

# **Appel à projets**

## **Développement du logement intergénérationnel en Région de Bruxelles-Capitale**

### **Conditions et Règlement**

#### **1. Introduction**

Depuis quelques années déjà, le logement intergénérationnel connaît en région bruxelloise un regain d'intérêt. Ce mode d'habitat est perçu comme un moyen à la fois de créer du logement à bas prix (et sans nécessairement hypothéquer les derniers espaces non-bâties) et de recréer un maillage de solidarité.

En pratique, on constate en effet que le logement intergénérationnel et plus largement l'habitat groupé apporte, dans un certain nombre de cas, une solution à long terme pour le logement aussi bien de personnes âgées que d'autres publics. L'habitat intergénérationnel constitue à n'en pas douter une solution crédible pour un nombre croissant de personnes, qui peuvent se rencontrer sur des intérêts communs mais qui, plus fondamentalement, font le choix d'une forme d'habitat favorisant l'échange, le vivre ensemble et les relations de proximité.

Le développement de ces nouvelles formes d'habitat posent de nombreux défis aussi bien aux autorités publiques qu'aux propriétaires et occupants des lieux. Le développement de logements intergénérationnel doit se faire dans le respect des normes d'urbanisme et des normes reprises dans le Code bruxellois du logement. La vie en communauté et le partage d'espace commun peuvent également être source de tensions.

Cependant, lorsqu'elle est réussie cette forme de cohabitation est profitable tant aux personnes âgées qu'aux jeunes et aux pouvoirs publics.

Fort de ce constat, la Région de Bruxelles-Capitale a donc décidé en 2015, de lancer un appel à projet à la fois pour susciter l'émergence de projets innovants en matière de logement intergénérationnel et pour permettre un réel essor de ce segment porteur au sein de la région.

Suite à cet appel à projet, 13 projets lauréats prévoyant la production d'environ 130 logements en tout, ont été soutenus via un budget d'un montant total d'1.263.966 €.

Constatant le succès de ce premier appel à projet, la Ministre du Logement a décidé de relancer un nouvel appel à projet similaire à celui lancé en 2015.

## **2. Définition du logement intergénérationnel**

Dans le cadre du présent appel à projet, les notions d'habitat intergénérationnel et de logement intergénérationnel doivent être comprises dans le sens de la définition d'habitat intergénérationnel inscrite dans le Code du Logement : « *immeuble [ou partie d'immeuble] comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type* ». Les projets peuvent cependant également porter sur des logements partagés entre des ménages ou individus de générations différentes mais non liés par un lien de parenté.

Les maisons de repos, de soins et le secteur hôtelier sont exclus du champ d'application de l'appel à projet.

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

L'objectif du présent appel à projet est de permettre l'émergence de projets de logement intergénérationnel sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Cet appel à projet vise à la fois à :

- Susciter de nouveaux projets de logement intergénérationnel et augmenter l'offre existante ;
- Développer des pratiques innovantes susceptibles d'apporter des réponses à des difficultés actuellement rencontrées ;
- Promouvoir le logement intergénérationnel 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 intergénérationnel.

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

L'appel à projet 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 projet est également ouvert à toute personne morale s'associant pour la poursuite du projet à une AIS ou une AIPL. Dans cette hypothèse, la convention avec l'AIS ou l'AIPL doit prévoir l'occupation, pendant au moins 9 ans, des logements créés par des personnes dont les revenus ne dépassent pas ceux prévus par l'article 125 §1er, 1° du code du logement.

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 éventuellement nécessaire. 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.

## **5. Opérations concernées**

Les opérations concernées visent la production de nouveaux projets de logements intergénérationnels. Elles visent à initier promouvoir, construire ou transformer en logement intergénérationnel tout ou parties d'immeubles.

Le projet déposé devra tenir compte des adaptations indispensables pour la prise en charge du public-cible. Ces adaptations porteront sur la conception du projet dans son ensemble, sur la réalisation des travaux et/ou sur l'accompagnement de toutes ou d'une partie des personnes qui y résideront.

La création d'un logement intergénérationnel peut induire la nécessité d'entreprendre des travaux d'adaptation de l'habitation.

Les logements produits seront mis en location et attribués selon les procédures prévus pour les logements mis en location par des agences immobilières sociales.

Si les logements produits sont mis en location par une AIS conformément aux conditions déterminées par l'arrêté en vigueur, l'AIS pourra inclure ces logements dans son parc de logements subventionnés au titre de cet arrêté.

Le logement intergénérationnel peut, dans le même temps, s'accompagner de besoins spécifiques aux populations visées. Le partage d'un espace de vie commun et la cohabitation peuvent susciter des tensions. Un accompagnement peut donc s'avérer nécessaire.

De plus, le développement du logement intergénérationnel ne bénéficie pas encore d'une pleine reconnaissance par le public. Des opérations destinés à améliorer la connaissance des candidats-locataires ou à lever certaines tabous ou inquiétudes pourraient s'inscrire dans la démarche défendue par cet appel.

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

L'aide financière fournie dans le cadre du présent appel à projet est subdivisée en trois volets.

Le premier volet concerne l'accompagnement du projet d'habitat intergénérationnel : guidance, médiation, formation, déménagement, évaluation, etc.. Cet accompagnement sera assuré au minimum pendant les 6 mois précédant et les 12 mois suivant l'emménagement des premiers occupants..

Le second volet concerne les investissements éventuellement nécessaires pour adapter l'immeuble ou la partie d'immeuble au projet d'habitat intergénérationnel : accès pour personnes à mobilité réduite, division du bien, aménagement de sanitaires ou d'équipements d'interphonie, mesures de prévention incendie, frais d'étude, etc. Cette subvention relative aux investissements peut être complémentaire mais non redondante à d'éventuelles autres primes perçues, notamment les primes régionales à la rénovation de l'habitat, à l'embellissement des façades, à la restauration du petit patrimoine et les primes énergie.

Le troisième volet concerne les démarches de communication, sensibilisation ou promotion du logement intergénérationnel ou encore de mise en réseau de ces acteurs : site internet, vadémécum, banque de données, etc.

Un projet peut être éligible à un ou plusieurs des volets susmentionnés.

Le montant totale de la subvention sera plafonné à 100.000 € par projet et couvrira maximum 90% des coûts. Pour le troisième volet, le plafond est fixé à 50.000 €. Le montant octroyé respectera le cas échéant le règlement « de minimis<sup>1</sup> » : tout bénéficiaire de ce subside soumis aux règles européennes « de minimis » (par exemple: 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.

Enfin, seuls les projets d'un montant minimal de 25.000€ seront considérés comme éligibles au présent appel à projet. Néanmoins, si un projet porte exclusivement sur le troisième volet, ce seuil d'éligibilité n'est pas applicable.

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 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 » dument 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 du projet ;
- La demande de subside ;
- 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 et/ou les partenaires ;
- En cas de travaux,

---

<sup>1</sup> Règlement (CE) n° 1998/2006 de la Commission du 15 décembre 2006 concernant l'application des articles 87 et 88 du traité aux aides de minimis.

- un avant-projet reprenant les esquisses architecturales de la situation existante et de la situation projetée,
- une estimation du coût des travaux
- un planning prévisionnel des procédures et travaux nécessaires.

## **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 la Direction du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, CCN, rue du Progrès, 80 boîte 1 à 1035 Bruxelles, à l'attention de Mme Murielle Danseray, au plus tard le 28 avril 2017 en portant la mention « Candidature - Appel à projet Logement intergénérationnel ».

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 du cabinet de la Ministre du Logement ;
- D'un représentant de la Direction du Logement ;
- D'un représentant de la Direction de l'Urbanisme ;
- D'un représentant du Conseil Consultatif du Logement ;

Les représentants des AIS et les AIPL siégeant au Conseil Consultatif du Logement ne peuvent représenter ce dernier au sein du jury.

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.

## **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 ;

- La taille du projet ;
- 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.

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

- L'expertise en matière d'habitat intergénérationnel ;
- L'expertise en matière de gestion locative ;
- La qualité de la méthodologie envisagée pour l'accompagnement social du projet ;
- La qualité du projet de vie envisagé, notamment au niveau du degré de participation attendu des (futurs) habitants.

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

- La conformité des logements projetés au RRU;
- La qualité architecturale 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 2020 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 2021, sur décision du ministre en charge du Logement.

##### *Caractère démonstratif*

Les habitats intergénérationnels 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.

## **12. Renseignements complémentaires :**

Une réunion d'information est organisée concernant l'appel à projet le 22 février 2017 de 15h00 à 17h00 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 auprès de Quentin MAGES à l'adresse suivante : [gimages@sprb.brussels](mailto:gimages@sprb.brussels)