

Appel à projets 2017

Réhabilitation d'étages vides au-dessus des commerces

Conditions et Règlements

1. Introduction

La Région de Bruxelles-Capitale a connu, ces dernières années, une forte augmentation du coût du logement. Celui-ci a été accentué par le boom démographique que connaît la Région. Cette pression est encore plus importante pour certains ménages à bas revenus.

Parallèlement à ces difficultés à trouver un logement de qualité et abordable à Bruxelles rencontrées par de nombreuses personnes, un grand nombre de biens occupés par des commerces au rez-de-chaussée, restent vides dans les étages.

Une étude réalisée à la demande de la Région en 2012-2013 a mis en évidence un potentiel de logements vides potentiellement aménageables compris entre 3.400 et 5.200 unités de logements.

Le principe de la réhabilitation de ces étages pourrait donc apporter, dans un certain nombre de cas, une solution à long terme.

Un marché public a été lancé en 2016 pour identifier dans cet ensemble un nombre restreint d'immeubles dans lesquels des réhabilitations peuvent être rapidement et efficacement proposées (voir point 3.)

Sur base de cet inventaire restreint la Région de Bruxelles Capitale a donc décidé de lancer un appel à projet pour permettre la réhabilitation concrète et la mise en location d'un certain nombre d'étages vides au-dessus des commerces.

2. Cadre juridique existant

Le Code Bruxellois du Logement érige en infraction le fait de maintenir inoccupé un immeuble ou partie d'immeuble destinée au logement. (article 20).

L'article 15 §2 du code prévoit en outre des présomptions d'inoccupation dans les cas suivants :

- i. des logements à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population ;
- ii. des logements pour lesquels les propriétaires ont demandé une réduction du précompte immobilier pour improductivité ;
- iii. des logements qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation ;
- iv. des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement.

3. Marché public 106.342 : étude-action

Dans l'optique du présent appel à projet, la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de lancer fin 2016 un marché public (106.342) ayant pour but, en partant de la base la plus complète possible (l'étude de 2013), d'identifier précisément un nombre restreint d'immeubles en se focalisant sur les opérations les plus efficacement (en terme de ressources financières mais aussi en temps) réalisables.

Le résultat final est constitué au minimum de 35 « fiches projet » (pour un total de 200 unités logements) décrivant le lieu, renseignant les coordonnées des propriétaires, locataires, situation urbanistique, les opérations jugées nécessaires et accessoires, les croquis, les primes éligibles ainsi qu'un d'un degré de facilité de réalisation...

Disposant de l'information la plus complète possible, ces fiches seront la base du travail attendu dans le présent appel à projet dans le but de faciliter un maximum la concrétisation d'opérations de réhabilitations.

Vous pourrez trouver un exemple fictif de ces fiches sur demande lors de la séance d'information (voir point 13).

4. Objectif de l'appel à projet

L'objectif du présent appel à projet est donc de permettre la réhabilitation des étages laissés vides au-dessus de commerces dans des opérations identifiées en amont, soit par le porteur de projet ou par la Région dans le marché public susmentionné (voir point 3), comme proposant un vrai potentiel.

Pour cela, plusieurs étapes sont nécessaires :

- i. Mobilisation des diverses parties prenantes et relais entre elles. Conviction des propriétaires et locataires (en utilisant tout l'argumentaire nécessaire à cette fin).
- ii. Réalisation de travaux nécessaires afin que le bien corresponde aux prescrits minimaux du code du logement
- iii. Engagement, une fois la fin des travaux, par le porteur de projet ou le propriétaire, à la mise en location des logements créés au minimum pendant les 9 années

suivant l'achèvement des travaux à destination de personnes dont les revenus ne dépassent pas ceux prévus par l'article 125 §1er, 1° du code du logement.

- iv. Pour être éligible à un subside dans le cadre de cet appel à projet, le porteur de projet devra fournir la preuve, pour le(s) logement(s) créé(s) d'un conventionnement pour la mise en location via une Agence Immobilière Sociale (AIS). Cf point 9 également.

5. Les destinataires de l'appel à projets

L'éventuelle réouverture d'un accès aux étages par la façade, la complexité des travaux, leur spécificité, leur caractère en partie non éligible aux primes à la rénovation (travaux dans les communs, dans les parties commerciales, ouvertures d'accès, etc.) nécessite l'implication d'un acteur expérimenté épaulant le propriétaire dans les démarches nécessaires : étude d'architectes, réalisation de plans, demandes de permis d'urbanisme...

Profil :

Concrètement, l'appel à projet est ouvert à :

- Toutes les Agences Immobilières Sociales (AIS) agréées par la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Tout acteur privé ou public s'associant pour la mise en location du logement avec une AIS (agréée par la Région de Bruxelles-Capitale).

Les porteurs de projets doivent avoir les capacités de faire (ou de faire faire) les projets de réhabilitation/transformations/travaux. A cette fin, ils devront justifier d'une expérience minimale.

Expérience :

Les porteurs de projets (ou l'un des membres de l'ensemble en cas d'association d'acteurs pour la réalisation d'un même projet), afin de voir leurs projets considérés comme recevables, doivent attester d'une compétence suffisante pour la réalisation et le suivi de projet de réhabilitation d'espaces vides en logements. Cette compétence peut être attestée par une expérience suffisante dans la réalisation d'au moins 2 projets de réhabilitation d'un logement sur les 5 dernières années ou par l'engagement du porteur de projet à conclure, dans le cadre du projet, un partenariat avec une ou plusieurs personnes morales ou physique pouvant attester d'une telle expérience.

Par réhabilitation, le présent appel à projet entend la transformation ou remise en état, d'un bâtiment ou partie bâtiment ayant pour résultat la création/rénovation d'un logement conforme aux normes du code du logement (les travaux doivent être terminés, mais le logement ne doit pas nécessairement être déjà occupé).

A défaut de pouvoir attester de sa compétence par l'une des voies susmentionnées, le porteur de projet apportera cette preuve par tout autre moyen qu'il juge pertinent. Le jury apprécie souverainement la pertinence des éléments de preuve qui lui sont soumis.

Droit :

Les porteurs de projet doivent disposer d'un droit réel, d'une option d'achat, ou d'une convention (mandat de gestion, bail ou promesse de bail) garantissant la possibilité de mettre en location le bien à partir de l'achèvement des travaux nécessaires. Si l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné ne fait pas l'objet d'un droit réel au profit d'un des porteurs du projet, les candidats devront disposer d'une convention avec les détenteurs de ces droits réels leur permettant d'effectuer les transformations nécessaires et d'introduire, le cas échéant, une demande de permis d'urbanisme.

Destination du bien :

La destination du bien une fois réhabilité doit correspondre aux exigences spécifiées au point 4.iii et iv Et 9 de ce règlement.

6. Eligibilité des frais, opérations concernées

La subvention vise à faciliter la réalisation d'actions en matière de réhabilitation d'étages vides au-dessus de commerces par le biais d'interventions techniques spécifiques.

Les opérations visées seront notamment reprises dans les fiches-projet développées dans le cadre du marché 106.342 intitulé : *mission d'étude visant à la réhabilitation d'étages vides au-dessus des commerces*.

Les porteurs de projets peuvent également proposer des logements de leur propre initiative (même s'ils ne font pas l'objet d'une fiche projet dans le marché public susmentionné).

Le porteur de projet devra cependant attester que le logement était vide depuis une durée minimale de 6 mois et que des travaux sont nécessaires à sa remise sur le marché afin de répondre aux normes du code du logement susmentionné ou afin d'y avoir accès. Encore une fois, le jury apprécie souverainement la pertinence des éléments de preuve qui lui sont soumis.

Seront acceptés les frais suivants :

- Les travaux nécessaires à la création/réhabilitation des logements mêmes aux étages (division du bien, création de sanitaires...)
- Les travaux nécessaires à la mise aux normes (sécurité, électricité, hygiène...) de la nouvelle structure.
- Frais de consultance spécifiques au projet (communication, juridique, ...)
- Autres frais directement liés au projet (permis, urbanisme, cadastre, certification de mise aux normes...).

Dans certaines conditions précises détaillées au point 7 :

- L'étude technique et la création d'une solution technique (ou autre) permettant l'accès aux étages.
- Les travaux proprement dits de transformation/adaptation du(des) bâtiment(s) concerné(s) pour permettre l'accès aux étages (réduction de façade commerciale, création d'accès, de couloir, d'escaliers...).

La subvention couvrira donc les frais nécessaires à la tenue des opérations visées (dans ces fiches ou dans le projet autre) ainsi qu'une part de frais de « consultance » également strictement nécessaires à la réalisation du projet.

Toute demande spécifique sortant de ces conditions fera également l'objet d'une analyse particulière du jury (voir point 10).

Les frais nécessaires pour les travaux devront être détaillés poste par poste, en fonction des opérations à réaliser.

Leur répartition entre les différentes sources de financement doit également être mentionnée (quels frais sont payés par quelle prime).

7. Modalités d'octroi du subside

Les moyens financiers seront octroyés dans les proportions suivantes :

i. Travaux propres au logement :

Le montant total de la subvention pour le maître d'ouvrage est plafonné à 300 € maximum par mètre carré habitable¹ et ne peut dépasser 80 % des frais totaux nécessaires. Bien que les différentes primes à l'amélioration d'un logement (rénovation, énergie, façade...) soient cumulables avec celle-ci, l'autorité régionale accorde une très grande attention à ce que son caractère soit complémentaire mais **non redondant** (double subsidiation) à d'éventuelles autres primes perçues.

A cette fin, le soumissionnaire devra détailler l'origine des subsides et leur utilisation dans les travaux.

Si les pièces justificatives ne correspondent pas à ce qui était annoncé dans la fiche projet remise par le porteur, la correction nécessaire s'opérera durant la liquidation de la seconde tranche du subside.

ii. Travaux de création d'accès :

- Dans les projets pour lesquels la création d'un accès est nécessaire, un subside supplémentaire peut être octroyé. Celui-ci s'élèvera à un montant maximum équivalent à 80% du montant des travaux ou 25.000 €.

Afin de pouvoir bénéficier de cette prime supplémentaire, l'accès doit permettre la création de 3 logements minimum.

8. Règlement des « minimis »

Le subside respectera le règlement des minimis (Règlement (CE) n° 1998/2006 de la Commission du 15 décembre 2006 concernant l'application des articles 87 et 88) : tout bénéficiaire de ce subside soumis aux règles européennes « de minimis » (par exemple:

¹ La notion de mètre carré habitable ici visée est celle définie dans le code du logement

entreprise, organisation privée à vocation commerciale...) doit répondre à ce règlement, c'est-à-dire qu'il ne peut recevoir plus de 200.000 € sur une période de trois ans de la part des pouvoirs publics toutes aides confondues. Les montants accordés devront en tenir compte.

Les montants accordés par la Région dans le cadre de cet appel à projets sont indépendants des autres aides disponibles, sans préjudice de la règle « de minimis ».

Le bénéficiaire de l'appel à projet est réputé avoir connaissance de ce règlement et est le seul responsable de l'application de celui-ci.

9. Conditions particulières

La subvention octroyée pour réaliser les travaux d'aménagement sera conditionnée à la destination finale du bien rénové : il est obligatoire que les acteurs proposent les logements à la location via une AIS pour une durée minimale de 9 ans consécutifs à l'achèvement des travaux.

L'AIS pourra inclure ces logements dans son parc de logements subventionnés (au titre de cet arrêté).

Le soumissionnaire devra garantir, documents à l'appui, qu'il s'engage exclusivement à utiliser cette formule pour l'ensemble des logements ainsi créés (pour l'occupation des logements pendant les 9 premières années suivant l'achèvement des travaux).

Cette formule a déjà été pratiquée avec succès dans le cadre de l'appel à projet visant à convertir des bureaux en logements.

10. Paiement du subside

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

- La première tranche (80 %) sera payée après la sélection du projet ;
- La seconde tranche (20 %) sera payée à l'achèvement du projet et le cas échéant après transmission des pièces justificatives justifiant les dépenses encourues.

11. Dossier de candidature

Un dossier complet comprendra les documents suivants :

- Le document intitulé « dossier de candidature » dûment complété (incluant les coordonnées bancaires du (des) porteur(s) de projet ;
- Une description libre du projet, de la méthodologie envisagée et des moyens humains, techniques et matériels mobilisés;
- Un timing du projet ;
- Un budget détaillé de l'ensemble de l'opération, y compris des autres sources de financement ainsi qu'une répartition claire des subsides obtenus et des postes financés ;
- Un avant-projet reprenant les esquisses architecturales de la situation existante et de la situation projetée ;

- Une copie de l'ensemble des conventions passées avec les propriétaires et/ou les partenaires.

12. Critères de recevabilité des projets

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

Le dossier doit être introduit en trois exemplaires sur format papier ainsi qu'une version électronique (clé USB).

Le dossier doit être parvenu à la Direction du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, CCN, rue du Progrès, 80 boîte 1 à 1035 Bruxelles, à l'attention de Murielle Danseray, au plus tard le 19 juillet 2017 en portant la mention « Candidature - Appel à projet réhabilitation étages vides ».

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

13. Composition du jury

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

- D'un représentant du cabinet de la Ministre du Logement ;
- D'un représentant de la cellule Politique du Logement de la Direction du Logement ;
- D'un représentant de la cellule Logements inoccupés de la Direction du Logement ;
- D'un expert en urbanisme et/ou rénovation urbaine ou de l'inspection régionale du logement.
- D'un expert en primes rénovation (pour éviter surfacturation des dossiers, mauvaises répartition des primes dans le business plan...)

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.

14. Critères d'attribution

Les projets introduits seront appréciés sur base des critères suivants :

- La quantité d'unités de logements créés par projet ;
- Degré « d'exemplarité » pour les « lessons learned » ;
- Le rapport entre le subside demandé et le nombre de mètres carrés habitables réhabilités (les projets à fort potentiel de création de logements seront privilégiés, la décision finale étant laissée à la discrétion du jury) ;
- Qualité du projet et de la méthodologie proposée ;
- La conformité des logements projetés à la législation applicable et plus spécifiquement au RRU et au code du logement ;
- La qualité architecturale et environnementale du projet et sa visibilité ;
- Rapidité des résultats ;

- La durée de la vacance avant travaux ;
- La répartition géographique des projets proposés sur l'ensemble du territoire de la RBC
- Compatibilité avec les outils régionaux ;
- Expérience du (des) porteur(s) - en matière de réhabilitation d'étages vides selon leurs données renseignées.

15. Obligations des parties

Dans le cadre de leur participation à cet appel à projets, chacune des parties reconnaît et accepte de se soumettre aux obligations énoncées ci-dessous 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 réalisation du projet sera contrôlée par la Région sur base des pièces justificatives communiquées par le lauréat.

➤ Obligations du porteur de projet

Délais de réalisation

Le candidat s'engage à ce que le projet suive bien le planning et que l'ensemble des pièces justificatives soient communiquées pour le 31 décembre 2020 au plus tard. En cas de circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté et de la responsabilité du porteur de projet ayant retardé l'opération, l'échéance pourra être postposée au 31 décembre 2021, sur décision du Ministre en charge du Logement.

16. Renseignements complémentaires :

Une réunion d'information à destination de tous les acteurs intéressés à soumissionner au présent appel à projet aura lieu le 22 février à 13h, à l'adresse suivante :

Service public régional de Bruxelles
Bruxelles Développement urbain
 Salle Iris – Etage 1.5
 80, Rue du Progrès
 1035 Bruxelles

Un prototype de « fiche projet » décrite plus haut y sera présenté.

Il est également loisible aux acteurs intéressés de poser leurs questions par email à bfrancois@sprb.brussels