

Appel à projets pour la construction d'habitats inclusifs autonomes et solidaires

Les dépenses éligibles*

1. **Les dépenses éligibles sont-elles limitées à la construction de bâtiment et/ou à la rénovation de bâtiment ? Les travaux déjà en cours sont-ils éligibles?**

Seules les constructions neuves sont éligibles. Les travaux déjà en cours ne sont pas éligibles.

2. **Y a-t-il une enveloppe budgétaire minimum-maximum par projet ? Si oui, combien ?**

La subvention peut couvrir au maximum 100% des dépenses éligibles. L'enveloppe maximale de la subvention pour la construction est déterminée et plafonnée en fonction du nombre, de la surface et du type de logement proposé à 2750euros/m² HTVA pour la construction des logements, investissements liés aux exigences environnementales, domotique et abord compris.

3. **Les frais de personnel (fonction de coordinateur du site) peuvent-ils être financés dans le cadre de cet appel à projets ? Si oui, combien d'années? Plafond pour un ETP?**

Le financement des coordinateurs professionnels fera l'objet d'un projet à introduire par l'AVIQ dans le cadre du second appel à projets du FSE+ . Le projet prévoit de financer les coordinateurs sur site des HIS et un coordinateur AVIQ en charge d'organiser un comité d'accompagnement inter-projets qui permettra l'échange de bonnes pratiques entre les projets.

4. **Que reprend précisément les frais généraux de 10% ?**

Les marchés de service n'étant pas subventionnables, les frais généraux sont là pour couvrir partiellement ces frais.

5. **Les frais d'études ne sont pas éligibles à la subvention. Qu'entendre par « études » ? Il faut entendre que les honoraires d'architecte/ingénieur ne sont pas subsidiés ? Les frais d'études réclamés par les compagnies de distribution d'eau et d'électricité sont-ils subsidiés ?**

Les frais d'études visent les divers marchés de service nécessaires à la réalisation de l'ouvrage (frais d'architecture, d'ingénierie, PEB, établissement du PGSS...). Ces frais sont couverts partiellement par les frais généraux de 10% englobés dans le calcul de la subvention.

6. **Quel est le taux de TVA à appliquer pour les logements et l'espace communautaire ? 6% comme pour les logements sociaux ?**

Les taux de TVA applicables aux logements sociaux ne s'appliquent pas nécessairement. Etant donné les divers publics visés et donc les différents taux de TVA susceptibles d'être appliqués, il est demandé de prendre contact avec le SPF Finances pour une analyse du dossier. Une attestation du contrôleur de la TVA est exigée pour le dépôt du projet (cf. erratum du vade-mecum, 4.4 recevabilité de la demande)

7. **Quel taux de TVA devons-nous considérer sur la construction? 6% comme en secteur handicap? 12% comme en construction neuve de résidences-services? Voire 21%?**

Cf réponse ci-dessus

8. Dans l'exemple du financement du projet (page 14), on compte 20% de frais dont frais généraux et TVA. Pouvez-vous les détailler ?

Cet exemple a été corrigé dans l'erratum du vade-mecum. Le nouvel exemple tient compte d'une TVA de 6% (ce taux sera adapté en fonction de l'attestation TVA demandée) ainsi que des frais généraux de 10%. Les porteurs de projet doivent fournir avec leur demande de participation à l'appel à projets une attestation émanant de leur contrôleur de la TVA sur le taux applicable sur le projet proposé (cf. erratum du vade-mecum, 4.4 recevabilité de la demande).

9. Les travaux d'équipement de voiries et d'abords sont-ils bien subsidiés (ces travaux ne sont pas repris dans la liste des dépenses éligibles, page 13) ? Y compris les travaux de voiries permettant d'accéder au terrain où seront construits les logements et les voies de circulation internes.

L'aménagement des abords ainsi que les travaux d'équipement sont subsidiés dans le cadre des travaux de construction et d'aménagement dans les limites de l'enveloppe maximale définie en page 14 du Vademecum ainsi que du complément de réponse à la question 13 ci-dessous.

10. Les frais de branchements/ raccordements particuliers de compteurs eau, électricité, data et les équipements de distribution d'eau, d'électricité en voirie sont-ils subsidiés ?

Les frais liés à la construction sont subsidiés. Cependant, les frais réclamés par les gestionnaires de réseau ne sont pas éligibles.

11. Les logements doivent être équipés de cuisine équipée en électro- ménager ? Ces aménagements sont-ils bien subsidiés ?

Les équipements mobiliers et immobiliers de type communautaires (chaises, tables, kitchenette) destinés à l'espace communautaire sont subsidiés. Les équipements des logements ne sont pas subsidiés sauf les équipements immeubles par destination.

12. Est-il réaliste de soumettre un projet pour un terrain en cours d'acquisition ?

Un terrain en cours d'achat peut être proposé. Conformément au vade-mecum page 15, il est demandé d'être titulaire d'un droit réel de propriété, d'emphytéose ou de superficie sur le bâtiment ou sur le terrain à aménager, pour une durée suffisante, afin de maintenir l'activité pour une période minimale de 30 ans à dater du jour de la première occupation. A défaut, le demandeur démontrera qu'il a entrepris les démarches nécessaires en vue d'obtenir le droit réel, dans les six mois de la décision du Gouvernement sur la sélection du projet.

13. Le plafond de la subvention fixé à 2750€/m². En page 14 du vade-mecum, nous lisons que "En outre, les surfaces maximales admises au bénéfice de la subvention sont de : Logements 1 CH: 70 m² - Logements 2CH: 85 m² - Logements 3 CH: 100 m² - Logements communautaires 25 m²/résident (max. 6 résidents) - salle communautaire de 100 m²."

On peut le comprendre comme une "simple" limitation en surface subsidiée des appartements, pour éviter des constructions avec appartements 1 chambre de 200 m², ce qui est aisément compréhensible, mais sans restriction quant aux espaces communs et de

service, qui seraient fort logiquement comptabilisés également dans les m² subventionnables. Une autre interprétation est cependant possible sur base de l'exemple qui est cité en cette même page 14 du VM, qui calcule une subvention maximum de $(5 \times 70) + (8 \times 85) + (2 \times 100) + (1 \times 100) = 1330 \text{ m}^2 \times 2750 \text{ €/m}^2 \times 1,20$. Dans cet exemple, seules sont considérées les surfaces maxi admises des appartements et celle de la salle communautaire, mais rien au niveau des couloirs, escaliers, buanderie, et tous les locaux autres que les seuls appartements.

Devons-nous en déduire que ces surfaces dédiées aux circulations, couloirs, sanitaires communs, buanderie, locaux techniques, etc, ne sont pas admissibles aux subsides?

L'ensemble des travaux nécessaires à la parfaite qualité de vie des résidents, au bon fonctionnement et à la réalisation complète de l'ouvrage (abords, communs, couloirs, ascenseur...) doivent être réalisés suivant la limite budgétaire fixée par le plafond maximal défini page 14 du vade-mecum. Le montant de 2.750€/m² multiplié par le nombre et le type de logements proposés augmenté des frais généraux et de la TVA détermine l'enveloppe maximale qui sera accordée pour le projet. Si cette enveloppe est insuffisante afin de boucler le budget global de l'ouvrage, le surplus est entièrement à charge du porteur de projets.

*** il est à noter que les coûts maximums de la construction pris en compte dans le calcul de la subvention sont plafonnés à 2.750 euros/m² HTVA pour la construction des logements, investissements liés aux exigences environnementales, domotique et abords compris.**

Délais et échéances

14. Quel est le délai dans lequel le comité de sélection analysera les candidatures ni à quelle date/échéance les projets sélectionnés seront communiqués ?

Une notification de la décision du Gouvernement est prévue dans le courant du 1er trimestre 2023, les projets sélectionnés seront informés peu après.

15. Quid pour le délai de 2026, si les délais d'obtention du permis d'urbanisme sont retardés comme c'est souvent le cas ? Une dérogation de prolongation des délais pourrait avoir lieu ?

Ce délai a été fixé par l'Union européenne. Il ne peut être dérogé.

16. Quels sont les délais d'approbation de l'AVIQ pour les différentes phases (sélection des projets, avant-projet, projet, mise en concurrence, attribution) ?

Ces différentes phases se feront le plus rapidement possible au vu des délais imposés par l'Europe et bien connus de l'administration.

Public-cible

17. Y-a-t-il une notion d'âge à respecter pour les personnes porteuses d'un handicap physique ?

Les personnes en situation de handicap doivent être âgées au minimum de 18 ans.

18. Si une personne porteuse de handicap est dans les conditions pour occuper un des logements proposés, peut-il s'y installer avec sa famille (femme, enfant, ...) ?

Oui pour autant que la personne titulaire du bail se retrouvent dans les conditions.

19. La mixité des publics présentée p11 dans l'appel à projets est-elle indicative ou impérative ?

La mixité des deux publics est requise telle qu'annoncée dans le vademecum : « La mixité des publics pourra prendre des formes très variées pour autant qu'un minimum de 5 unités sur 15 logements soient occupées par des personnes âgées de plus de 65 ans et qu'un minimum de 5 unités sur 15 de logements soient occupées par des personnes en situation de handicap ».

Le porteur de projet associe dès le départ, en l'occurrence lors de l'élaboration du projet, les futurs habitants car le projet de vie sociale et partagée est co-construit par les habitants.

20. L'appel s'adresse-t-il aux personnes en situation de grande dépendance? Il n'est prévu que le financement d'un poste de coordinateur mais pas d'aide AVJ. À quelles situations de handicap/déficiences vont-elles répondre ? Le financement de l'aide AVJ est-il prévu d'une autre façon ? Les personnes bénéficiaires d'un BAP pourraient-elles intégrer un tel logement ? Y-a-t-il un risque que ces personnes perdent leur droit au BAP?

L'appel à projets ne s'adresse pas, en première intention, aux personnes en situation de grande dépendance, telles que celles en attente/disposant d'un BAP, mais plutôt à des personnes présentant une perte d'autonomie légère à modérée et disposant de l'intégralité de leurs facultés mentales (capacités de discernement, etc.). Comme tout un chacun, les personnes auront la possibilité de recourir à une pléthore de prestataires d'aide et de soins opérant à proximité de leur logement. Dans l'éventualité où une personne disposant d'un BAP intégrerait un tel logement, un maintien du BAP pourrait être, dans l'absolu, envisagé, au vu du fait que le présent projet vise à proposer une forme d'habitat, certes inclusif et solidaire, et non des prestations d'aide et de soins.

21. Par personnes porteuses d'un handicap physique, l'appel à projet inclut-il bien les personnes qui sont porteuses d'un handicap cognitif en raison d'une maladie chronique (neurodégénérative), et qui ont obtenu une reconnaissance auprès du SPF Personnes handicapées ?

S'il est vrai que le handicap physique peut être d'origine relativement variée, le présent appel à projets s'adresse, en première intention, à des personnes présentant un handicap moteur ou assimilé, léger à modéré, et autodéterminées (en capacité de prendre des décisions, d'organiser leurs aides et soins ou, à tout le moins, de se faire accompagner par un proche pour ces aspects). Ainsi, même si le handicap physique concerné émane d'un trouble cérébral, il est nécessaire que le locataire ne présente pas de troubles cognitifs ou mentaux trop importants.

22. Les Personnes en Situation de Handicap de + de 65 ans sont elles dans le groupe des aînés ou dans le groupe des Personnes en Situation de Handicap?

Compte tenu de la définition des publics visés et des conditions posées, la situation devrait dépendre de la date à laquelle le handicap a été reconnu. Si le handicap est survenu après 65 ans, la personne se retrouvera d'office dans la catégorie "aînés". Si le handicap est survenu avant ses 65 ans, la personne devra pouvoir transmettre la reconnaissance du handicap ou tout autre élément probant (décision favorable pour une intervention d'un service agréé et subventionné par l'AVIQ-Handicap, etc.) et devra être comptabilisée dans la catégorie psh (parce que cela signifie qu'elle pourrait toujours avoir recours

à des aides et services, organisé-e-s par l'AVIQ-h en lien avec son statut), et cela pour autant qu'elle remplisse bien les autres conditions d'accès aux HIS : absence de réduction significative de ses facultés intellectuelles et/ou cognitives, etc. A noter que les aînés ne devront pas nécessairement satisfaire à une condition de handicap pour accéder à un des 15 logements proposés par les promoteurs du projet.

23. Concernant les règles applicables à la désignation des futures locataires: celles-ci seront elles celles propres aux logements publics (arrête de 2007), ou bien une dérogation générale pour permettre du « sur mesure » est-elle prévue ?

L' Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public n'est pas applicable au présent Appel à projets. Seules les conditions d'éligibilité relatives au public-cible et décrites à la page 10 du vade-mecum sont applicables.

24. Dans la répartition prévue : minimum 5 logements attribués à des PSH, minimum 5 logements attribués à des personnes de 65 ans, les 5 logements restants peuvent-ils être attribués à d'autres profils (personnes valides en situation précaire par exemple)?

Non, seules les personnes en situation de handicap de plus de 18 ans et les personnes âgées de plus de 65 ans sont concernées. L'AVIQ ne possède pas les compétences relatives aux autres types de public.

25. En terme de handicap physique, la cécité et la surdité rentrent-t'ils en compte ?

La cécité et la surdité ne sont pas des handicap physique stricto sensu, mais des handicaps sensoriels. Néanmoins, ce public n'est pas exclu. Les porteurs de projets devront néanmoins être attentifs au fait que les adaptations pour la déficience visuelle sont assez différentes des adaptations nécessaires pour les limitations motrices.

La structure des logements

26. Dans l'appel à projet, vous proposez 3 modèles de configuration pour les appartements. Pouvons-nous choisir librement le nombre d'appartements de tel ou tel type ou devons-nous suivre la répartition des modèles d'appartement comme illustré ? Les 3 modèles doivent-ils être présents dans le projet présenté ?

Le choix est libre mais en offrant un panel de logements variés, le projet tendra davantage vers la mixité prônée dans le projet.

27. 1 logement = une place ? 1 logement de deux chambre = 2 places ? Donc 15 logement pourraient concerner plus de 15 personnes. Est-ce exact?

Un logement n'est pas égal à une place. Le nombre maximum de personnes fixées par logement est de 6 pour des logements communautaires. Donc les 15 logements peuvent concerner plus de 15 personnes et au maximum 90 personnes .

28. L'appel à projets fait mention de 15 logements. Le nombre de 15 logements est-il fixe ou d'autres formules sont possibles ?

Le nombre de logements n'est pas fixe. Le projet peut proposer plus de 15 logements, l'HIS de maximum 15 logements doit être dans ce cas indépendant des autres bâtiments et respecter les fonctionnalités prévues dans le vademecum. Par contre, au-delà de 15, les logements supplémentaires

ne seront pas subsidiés. Sur les entités non subsidiées, la mixité et les prescrits du vademecum ne s'appliquent pas. Il est cependant nécessaire de préserver l'intégrité du projet et de ne pas prévoir un nombre trop important de logements, ce qui contreviendrait aux objectifs de vie en communauté de petite à moyenne échelle (taille familiale, cf. réponse à la question suivante).

29. Si les 15 logements font partie d'un projet plus vaste, faut-il présenter le projet global (qui sera financé en partie) ou uniquement la partie de projet finançable ?

Le projet doit être présenté dans son entièreté car il sera apprécié si le projet dans son ensemble respecte la philosophie de l'appel à projet : il propose des petits ensembles d'habitats à "taille familiale" et doit rester intégré dans une vie de quartier favorisant la mixité.

30. Est-il possible de construire des "grappes" de 5/6 logements par quartiers sur des sites différents?

Le projet sera évalué mais il faut tenir compte que les grappes ne respectent pas entièrement l'esprit de l'appel à projets car la notion de solidarité est perdue. Cela va également à l'encontre des principes d'économie d'échelles, d'énergie et d'écologie prônés par l'appel à projets.

31. Les habitants auront-ils le droit de choisir l'appartement qui leur convient en terme du nombre de chambres ? (ex : 1 personne seule peut-elle occuper un logement avec 3 chambres)?

Non, l'attribution sera réalisée sur base du nombre d'occupants.

32. S'il existe déjà une salle polyvalente extérieure située à moins de 100 mètres du projet et que cette salle est contiguë au terrain, est-il encore nécessaire et judicieux d'en construire une autre

La salle polyvalente à construire fait partie intégrante de l'HIS, ainsi que de la subvention alouée. Il s'agit d'un espace communautaire mis à la disposition de ses occupants afin de favoriser les échanges, l'entraide et la convivialité. Son utilisation doit être aussi libre que possible sans contraintes d'utilisation excessives.

Accompagnement des personnes et projet de vie commune

33. Le projet est-il soumis à une convention de collaboration avec une institution pour personnes porteuses de handicap de type MAH ?

Ce n'est pas une obligation mais cela est possible.

34. Quand on parle de personnes en situation de handicap, doivent-elles vivre en autonomie totale ou peuvent-elles être accompagnées par des professionnels ou des bénévoles sur place ?

L'habitat est destiné aux personnes en recherche d'autonomie mais un accompagnement par des professionnels et bénévoles est possible à la demande et à la discrétion des résidents en fonction de leurs besoins.

Régime locatif et loyers

35. Une partie des logements peut-elle être mise en vente ou uniquement en régime locatif ?

Uniquement en régime locatif, les habitants bénéficieront d'un contrat de bail de résidence principale.

36. Le porteur de projet est-il libre de fixer les loyers ou doit-il se conformer à la grille de référence des logements sociaux ?

Le porteur de projet se conformera à la grille de référence des logements sociaux.

Normes des bâtiments

37. Outre les normes DNSH et Q-Zen, le bâtiment doit-il répondre à d'autres normes en terme d'équipement et de sécurité ? ex : normes résidences-service ?

Non mais il faut respecter à minima toutes les normes en vigueur en matière de construction de logements multiples.

38. Les logements doivent-ils être reliés à un système d'appel de secours ?

Ce n'est pas obligatoire mais un système de domotisation doit être prévu.

Dossier de candidature

39. Concernant la partie "projet architectural" du dossier de candidature, quels sont les documents à produire et surtout quel en est le niveau d'aboutissement de ceux-ci ?

Les documents à fournir sont repris en pages 20 du vademecum. Il s'agit des documents à fournir au stade d'avant-projet et qui permettent de contrôler les exigences d'accessibilité, d'aménagement,...

40. Au niveau des performances énergétiques, doit-on produire des notes de calculs de déperditions énergétiques, de performance PEB et de calcul Qzen au stade du dossier de candidature ? Est-ce qu'un engagement sur l'honneur à respecter ces performances est suffisant à ce stade ?

Au stade du dossier de candidature, un engagement sur l'honneur est suffisant. En fin de travaux, il sera procédé à une réception provisoire et une certification PEB qui validera la bonne exécution de ceux-ci et confirmera l'atteinte des objectifs environnementaux. Si à ce stade, ces documents ne peuvent être fournis, le remboursement du subside sera exigé.

41. Sous peine d'irrecevabilité de la candidature, il est demandé un avis du service régionale d'incendie . Vu leur charge de travail, vu leur temps de réaction , il est impossible de l'obtenir pour le 15/09 d'autant qu'il remette des avis sur des plans complets. Quid dans ce cas ?

Un erratum du vademecum en date du 30/06/22 corrige cet élément. L'avis du service régional d'incendie sur le projet et les aménagements de voiries ne sont plus requis comme élément du dossier à introduire dans le cadre de la recevabilité de la demande.

L'avis du service régional d'incendie sera, par contre, requis au moment de la phase d'avant-projet.

42. Le critère d'attribution 1.2 « adaptabilité » : pour y répondre et l'évaluer correctement cela impose la présentation d'un avant-projet détaillé d'un auteur de projet qui n'est pas encore désigné. Est-ce réaliste pour ce type d'appel à candidature ?

L'appel à projets demande une note d'intention. Les porteurs de projets qui disposent déjà de documents plus probants, sont invités à les remettre afin d'appuyer davantage leur demande.

43. Lorsque nous rentrerons notre projet, y aura-t-il une lecture de vos services pour nous dire ok le dossier est complet?

Oui, le comité de sélection peut solliciter des informations complémentaires aux porteurs de projets par le biais d'un courrier recommandé. Ceux-ci disposent de 15 jours calendrier pour transmettre leur réponse à l'AVIQ.

44. Le lien <https://plasma.aviq.be/> ne donne pas accès à une demande de participation pour obtenir le lien et le code accès à la plateforme.

Toutes questions relatives à la demande d'accès au formulaire de l'appel à projets peuvent directement être posées au 071/337 502, helpline@aviq.be

Divers

45. Si une société de logement de service public (SLSP) dépose un projet, sera-t-elle soumise à 2 tutelles : Aviq et SWL ?

Dans le cadre de la réalisation de l'appel à projets, tout porteur de projet sera soumis à la tutelle de l'AVIQ pour les missions qui lui sont confiées dans ce cadre. Pour les missions habituelles et qui sortent de ce cadre, le porteur de projet reste soumis à la tutelle de l'autorité subsidiaire.

46. Quel type de cahier de charge type de construction sera d'application : le CCTB 2022 ?

Le CCTB 2022 est normaleent de rigueur pour tous dossiers d'investissement public en région wallonne. Néanmoins, si un auteur de projets est plus à l'aise avec un autre achier des charges type public, il lui est loisible de monter son dossier sur cette base.

47. Les formules de révision des coûts de construction (matériaux) prévues dans les marchés seront-elles prises en considération au moment de faire les comptes finaux?

La formule de révision de prix imposée dans le cadre des marchés publics est d'application. La révision de prix est englobée dans le calcul final de la subvention dans les limite de l'engagement réservé pour cette initiative.