

CONVENTION

entre la Ville de Bruxelles et Madame / Monsieur ...

propriétaire des logements situés ...

pour l'octroi d'une aide dans le cadre du projet

« support à la réhabilitation de logements »

du Contrat de quartier durable Les Marolles

Les parties :

La Ville de Bruxelles : représentée par sa Régie Foncière, par Mme Lydia MUTYEBELE NGOI, Echevine du Logement, du Patrimoine public et de l'Egalité des chances, et ..., Directeur général, agissant pour et au nom de la Régie Foncière des Propriétés Communales et suivant la délibération du Conseil communal du 23 septembre 2002 relative à la création de la Régie et les statuts y relatifs (approuvée par notification de la Tutelle du 12 novembre 2002), et en exécution de la décision du Conseil communal du ...

Le Propriétaire ou ayant droit : Madame, Monsieur ... , domicilié : ...

ci-après désigné « le demandeur »

Article 1 - Contexte de la convention

Dans le cadre du Contrat de quartier durable « Les Marolles » (2018 - septembre 2023) et dans les limites de la présente convention et des crédits budgétaires disponibles, la Ville de Bruxelles octroie une aide dans le cadre du projet «support à la réhabilitation de logements » partiellement ou totalement inoccupés et situés dans le périmètre dudit Contrat de quartier. Cette aide consiste en un accompagnement du demandeur jusqu'à l'obtention du permis d'urbanisme en vue de la réhabilitation des logements concernés avec un support juridique et administratif, moyennant la signature de la présente convention.

La ville a chargé de mission l'association momentanée ERU-AAC pour l'appuyer dans la mission de «support à la réhabilitation de logements».

Article 2 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les engagements de la Ville de Bruxelles et du demandeur et de fixer les obligations respectives des parties.

La convention précise les modalités d'accompagnement du projet de « support à la réhabilitation de logements », selon les besoins du demandeur et telles que définies dans le cadre de ce projet du Contrat de quartier durable « Les Marolles » (opération 5.5).

Article 3 - Définitions

Pour la mise en œuvre de la présente convention, on entend par :

- « *Contrat de quartier durable* » : programme quadriennal du Contrat de Quartier durable «Les Marolles», approuvé par le Gouvernement régional par arrêté du 05-07-2018.
- « *Support à la réhabilitation de logements* » : projet porté par la Régie foncière de la Ville de Bruxelles, avec l'appui de son opérateur ERU-AAC dans le cadre du Contrat de quartier durable « Les Marolles » ;
- « *ERU scrl-fs* » : la Coopérative d'Etudes et de Recherches Urbaines, bureau d'études d'architectes et urbanistes représentant l'opérateur désigné par la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles comme partenaire du projet « Support à la réhabilitation de logements», dans le cadre du Contrat de quartier durable « Les Marolles » engagé solidairement avec AAC Architecture en société simple.
- « *AAC Architecture s.a.* » : le bureau d'études en architecture faisant partie de la société simple ERU-AAC, opérateur désigné par la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles comme partenaire du projet « Support à la réhabilitation de logements », dans le cadre du Contrat de quartier durable « Les Marolles ».
- « *La Régie Foncière de la Ville de Bruxelles* » : Opérateur immobilier public qui gère et développe le patrimoine privé de la Ville de Bruxelles, et qui porte le projet de « support à la réhabilitation des logements » dans le cadre du contrat de quartier durable «Les Marolles ».
- « *Les agences immobilières sociales (AIS)* » : Les AIS réalisent un travail de médiation entre le propriétaire et le locataire dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion. L'objectif est de permettre à des personnes à revenus modestes d'accéder à des logements de qualité et à loyers abordables.
- « *Demandeur* » : les bénéficiaires du support à la réhabilitation, personne physique ou morale titulaire de droits réels : propriétaire, mais aussi plus largement emphytéote, ou disposant d'une convention : mandat de gestion, bail ou promesse de bail sur le bâtiment ou la partie du bâtiment concerné.
- « *Logement(s) potentiel(s) partiellement ou totalement inoccupé(s)* » : immeuble ou partie d'immeuble à ce jour non occupé (soit d'un rez-de-chaussée et d'étages, soit uniquement les espaces aux étages), situés dans le périmètre du Contrat de quartier durable « Les Marolles ».
- « *Réhabilitation de logement(s)* » : processus de rénovation de logement(s) partiellement ou totalement inoccupé(s), soutenu dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Les Marolles », impliquant le cas échéant une remise en état et en conformité des lieux et des installations techniques, et une réorganisation des espaces et/ou la création d'un nouvel accès ;
- « *Logement habitable* » : logement répondant aux conditions de confort, d'hygiène et de salubrité, comprenant une ou des pièces de vie, une cuisine et des sanitaires et dont les locaux sont équipés en eau, électricité et chauffage, conformément aux normes en vigueur du Code Bruxellois du Logement.
- « *esquisse architecturale* » ou « *esquisse* » : plans schématiques de l'immeuble à réhabiliter figurant l'ensemble des espaces concernés, la répartition des logements et leur organisation interne. L'esquisse permet de faire une prévisualisation du projet et une estimation très globale des coûts des travaux.

- “*avant-projet*” plans détaillés du projet établissant les intentions de manière suffisamment complète pour les traduire dans le dossier de permis d’urbanisme.
- “*dossier de permis d’urbanisme*”: ensemble des documents à introduire auprès du service de l’urbanisme pour l’obtention de l’autorisation de réaliser les travaux.

Article 4 – Engagements de la Ville

La Ville de Bruxelles s’engage à fournir un accompagnement, via son opérateur ERU-AAC, qui a défini préalablement une esquisse approuvée de commun accord par les parties. Cette esquisse est annexée à la présente convention et sert de base au projet. L’accompagnement est réalisé selon la/les modalité(s) définie(s) dans le projet « support à la réhabilitation de logements » du Contrat de Quartier Durable « Les Marolles »¹.

4.1 Accompagnement général et de coordination

Le demandeur bénéficie d’un accompagnement général pour faciliter les échanges entre les différentes administrations/AIS assurant le suivi des étapes de la mission d’architecture (démarrage dès l’esquisse / avant-projet, permis d’urbanisme jusqu’à la délivrance du permis).

En outre, le demandeur bénéficie :

- d’un accompagnement pour la/les demande(s) des subsides et primes auxquels il peut avoir accès, d’une assistance dans les procédures de demande(s) -entre autres établir le dossier de demande- sur base des plans introduits pour le permis.
- d’un accompagnement pour la mise en location des logements réhabilités (mise en relation avec une Agence Immobilière Sociale ou tout autre gestionnaire garantissant des loyers abordables). Si nécessaire, il pourra être assisté dans la formalisation du mandat de gestion.

4.2 Accompagnement dans la mission d’architecture

L’accompagnement dans la mission d’architecture comprend trois phases de travail distinctes :

- les expertises complémentaires
- l’avant-projet
- la constitution du dossier de demande de permis d’urbanisme et des autres demandes administratives nécessaires

4.2.1 Phase d’expertises complémentaires

Cette première phase comprend les études spécifiques (cf. annexe 5) à mener pour établir l’esquisse qui servira de base à l’avant-projet.

4.2.2 Phase d’avant-projet

Le demandeur bénéficie d’un accompagnement pour établir l’avant-projet. Celui-ci doit permettre au propriétaire de se faire une image claire de l’aménagement projeté en respect du programme ainsi

¹ NB : selon chaque cas : supprimer ou garder les modalités d’accompagnement en grisé.

que des réglementations en vigueur, en tenant compte de la situation existante, et avec une estimation détaillée du coût des travaux.

Plusieurs variantes de réhabilitation peuvent être proposées au demandeur lors de l'élaboration de l'esquisse. Elles ne pourront pas être reconsidérées au-delà de l'approbation de l'esquisse.

4.2.3 Demande de Permis d'urbanisme

Le demandeur bénéficie d'un accompagnement pour l'introduction du dossier de demande de permis d'urbanisme et des demandes administratives nécessaires ; ce qui comprend la constitution, l'introduction et le suivi du dossier de demande de permis d'urbanisme et de toute autre autorisation nécessaire jusqu'à la délivrance du permis.

La demande de permis d'urbanisme pour la réhabilitation des logements est réalisée par les architectes de ERU-AAC et est introduite par le demandeur, en accord avec la Régie Foncière de la Ville. Les tâches réalisées pour le permis d'urbanisme sont décrites en Annexe 1.

Les études complémentaires², si elles sont nécessaires pour introduire la demande de permis, feront partie de l'accompagnement de la mission d'architecture et seront réalisées avant la demande du permis d'urbanisme. Les études complémentaires réalisées après le dépôt du permis d'urbanisme, ne feront pas partie de l'accompagnement.

4.2.2 Dossier d'exécution et suivi du chantier

Le dossier d'exécution et le suivi de chantier, ne font pas partie de cette convention et ne sont pas financés dans le cadre du Contrat de Quartier Durable «Les Marolles ».

Au terme de cet accompagnement, c'est-à-dire après l'obtention du permis d'urbanisme, le demandeur est tenu par obligation légale de s'adjoindre un architecte pour la mise en œuvre du permis d'urbanisme (élaboration des documents d'adjudication, adjudication et suivi de l'exécution des travaux).

Si les architectes de ERU-AAC ne sont pas mandatés pour suivre le chantier, ils devront en avvertir l'Ordre des architectes et le demandeur aura l'obligation de contracter avec un architecte de son choix pour l'élaboration du dossier d'adjudication et le suivi du chantier.

4.3 Mission d'accompagnement juridique

La mission d'accompagnement comportera un rôle de conseil dans la concertation et la négociation entre le demandeur et son bailleur commercial, ainsi que dans l'examen des clauses prévues ou à prévoir et leur conformité légale.

² Relevé de la situation existante par un géomètre, sondages (réseau d'égouttage, stabilité fondations, pollution de sol, amiante, mэрule), expertises liées à la stabilité, aux techniques spéciales et à la PEB.

Article 5 : Engagements du demandeur

En contrepartie de l'accompagnement dont il bénéficie pour la réhabilitation de son/ses logements(s)
Le demandeur s'engage :

5.1. Engagements liés à l'occupation des logements réhabilités

- Avant la signature de la présente convention, à transmettre à la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles son plan financier pour la réalisation du projet sur base de l'esquisse approuvée. Ce plan financier doit permettre de fournir les garanties de réalisation des travaux de réhabilitation et doit être établi sur base de preuves à fournir également, par exemple une attestation bancaire attestant de ses disponibilités financières ou une approbation de son plan financier par sa banque.
- Après la délivrance du permis, à mettre en oeuvre et à mener à terme les travaux d'exécution de la réhabilitation du bien. Une visite de contrôle sera prévue par la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles en plus d'une éventuelle visite effectuée par le département urbanisme de la Ville.
- À établir et respecter une des trois modalités d'occupation des logements réhabilités suivantes :
 - o Soit : le demandeur établit son domicile dans le bien à partir de la fin des travaux, pendant une période de 5 ans au moins.
 - o Soit le demandeur met les logements en location : et conclut un mandat de gestion avec une Agence Immobilière Sociale – pour une durée minimale de 9 ans.
 - o Soit il s'engage à proposer des loyers abordables, équivalents à ceux proposés par une AIS et à en fournir à tout moment la preuve (baux enregistrés) y compris lors d'un changement, pour une durée minimale de 9 ans de location.

5.2 Engagements liés à la réalisation de la demande de permis d'urbanisme

- A donner accès à ERU-AAC et à la Ville de Bruxelles pour toute visite de l'immeuble nécessaire à la réalisation des missions d'accompagnement ;
- A fournir tous les renseignements, documents en sa possession et autorisations nécessaires à l'avancement du projet, et ce dans les meilleurs délais ;
- A laisser mener les sondages complémentaires nécessaires demandés par l'architecte en cours d'élaboration de l'avant-projet ou du permis d'urbanisme;

- A contribuer à tenir les délais détaillés à l'Article 7 avec toute la diligence nécessaire.

Article 6 : Suivi des obligations

Le demandeur transmettra chaque année à la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles, par lettre recommandée avec accusé de réception, les preuves qu'il remplit les conditions de la présente convention (noms des locataires, nouveaux contrats de bail si changement de locataire). Les modifications respectent les conditions d'occupation prévues dans la convention.

En outre, le cas échéant, le demandeur s'engage à informer la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles de toutes modifications apportées au mode d'occupation, en transmettant par voie postale à tout moment les éléments de preuve y afférent.

Article 7 - Délais

- La mission d'accompagnement pour la réhabilitation des logements doit être effectuée dans les délais impartis du Contrat de quartier. L'accompagnement prendra fin au plus tard le 30 septembre 2023.
- La demande de permis d'urbanisme doit être introduite au plus tard le 30 septembre 2022. Si le permis n'est pas délivré avant la fin du délai imparti du contrat de quartier et que la faute n'en incombe pas au demandeur, la convention pourra être revue par les parties.
- Le demandeur fera preuve de diligence pour fournir les informations demandées par l'administration et les auteurs de projet.
- Les travaux d'exécution doivent être entamés dans les délais prévus par le permis d'urbanisme, conformément aux prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT).

Article 8 : Aspects budgétaires

Le support à la réhabilitation des logements est prévu pour des travaux de l'ordre de ... € TVAC que le propriétaire s'engage à financer (par fonds propres ou crédit).

Article 9 - Pénalités en cas de non-respect des obligations

- Le demandeur est tenu, en cas de non-respect de l'une ou des obligations stipulées à l'article 5 de la présente convention, de rembourser la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles des frais engagés pour la mission d'accompagnement dans la réhabilitation du bien concerné à concurrence maximum du montant alloué, soit ... € TVAC ainsi que, le cas échéant, les intérêts y afférent calculés au taux légal en vigueur à la date de la décision du recouvrement. Le montant alloué est forfaitaire et annexé à la présente convention à

l'annexe 5. Il est basé sur une estimation des frais externes et des honoraires engagés par la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles auprès de ses prestataires de service concernés.

- En cas de décès du demandeur ou revente du bien, le ou les héritiers ou le repreneur sont tenus de reprendre les conditions et délais de l'engagement et d'en avvertir au plus tôt la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles. En cas contraire, ils seront tenus de rembourser les frais et subsides reçus engagés à partir de la date de changement du titulaire de droits réels sur le bien.

9.1 Clause suspensive

Au cas où le demandeur n'est pas en capacité de mener à terme le projet de réhabilitation de ses logements et qu'il peut prouver, de bonne foi, que cela est indépendant de sa volonté, il ne peut lui être demandé de rembourser l'aide octroyée.

Le demandeur en fait la demande à la Ville de Bruxelles par lettre recommandée adressée à la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles avec accusé de réception et fournit les justificatifs permettant d'étayer sa demande.

9.2 Conditions en cas de vente des logements

La présente convention signée sera transmise par la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles au service d'urbanisme de la Ville de Bruxelles afin d'être jointe aux renseignements urbanistiques à fournir en cas de vente des logements concernés, et au premier bureau de sécurité juridique de Bruxelles en vue de son enregistrement.

L'acquéreur doit respecter les engagements et obligations de la présente convention et est soumis aux pénalités en cas de non-respect.

Article 10 : Modifications de l'occupation des logements rénovés

Si le demandeur décide dans le délai de 9 ans de modifier les conditions de location ou d'habitation de l'un ou l'autre ou l'ensemble des logements, il peut le faire dans le respect des 3 modalités d'occupation définies à l'Article 5, moyennant une notification à la Ville de Bruxelles (par lettre recommandée adressée à la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles avec accusé de réception) et accord de celle-ci dans un délai de réponse de 2 mois.

Article 11. Justice, Tribunaux compétents

Toute contestation résultant directement ou indirectement de la présente convention ressort de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

Article 12 - Modalités pratiques et conditions de réalisation de l'accompagnement

La demande d'accompagnement comprend :

- La présente convention, dûment datée et signée
- Les annexes, dûment datées et signées

Le dossier de demande d'accompagnement doit être introduit auprès du bureau d'études ERU, rue Guillaume Tell 57, à 1060 Bruxelles, par dépôt contre accusé de réception, ou par courrier recommandé.

Fait à Bruxelles, le ... en 3 exemplaires.

Signatures :

La Ville de Bruxelles :

Le Demandeur :

Lydia MUTYEBELE NGOI
Echevine du Logement

...
Directeur général
de la Régie foncière

...
(Statut et adresse)

ANNEXES

- **Annexe 1** : Description des tâches réalisées par ERU-AAC pour le permis d'urbanisme

Pour assurer la cohérence des ambitions par rapport au budget disponible, les opérateurs s'accordent sur les tâches respectives et devoirs respectifs comme suit :

- ERU-AAC informe la maîtrise d'ouvrage des obligations légales et normes réglementaires minimales à respecter dans le cadre de la demande d'urbanisme concernant la prévention des incendies, les exigences de la PEB, les dispositions en matière de mitoyenneté, entre autres.
- La maîtrise d'ouvrage (MO et MOD) fixe les ambitions en matière de programme, de durabilité, de confort en fonction de ses moyens et des primes et subsides éventuels dans le respect des seuils minimums établis par la loi.
- En matière de programme, le choix sera prioritairement guidé par la limitation des modifications sur le volume existant afin d'alléger les démarches administratives qui pourraient en découler.
- La phase d'avant-projet débute avec un relevé de géomètre sur base duquel le choix programmatique sera réalisé.
- ERU-AAC fournit les estimations financières d'aide à la décision pour les options qui ont des implications sur la demande des permis d'urbanisme.
- ERU-AAC n'a pas d'obligation de résultat pour les aspects techniques des études postérieures à la demande du permis d'urbanisme, notamment les études techniques concernant le dossier d'exécution pour les appels d'offres.

- **Annexe 2** : Formulaire d'engagement

- **Annexe 3** : Esquisse du projet

- **Annexe 4** : Estimation du projet

- **Annexe 5** : Estimation des honoraires et phasage