

## PROJET RÉGIONAL 'CRÉATION DE LOGEMENTS AUX ÉTAGES VIDES' NOTICE EXPLICATIVE

### OPPORTUNITÉ À SAISIR : DÉLAIS LIMITÉS – CANDIDATURES 19.07.2017

En février 2017, la Ministre du Logement a lancé un appel à projets visant la réhabilitation d'étages vides au-dessus des commerces.

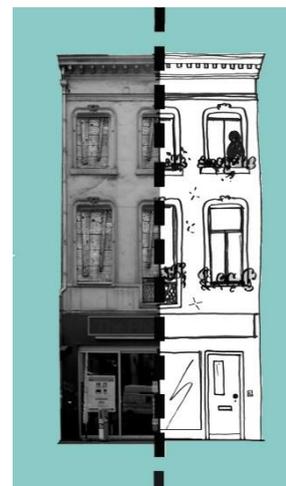
### POURQUOI L'APPEL À PROJETS 'ÉTAGES VIDES AU-DESSUS DES COMMERCES' ?

Depuis de nombreuses années, la Région de Bruxelles-Capitale connaît une **crise du logement**. Pour pallier à ce problème, une des solutions est de valoriser les étages inoccupés au-dessus des commerces. En 2013, une étude menée par la Région a répertorié un important **potentiel : entre 3400 et 5 200 logements** pourraient être créés dans les rues commerçantes.

- ❖ La Région a élaboré **6 fiches-outils** « *Habiter au-dessus des commerces* », afin de répondre aux principales questions - quelles sont les différentes manières de créer un accès séparé, comment réviser un bail commercial, quelle rentabilité attendre des étages rénovés...:

<http://logement.brussels/dossiers/habiter-les-etages-au-dessus-des-commerces>

Plusieurs logements ont déjà été réhabilités, mais l'inoccupation persiste. Ce qui a incité la Ministre du Logement à **accroître, pour cette année 2017, les aides régionales** et à renforcer les capacités d'**action des Agences immobilières sociales**.



### L'APPEL A PROJETS EN BREF

#### ➤ **Comment fonctionne l'appel ?**

Des subsides sont octroyés aux porteurs de projets qui souhaitent réhabiliter des logements aux étages vides au-dessus des commerces. Les porteurs intéressés introduisent un dossier de candidature qui décrira le projet de logements et qui sera examiné et sélectionné par un jury.

#### ➤ **Qui sont les destinataires de l'appel à projets ?**

- Soit les Agences immobilières sociales (AIS) ;
- Soit tout acteur public ou privé qui s'associe avec une AIS pour la mise en location du logement.
- Attention, les acteurs privés devront impérativement confier la gestion des logements à une AIS pendant au moins 9 ans.

#### ➤ **Quels avantages pour le propriétaire de collaborer avec une AIS ?**

- L'AIS assure un loyer garanti, toujours payé en temps et en heure ;
- Le logement est entretenu en bon père de famille et est remis en parfait état en fin de location aux frais de l'AIS ;
- L'AIS se charge : du choix des locataires, de la perception des loyers, de la supervision des travaux éventuels, du suivi du locataire si nécessaire.

En savoir plus sur les AIS : [www.fedais.be](http://www.fedais.be) [info@fedais.be](mailto:info@fedais.be); 02/412.72.44 (brochure disponible sur le site web)

### ➤ **Quels subsides sont disponibles ?**

Deux types d'aides financières sont accessibles :

- le 1<sup>er</sup> couvre les travaux propres au logement (max. 300€ par m<sup>2</sup> habitable et moyennant plafond de 80% des frais totaux – cumulable aux primes existantes, à condition de couvrir des frais complémentaires et non redondants) ;
- le 2<sup>ème</sup> couvre les travaux de création de l'accès séparé (max. 25 000€ ou 80% du montant des travaux, et à condition que l'accès mène à au moins 3 logements.

### ➤ **Délai de remise des candidatures ?**

Le dossier de candidature devra être remis **au plus tard le 19 juillet 2017**.

## EXEMPLE ET AVANTAGES

---

Vous possédez un immeuble commercial dont seul le rez-de-chaussée est exploité ; trois étages, soit 150 m<sup>2</sup> de surfaces habitables, sont vides. Le commerçant n'en a pas d'utilité et préfère en être déchargé. L'immeuble n'a pas d'accès séparé.

- Vous souhaitez créer 3 logements : 2 appartements de 55m<sup>2</sup> et un de 40m<sup>2</sup>.
- Vous introduisez un dossier de candidature présentant ce projet.

Si celui-ci est sélectionné, vous pourriez ainsi avoir droit à une prime de +/- 45 000 euros (150m<sup>2</sup> x 300€) pour la rénovation ainsi que jusqu'à 25 000€ pour la création d'un accès séparé. Vous obtiendriez donc une prime d'environ 70 000€.

En outre, la mise en location via une AIS vous permettra d'avoir un loyer mensuel garanti durant les 9 années de prise en gestion (en général légèrement inférieur au prix du marché, de 20 à 30%), et ce même en cas de vide locatif. Les logements sont en outre remis en état en fin de bail.

## A SAVOIR

---

Depuis le 30 avril 2009, maintenir un logement inoccupé durant plus de 12 mois constitue une infraction au sens de l'article 20 du Code bruxellois du Logement. La Région de Bruxelles-Capitale a mis sur pied un service en charge d'identifier ces logements et de sanctionner les propriétaires en infraction. Calcul du montant, 1<sup>ère</sup> année : 500€ le mètre courant de façade x nombre d'étages vides. Progressif les années suivantes.

Réhabiliter des logements vides et les remettre en location est le meilleur moyen d'éviter l'application de l'amende !

## PLUS D'INFORMATIONS ET CONTACT

---

Les informations complètes relatives à l'appel à projets sont disponibles sur le portail du logement :

[http://logement.brussels/fr/actualites/appel-a-projet-2017-etages-vides-au-dessus-des-commerces?set\\_language=fr](http://logement.brussels/fr/actualites/appel-a-projet-2017-etages-vides-au-dessus-des-commerces?set_language=fr)

L'ERU, Centre d'étude et de recherche urbaines a été chargé par la Région d'un appui dans la phase préparatoire de l'appel à projets, depuis son lancement jusqu'au dépôt des candidatures.

Le bureau a pour mission de faciliter l'introduction des dossiers de candidature, par la recherche, l'identification et l'analyse de la faisabilité de projets, de même que l'apport de solutions aux problèmes spécifiques. L'ERU peut effectuer les évaluations urbanistiques et techniques nécessaires, et réaliser des esquisses architecturales et estimations budgétaires – y compris les primes accessibles, utiles pour évaluer la faisabilité d'un projet.

Le bureau est disponible pour toutes informations et peut vous aider dans vos démarches :



[info@eru-urbanisme.be](mailto:info@eru-urbanisme.be)

02/539.01.41

[www.eru-urbanisme.be](http://www.eru-urbanisme.be)