



BRUXELLES SYNERGIE

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Avis de prospection immobilière

Prise en occupation par la Région de Bruxelles-Capitale de surfaces de logements ou de bureaux en vue de l'hébergement temporaire des réfugiés ukrainiens



AVIS DE PROSPECTION IMMOBILIERE

Prise en occupation par la Région de Bruxelles-Capitale de surfaces de logements ou de bureaux en vue de l'hébergement temporaire des réfugiés ukrainiens

1. Objet

Selon des projections maximalistes, la Belgique pourrait être amenée à accueillir 200.000 réfugiés ukrainiens. La Région bruxelloise, dans le cadre de ses compétences en logement, doit pouvoir fournir une solution de logement temporaire sur un plus long terme pour 10% d'entre eux, soit 20.000 personnes. Ceci représente 5 à 6.000 unités individuelles de logement. Cela n'existe probablement pas sur le marché bruxellois. Il faut donc recourir à des solutions alternatives et temporaires.

A ce titre, la Région est à la recherche de toute proposition de lieu présentant des capacités d'hébergement de plus grande importance, que ces lieux soient destinés initialement au logement ou qu'il s'agisse d'espaces de bureaux ou autres réaménageables.

2. Caractéristiques

Les espaces recherchés devraient autant que possible avoir les caractéristiques suivantes :

- Être vacants et rapidement mobilisables. La Région devra loger 5.000 personnes au 31 mai et 10.000 au 30 juin ;
- Présenter des capacités d'accueil collectif suffisantes. La Région propose les balises suivantes qui ne doivent pas être vues comme des normes :
 - **Possibilité d'accueil de 30 à 2.000 personnes ;**
 - **Surface brute de 18,5m² par personne** (le bâtiment n'ayant a priori pas cette finalité) ;
- Si possible jouir d'une bonne position (idéalement dans le centre ou en 1^{ère} couronne) et accessibilité en transport en commun sur le territoire bruxellois.
- Si possible disposer d'un espace extérieur.

Le tableau ci-dessous vous permet d'estimer le nombre de personnes qui devraient être hébergés dans votre bien. Il n'est nullement contraignant. Exemple : si votre bien fait 1.000 m², il devrait +/- accueillir 54 personnes (1.000 / 18,5) et disposer donc de 8 douches, de 8 toilettes et de 2 cuisines-stock. A défaut, il faudra les installer.

Fonctions	Surface en m ² /pers.	Surface en m ² /30 pers.	Unité/pers.	Unité/30 pers.
Chambre	10			
Réfectoire	1,25			
Accueil-Espaces communs	1,25			
Espaces admin.	1			
Douches	0,6		0,15	5
Sanitaires-WCs	0,7		0,15	5
Cuisines-stock	0,8		0,03	1 à 2
Buanderies	0,15			
Stock - bagagerie-vestiaire	0,35			
Circulations	2,4			
TOTAL	18,50	555		



3. Modalités financières

La Région envisage la prise d'occupation sous la forme d'une occupation précaire, dont le prix d'indemnité est proposé librement par le candidat offrant en ne dépassant pas les prix du marché.

L'indemnité proposée visera à couvrir le loyer d'occupation, toutes les charges et toutes taxes foncières et régionales quelconques grevant ledit bien pendant la période d'occupation ainsi que, le cas échéant, les coûts d'aménagement et/ou d'ameublement complémentaires nécessaires qui sont réalisées par l'offrant.

Le prix d'indemnité sera formulé de la manière suivante :

X € d'indemnité / m² / mois

Il vous est loisible de ventiler l'indemnité par postes pour la rendre plus lisible (ex : loyer, charges, taxes...).

La Région examinera avec chaque gestionnaire les possibilités d'utilisation du bien proposé. Elle négociera de gré à gré l'éventuelle prise en charge :

- des aspects liés à la mise conformité du bien avec la législation,
- des aménagements nécessaires à l'occupation (cuisines, sanitaires, cloisons...),
- les possibilités d'exonération de taxes.

4. Sélection

Pour être pris en considération, l'immeuble (ou partie d'immeuble) proposé sera screené sur base des critères suivants :

- Le prix demandé.
- Est-il disponible immédiatement ?
- Est-il **aménagé et meublé**, de sorte à permettre l'habitation immédiate ;
- La **capacité** d'accueil permet-elle une réponse quantitative suffisante (cfr. balises à 30 personnes minimum et 600m²) ;
- Le bâtiment est-il suffisamment **salubre et sûr** pour accueillir des personnes ? À la demande de la commune ou de la ville de Bruxelles, le **Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU)** peut effectuer une visite de prévention incendie et rédiger un rapport.
- Présente-t-il des espaces **divisibles** de manière à constituer des entités séparées pouvant accueillir des groupes allant de 10 personnes à 50 personnes ?
- Contient-il ou permet-il le placement **d'équipements** (sanitaires, WC, douches, cuisines, réfectoires, etc.) en nombre suffisant (cfr. Balises définies au point 2) ?
- La mise en conformité et/ou l'aménagement permettent-ils une date de disponibilité pour l'installation des réfugiés ukrainiens **à plus brève échéance**, et dans un délais de 3 mois ;
- L'occupation est-elle possible pour une **durée** minimale de 6 mois (maximum envisagé : 18 mois).
- Le bien est-il **localisé** en Région bruxelloise, en un lieu présentant une bonne position à l'égard des services de proximité et d'une bonne accessibilité, notamment en transport en commun, depuis le centre ?
- Le **coût d'occupation** (taxes, charges (estimations nécessaires) + indemnité d'occupation/loyer) est-il acceptable par rapport aux autres bâtiments disponibles ?



5. Modalités de participation

La Région demande aux gestionnaires de biens susceptibles de répondre aux attentes de renvoyer leur manifestation d'intérêt **dès que possible** et au plus tard le 30 avril 2022 à 23h59 à l'attention de Monsieur P. VERBEEREN, Coordinateur bruxellois du programme « Brussels helps Ukraine » pour le Gouvernement bruxellois et le Collège de la Commission communautaire commune (pverbeeren@sprb.brussels) et à Madame Inès QUOIDBACH, Régie foncière du SPRB (iquoidbach@sprb.brussels).

Les manifestations d'intérêt comprendront :

- Un descriptif de(s) l'immeuble(s) proposé(s) ;
- Les informations permettant d'apprécier la conformité aux exigences énumérées au point 4 ci-dessus ;
- Une proposition indicative de la date de disponibilité du bâtiment et de la durée d'occupation possible.
- Une proposition financière de prix à la location selon la formulation indiquée au point 3.

6. Suite de la procédure

Une première visite des immeubles proposés, qui répondent aux caractéristiques énoncées au point 2 et aux exigences insérées au point 4, sera organisée au cours des jours qui suivent le jour du dépôt des manifestations d'intérêt.

Les personnes ayant proposé les immeubles répondant le mieux aux critères ci-dessus seront invitées à concrétiser les modalités de mise en occupation.