

# **Appel à projets**

## **Installation de logements modulaires, légers et innovants en Région de Bruxelles-Capitale**

### **Conditions et Règlement**

#### **1. Introduction**

Depuis le début de cette législature, la Région de Bruxelles-Capitale a fait de la lutte contre le sans-abrisme une priorité. Cette orientation s'est traduite par la mobilisation de plusieurs dispositifs de la politique du logement : Agences immobilières sociales, association œuvrant à l'insertion par le logement, etc.

Elle se manifeste également par un soutien accru à des dispositifs expérimentaux : création d'une cellule « capteur de logements », insertion d'un volet sans-abrisme dans certains projets de logements intergénérationnels, etc.

Dans ce cadre, la Région de Bruxelles-Capitale a vu, ces derniers mois, plusieurs associations développer des projets relatifs à la création ou l'installation de logements de type légers et/ou modulaires.

Ces logements auraient pour objectif de répondre à des besoins immédiats de logements à destination de personnes sans-abris et/ou de ménages en situation précarisée.

Le développement de ces nouvelles formes d'habitat pose de nombreux défis. Ils constituent également une opportunité certaine pour répondre à des situations urgences sur le plan social tout en mobilisant des espaces urbains actuellement délaissés : bâtiments vides, dents creuses, terrains en friche ou provisoirement à l'abandon.

Etant donné à la fois le caractère novateur de ces propositions et l'intérêt qu'elles pourraient représenter pour la Région, la Ministre bruxelloise en charge du Logement a décidé de lancer un appel à projets afin de favoriser et développer l'émergence de projets innovants en matière de logements modulaires et légers.

#### **2. Définition du logement modulaire**

La notion de logement modulaire (ou de logement léger) n'existe actuellement pas dans le Code bruxellois du logement.

Néanmoins, dans le cadre du présent appel à projets, le logement modulaire et/ou léger est compris comme une forme d'habitat constitué d'éléments préfabriqués destinés à être installé de façon temporaire dans des espaces (terrains ou bâtiments) à l'abandon ou inutilisés. Ces éléments doivent être aisément déplaçables et transposables en cas de mobilisation ou de changement d'affectation du bien hébergeant le projet.

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

L'objectif du présent appel à projets est de permettre l'émergence de projets de logements modulaires ou légers sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Les logements développés dans le cadre du présent appel à projet doivent avoir pour finalité l'hébergement de personnes en situation de grande précarité sociale, en particulier de personnes issues de la rue.

Cet appel à projets vise à la fois à :

- susciter à court terme une production de logements modulaires ou légers ;
- développer des projets innovants susceptibles de faire émerger les meilleures pratiques ;
- promouvoir ce type d'habitat et améliorer sa visibilité en Région bruxelloise.

Les projets retenus bénéficieront d'une aide régionale libérable en plusieurs tranches en fonction de l'état d'avancement et de la contribution au développement du logement modulaire ou léger.

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

L'appel à projets est ouvert à toutes les Agences immobilières sociales (AIS) agréées par la Région de Bruxelles-Capitale et à toutes les associations agréées par la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'Association d'insertion par le logement (AIPL). Les AIS et AIPL qui souhaitent déposer un dossier de candidature ont la possibilité de s'associer à toutes personnes physiques, personnes morales, pouvoirs publics.

L'appel à projets est également ouvert aux maisons d'accueil ainsi qu'aux autres structures détentrice d'un agrément auprès de la COCOF, de la COCOM ou de la VGC en matière d'accompagnement social d'individus lors d'un accès au logement.

Les porteurs de projets pourront conclure des partenariats avec d'autres personnes morales ou privées (ex : bureaux d'architectes, CPAS, ASBL...) afin de parfaire et garantir la complétude de leur dossier.

Les porteurs de projet doivent disposer d'une convention, sous quelque forme que ce soit, garantissant à la fois la disponibilité du bâtiment ou du terrain identifié pour accueillir les futurs logements et l'accord du titulaire du droit réel.

### **5. Opérations concernées**

Les opérations concernées visent l'installation de nouveaux projets de logements modulaires et/ou légers à destination de publics particulièrement précarisés, en particulier issus de la

rue. Ces projets prendront place sur des sites actuellement inutilisés : immeubles inoccupés, terrains présentant une faible superficie, sites à l'abandon, etc.

Le projet déposé devra tenir compte de l'ensemble des adaptations indispensables pour la prise en charge du public-cible. Ces adaptations porteront sur la conception du projet dans son ensemble : l'acquisition et l'installation des modules, la réalisation des travaux nécessaires (raccordement, intervention sur le bâti existant, etc.).

En plus du volet « création de logement », les porteurs de projets intégreront également un volet « accompagnement des locataires ». En effet, le suivi et l'accompagnement social sont considérés comme des conditions nécessaires à une réinsertion sur le long terme des personnes qui seront relogées par cet appel à projets.

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

L'aide financière fournie dans le cadre du présent appel à projets est subdivisée en deux volets : un volet « frais d'investissement » et un volet « frais de fonctionnement ».

Le volet « frais d'investissement » concerne les frais liés à l'acquisition et à l'installation des logements, aménagements et travaux au sein des logements modulaires, interventions de raccordements, etc.

Le second volet concerne les frais de fonctionnement en rapport avec l'accompagnement social des publics hébergés dans ces logements.

Le montant total de la subvention sera plafonné à 200.000,00 € par projet et couvrira au maximum 90% des coûts. Cette subvention couvrira aussi bien les aspects liés aux logements proprement dits qu'à l'accompagnement social. La majeure partie du budget sera consacrée au volet relatif au logement, tout en garantissant un accompagnement social adéquat.

Enfin, seuls les projets d'un montant minimal de 25.000,00 € seront considérés comme éligibles au présent appel à projets.

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

- Une première tranche (20%) sera payée sur simple déclaration de créance après notification de l'octroi de la subvention ;
- La seconde tranche (60%) sera payée moyennant obtention des autorisations requises (permis d'urbanisme, environnement,...) pour le projet ;
- La dernière tranche (20%) sera payée après envoi des pièces justificatives attestant de la clôture du projet.

## **7. Dossier de candidature**

Un dossier complet comprendra les documents suivants :

- Le document intitulé « dossier de candidature » dûment complété ;
- Une description libre du projet ainsi que de la philosophie sur laquelle il s'appuie permettant au jury d'apprécier la démarche des maîtres d'ouvrage et des concepteurs du projet ;
- Un planning détaillé du projet ;
- Un budget détaillé de l'ensemble de l'opération, y compris les autres sources de financement ;
- Une copie de l'ensemble des conventions passées avec les propriétaires du terrain/bâtiment attestant de la disponibilité de ce dernier ainsi que l'accord du titulaire du droit réel de mise à disposition du Bien dans le cadre dudit projet ;
- Le cas échéant, une copie de l'ensemble des conventions passées avec les partenaires ;
- Les statuts de l'association portant le projet ainsi que ses comptes et bilans des trois derniers exercices ;
- Pour les travaux :
  - o un avant-projet reprenant les esquisses architecturales de la situation existante et de la situation projetée ;
  - o une estimation du coût des travaux ;
  - o un planning prévisionnel des procédures et travaux nécessaires.

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 en trois exemplaires sur format papier ainsi qu'en un exemplaire sur support numérique (clé USB).

Le dossier doit être parvenu à Bruxelles Logement, CCN, rue du Progrès, 80 boîte 1 à 1035 Bruxelles, à l'attention de la Cellule Etudes et Subventions, au plus tard le 19 avril 2018 en portant la mention « Candidature - Appel à projets Logements modulaires ».

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 Cellule Etudes et Subventions de Bruxelles Logement ;
- d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine ;

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 subvention aura lieu dans le courant de l'année 2018, 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 :

- La localisation des logements (le pouvoir subsidiant souhaite une dispersion des projets à travers le territoire régional);
- La reproductibilité potentielle des solutions envisagées et leur reproductibilité en d'autres lieux ;
- L'ampleur du projet, le nombre de logements créés et le nombre de personnes qui pourront être hébergées;
- L'insertion socio-culturelle du projet dans le quartier ;
- Le caractère innovant du projet ;
- Son planning et la date prévue d'entrée en activité du projet ;
- La pérennité du projet ;
- Le coût du projet, en ce compris la répartition entre le volet logement et le volet accompagnement (le pouvoir subsidiant privilégiera les porteurs de projets qui consacreront la majeure partie du budget aux aspects liés au logement, tout en garantissant un accompagnement social adéquat).

En ce qui concerne le volet accompagnement, les critères suivants seront pris en compte :

- L'expertise de l'association et/ou de ses partenaires au regard du public visé ;
- L'expertise en matière de gestion locative ;
- La qualité de la méthodologie envisagée pour l'accompagnement social du projet.

En ce qui concerne le volet aménagement, les critères suivants seront pris en compte :

- La conformité des logements projetés au RRU;
- La qualité architecturale, durable et environnementale du projet et sa visibilité ;

## **11. Partenariat entre la Région et les maîtres d'ouvrage 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 réalisation du projet sera contrôlée par une ou plusieurs visites sur le chantier par un expert de la Région ou par un expert désigné par la Région.

➤ Obligations du porteur de projet

#### *Délais de réalisation*

Le candidat s'engage à ce que le projet suive bien le planning et que les travaux éventuels soient terminés pour le 31 décembre 2022 au plus tard. En cas de circonstances exceptionnelles indépendants de la volonté et de la responsabilité du porteur de projet ayant retardé l'opération, l'échéance pourra être postposée au 31 décembre 2023, sur décision du Ministre en charge du Logement.

#### *Caractère démonstratif*

Les habitats subventionnés dans le cadre du présent appel devront pouvoir être rendu accessibles et visitables sur demande de la ministre ou de l'administration (max 1 jour par an) et ce durant les cinq ans qui suivront la clôture du projet. Ces visites se feront dans la limite de la capacité d'accueil des biens.

Par ailleurs, 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 enseignement tirés de cette expérience.

## **12. Renseignements complémentaires :**

Bruxelles Logement organisera une de ces conférences « Midi du Logement » sur la thématique du logement modulaire. Cette séance se tiendra le 20 mars 2018 de 11h45 à 14h00 à l'adresse suivante :

### **Service public régional de Bruxelles**

#### **Bruxelles Développement urbain**

Salle Iris – Etage 1.5

80, Rue du Progrès

1035 Bruxelles

Pour des raisons pratiques, nous vous demandons de vous inscrire à l'adresse suivante : [logement@sprb.brussels](mailto:logement@sprb.brussels)