



Réf. Farde e-Assemblées : 2499001

N° OJ : 57**Projet d'Arrêté - Conseil du 12/12/2022****Objet : Avenue du Fusain 67.- Fixations des conditions locatives des logements.**

Le Conseil communal,

Vu la décision du Conseil Communal du 27/06/2016 portant sur l'acquisition d'un immeuble de bureau de la zone de Police Bruxelles-Ixelles sis à Laeken, à l'angle de l'avenue du Fusain et l'avenue des Pagodes sur un terrain au prix de 1.600.000 EUR.

Vu la décision du Conseil Communal du 20 décembre 2021 approuvant la convention entre la Région de Bruxelles-Capitale et la Ville de Bruxelles dans le cadre de l'appel à projets régional 2021 visant à «Augmenter l'offre d'accueil pour les personnes sans-abri en Région de Bruxelles-Capitale».

Considérant que le permis d'urbanisme introduit par la Régie foncière en date du 18/05/2018 et obtenu le 10/07/2019 porte sur la réhabilitation de cet immeuble de bureau en 11 logements.

Vu la nature du projet visant à une réutilisation maximum des éléments in situ, une attention particulière a été portée quant à la récupération des éléments de construction. La structure a été maintenue dans son intégralité. Le parement de façades est entièrement issu de briques de récupération.

Vu que la production d'eau chaude et de chauffage est assurée individuellement pour chaque unité. La ventilation est assurée par des groupes double flux à récupération de chaleur. Les appartements sont entièrement équipés : taque de cuisson à induction, réfrigérateur encastré et hotte à charbon actif.

Vu que les logements présentent une consommation spécifique d'énergie primaire inférieure à 85kWh/m².an (Niveau A suivant le certificat PEB).

Vu que le bâtiment dispose de 11 logements, 3 emplacements de parking.

Vu que les 11 logements sont répartis comme suit :

- 3 studio de 26m² avec cave
- 2 appartements 1 chambre de 70m² avec terrasse et cave
- 2 appartements 2 chambres e 82m² avec terrasse et cave
- 2 appartements 3 chambres de 94m² avec terrasse et cave.

Considérant que vu la configuration des parkings et la difficulté de les louer à des externes tout en garantissant la sécurité de l'immeuble, il est proposé de lier les 3 emplacements de parking à 3 logements de typologie différentes afin de varier l'offre.

Considérant que le coût du projet s'élève à 4.414.440,00 EUR (dont 36% pour l'acquisition, 7% pour les études et 57% pour les travaux), augmenté de 1.831.616,00 EUR pour la charge d'emprunts de 3% sur 25 ans.

Considérant que le loyer pour le studio réservé pour l'appel à projets visant à augmenter l'offre d'accueil pour les sans-abris est subsidié à hauteur de 63.900,00 EUR et que le loyer respecte pour ce logement est calculé conformément à l'arrêté Du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

Considérant que les loyers ont été établis sur base des loyers de référence en Région de Bruxelles-Capitale et suivant le loyer médian,

pour un montant total de 136.000,00 EUR.

Considérant que bien que le rendement brut de cette opération est de 4% ; la somme des revenus (tenant compte des risques opérationnels : vide et charge d'entretien) impactent négativement le cashflow à hauteur de 113.400,00 EUR.

Considérant que la plus-value de l'actif rénové, couplé à la croissance permettra de neutraliser à terme la charge au niveau du cashflow.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

Décide:

Article unique : Adopter les loyers de l'immeuble situé avenue du Fusain 67 à 1020 Bruxelles conformément au tableau repris en annexe.

Annexes :