de lieu accessible au public, conformément à la loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions et ses arrêtés d'exécution des 28 février et 5 août 1991.

f. Autorisations et permis

L'occupant devra requérir toutes les autorisations et permis, en rapport à l'occupation des lieux et l'exercice de ses activités, exigées par la réglementation en vigueur et sera seule responsable du respect et du bon octroi de ceux-ci.

g. Taxes

L'occupant supportera toutes les taxes et impositions quelconques mises ou à mettre sur l'immeuble ou sur l'activité y exercée.

h. Valeurs et thématiques transversales

La Ville de Bruxelles souhaite partager, avec les structures qu'elle soutient, les valeurs et les thématiques transversales inhérentes à sa politique culturelle. Ces dernières peuvent se décliner à tous les niveaux d'un projet culturel : administration, production, diffusion, communication, direction artistique et technique et gestion journalière.

L'occupant est tenu de respecter ces thématiques et à développer des projets les respectant afin de proposer un cadre inclusif non seulement pour le public mais également les collaborateur·trices permanent·es ou temporaires.

Les thématiques sont :

- *Développement durable* : « Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ». Il repose sur 3 piliers : maintenir l'intégrité de l'environnement, assurer l'équité sociale et viser l'efficience économique.

- *Accessibilité* : mettre en place et promouvoir des projets culturels où un maximum de freins sont diminués ou enlevés : frein économique (tarif attractif), frein informationnel et frein organisationnel (facilité d'inscription.)

- *Handicap* : lutter contre les discriminations envers les personnes en situation de handicap et le validisme (le validisme se caractérisant par la conviction de la part des personnes valides que leur absence de handicap et/ou leur bonne santé, leur confère une position plus enviable

  et même supérieure à celle des personnes en situation de handicap). Les projets peuvent aussi avoir pour objectif de soutenir l'accessibilité universelle soit l'accessibilité à tout pour tou·te·s.

- *LGBTQIA+* : Le terme « LGBTQIA+ » a pour ambition d'englober tout le spectre de la fluidité du genre et des identités sexuelles, les projets permettront une compréhension pour favoriser l'acceptation de chacun·es.

- *Égalité de genres* : L'objectif général est de lutter contre toute forme de discrimination selon le critère du sexe, de promouvoir l'égalité des femmes* et des hommes* à tout niveau de la société

et d'ancrer cette égalité dans les pratiques et mentalité (Il est entendu par femme, toute personne s'identifiant comme telle/Il est entendu par homme, toute personne s'identifiant comme tel).

i. Etat des lieux et travaux

État des lieux

Préalablement à la prise de possession des lieux, un état des lieux contradictoire sera établi entre la Ville et l'occupant. Cet état des lieux décrira l'état du bâtiment, des équipements et des installations mis à disposition.

À l'expiration de la convention, un état des lieux de sortie sera réalisé contradictoirement. Les éventuelles dégradations excédant l'usure normale résultant d'une occupation prudente et raisonnable seront réparées aux frais exclusifs de l'occupant.

Travaux et aménagements

Aucun travail, aménagement, transformation, modification ou installation, même temporaire, ne pourra être réalisé dans les lieux sans l'accord préalable et écrit de la Ville de Bruxelles.

La demande d'autorisation devra être accompagnée de tous documents utiles permettant d'apprécier la nature, l'étendue et les conséquences des travaux envisagés.

L'autorisation éventuellement accordée par la Ville ne décharge en aucun cas l'occupant de l'obtention préalable des autorisations administratives, permis ou avis requis par la réglementation applicable.

Sauf accord écrit contraire de la Ville, tous les travaux, aménagements et installations réalisés par l'occupant le seront à ses frais, risques et périls exclusifs.

À l'expiration de la convention, la Ville pourra exiger soit le maintien des aménagements réalisés sans indemnité à charge de la Ville, soit leur enlèvement et la remise en état complète des lieux aux frais de l'occupant.

j. Développement durable

Pionnière dans l'engagement et la prise de mesures concrètes en faveur du développement durable, la Ville a élaboré un plan d'actions transversales qu'elle souhaite voir appliquer au sein des infrastructures culturelles mises à disposition.

Dans le cadre de cet engagement, la Ville recommande dès lors à l'occupante une prise en compte, dans la gestion de l'infrastructure mise à disposition, d'objectifs fondamentaux qui concernent prioritairement la bonne gouvernance, la gestion responsable des ressources naturelles, le développement urbain harmonieux, la cohésion sociale ainsi que les solidarités renforcées.

6. Durée de la convention

- Convention d'occupation et de gestion déléguée
- Durée : 5 ans, renouvelable de commun accord
- Aucun droit réel conféré
- Absence de toute subvention ou garantie financière de la Ville

• Résiliation

Hormis résiliation de commun accord, la Ville se réserve le droit de résilier la concession sur le champ, sans préavis ni indemnité, en cas de manquement grave de l'exploitant à ses obligations, et persistant pendant au minimum 30 jours après l'envoi d'une mise en demeure, tels que par exemple, sans que cette énumération ne soit limitative :
- absence de preuve de couverture ou non-paiement des primes d'assurance obligatoires ;
- le non-respect du projet culturel, des objectifs assignés ou des engagements programmatiques définis dans la convention ;
- atteinte à l'image de la Ville, notamment par des comportements, activités, communications ou événements susceptibles de nuire à la réputation, aux valeurs ou aux intérêts de la Ville ;
- non-respect de la règlementation applicable à l'activité exercée dans les lieux.

La Ville pourra également mettre fin sur le champ à la concession, sans préavis ni indemnité, dans les cas suivants :
- défaut d'assurance ;
- dissolution ou, liquidation judiciaire de l'occupante,
- arrêt par l'occupante de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition
- En cas de vente ou de cession de droits réels sur l'immeuble dans les 5 premières années de la signature de la concession, l'acquéreur ou le titulaire de droits réels pourra résilier la convention dans les 6 mois de la signature de l'acte authentique, étant toutefois entendu que le préavis devra être de minimum 6 mois, et qu'il devra échoir au minimum 5 années après la signature de la concession.
- difficultés financières de nature à compromettre la continuité, la viabilité ou la bonne exécution du projet (y compris cessation de paiement, situation de quasi-insolvabilité, procédure de réorganisation judiciaire, etc.) ;

• Expropriation ou réquisition

En cas d'expropriation et de réquisition des lieux occupés, l'occupante ne pourra réclamer aucune indemnité à la Ville. Elle ne pourra faire valoir ses droits que contre un·e autre expropriant·e ou pouvoir requérant.

7. Introduction des candidatures

Les candidatures devront être introduites par mail, au plus tard le 15/09/2026 à l'adresse du Secrétariat du Service de la Culture de la Ville de bruxelles > CJLS.CultureSecretariat@brucity.be

Elles devront être signées par la ou les personnes habilitées à engager le candidat, et elles devront obligatoirement contenir toutes les annexes et informations visées par le présent appel à projets.

Par la remise de leur candidature, les candidats s'engagent à maintenir leur projet en l'état, s'ils devaient être sélectionnés, pendant au minimum 8 mois après la date d'échéance visée ci-avant.

8. Composition du dossier

Le dossier devra comprendre :

- une note de présentation du ou de la porteureuse de projet,
- une description détaillée du projet culturel,
- un schéma de gouvernance,
- un plan financier prévisionnel,
- les statuts juridiques,
- les références pertinentes.

9. Evaluation des candidatures

Un jury analysera les candidatures reçues sur la base des conditions et critères suivants. Pour être recevables, les candidatures devront respecter toutes les conditions de forme et de fond prévues par le présent appel à projets.

Toute candidature incomplète ou tardive sera rejetée.

Les candidatures recevables seront évaluées par un jury composé de :

- 1 membre du Cabinet de l'Echevinat de la culture
- 2 membres du Services de la Culture
- 1 membre de la Cellule Infrastructures du Département Culture-Sports-Jeunesse
- 2 membres extérieurs déterminés par le Collège de La Ville de Bruxelles.

Critères de sélection

Les candidatures recevables seront évaluées selon les critères suivants :

a. Qualité et cohérence du projet culturel

Évaluation de la pertinence du projet proposé au regard des objectifs poursuivis par la Ville et du positionnement du lieu.

Entre-autres :

- qualité de la vision artistique et culturelle proposée ;
- cohérence entre les objectifs, les activités envisagées et les moyens mobilisés ;
- pertinence du projet au regard de l'identité du lieu et de son potentiel architectural ;
- diversité des disciplines, artistes, commissaires et structures accueillis ;
- caractère innovant, expérimental ou structurant du projet dans le paysage culturel bruxellois.

b. Gouvernance, gestion et professionnalisme de l'exploitation

Évaluation de la capacité du candidat à assurer une gestion rigoureuse, pérenne et professionnelle du lieu.

Entre-autres :

- expérience du candidat dans la gestion de lieux ou projets culturels comparables ;
- qualité de la gouvernance proposée et clarté des responsabilités ;
- composition, expertise et fonctionnement du comité de programmation ;
- pertinence des procédures de sélection des projets artistiques et garanties de transparence ;
- capacité opérationnelle de l'équipe chargée de l'exploitation du site.

c. Ouverture et accessibilité à l'écosystème socio-culturel bruxellois

Évaluation de la capacité du projet à fonctionner comme plateforme ouverte au secteur culturel.

Entre-autres :

- modalités d'accès au lieu via des appels à projets ou procédures ouvertes ;
- qualité des partenariats existants ou envisagés avec les acteurs culturels bruxellois ;
- collaborations prévues avec les écoles d'art et établissements d'enseignement supérieur ;

- accessibilité des activités aux publics diversifiés et éloignés de l'offre culturelle ;
- dispositifs favorisant l'accès des écoles, maisons de jeunes, maisons d'enfants et maisons de quartier de la Ville.

d. Viabilité financière et modèle économique

Évaluation de la capacité du candidat à assurer l'exploitation du lieu sans intervention financière de la Ville.

Entre-autres :

- crédibilité et réalisme du plan financier ;
- diversification des sources de financement ;
- capacité à assurer les charges d'exploitation du site ;
- adéquation entre les ressources prévues et les ambitions du projet.

e. Contribution aux priorités transversales de la Ville

Évaluation de l'intégration des objectifs de politique publique portés par la Ville.

Entre-autres :

- mesures en faveur de l'accessibilité sociale, culturelle et financière ;
- prise en compte de l'égalité des genres, de la diversité et de l'inclusion ;
- actions en faveur des personnes en situation de handicap et de l'accessibilité universelle ;
- intégration des principes de développement durable dans la gestion et la programmation du lieu.

10. Calendrier

- 15/09/2026 à minuit : dépôt des candidatures à l'adresse mail du Secrétariat du Service de la Culture de la Ville de bruxelles > CJLS.CultureSecretariat@brucity.be
- 15/10/2026 : annonce de la candidature retenue
- Décembre 2026 : remise des clés du bâtiment

12