

# Appel à intérêt

## Création d'une « Plateforme Bail glissant »

### Conditions et Règlement

#### **1. Introduction**

Dans le cadre de la sixième réforme de l'Etat, la législation relative au bail d'habitation a été régionalisée. En Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance du 27 juillet 2017 portant la régionalisation du bail d'habitation a inscrit dans le Code bruxellois du Logement de nouvelles formes d'habitat adaptées aux réalités du terrain.

Parmi les nouveautés, on retrouve le principe du bail glissant. Il s'agit d'un type de bail qui vise à faciliter l'accès à un logement à des personnes particulièrement précarisées sur le plan financier et/ou social par l'intermédiaire d'une association spécialisée.

Le bail glissant s'articule autour d'un contrat réglant deux aspects :

- Une relation contractuelle dite principale est conclue entre le propriétaire et l'association chargée de l'accompagnement social. Celle-ci assume l'ensemble des obligations qui incombent au locataire ;
- Une relation contractuelle dite de sous-location entre l'association chargée de l'accompagnement social et la personne bénéficiaire de l'accompagnement, connue du bailleur.

Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail ou six mois avant l'expiration de la 3ème année de bail, et pour autant que les objectifs de l'accompagnement social soient atteints, les termes du bail sont modifiés au biais d'un avenant : le bail principal « glisse » de l'association vers le sous-locataire et ce dernier devient le preneur direct et principal du logement. L'association, dont la mission est achevée, se retire.

Le bail glissant est ainsi une étape dans le parcours de personnes présentant des difficultés d'insertion. Il constitue une phase transitoire d'apprentissage à la gestion autonome de l'occupant, tout en assurant une gestion locative sécurisée aux propriétaires. Au terme des 3 ans de bail, le propriétaire récupère la gestion propre de son bien qu'il y ait ou non eu glissement, à moins qu'il ne décide de proroger le contrat de bail glissant.

#### **2. Définition du bail glissant**

La notion de bail glissant est définie dans le Code bruxellois du logement, en son article 2, §1<sup>er</sup>, 33° :  
*« Bail glissant : bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne qui dispose du droit, à l'issue de son*

*accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct ».*

Par ailleurs, les dispositions relatives à sa mise en œuvre figurent dans le Chapitre VII du Code bruxellois du Logement (articles 263 à 266).

### **3. Objectif de l'appel à projet**

Afin de permettre un démarrage réussi de ce dispositif, la Région de Bruxelles-Capitale a souhaité épauler les associations souhaitant mettre en œuvre le bail glissant. La création d'une « Plateforme Bail glissant » a émergé des nombreuses consultations qui ont été menées sur cette question. Celle-ci devra soutenir les associations dans le montage de leurs projets :

- Accompagner les personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme de bail glissant en fournissant des conseils juridiques, administratifs et de bonnes pratiques ;
- Mener une mission de « capteur logement » en vue de trouver des logements et des bailleurs susceptibles d'accueillir des locataires sur le modèle du bail glissant ;
- Collecter des données relatives aux baux glissants et d'une série de données visant à diagnostiquer l'outil en vue d'éventuelles améliorations du dispositif.

### **4. Les destinataires de l'appel à projets**

L'appel à projets est ouvert non seulement aux Agences immobilières sociales (AIS) agréées par la Région de Bruxelles-Capitale et aux associations agréées par la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'Association d'insertion par le logement (AIPL), ainsi qu'à toute association active sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale disposant d'une expérience probante dans le domaine du bail glissant et/ou de la captation de logement et de la gestion locative.

### **5. Opérations concernées**

Comme mentionné au point 3, le lauréat du présent appel à intérêt aura pour mission d'accompagner les associations souhaitant contracter des baux glissants et de fournir de l'expertise à toute personne intéressée par ce mécanisme.

Au terme d'une phase de démarrage, l'opérateur devra, entre autre, être en mesure d'effectuer les missions suivantes :

- Fournir des conseils techniques et juridiques sur la mise en œuvre du bail glissant, à travers notamment l'organisation de séances d'informations : modalités pratiques, acteurs autorisés à pratiquer le bail glissant, etc. ;
- Rechercher et identifier des logements où mettre le bail glissant en œuvre ;
- Assurer la rencontre entre les bailleurs et les associations ;
- Collecter des informations sur le bail glissant et sur sa mise en œuvre ;
- Participer à la rédaction d'un vadémécum ou d'un guide des bonnes pratiques en collaboration avec Bruxelles Logement.

La subvention visée par le présent appel à intérêt ne vise pas la gestion locative des logements faisant l'objet d'un bail glissant, ainsi que les frais s'y rapportant.

## **6. Soutien aux projets sélectionnés**

L'aide financière fournie dans le cadre du présent appel à projets couvrira les frais de fonctionnement de la « Plateforme Bail glissant » ainsi que ceux engendrés par la réalisation des missions reprises ci-avant.

Le montant total de la subvention annuelle sera plafonné à 100.000,00 €.

En cas de sélection, le subside sera payé en deux tranches :

- Une première tranche (80%) sera payée sur simple déclaration de créance après notification de l'octroi de la subvention et signature de la convention par toutes les parties ;
- La seconde tranche (20%) sera payée après envoi des pièces justificatives attestant de la clôture du projet et de sa bonne réalisation.

## **7. Dossier de candidature**

Un dossier complet comprendra les documents suivants :

- Le document intitulé « dossier de candidature » dûment complété, éventuellement accompagné d'une description libre du projet ainsi que de la philosophie sur laquelle il s'appuie ;
- Un planning détaillé du projet ;
- Un budget détaillé de l'ensemble de l'opération, y compris les autres sources de financement ;
- Les statuts de l'association portant le projet ainsi que ses comptes et bilans des trois derniers exercices ;
- Le cas échéant, une copie de l'ensemble des conventions passées avec les partenaires ;

Les AIS et les AIPL souhaitant introduire un projet sont dispensées de communiquer leurs statuts et leurs comptes et bilans, l'administration possédant déjà ces documents.

## **8. Critères de recevabilité des projets**

Pour être recevable, un dossier introduit doit être considéré comme complet au regard des éléments mentionnés ci-dessus.

Le dossier doit être introduit soit en trois exemplaires sur format papier soit sur support numérique (clé USB ou par mail à l'adresse suivante : [qimages@sprb.brussels](mailto:qimages@sprb.brussels)).

Le dossier doit être parvenu à Bruxelles Logement, CCN, rue du Progrès, 80 boîte 1 à 1035 Bruxelles, à l'attention de la Direction Etudes et Subventions, au plus tard le 05 juillet 2019 en portant la mention « Candidature - Appel à intérêt Plateforme bail glissant ».

Toutes les informations contenues dans le dossier peuvent être consultées par l'administration pour établir des statistiques, des études, publications ou communications.

## **9. Composition du jury**

L'examen, l'appréciation et la sélection des projets seront opérés par un jury composé, au minimum :

- d'un représentant de la Direction Etudes et Subventions de Bruxelles Logement ;
- d'un représentant de la Direction Appui et Coordination ;
- d'un représentant du Centre d'information pour le logement.

Un représentant du cabinet de la Ministre du Logement assistera au jury, en qualité d'observateur.

Le jury se réunit dans les 30 jours suivant la clôture du dépôt des candidatures.

La sélection finale des projets retenus relève du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Même si l'attribution des subventions aura lieu dans le courant de l'année 2019, l'administration n'est pas en mesure de donner un calendrier précis pour l'octroi de cette subvention. Les porteurs de projets en tiendront compte dans leurs plannings.

### **10. Critères d'évaluation par projet**

Les projets introduits seront appréciés sur base des critères suivants :

- L'expérience du porteur de projet dans le montage et/ou l'accompagnement de projets similaires ;
- La méthodologie envisagée pour mener à bien les missions de la Plateforme, en particulier la captation des logements ;
- Le budget prévisionnel ;
- Le planning et la date prévue de démarrage du projet.

### **11. Partenariat entre la Région et les porteurs des projets sélectionnés.**

La Région liera l'octroi des moyens financiers accordés à chaque projet sélectionné au respect des modalités suivantes :

#### ➤ Obligations de la Région :

##### *La gestion du paiement*

Un contrat spécifiera le montant du subside accordé par la Région au porteur de projet et les moments où les montants seront versés.

##### *Le suivi du projet*

La bonne réalisation du projet sera contrôlée par la Région avant liquidation de la deuxième tranche du subside.

#### ➤ Obligations du porteur de projet

##### *Délais de réalisation*

Le lauréat s'engagera à mener à bien sa mission, sur base des objectifs définis dans le présent appel à intérêt durant une période d'un an à dater de l'octroi de la subvention.

##### *Caractère démonstratif*

Le bénéficiaire veillera à mentionner dans le rapport d'activité introduit à la clôture de sa subvention une analyse du déroulement de son projet. Celui-ci reprendra notamment les difficultés rencontrées, les résultats enregistrés ainsi que les enseignements tirés de cette expérience.

### **12. Renseignements complémentaires :**

Toute demande d'information ou question relative à la procédure administrative d'octroi de la subvention sont à adresser au minimum 2 jours avant l'échéance de la remise de la candidature à M. Quentin Mages (✉ [qimages@sprb.brussels](mailto:qimages@sprb.brussels) - ☎ 02/204.10.98).

Toute demande d'information ou question relative au mécanisme du bail glissant sont à adresser au minimum 2 jours avant l'échéance de la remise de la candidature à Mesdames Sandrine JACOBS (✉ [sjacobs@sprb.brussels](mailto:sjacobs@sprb.brussels) - ☎ 02/204.12.47) et Murielle GOSSELIN (✉ [mgosselin@sprb.brussels](mailto:mgosselin@sprb.brussels) - ☎ 02/204.17.71)

### **13. Comité d'accompagnement**

Il est institué un comité d'accompagnement dès la notification de la subvention composé au minimum d'un représentant du Ministre en charge du Logement, d'un représentant de la Direction Etudes et Subventions et de la Direction Appui et Coordination de Bruxelles Logement et d'un représentant du Centre d'information pour le logement, du lauréat de l'appel à intérêt ainsi que de toute instance pouvant apporter leur expertise au dispositif.

Il y sera débattu des prestations réalisées, en cours de réalisation et à réaliser. Il sera notamment chargé :

1. de déterminer une règle répartitrice d'attribution des logements identifiés pour pratiquer le bail glissant entre les différentes associations autorisées à pratiquer ce mécanisme ;
2. d'analyser les statistiques relevées dans le cadre de la mission du lauréat ;
3. d'initier et de veiller au bon déroulement des actions d'information et de sensibilisation visant le déploiement du dispositif ;

Le Comité d'accompagnement se réunit au minimum 2x sur l'année qui suit l'attribution de l'appel à intérêt.

### **14. Propriété intellectuelle**

L'usage et l'exploitation des informations collectées à travers la présente mission, en ce compris le vadémécum, sont pleinement acquis par la Région de Bruxelles-Capitale.