



Appel à projet | Bail à rénovation

Rue des Plantes 121 – 123 & 125 – 127 15 à 1030 Schaerbeek - Appel à projet visant la rénovation du bien sous la forme d'un bail à rénovation et la mise en location des logements à loyer réduit par une AIS



Les renseignements, la visite du bien et les compléments d'informations peuvent être obtenus auprès de l'asbl RenovaS, n°237 chaussée d'Haecht à 1030 Schaerbeek.

Téléphone +32 (0)2 790 24 93

Courriel : vvandewattyne@renovas.be

Chapitre I – Informations Générales :

L'appel à projet est exécuté pour le compte de la Commune de Schaerbeek représentée par l'asbl RenovaS.

Cet appel public à projet vise à permettre la rénovation du bien sous la forme d'un bail à rénovation et la mise en location des logements à loyer réduit par une AIS.

1 – Définition du bien :

La Commune de Schaerbeek propose de concéder un bail de rénovation pour les deux maisons situées rue des Plantes 121 – 123 et 125 - 127 à 1030 Schaerbeek (parcelle 6M8 & 6A10).

2- Description du bien :

Superficie totale (à titre indicatif) : 752 m²

La location concerne deux maisons mitoyennes de deux étages qui nécessitent une rénovation complète.

Selon le PRAS, les deux immeubles se situent en : Zone d'habitation.

Les biens loués comprennent :

- un niveau sous-sol ;
- trois niveaux hors-sol ;

Un permis d'urbanisme a été octroyé pour :

- Rénover et transformer deux immeubles de logements en passant de 6 unités à 7 unités de logements sociaux

3 – Destination du bien :

Le bien loué sera exclusivement affecté par le preneur à l'usage d'habitation afin de procurer du logement social destiné à des personnes à faibles revenus et ce à titre de résidence principale uniquement, à l'exclusion de toute activité professionnelle, même partielle.

Le preneur soit sera une AIS, soit désignera une AIS comme mandataire, qui, entre autres, choisira les locataires et signera les baux pour son propre compte, en veillant à ne pas s'engager au-delà de l'échéance du présent bail sauf accord écrit du bailleur. Il stipulera dans ces baux l'obligation d'occuper les lieux en bon père de famille et ce conformément à la législation relative au bail de résidence principale.

CHAPITRE II : INFORMATION SPECIFIQUE AUX TRAVAUX DE RENOVATION A ACCOMPLIR

Les travaux de rénovation pourront se réaliser selon le dossier de permis d'urbanisme octroyé par URBAN.Brussels en date du 05.03.2026 (cf. Annexe 1). Le dossier d'exécution comprenant les dossier architecture, stabilité et techniques spéciales sera également fourni à titre indicatif (cf. Annexe 2).

Dans le cas où les travaux de rénovation s'exécutent selon le permis d'urbanisme octroyé, le preneur reprendra à sa charge le contrat conclu avec le bureau d'études MAMOUT architectes (cf. Annexe 3).

Une visite des bâtiments pourra être organisée à la demande du candidat.

CHAPITRE III : APPEL A PROJETS

1. Cadre légal

L'appel à projets est exclusivement destiné à une ASBL ou une AIS.

La Commune de Schaerbeek sera la bailleuse principale, le locataire du contrat de bail principal à rénovation sera l'ASBL ou l'AIS ; le sous-locataire sera un particulier qui aura conclu un contrat de bail de résidence principale avec l'AIS (le cas échéant mandatée par l'ASBL).

2. Durée d'exécution des travaux faisant l'objet du bail de rénovation :

Les travaux auront une durée de maximum de 12 mois, aucune indemnité ne sera exigible durant cette période destinée à permettre l'exécution des travaux.

L'estimation du coût des travaux transmis dans le projet déposé doit préciser le montant estimé des travaux, avec détail de la TVA, en indiquant les réductions possibles grâce à différents subsides et abattement se rapportant notamment à la rénovation et à l'occupation de logements.

3. Exécution du chantier :

La Commune de Schaerbeek se réserve le droit de contrôler la bonne exécution des travaux par ses services. Il désignera à cet effet-là(les) personne(s) chargée(s) de suivre les travaux et de lui faire rapport.

Un état des lieux d'entrée, au sens de l'article 1730 du Code civil, sera établi à la réception définitive des travaux. Chaque partie pourra désigner à ses frais l'expert de son choix.

S'il existait des remarques lors de l'établissement du procès-verbal de réception des travaux, le preneur disposera d'un délai de deux mois pour y satisfaire.

4. Assurance

Une assurance tous risques chantier sera souscrite par le preneur afin de couvrir :

- le montant des travaux ;
- le bien existant pendant les travaux de rénovation ;
- les recours des tiers, notamment sur la base des dispositions du Livre 6 (responsabilité extracontractuelle) et du Livre 3 (droit des biens) du Code civil.

La couverture comprendra deux volets :

- les dommages à l'ouvrage et au bien existant ;
- la responsabilité civile, y compris en matière de troubles de voisinage.

Avant d'entamer les travaux, le preneur transmet à la Commune de Schaerbeek une copie conforme de la police qui doit comprendre une clause par laquelle la compagnie d'assurance s'engage à communiquer la Commune de Schaerbeek, toute suspension ou résiliation de la police.

La police susmentionnée doit contenir une clause que tous dédommagements dans le chef des garants reviendront directement la Commune de Schaerbeek ou au tiers lésé à partir du moment où ils sont dus par l'assureur.

Seule l'assurance chantier concernant le montant des travaux peut être remplacée par une caution égale à 5% du montant des travaux qui sera libérable à la réception des travaux.

5. Logements à loyers réduits

L'occupation de logement ne pourra avoir lieu que dans le cadre de sous-location de bail à résidence principale à loyer réduit conclu par le preneur en tant qu'AIS ou via une AIS.

6. Financement des travaux et durée de l'occupation

Le preneur doit proposer dans son plan financier la durée nécessaire du bail à rénovation pour amortir les travaux et se trouver à l'équilibre financier.

Compte tenu du budget estimé des travaux, l'occupation aura lieu pour une durée minimale de 30 ans.

7. Critères d'attribution :

Les critères d'attribution sont pondérés comme suit :

1. Note méthodologique relative au projet : 40 %

Le candidat rédigera une note d'intention (maximum 10 pages A4 - hors croquis, plannings et documentation) décrivant les travaux et la méthodologie qui seront mise en œuvre pour atteindre les

objectifs visés par le projet, l'approche architecturale, et la programmation pour la réalisation du projet.

La note détaillera ses choix architecturaux et techniques et sa démarche environnementale. Pour l'appréciation de ce critère seront notamment pris en compte les éléments suivants :

- La qualité architecturale :
 - Adéquation du projet dans son contexte et par rapport aux objectifs ;
 - Qualité et la fonctionnalité des aménagements intérieurs ;
- La qualité technique et environnementale :
 - La qualité des équipements techniques et leur durabilité ;
 - La performance énergétique et la qualité des matériaux ;
- Les propositions en matière de réduction des consommations énergétiques :
 - Choix des matériaux et matériels ;
 - Durabilité ;
 - Économies proposées en matière de consommations énergétiques, d'entretien et de maintenance ;

Le candidat est libre de reprendre le projet faisant l'objet du permis d'urbanisme octroyé par URBAN.brussels en date du 05/03/2026 (cf. annexe 1) et/ou le dossier d'exécution comprenant les dossiers d'architecture, de stabilité et de techniques spéciales (cf. annexe 2).

Il est demandé aux candidats d'exprimer, au travers de plannings et de la note, la planification des études, des travaux, de l'entretien. Pour l'appréciation de ce critère seront notamment pris en compte les éléments suivants :

- La qualité et pertinence de la planification proposée pour les phases d'études et de chantier, minimisation des nuisances sur les usagers et le voisinage pendant le chantier ;
- La qualité et pertinence du plan proposé pour la maintenance et l'entretien du bâtiment et des abords...) sur toute la durée du bail, nature et périodicité des travaux de maintenance et d'entretien

2. Note relative à l'expérience professionnelle et l'équipe : 30 %

Le candidat fournira une présentation (maximum 6 pages A4) de sa structure et de la personne ou de l'équipe responsable du projet et, les cas échéants, des sous-traitants ou associés avec lesquels il compte travailler : bureaux d'études, entrepreneurs,

Il fournira un CV pour chaque personne composant son équipe, accompagné des titres d'études et professionnels. Un interlocuteur unique (SPOC) y sera identifié.

Le candidat sera évalué sur la base de son profil et de sa compétence pour répondre au projet. La Commune de Schaerbeek sera attentive à la capacité du candidat à répondre aux objectifs, à son expérience et professionnalisme dans le secteur.

3. Note de faisabilité et plan financier : 30 %

Le candidat joint à sa candidature son estimation du budget des travaux et une analyse financière du projet, et ce sur la durée totale proposée du bail à rénovation.

Le présent critère sera jugé sur base de ce plan financier et d'une note explicative dans laquelle le candidat explique la faisabilité du projet et reprend les informations pertinentes relatives à son plan financier et notamment la justification de l'ensemble des données financières, juridiques ou fiscales fournies. Le candidat peut joindre les annexes qu'il juge pertinentes à ces documents.

RenovaS analysera le caractère réaliste et la pertinence de ces hypothèses ainsi que la qualité et la façon dont le soumissionnaire justifie ses choix dans la note.

RenovaS se réserve le droit de demander des renseignements complémentaires et des précisions aux soumissionnaires.

Au cas où deux candidatures sont identiques ou similaires, le Conseil se réserve le droit de convoquer les candidats et de retenir l'offre la plus intéressante.

Chapitre IV : OFFRE : Contenu et Forme :

Contenu de l'Offre :

L'offre contient un formulaire d'offres et les annexes sollicitées, à savoir les documents suivants :

1. La note méthodologique relative au projet (et ses annexes) reprenant :
 - a. Les plans ou croquis du projet de rénovation ;
 - b. Une description des travaux, matériaux et équipements envisagés ;
 - c. Un descriptif des moyens utilisés pour répondre aux différentes demandes (performance énergétique, durabilité)
 - d. Le planning prévisionnel des études et travaux à réaliser ainsi que de la maintenance
2. La note relative à l'expérience professionnelle et l'équipe reprenant :
 - a. Le CV, diplômes ou expérience de la personne/ l'équipe responsable du projet et chargé des travaux à effectuer ;
 - b. Le recours à des sous-traitants ou associés (bureaux d'études, entrepreneurs, ...)
3. La note de faisabilité et plan financier comprenant :
 - a. L'estimation du budget des travaux futurs ;
 - b. Les moyens financiers disponibles ;
 - c. Le calcul de rentabilité ;
 - d. Le planning prévisionnel des travaux à réaliser ainsi que de la maintenance ;
 - e. La durée du bail proposé ;

Forme des offres :

- Elle est établie conformément au modèle ci-joint ;
- Les montants seront exprimés en euros ;
- L'offre est établie sous l'entière responsabilité du soumissionnaire ;

Délai de dépôt des offres

Les offres devront être déposées par courriel au plus tard le 04/12/2026 à 12h à l'adresse suivante :

Vvandewattyne@renovas.be

Délai d'engagement des offres :

Les soumissionnaires restent engagés par leur offre pendant un délai de 120 jours calendrier, suivant le dernier jour de dépôt des offres.

Langue des offres :

Les offres peuvent être établies en français ou en néerlandais.

