



Réf. Farde e-Assemblées : 2246515

N° OJ : 25

Projet d'Arrêté - Conseil du 03/06/2019**Objet :** Fontainas.- Approbation des conditions locatives.

Le Conseil,

Vu la délibération du Conseil communal du 23 septembre 2002 relative à la création de la Régie (approuvée par notification de la tutelle du 12 novembre 2002) ;

Vu la décision du Conseil communal lors de cette même séance approuvant les statuts ;

Vu l'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 novembre 2003 relative à la gestion financière des Régies Communales (M.B. 10/03/04) et spécifiquement le point 4 alinéa 3.

Considérant que le projet développé dans le cadre du contrat de quartier durable « Jardin aux fleurs », adopté en date du 23 décembre 2011 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale, prévoyait, effectivement, la création de 65 logements visant une « une mixité entre logements sociaux et logements conventionnés. 25 logements seront assimilés à du logement de type social tandis que 40 logements, financés hors CDQ, seront dédiés à du logement moyen. ».

Considérant que la Région, dans son courrier du 23.09.2015, marque son accord sur le projet d'exécution et approuve la répartition du subside total de 5.171.406,91€ dont 2.963.364,43€ pour la partie logements.

Considérant la décision du Conseil Communal du 30/03/2015, approuvant un marché de travaux pour la démolition d'une salle de sport, la construction d'un bâtiment – rue des Six-jetons – comprenant 42 emplacements de parking, 2 espaces co- accueillants et 19 appartements ; la construction de deux bâtiments rue Van Artevelde comprenant 35 studios ; la construction d'une salle de sport semi-enterrée rue des Six- Jetons et équipements ; le réaménagement du parc et de la rue des Navets, situé sur un site formé par les rues Van Artevelde, des Six-Jetons, d'Anderlecht, des navets et la place Fontainas à 1000 Bruxelles.

Considérant que les subsides ont été réduits à € 4.296.001,45 suite à un vice de procédure.

Considérant que la répartition approuvée par le Collège en date du 27 mars 2019 d'un un montant de 2.140.553,76 € dont 800.535,26 € (pour l'acquisition) et 1.340.563,76€ (pour les travaux).

Considérant que, au regard des subsides restants et par application de la règle proportionnelle, les loyers de 10 logements sont ceux appliqués par l'AIS.

Considérant que l'analyse financière du projet se détaille comme suit :

- Travaux : € 5.039.456,91
- Démolition: € 288.001,63
- honoraires et frais : € 737.524,52
- Acquisition : € 2.625.000,00
- Impétrants: € 167.100,14
- Total € 8.857.083,20
- Subsides Acquisition : - € 800.536,26
- Subsides Travaux : € 1.340.563,76



---Total Subsidies: € 2.141.100,02

Investissement total de la Régie avec les charges financières (subsidies déduits) est de 8.539.815,00€ (dont € 2.632.014,12 intérêts)

- Partie logements:

Investissement: 7.848.997,38 € (dont 2.183.014,20€ intérêts)

Loyer annuel net : 155.097,00 €.

rendement: 1,98%

- Partie Parking:

Investissement: 1.454.547,59€ (soit 404.547,59€ intérêts)

Loyer annuel net : 41.580,00€

Considérant les loyers sont fixés en vue de répondre aux enjeux du contrat de quartier et aux impératifs d'équilibre financier de cette opération.

Considérant que le faible rendement net de 1,98 % constitue le strict minimum pour atteindre cet équilibre.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et échevins;

Arrête :

Article1 :

Fixer les loyers et provisions de charges de l'immeuble situé des Six-Jetons 18, 42 et 44 à 1000 Bruxelles selon les valeurs reprises au tableau annexé au rapport.

Article 2 :

Prendre acte que la location sera entamée dès achèvement des travaux.

Annexes :

[Loyers \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)