Réf. Farde e-Assemblées : 2601592

N° OJ : 28

Projet d'Arrêté - Conseil du 09/09/2024

Objet : 386_La Senne.- Fixation des conditions locatives des logements.

Le Conseil communal,

Considérant l'acquisition du complexe immobilier sis à 1000 Bruxelles, rue de la Senne, 80-88 et 96, formé des parcelles cadastrées 10ème division, section L 4ème page, n°s 2558E5, 2558 D5, 2558 A3, 2558 S4 et 2558 T4s ; au prix de 3.150.000,00 EUR ; dont 1.450.000 EUR à charge de la Régie Foncière et 1.700.000 EUR à charge dul Département Instruction publique ;

Vu la désignation de "BOB 361 architecten" pour le marché d'études "La Senne _ Marché de services pour l'étude pluridisciplinaire pour la construction d'un ensemble comprenant une école primaire et maternelle néerlandophone de 216 élèves et d'environ 15 logements contemporains sur des parcelles sise rue de la Senne 80-88 et 96 à 1000 Bruxelles" un montant d'honoraires de 9,78%, aux conditions fixées par le cahier spécial des charges n° RF/15/PNP/721.

Vu la décision du Conseil communal du 29/06/2020 attribuant le marché de travaux à la SM Gillion - entreprises Louis DE WAELE - chaussée de la Hulpe 185 à 1170 Watermael-Boitsfort, pour le montant d'offre contrôlé de 14.270.643,91 EUR hors TVA, soit 15.400.878,91 EUR TVA comprise ; dont 5.114.598,78 EUR doit être payé à la SM Gillion - entreprises Louis DE WAELE - chaussée de la Hulpe 185 à 1170 Watermael-Boitsfort ;

Considérant que les 15 logements présentent des qualités supérieures :
- au niveau énergétique atteignant le critère "Bijna Energie Neutrale Woning" de la Région Flamande grâce notamment à un apport en énergie renouvelable via des panneaux solaires photovoltaïques. L'étanchéité à l'air du bâtiment est réalisée pour une valeur n50 à 0.6 1/h. L'eau de pluie est récupérée afin d'alimenter les points d'eau pour l'entretien et l'arrosage des jardins et des communs.
- Au niveau des équipements des appartements, présentant un niveau de finition élevé ;

Considérant que la réception provisoire pourrait être accordée fin juin 2024 et que les appartements peuvent d'ores et déjà être mis en location ;

Considérant le coût global du projet pour la partie Logements pour un montant total de 9.231.000,00 EUR ; augmenté des charges d' emprunt tenant compte d'un taux d'intérêt de 3% sur 25 ans (pour les travaux et études ; soient : 14.000.000,00 EUR. La répartition étant la suivante.
- Acquisition : 1.450.000,00 EUR ;
- Etudes : 352.881,86 EUR ;
- Travaux : 7.428.000 EUR ;

Considérant les loyers calculés sur base du référentiel de loyer régional, tenant compte du loyer de référence maximal porte le revenu annuel brut total potentiel à 213.828,00 EUR ; ramenant le rendement brut à 1,54% ;

Considérant que les charges sont estimabes à titre provisoire à 120,00 EUR pour les appartements 1 chambre et studio ; 130,00 EUR pour les appartements 2 chambres et 150,00 EUR pour les appartements 3 chambres ;

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,

ARRETE :

Article unique : Adopter les conditions locatives des logements situés rue de la Senne 80-88 suivant le tableau repris en annexe (hors provision de charge).

Annexes :

Loyer Sennne (Consultable au Secrétariat des Assemblées)