

Régie foncière - Votre projet au cœur de Saint-Gilles !

Appel à candidature pour un rez-de-chaussée associatif / commercial sur la place **Bethléem 5, 1060, Saint-Gilles.**

Intéressé? Postulez via Irisbox, avant le 29 mai 2026, sur le lien :

<https://irisbox.irisnet.be/irisbox/formulaire/ac-saint-gilles/votre-commerce-au-cur-de-saint-gilles-appel-a-candidature-bethleem>.

Seules les candidatures complètes et remplissant les critères d'attribution seront retenues.

Description générale du bien

Au cœur de la place Bethléem, la Régie foncière vous propose cet **espace de 50 m²** pour y développer votre projet, tourné vers le quartier et participant ainsi à un nouvel élan pour la place Bethléem.

L'espace d'accueil principal bénéficie d'une vitrine donnant sur la place Bethléem. Idéalement situé, il accueillait une école de devoirs destinée aux enfants du quartier. Le local est en bon état général, mais nécessite quelques rafraîchissements ; les dernières rénovations remontent à 2016.

L'affectation urbanistique du bien est commerciale (ancienne boucherie) (modifiable administrativement si applicable, moyennant l'obtention du permis d'urbanisme). Le local est **disponible dès à présent.**

Les agréments et mises aux normes de l'activité sont à charge de l'occupant.

Le local se présente comme suit :

- Espace d'accueil de 50 m² (avec un raccordement à l'électricité) ;
- Un espace bureau à l'arrière (raccordement à l'eau et sanitaires adjacents) ;
- Cave de +/- 40 m² (pour stockage denrées non périssables).

Description technique du bien

- Affectation urbanistique : commerce
- Surface totale exploitable : 50m² + 40 m² de cave
- Loyer : 800€
- Précompte : 400€
- Charges : +/- 150€
- Garantie locative : deux mois du loyer (1600€)
- Type de bail : bail commercial (société) ou convention (ASBL) entre la commune et le candidat
- Chauffage : radiateurs électriques¹

¹ À prendre en compte dans le calcul des charges

- Etat général du bien : bon état et disponible immédiatement – travaux de rafraîchissement à prévoir.
- Divers : chambre froide en sous-sol (non fonctionnelle – à réhabiliter au besoin par le futur occupant).

Description du projet recherché

La Régie foncière cherche un **occupant associatif / commercial** (possibilité de « salon de dégustation accessoire ») pour l'espace situé à la place Bethléem 5.

La Régie recherche un occupant prêt à :

- **S'implanter durablement dans le quartier**
- Qui saura exploiter et **mettre en valeur le potentiel** et **contribuer** à un **nouvel élan** pour la place Bethléem
- S'inscrire dans la dynamique associative et commerciale déjà existante et vivante
- **Faire du lien avec le quartier, ses habitants et habitantes.**

La Régie souhaite que l'occupant soit une association, un commerce ou un projet dont les missions premières se traduisent par des activités d'accueil du public, des activités en extérieur (possibilité de terrasse si salon de dégustation accessoire), qui favorisent les liens interculturels et mettent en valeur la diversité locale ainsi que l'identité saint-gilloise. Une certaine souplesse est dès lors laissée quant à la nature du projet, pour autant que celui-ci rencontre l'objectif de l'animation et de vitalité de l'espace public.

La Régie reste également ouverte à l'accueil de projets à vocation artistique ou culturelle. Plus largement, la Régie est attentive à toute initiative susceptible de **créer une rencontre avec le quartier**, de générer une **dynamique positive sur la place** et de favoriser les échanges entre le projet installé dans le local et les habitants.

Les agréments et mises aux normes de l'activité sont à charge de l'occupant. Le local est disponible dès à présent. Un loyer attractif et conforme au marché sera proposé.

Dans le cadre de sa volonté de redynamiser la place, le Collège met en œuvre des **politiques** conjuguant **sécurité**, travail sur **l'aménagement de l'espace public**, **redynamisation commerciale et associative**.

Bordée par des commerces, une place animée avec des fontaines pour les enfants, des restaurants familiaux avec des terrasses ouvertes sur la place et une école communale, la place Bethléem a un **fort potentiel**. Plusieurs activités associatives y sont déployées tout au long de l'année (la fête du 1^{er} mai, activités du service Jeunesse (Summer#1060 !), activités des associations du quartier, carnaval, etc.).

Le haut de la place Bethléem fera d'ailleurs l'objet d'un **réaménagement** : un parvis verdurisé et piétonnisé, avec des jeux pour enfant, bordera prochainement l'espace devant le rez-de-chaussée, permettant le déploiement d'activités – qu'elles soient associatives ou de nature commerciale – sur le devant de l'espace.

Les autres rez-de-chaussée (privés) seront également prochainement réaffectés.

Quartier, potentiel et avantages

Une opportunité pour développer votre activité associative dans l'un des quartiers les plus vivants de la commune :

- **Le tissu commercial** (HORECA et commerces) est déjà **bien implanté** dans la zone et est investi quotidiennement par les habitantes et habitants ;
- **Tissu associatif saint-gillois dynamique** : il y a de nombreuses associations à Saint-Gilles actives pour la cohésion sociale, ce qui facilite le travail de réseau. Les institutions publiques, commune et CPAS, organisent d'ailleurs des GT avec des associations pour coordonner le travail de terrain (plateforme culture, plateforme jeunesse, logement, travail social, etc.) ;
- **La place Bethléem est un lieu cible de politiques communales transversales** : vous n'ouvrez pas tout seul ! La commune mène une politique active de soutien pour lui rendre son ambiance de village en ville. Le Collège soutiendra activement les asbl et commerces qui s'implanteront dans la zone. Le tronçon haut et piétonnier de la place Bethléem fera prochainement l'objet de rénovation avec de nouveaux espaces verdurisés ;
- **Proximité et accessibilité** : sur un espace piétonnier, desservi par les principales lignes de la STIB (accès métro 2/6, prémétro 4/10, tram 81) et à proximité du réseau SNCB.

Procédure, critères et comité de sélection

Votre dossier peut être adressé, avant le 18 mai 2026, via Irisbox :

<https://irisbox.irisnet.be/irisbox/formulaire/ac-saint-gilles/votre-commerce-au-cur-de-saint-gilles-appel-a-candidature-bethleem>.

Le projet sera considéré comme recevable et examiné à la réception entière du dossier. Le dossier devra comprendre :

- Un descriptif des activités projetées
- Un plan financier indiquant clairement l'activité projetée, accompagné des 3 derniers bilans financiers de la société et d'une déclaration ONSS (si applicable) (commerce) ou des statuts et rapport d'activité des années précédentes (ASBL)
- Un CV du candidat et des membres de l'équipe participant au projet, ainsi qu'un certificat de bonne vie et mœurs
- Un schéma de l'aménagement spatial du local et un *moodboard* (au minimum 10 images illustrant les intentions d'aménagement à l'intérieur et à l'extérieur).

Vous pouvez vous faire accompagner par des structures compétentes pour la constitution de votre dossier auprès des acteurs engagés pour le développement économique : service du développement économique de la commune (developpement.economique@stgilles.brussels), le Guichet d'économie locale (GEL) de Saint-Gilles (gel@villagepartenaire.be), ILES asbl, Crédal...

Cotation proposée

La cotation sera la même pour les projets associatifs et/ou commerciaux.

- 1. Qualité technique et architecturale du projet (20 pts)**
 - a. Cohérence avec les caractéristiques du local (10 pts)
 - b. Qualité du concept architectural et techniques mises en œuvre (10 pts)
- 2. Aménagement et présentation du projet (10 pts)**
 - a. Pertinence et qualité du schéma d'aménagement et du *moodboard* (5 pts)
 - b. Budget des travaux réaliste et adapté (5 pts)
- 3. Solidité économique et organisationnelle (40 pts)**
 - a. Qualité du business plan et pertinence du modèle économique (20 pts)
 - b. Viabilité financière (plan financier, équilibre recettes/dépenses, sources de financement) (15 pts)
 - c. Expérience et compétences du porteur de projet (CV, références, gouvernance) (5 pts)
- 4. Ancrage local et retombées pour le quartier (20 pts)**
 - a. Contribution au dynamisme économique et/ou social du quartier (10 pts)
 - b. Adéquation du projet aux besoins identifiés localement (5 pts)
 - c. Stratégie de communication et visibilité locale (5 pts)
- 5. Durabilité et impact (10 pts)**
 - a. Dimension sociale, environnementale ou culturelle intégrée dans le projet.

Des points supplémentaires (de 1 à 10) pourront être attribués si le projet rencontre une vocation sociale et un bénéfice direct pour les Saint-Gillois et Saint-Gilloises ; si le projet a un ancrage saint-gillois ; s'il propose un travail de réseau avec la commune, le CPAS (remise à l'emploi via article 60, peines alternatives de justice...) et/ou asbl à vocation sociale saint-gilloise (couture truck, ALE, Ateliers du Midi...) ; et s'il rencontre des objectifs de développement durable.

Comité de sélection

Les dossiers sont examinés à la fin de l'appel par un comité de sélection, composé:

- Du bourgmestre de Saint-Gilles ;
- De l'échevin du Développement économique ;
- De l'échevin de la Cohésion sociale ;
- De la directrice de la Régie foncière ;
- D'un représentant du service technique de la Régie foncière ;
- D'un représentant du service locatif de la Régie foncière ;
- D'un représentant du service Développement économique ;
- D'un représentant du service de Cohésion sociale ;
- Un expert externe.

4. Photos

