

Appel à projets

Soutien à l'acquisition et/ou la rénovation de biens par les communes et CPAS de la Région de Bruxelles- Capitale en vue de créer du logement public

CONDITIONS ET RÈGLEMENT

1. Introduction

Face au manque criant de logements abordables et de qualité en Région de Bruxelles-Capitale, les pouvoirs locaux (communes et CPAS) s'avèrent être des acteurs incontournables, qui ne bénéficient toutefois généralement pas de moyens financiers suffisants pour mener à bien une politique efficace de création de logements sociaux ou assimilés.

Cependant, force est de constater que, lorsqu'on fournit aux communes et CPAS les moyens nécessaires, ceux-ci peuvent agir efficacement, selon des stratégies qui leur sont propres et sont adaptées au contexte local.

Ainsi, dans le cadre de l'Alliance Habitat, un objectif de 600 nouveaux logements avait été assigné aux communes via les contrats de quartier durables financés par la Région. Cet objectif a été atteint et même dépassé, via la requalification par les communes de logements privés inoccupés ou insalubres en logements sociaux.

En outre, la réalité territoriale varie fortement d'une commune à l'autre, et il est indispensable de prendre en compte les spécificités de chacune d'elles.

Ainsi, les communes de la première couronne au bâti très dense et à plus forte densité de population bénéficient de peu de réserves foncières.

En sus de la construction, il est donc nécessaire d'y mener une politique de requalification du bâti privé existant afin d'y augmenter le nombre de logements publics.

Pour ce faire, les communes et CPAS doivent obtenir les moyens d'acquérir et de rénover des bâtiments inoccupés, insalubres ou inadaptés.

Cet objectif est déjà celui de l'axe 1 du programme de la Politique de la Ville, qui entend lutter contre le sentiment d'insécurité par l'aménagement du territoire, via notamment des opérations immobilières sur les immeubles à l'abandon ou inoccupés, ou encore la rénovation ou la reconstruction de biens insalubres ou inadaptés. Ces opérations et ces mesures peuvent être subventionnées sur la totalité du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les bénéficiaires de ces subventions sont les communes et les CPAS, qui peuvent ainsi financer des opérations immobilières ou des interventions ponctuelles, en dehors de toute programmation.

Les différents types d'opérations subsidiées dans ce cadre sont les suivants :

- La lutte contre les immeubles à l'abandon ou inoccupés, même partiellement ;
- La rénovation ou la reconstruction de biens insalubres ou inadaptés, en vue de les affecter à du logement social ou assimilé, avec certaines restrictions pour les surfaces commerciales ;

- Les mesures d'intervention rapides sur des espaces publics dégradés.

Cependant, cet axe 1 est actuellement sous-utilisé, notamment dans les communes de la 2^{ème} couronne.

2. Objectifs de l'appel à projets

Les communes et CPAS, par la connaissance pointue de leur territoire, sont les mieux placés pour mener à bien les opérations d'acquisition ou de rénovation de bâtiments privés afin de les requalifier en logements sociaux.

Si l'axe 1 de la Politique de la Ville est l'outil à même de rencontrer cet objectif, il s'avère toutefois nécessaire d'en élargir la connaissance et l'usage par les communes et CPAS. En effet, l'axe 1 de la Politique de la ville permet uniquement de financer l'acquisition et la rénovation par les communes d'immeubles inoccupés, insalubres ou inadaptés.

Afin de couvrir tous les autres types de biens qui pourraient faire l'objet d'une acquisition et/ou d'une rénovation en vue d'en faire du logement public, il est nécessaire que le présent appel à projets porte, lui, sur l'acquisition et/ou la rénovation de tout type de bien, que celui-ci soit initialement urbanistiquement affecté ou pas à du logement (ex. bureau), qu'il soit ou non à l'abandon ou insalubre.

La Région a donc décidé de lancer un appel à projets permettant aux communes et CPAS d'obtenir un financement pour ce type d'opération.

L'identification et l'opportunité de biens à acquérir pouvant difficilement être soumises à un calendrier classique d'appel à projets, ce nouvel appel adoptera le même processus que celui de l'axe 1 de la Politique de la Ville.

Ainsi, à tout moment de l'année et pour autant que les crédits nécessaires soient disponibles, une commune ou un CPAS pourra déposer une demande de subvention.

3. Destinataires de l'appel à projets

L'appel à projet s'adresse aux 19 CPAS et aux 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

Des partenariats avec des acteurs locaux, publics ou associatifs, peuvent être conclus afin de parfaire et garantir la complétude de leur dossier.

Dans ce cas, la commune ou le CPAS conservera la responsabilité du bon déroulement du projet et de la bonne utilisation du subsidé.

4. Opérations concernées

Comme indiqué précédemment, le présent appel à projets vise à venir en complément des financements de l'axe 1 de la Politique de la Ville, en élargissant le champ de celui-ci.

Ainsi, une subvention pourra être accordée à la fois pour l'acquisition et la rénovation, la réhabilitation ou la démolition suivie de la reconstruction de tout type de bien non éligible aux financements de l'axe 1 de la Politique de la Ville, qu'il soit initialement urbanistiquement affecté ou pas à du logement.

5. Soutien aux projets sélectionnés

Comme indiqué précédemment, le présent appel à projets vise à la fois l'acquisition et la rénovation de biens immeubles en vue de les affecter à du logement social, modéré et moyen.

- En ce qui concerne le volet « acquisition » :

En cas d'acquisition ou de constitution de droits réels en gré à gré, le montant de la subvention est calculé sur base du prix de la transaction.

Le montant de la subvention ne peut en aucun cas être supérieur à l'estimation du Comité d'acquisition d'immeubles, ou, le cas échéant à défaut d'une réponse de celui-ci dans les soixante jours ouvrables de la demande, d'au moins une estimation rédigée par un notaire, un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts, ou auprès d'un agent immobilier inscrit au tableau visé à la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, majoré des frais d'enregistrement et, le cas échéant, des honoraires du notaire ainsi que des indemnités de emploi.

En cas d'expropriation, le montant de la subvention est calculé sur la base du coût de celle-ci, majoré des frais de la procédure judiciaire ainsi que l'ensemble des indemnités et frais octroyés par le juge dans le cas d'une acquisition par expropriation.

- En ce qui concerne le volet « rénovation » :

La subvention couvrira la totalité du devis estimatif des travaux éligibles, et son montant ne pourra en tout état de cause pas dépasser :

- Pour la surface totale du logement, incluant les murs et les quotités détenues dans les parties communes de l'immeuble : 2.000,00 euros hors taxe par mètre carré brut construit ou rénové, le m² brut étant la surface totale du/des logement(s), incluant les murs et les quotités détenues dans les parties communes de l'immeuble.

Les quotités détenues par la commune ou le CPAS dans les parties communes de l'immeuble sont déterminées sur base du règlement de copropriété. A défaut d'existence de ce dernier, les quotités des parties communes afférentes à chaque logement sont calculées proportionnellement à la surface brute dudit logement par rapport aux autres surfaces des lots privés.

- Pour les emplacements de stationnement hors voirie et couverts, qui constituent des accessoires aux logements assimilés aux logements sociaux et sont imposés par le Règlement régional d'urbanisme, ainsi que pour les caves :
 - en cas de travaux lourds, 1.075,00 euros hors taxe par mètre carré brut construit ou rénové ;
 - en cas de travaux légers, 535,00 euros hors taxe par mètre carré brut construit ou rénové.
- Pour les emplacements de stationnement hors voirie et non-couverts, qui constituent des accessoires aux logements assimilés aux logements sociaux et sont imposés par le Règlement régional d'urbanisme, ainsi que pour les terrasses :
 - En cas de travaux lourds, 535,00 euros hors taxe par mètre carré brut construit, ou rénové ;

- en cas de travaux légers, 270,00 euros hors taxe par mètre carré brut construit ou rénové.

Il convient d'entendre par travaux lourds : tous travaux de démolition-construction, de réhabilitation ou de rénovation qui, outre la mise en conformité de l'immeuble, sont soumis à permis d'urbanisme et portent sur la structure du bâtiment ou sur la modification de son volume.

Il convient d'entendre par travaux légers : tous travaux de rénovation relatifs à l'adaptation d'un bien immeuble aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, visées à l'article 4, § 1er, du Code bruxellois du Logement, ainsi que tous travaux ne nécessitant pas de permis d'urbanisme ou, lorsque ce permis est nécessaire, qui ne portent pas sur la structure du bâtiment ou sur la modification de son volume.

L'ensemble des montants visés ci-dessus comprennent, outre le prix des travaux, les frais d'études et les honoraires d'architectes.

En sus de ces montants, sont pris en charge les montants de la taxe sur la valeur ajoutée, à concurrence du taux en vigueur pour les travaux, quel que soit le taux applicable sur les frais d'études et les honoraires d'architectes.

Les montants visés sont adaptés au premier janvier de chaque année en fonction de l'indice ABEX, l'indice de base étant celui de mai 2021.

Conformément aux catégories de dépenses reprises dans l'ordonnance du 18 décembre 2020 contenant le Budget général des Dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année budgétaire 2021, seuls les amortissements et investissements pourront être pris en charge par la subvention.

Sont considérés comme investissements :

- les achats de biens meubles durables ;
- les achats de biens immeubles et les frais liés à ces achats ;
- un bail emphytéotique à canon unique ;
- les travaux de démolition, rénovation, construction et les frais liés à ces travaux ;
- les honoraires d'architecte, frais d'expertise et d'étude, frais de coordination du chantier.

6. Dossier de candidature

Un dossier complet comprendra les documents suivants :

- Le formulaire de candidature joint à ce règlement, dûment complété et incluant au minimum :
 - une description détaillée du projet ;
 - le nombre de logements rénovés et aménagés ;
 - la description précise des logements visés (superficie, nombre de chambres, etc.) ;
 - un planning détaillé du projet ;
 - un budget détaillé de l'ensemble de l'opération.
- En ce qui concerne le volet « acquisition », le bénéficiaire transmet à l'Administration un dossier complet du projet d'acquisition ou de constitution de droits réels sur des biens immeubles. Ce dossier comprend :

- la délibération des autorités compétentes approuvant le projet d'acquisition ou de constitution de droits réels et fixant les conditions d'acquisition ;
 - la copie de l'estimation du Comité d'acquisition d'immeubles ou d'une estimation rédigée par un notaire, un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts, ou auprès d'un agent immobilier inscrit au tableau visé à la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;
 - le cas échéant, la copie du projet d'acte sous seing privé.
- En ce qui concerne le volet « rénovation », le bénéficiaire transmet à l'Administration un dossier relatif à l'avant-projet des travaux de chaque opération comprenant au minimum :
 - un relevé de la situation existante ;
 - un descriptif de l'état technique existant de chacun des biens concernés ;
 - un descriptif des travaux envisagés ;
 - l'estimation des coûts des travaux.
 - Tout autre document considéré comme utile en vue de l'appréciation du projet par l'administration.

7. Recevabilité et évaluation des projets

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

Le dossier doit être envoyé à l'adresse sub.logement@sprb.brussels, avec l'intitulé suivant : « Candidature - AAP acquisition / rénovation ».

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

8. Modalités d'octroi des subventions

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

- Obligations du porteur de projet :
 - Le candidat s'engage à signer le compromis d'acquisition ou de constitution des droits réels ou le prononcé du jugement provisoire autorisant l'expropriation dans les six mois après l'obtention de la subvention.
 - Le candidat s'engage à transformer en logement (au minimum obtenir le permis d'urbanisme) le bien acquis ou rénové, dans les trois ans après l'obtention de la subvention.
 - Parmi les logements concernés par ces opérations d'acquisition et / ou de rénovation :
 - 80 % seront mis en gestion auprès des SISP en tant que logements sociaux ;
 - 20 % le seront par les SISP ou la commune ou le CPAS comme logements sociaux, modérés ou moyens.

- Obligations de la Région :
 - L'administration de Bruxelles Logement vérifiera la conformité du dossier par rapport au présent règlement.
 - L'arrêté de subvention et la convention spécifieront le montant du subside accordé par la Région au porteur de projet et les modalités de liquidation de la subvention.
 - La réalisation effective du projet sera contrôlée par l'administration de Bruxelles Logement sur base des pièces justificatives communiquées par la commune ou le CPAS en vue de la liquidation des différentes tranches de la subvention (voir ci-après).

9. Modalités de liquidation des subventions

- En ce qui concerne le volet « acquisition », cette subvention sera liquidée en deux tranches :
 - 90 % du montant de la subvention au moment de la décision d'approbation de l'opération par le Gouvernement ;
 - 10 % du montant de la subvention à l'approbation du décompte final, sur base des documents suivants :
 - la copie de l'estimation du Comité d'acquisition d'immeubles ou, à défaut d'une réponse de celui-ci dans les soixante jours ouvrables de la demande, d'au moins une estimation rédigée par un notaire, un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts, ou auprès d'un agent immobilier inscrit au tableau visé à la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;
 - la copie de l'acte d'acquisition ou de constitution des droits réels ou des jugements rendus dans le cadre d'une expropriation ;
 - le cas échéant, le décompte des frais d'enregistrement et notariaux ;
 - le cas échéant, le décompte des frais de bornage et de lotissement ;
 - le cas échéant, le décompte des indemnités de remploi lors d'une acquisition de gré à gré et de l'ensemble des indemnités et frais octroyés par le juge dans le cas d'une acquisition par expropriation ;
 - le cas échéant, les autres documents exigés par l'Administration.
- En ce qui concerne le volet « rénovation », cette subvention sera liquidée en trois tranches :
 - 20 % du montant de la subvention au moment de la décision d'approbation de l'opération par le Gouvernement ;
 - 70 % du montant de la subvention à la notification à l'attributaire du marché de travaux et de l'ordre de commencer les travaux ;
 - 10 % du montant de la subvention au terme de l'exécution ou de la mise en œuvre de l'opération, sur base des justificatifs suivants :
 - les factures relatives au projet et leur preuve de paiement ;
 - un tableau à deux entrées, affectant toutes les recettes aux dépenses.

10. Renseignements complémentaires

Toute demande d'information ou question relative au présent règlement et à la procédure administrative d'octroi de la subvention est à adresser à Cédric CARLIEZ, attaché à la

Direction Études et Subventions de Bruxelles Logement, via l'adresse suivante :
ccarliez@sprb.brussels.

En outre, l'ensemble des communes et CPAS seront conviés par Bruxelles Logement à une séance d'information « online » relative au présent appel à projets le 4 octobre 2021.