



APPEL À PROJET

Bail à rénovation – Immeuble situé Rue de Suède 41 à 1060 Saint-Gilles

Création de logements à vocation sociale

Maître d'ouvrage

Centre public d'action sociale de Saint-Gilles
Rue Fernand Bernier 40
1060 Bruxelles

Personne de contact

Département Infrastructures et Patrimoine
Khaled Sor – 0494/577-717

1. Objet de l'appel à projet

Le présent appel à projet vise à désigner un opérateur économique qui, dans le cadre d'un bail à rénovation, sera chargé :

- de financer l'ensemble des travaux de rénovation du bâtiment situé rue de Suède 41 ;
- de réaliser les études nécessaires ;
- d'introduire les demandes de permis requises ;
- d'exécuter les travaux ;
- d'assurer la gestion technique structurelle du bâtiment ;
- de mettre les logements à disposition de l'AIS de Saint-Gilles pour leur gestion locative.

Le CPAS conserve la pleine propriété du bien.

2. Contexte

Le bâtiment a été acquis dans le cadre de l'appel à projet régional « acquisition-rénovation » visant à créer des logements publics.

Une subvention régionale a été octroyée pour l'acquisition et la rénovation du bien. Le CPAS reste responsable du respect des conditions liées à cette subvention.

Compte tenu :

- du coût estimé des travaux ;
- des contraintes budgétaires du CPAS ;
- de la nécessité d'éviter toute augmentation de la dotation communale ;

le CPAS a décidé de recourir à un bail à rénovation.

3. Description du projet

Le projet porte sur un immeuble situé rue de Suède 41 à 1060 Saint-Gilles.

L'objectif est la création d'environ dix logements à vocation sociale comprenant :

- une mixité typologique (studios, logements une chambre, deux chambres et logements familiaux) ;
- au minimum trois logements comportant plus de deux chambres ;
- un espace commun ;
- des caves et locaux techniques.

Un schéma indicatif du programme est annexé. Le candidat conserve une marge d'optimisation du projet, dans le respect des objectifs sociaux et réglementaires.

4. Destination des logements

Les logements devront :

- être affectés à la résidence principale ;
- être loués aux conditions du logement social, via l'AIS de Saint-Gilles ;
- respecter les dispositions du Code bruxellois du logement.

5. Répartition des responsabilités

Afin d'assurer une gestion claire et efficace du projet, la répartition suivante est fixée.

L'AIS de Saint-Gilles est chargée :

- de la gestion locative ;
- du suivi des locataires ;
- de la gestion technique quotidienne (interventions mineures, entretien courant, signalement des incidents).

L'opérateur est chargé :

- de la réalisation des travaux ;
- de la maintenance structurelle et des équipements ;
- des interventions techniques lourdes ;
- du maintien en bon état global du bâtiment.

La convention avec l'AIS de Saint-Gilles ne prendra effet qu'à compter de la livraison effective des logements.

6. Travaux à charge du preneur

Le preneur prend entièrement à sa charge :

- toutes les études techniques ;
- l'obtention des permis ;
- la rénovation complète du bâtiment ;
- la mise en conformité globale des installations (électricité, incendie, techniques) ;
- l'amélioration de la performance énergétique ;
- l'aménagement des logements, comprenant les équipements fixes, y compris cuisines et appareils d'éclairage de base ;
- l'aménagement des espaces communs.

Sont exclus :

- le mobilier non fixe ;
- les rideaux et éléments décoratifs.

7. Permis et répartition du risque

Le CPAS confèrera au candidat retenu un mandat pour effectuer l'ensemble des démarches administratives nécessaires à l'obtention des permis.

Le bail à rénovation prendra effet à la date d'obtention du permis d'urbanisme.

Les modalités de prise en charge des frais d'études en cas de refus de permis empêchant la réalisation du projet feront l'objet d'une disposition contractuelle spécifique.

8. Durée du bail à rénovation

La durée du bail sera proposée par le candidat sur la base de son plan financier. Elle devra permettre l'amortissement complet des investissements réalisés.

Aucune redevance ne sera due pendant la période de travaux.

9. Obligations du preneur

Le preneur devra notamment :

- assurer le financement complet du projet ;
- maintenir la destination sociale des logements ;
- assurer la maintenance structurelle du bâtiment ;
- souscrire les assurances nécessaires ;
- transmettre au CPAS l'ensemble des documents réglementaires ;
- permettre le contrôle du CPAS durant les travaux et l'exploitation.

10. Critères d'attribution

Les candidatures seront évaluées sur la base des critères suivants :

- qualité architecturale et technique du projet ;
- pertinence sociale et mixité typologique ;
- performance énergétique et durabilité ;
- faisabilité financière et plan de financement ;
- planning d'exécution.

11. Contenu du dossier de candidature

Le dossier devra comprendre :

- une note méthodologique ;
- une esquisse architecturale ;
- un planning prévisionnel ;
- une estimation budgétaire globale des travaux ;
- un plan de financement ;
- la durée du bail sollicitée ;
- la preuve de la capacité financière ;
- une note relative à la gestion via l' AIS de Saint-Gilles.

12. Procédure

La procédure comprend :

- la publication de l'appel à projet ;
- l'organisation d'une visite obligatoire du bâtiment ;
- la remise des offres ;

- l'analyse des candidatures ;
- la désignation de l'opérateur par le Conseil de l'action sociale.

Le CPAS se réserve le droit de négocier avec un ou plusieurs candidats.

13. Visite des lieux

Une visite obligatoire du bâtiment sera organisée. La date sera communiquée aux candidats ayant manifesté leur intérêt.

La participation à cette visite constitue une condition de recevabilité de l'offre.

14. Modalités de dépôt des candidatures

Les dossiers de candidature sont à envoyer exclusivement par voie électronique à l'adresse suivante :

ksor@cpasstgilles.brussels

Les dossiers peuvent être rédigés en français ou en néerlandais, au choix du candidat.

15. Questions des candidats

Les candidats peuvent adresser leurs questions par mail à :

ksor@cpasstgilles.brussels

Date limite de réception des questions : 29/06/2026.

Les réponses aux questions seront communiquées à l'ensemble des candidats ayant participé à la visite obligatoire.

16. Délais

Date limite de dépôt des candidatures : 30/06/2026.

Durée de validité des offres : six mois.

17. Réserves

Le CPAS se réserve le droit :

- de ne pas attribuer le présent appel à projet ;
- de demander des informations complémentaires ;
- de négocier avec un ou plusieurs candidats.

Annexes

Pour des raisons de confidentialité et de sécurité, l'ensemble des documents listés ci-dessous ne sera transmis qu'aux candidats ayant participé à la visite obligatoire des lieux.

Les documents disponibles sont les suivants :

- Plans existants (plans avant démolition) ;
- Cahier des charges établi dans le cadre d'un marché de services confié au bureau d'études Igretec, comprenant l'ensemble des études techniques relatives au projet ;
- Permis d'urbanisme obtenu pour le projet (actuellement expiré) ;
- Documents techniques complémentaires susceptibles de faciliter l'élaboration du projet par les candidats.

Ces documents seront transmis par voie électronique à l'issue de la visite obligatoire, sur simple demande adressée à ksor@cpasstgilles.brussels.