



Réf. Farde e-Assemblées : 2387944

N° OJ : 23

Projet d'Arrêté - Conseil du 15/03/2021

**Objet :** SFAR - Chemin Vert.- Opération pour cause d'utilité publique.- Rétrocession du droit de superficie.- Acquisition des immeubles et parkings.- Conclusion d'un bail emphytéotique portant sur les logements sociaux et leur foncier.- Approbation des conditions locatives.

Le Conseil communal,

Vu que dans le cadre du Plan logements de la Région de Bruxelles-capitale, la Ville a octroyé des droit de superficie à titre gratuit pour une période de 30 ans à la SRIB sur le site du «Chemin Vert» en deux actes notariés : à savoir :

- en date du 18 avril 2007 devant le Notaire Dubuisson sur des terrains cadastrés Bruxelles, 19ème division, section B, numéros 65N2, 65S2, 120P2, 122N, 123G, 123M, 123P, 125M, 125N, 126, 138C, 138L, 238M, 148S, 149S, 149V et 150V2 partie ;
- en date du 20 juillet 2007 devant le Notaire Dubuisson sur des terrains cadastrés Bruxelles, 19ème division, section B, numéros 150T2, 150W2, 150X2, 150H2, 150G2 et 155S;

Ces deux droits de superficie ont pour but la création de plusieurs immeubles de logements ;

Vu qu'une convention relative à la réalisation de nouveaux logements en région de Bruxelles-Capitale a été signée par la Ville, la Région et la SRIB afin que cette dernière devienne l'opérateur public chargé de la mise en œuvre du partenariat public dont le schéma directeur est le suivant :

- La Ville de Bruxelles, représentée par sa Régie foncière, propriétaire du terrain, concède un droit de superficie à titre gratuit pour une durée de 30 ans sur un terrain sis à Bruxelles constitué des terrains cadastrés Bruxelles, 19ème division, section B, numéros 65N2, 65S2 et 138M du patrimoine de la Ville de Bruxelles et numéros 65N2, 65S2, 120P2, 122N, 123G, 123M, 123P, 125M, 125N, 126, 138C, 138L, 238M, 148S, 149S, 149V et 150V2 partie, 150T2, 150W2, 150X2, 150H2, 150G2 et 155S pour y construire du logement ;
- Au terme du droit de superficie, le propriétaire récupère les terrains et les constructions qu'il s'engage à maintenir à usage de location soit de logements sociaux, soit de logements moyens.
- La SRIB, via sa filiale la SA SFAR-Chemin Vert, fait construire les logements et en assume le coût financier et d'entretien ; elle agit comme opérateur et est garante des intérêts de l'ensemble des partenaires publics à l'égard des tiers.
- La Région garantit les emprunts contractés sur 27 ans pour la SA « SFAR-Chemin Vert » pour financer les constructions des logements visés et couvrira, avec la « SA SFAR Chemin Vert », la moitié de l'annuité allouée annuellement à l'organisme finançant le Plan pour les logements sociaux et le tiers pour le logement moyen.
- Un gestionnaire local se voit confier pour 27 ans, la gestion des logements produits dès leur réception provisoire par la SA SFAR-Chemin Vert » ; il est associé aux réceptions provisoires et définitives et assume l'ensemble des obligations du propriétaire durant sa gestion ;
- Les biens sont restitués au propriétaire au terme de l'opération en état d'être loués.

Pour le logement social : Le gestionnaire est impérativement une société immobilière sociale de service public et ristourne mensuellement à la SA SFAR-Chemin Vert» un montant équivalent à 1/24ème de l'annuité due au financier du plan pour les logements visés.

Pour le logement moyen : Dans le cadre d'une opération SA "SFAR- Chemin Vert"/Ville (Régie Foncière), les biens peuvent être confiés en gestion à la Régie Foncière elle-même ;

- Le gestionnaire local ristourne mensuellement à la SA « SFAR-Chemin Vert » un montant équivalent à 1/18ème de l'annuité due au financier du plan pour les logements visés.

Considérant que le projet initial portant sur la réalisation de logements sociaux a entretemps évolué vers une offre mixte portant sur du logement social et moyen et équipements; suivant la répartition suivante :

- 72 logements sociaux répartis dans 4 immeubles de 18 logements (immeubles F-G-H-I) ;

- 61 logements moyens repartis de la manière suivantes: 22 logements (immeubles D et E), 18 (immeuble L), 16 dans 4 entités de 4 logements (type habitat individuel - bâtiments A-B-C-J) et 5 dans un immeuble de 5 logements (type habitat individuel)
- 2 locaux destinés à des équipements d'intérêts collectifs situés sous les immeubles D et E.

Considérant que le complexe comprend 2 parkings souterrains totalisant 123 places au total répartis sous le bloc L (28 places) et sous les blocs F-G-I (95 places) dont la gestion sera assurée par la Régie Foncière;

Vu l'évolution du projet et ses modifications de programme incluant comme opérateur pour les logements moyens la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles - elle-même propriétaire du fond et disposant des ressources financières suffisantes - l'option visant à l'acquisition est privilégiée, et ce en vue de reconstituer la pleine propriété;

Considérant que suite à et en parallèle de cette acquisition la Régie Foncière, concédera un droit emphytéotique au profit du gestionnaire pressenti pour la gestion des logements sociaux, à savoir le Logement Bruxellois;

Considérant qu'il y a donc lieu de mettre fin au droit de superficie octroyé à la S A SFAR, et d'acquérir la totalité des logements moyens construits sur le site «Chemin Vert», soit 133 logements appartements et 123 parkings;

Considérant que le coût total de la constructions s'élève à 39.478.523,00 EUR hors TVA répartis entre logements moyens (21.045.800,00 EUR) et sociaux (18.432.723 €) ; soit 23.571.296 € et 19.538.686,38 € = 43.109.982,38 € TVA comprise (6% et 12%);

Considérant que le coût du déplacement de la voirie ; à savoir 1.860.539,00 € HTVA, soit 2.251.252,19 €, est pris en charge par la Ville de Bruxelles;

Considérant que les 72 logements sociaux, feront l'objet d'un bail emphytéotique (logements + foncier) d'une durée de 30 ans moyennant un loyer annuel de 883.171,72 € indexé à conclure entre la Régie et le Foyer Bruxellois;

Considérant qu'à l'issue de cette période, l'emphytéote deviendra automatiquement et sans frais propriétaire des constructions et aura la possibilité de solliciter soit la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique sur le terrain, soit d'en solliciter l'acquisition au prix du marché;

Considérant que le montant de la redevance a été fixé sur base de la charge d'emprunt estimé – sur base d'un montant d'acquisition à 19.538.686,38€ TVAC - annuellement à 841.671,72 € et de l'incidence terrain fixée annuellement à 41.500,00€;

Considérant que l'offre total en logements moyens de grande taille (de 3 à 4 chambres) est de 52%;

Considérant que les 16 maisons individuelles (4 entités de 4 logements) seront proposées à la vente au prix de 365.000,00€ (hors taxes et frais) par logement et ce tenant compte des prix appliqués dans le quartier;

Considérant que l'offre en logements locatifs moyens de grande taille (de 3 à 4 chambres) est de 35%;

Considérant que le montant restant à financer (soustraction faite des produits de la vente des logements individuels) est de 17.731.296,00€ ; portant le montant total du projet (charges d'intérêts compris) à 24.510.000,00 €;

Considérant que le revenu escompté des loyers annuels des 40 appartements, des 5 maisons, 2 équipements et des 123 parking représente un montant de ~500.000,00€ soit un rendement de 2 % brut par rapport au montant du financement du projet;

Considérant que l'opération présente un cashflow annuel négatif de 258.141,00€, dont l'impact sera neutralisé et amorti dans l'enveloppe du plan financier et pluriannuel de la Régie Foncière.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins:

ARRETE :

#### Article 1

Prendre acte que, dans le cadre de la convention relative à la réalisation de nouveaux logements en Région bruxelloise, la Ville de Bruxelles a donné des droits de superficie à la SA « SFAR- Chemin Vert » sur les terrains sis Bruxelles 19ème division, section B, numéros 65N2, 65S2 et 138M du patrimoine de la Ville de Bruxelles et numéros 65N2, 65S2, 120P2, 122N, 123G, 123M, 123P, 125M, 125N, 126, 138C, 138L, 238M, 148S, 149S, 149V et 150V2 partie, 150T2, 150W2, 150X2, 150H2, 150G2 et 155S pour y



construire des logements.

#### Article 2

Autoriser la Régie foncière pour le compte de la Ville à se faire rétrocéder par la SFAR- Chemin Vert, le droit de superficie accordé en date du 18 avril 2007 et du 20 juillet 2007 et autoriser en parallèle l'acquisition des bâtiments neufs construits sur les terrains, objet de la superficie rétrocedée et autoriser le paiement du prix desdits immeubles, à savoir la somme totale de 39.478.523€ hors TVA répartis entre logements moyens (21.045.800 €) et sociaux (18.432.723 €), répartis comme suit :

- 61 logements moyens et 123 emplacements de parkings et deux équipements, au prix de 21.045.800 € (logements répartis de la manière suivantes : 22 (blocs D et E), 18 (bloc L) et 16 dans 4 entités de 4 logements (blocs A-B-C-J));
- 72 logements sociaux au prix de 18.432.723€, répartis dans 4 blocs de 18 logements (blocs F-G-H-I).

#### Article 3

Autoriser la Régie foncière, à concéder au Logement Bruxellois un droit d'emphytéose d'une durée de 30 ans (logements et foncier), sur les blocs F-G-H-I comportant 18 appartements chacun (soit au total 72 appartements ; les parkings se situant sous les blocs restant propriété de la Ville), moyennant une redevance annuelle de 883.171,72 € indexée (841.671,72 € relatifs aux logements et 41.500,00 € relatifs au foncier), correspondant à la charge du foncier et les frais de remboursement de l'emprunt conclu par la Régie pour l'acquisition des logements du Logement bruxellois, les frais relatifs à l'acte d'emphytéose étant à charge du Logement Bruxellois.

#### Article 4

Approuver qu'à l'issue de la période d'emphytéose contractuelle, l'emphytéote deviendra automatiquement et sans frais propriétaire des constructions et aura la possibilité de solliciter la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique sur le terrain ou de l'acquérir au prix du marché en vigueur.

#### Article 5

Autoriser la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles à procéder à la vente des 16 maisons individuels, au prix de 365.000,00 € (par habitation) soit 5.840.000,00 € (hors frais et hors taxe).

#### Article 6

Prendre acte que les 123 emplacements de parkings seront gérés par la Régie Foncière.

#### Article 7

Prendre acte que les loyers des 45 logements, 2 équipements et parkings moyens, peuvent être évalués à ~500.000,00 € par an, hors charges.

#### Article 8

Fixer les loyers et les provisions de charges, pour les logements de la Régie foncière situés sur le site du Chemin Vert, selon les valeurs reprises au tableau annexé au présent arrêté.

#### Article 9

Autoriser d'inscrire les dépenses et recettes sur les articles suivants :

##### Imputations patrimoniales :

- Dépense de de 39.478.523,00 € hors TVA augmentée des frais correspondant à l'acquisition des 133 logements, 123 emplacements de parkings et deux équipements, construits sur le terrain sis à Bruxelles (NOH), cadastrés Bruxelles, 19ème division, section B, numéros 65N2, 65S2, 120P2, 122N, 123G, 123M, 123P, 125M, 125N, 126, 138C, 138L, 238M, 148S, 149S, 149V, 150V2 partie, 150T2, 150W2, 150X2, 150H2, 150G2 et 155S, sur l'article 241-02 (achat de bâtiments) du budget patrimonial de la Régie foncière.

- Imputation de l'emprunt sur l'article sur l'article 171-01 du budget patrimonial de la Régie foncière.

##### Imputations d'exploitation :

- Imputation des recettes locatives et celles des canons annuels du bail emphytéotique sur l'article 703-01 (produits de location) du budget d'exploitation de la Régie foncière.

Annexes :

