

LANCEMENT DE LA STRATÉGIE D'ACQUISITION SLRB

- FAQ du 02/02/2021 -

Est-ce qu'il y a une incidence foncière prédéterminée dans le cas d'une opération DB+ ?

Réponse SLRB : Dans toutes les opérations d'acquisition, la SLRB en tant qu'instance régionale est soumise au prix du Comité d'Acquisition d'Immeuble Régionale. Le CAIR estime la valeur du bien immeuble en prenant compte du potentiel du site. Ils estiment sur base des ventes similaires réalisées dans les environs du bien proposé ces dernières années. Il n'y a donc pas d'incidence foncière prédéterminée avec lesquelles nous travaillons.

Pouvez-vous préciser ce que vous entendez par critère "honoraires des architectes" dans l'attribution des marchés DB+ ?

Réponse SLRB : Il ne s'agit pas d'un critère de sélection. Les honoraires du 1^{er} composant s'élève à 12% du prix de construction. Il s'agit d'un pourcentage fixe. Le 1^{er} composant est constitué de minimum un architecte, d'un ingénieur en stabilité, d'un ingénieur en techniques spéciales, d'un conseiller PEB et d'un coordinateur sécurité santé. Il peut également intégrer, si besoin, un acousticien, un expert en sols et/ou un architecte paysagiste.

Est-ce que le pourcentage de 2% du coût des constructions prévues dans le marché DB+ pour le 3e composant est un pourcentage maximum ?

Réponse SLRB : Oui. Il s'agit d'un pourcentage fixe et par conséquent, le pourcentage de 2% est un maximum. Le 3^e composant a pour mission principale la gestion administrative du projet (en ce compris la gestion du foncier).

Y-a-t-il un plafond au niveau du foncier ?

Réponse SLRB : Il n'y a pas de plafond mais la SLRB est soumise aux prix déterminés par le Comité d'Acquisition d'Immeuble Régional (CAIR). Cette instance régionale indépendante de la SLRB évalue soit un indice foncier pour le projet projeté, soit une valeur par appartement ou une valeur globale pour l'ensemble du site.

Seriez-vous ouvert à discuter du pourcentage fixe pour les auteurs de projet ?

Réponse SLRB : Nous ne voyons aucun inconvénient à discuter de ce point. Ce pourcentage de 12% correspond au pourcentage prévu dans nos marchés de services classiques. Néanmoins, nous pensons qu'en fixant un pourcentage de 12% du prix de construction, nous évitons toute spéculation au niveau des honoraires.

Quelle est l'avancée en termes de timing dans la nouvelle procédure clé sur porte ?

Réponse SLRB : Il y a deux avancées majeures d'un point de vue de la procédure clé-sur-porte et des délais :

- Grâce à une restructuration au sein du CAIR et à un partenariat entre la SLRB et le CAIR, un délai de 2 mois maximum est prévu pour la remise de leur estimation. Pour rappel, les délais dans le passé pouvaient dépasser les 4 mois. (Pour info, ce délai est appliqué pour toutes nos demandes et donc pour toutes acquisitions.)
- L'obligation d'obtenir l'approbation du Gouvernement pour chaque acquisition de la SLRB est en cours de suppression. Le principe a déjà été validé par le

Gouvernement sous le couvert de l'approbation du nouveau contrat de gestion de la SLRB.

Avez-vous un cahier de charges reprenant les finitions attendues ?

Réponse SLRB : Les dispositions techniques et fonctionnelles de la SLRB se trouvent actuellement sur le site de la SLRB. Ils sont également annexés à l'avis de marché du DB+ et disponible sur la plateforme e-procurement.

Dans le cadre d'un achat classique (1A et/ou 1B), que deviennent les projets analysés mais refusés ? Ne pourrait-on pas les transmettre à d'autres acteurs du secteur qui créent des logements de qualité à bas revenus ?

Réponse SLRB : Actuellement, rien n'est prévu pour le moment mais nous allons analyser cette possibilité de transfert entre acteurs publics. Dans l'attente, nous vous invitons, en cas de refus de la SLRB, si vous le souhaitez à consulter par vous-même ces autres partenaires publics potentiels.

Pour le cahier des charges finitions, n'est-il pas utile de préciser s'il y a une différence entre DB+ et clé sur porte ?

Réponse SLRB : Le document « dispositions techniques et fonctionnelles de la SLRB » décrit les exigences qualitatives minimales relatives à l'élaboration d'un projet de logement développé par la SLRB, et est donc applicable pour les projets développés dans le cadre des DB+.

En ce qui concerne les projets clé-sur-porte, nous ne pouvons pas intervenir dans la conception au risque de requalifier cet appel en marché public. C'est pour cette raison que la condition minimale pour cet appel est l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

Dans le cadre d'un projet DB+, les charges d'urbanisme sont également d'application ?

Réponse SLRB : Non. Comme le stipule l'arrêté du Gouvernement du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme, les projets de logements encadrés, c'est-à-dire les logements donnés en location, achetés ou construits par ou pour un opérateur immobilier public sont exonérés de charges d'urbanismes.

Avons-nous un scénario privilégié ?

Réponse SLRB : Non. Au vu du besoin actuel en logement public, la volonté de la SLRB est d'acquérir et de développer du logement de qualité. Le but de l'élaboration de cette stratégie est d'augmenter les opportunités de partenariat avec le secteur privé.

Chaque type d'acquisition a ses avantages et inconvénients pour la SLRB tout comme le secteur privé.

Au niveau du seuil imposé dans le marché DB+ de 55% de surfaces dédiées à des logements publics sociaux ou/et moyens, peut-on proposer une partie d'un projet plus vaste ?

Réponse SLRB : A priori, nous ne voyons pas d'inconvénient. Cependant, nous devons approfondir la réponse en cas de nécessité d'étude d'incidence pour l'ensemble du site et/ou en cas de permis de lotir (avant ou après le permis).

Est-il possible d'obtenir une réduction ou d'être exonéré des charges d'urbanisme dans la cadre d'une vente d'un clé-sur-porte à la SLRB ?

Réponse SLRB : Logiquement, il n'est pas possible de réduire ou d'être exonéré de ces charges puisque la SLRB n'intervient qu'à partir de l'octroi du permis d'urbanisme. Cependant, après l'octroi du permis, il est possible de faire une demande auprès de l'autorité compétente après l'approbation de l'acquisition par notre Conseil d'Administration pour réduire ces charges. Nous ne garantissons hélas pas l'acceptation de la demande.

En ce qui concerne les délais des projets Clé-sur-porte, comment comptez-vous gérer le timing serré du secteur privé ? Est-il possible d'introduire le dossier en amont de l'obtention du permis d'urbanise ?

Réponse SLRB : Comme stipulé ci-dessus, nous ne pouvons pas intervenir plus tôt que l'octroi du permis d'urbanisme. Cependant, nous vous invitons à prendre contact avec la SLRB une fois le permis déposé, pour obtenir davantage d'information sur l'acquisition des clés-sur-porte.

Dans la formule DB+ qui prend le risque "de promotion" (surcoûts) , est-ce une VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) où le promoteur prend le risque (pour 2% ?) ou de la MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) qui est une prestation de services où l'on ne prend que le risque que de la qualité de ses prestations ?

Réponse SLRB : Le DB+ est un marché public de travaux avec services accessoires de conception et de suivi des travaux. On est donc soumis à la législation des marchés public qui prévoit plusieurs mécanismes pour faire face aux risques. De plus, le cahier des charges de ce marché comprendra une prime en cas de non-attribution de l'offre.

Y-a-t-il des délais de décision fixés pour les acquisitions, dans le cadre du D&B+ ?

Réponse SLRB : Chaque étape et leur délai, incluant les délais décisionnels, ont été revus lors de l'élaboration de ce marché DB+. Ces différents délais seront communiqués de manière définitive dans le cahier des charges, transmis lors de l'invitation à introduire l'offre initiale.

A titre indicatif nous vous transmettrons un schéma reprenant les étapes clé et les délais. Ces délais indicatifs n'engagent pas l'adjudicateur. Cependant, ce document vous permettra d'avoir une vision de la procédure et des délais.