



Réf. Farde e-Assemblées : 2363687

N° OJ : 99

Projet d'Arrêté - Conseil du 09/11/2020**Objet :** Chaussée d'Anvers 24 / Rue de l'Harmonie 1.- Fixation des conditions locatives des 9 logements pour seniors.

Le Conseil communal,

Considérant les délibérations du Conseil Communal de la Ville de Bruxelles en séance du lundi 25 février 2019 approuvant l'acquisition des 9 nouveaux logements basse énergie pour seniors (6 appartements, 2 duplex et 1 studio) au prix de 2.154.800,00 Euros htva soit 2.313.447,01 Euros tvac (12% sur les constructions et 21% sur les coûts liés au projet), sis Chaussée d'Anvers, 24 - rue de l'Harmonie, 1 à 1000 Bruxelles et situés au-dessus des étages du bien donné en bail emphytéotique à l'ASBL « Buurtwerk Noordwijk » jusqu'au 31/03/2090 et autorisé l'augmentation de la redevance mensuelle de l'emphytéose à 1.041,67 EUR indexable et payable à partir de la réception provisoire des travaux de reconstruction.

Considérant que le projet fait partie d'un ensemble proposant un centre de services pour personnes âgées localisé au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1er étage du futur immeuble, ainsi que 9 logements pour personnes âgées, répartis aux étages 2 à 5;

Les appartements aux étages de type 1, 2 à 3 chambres sont tous adaptés aux personnes à mobilité réduites, dont sept sur neuf disposent d'une terrasse couverte privative ;

Au quatrième étage se trouve un grand appartement d'une superficie de 177,1m² qui représente une nouvelle forme de collocation entre personnes âgées. Il s'agit d'un habitat groupé pour seniors qui comprend 3 chambres individuelles d'environ 20m² et disposant chacune d'une salle de douche privative. La cuisine et les 2 séjours sont partagés ;

Les techniques proposées - efficaces et conformes aux normes strictes imposées par la PEB- visent à trouver un équilibre entre économie, environnement et confort.

Chaque logement est composé d'un hall d'entrée avec penderie et espace machine à lavée, une pièce principale avec une cuisine équipée (frigo, lave-vaisselle, four et taques, hotte) et un espace chambre, d'une salle de douche avec lavabo et WC dont sept logements disposent d'un balcon privatif.

Le centre de services est équipé d'un groupe de ventilation système D avec récupérateur de chaleur. Le groupe de ventilation est équipé d'un by-pass permettant un rafraîchissement en période estivale.

Les neuf logements sont pourvus d'un système de ventilation de type C. Sept des neuf logements (côté chaussée d'Anvers) ont un système d'extraction d'air commun. Les deux derniers logements (côté rue de l'harmonie) ont un ventilateur d'extraction d'air individuel.

Chaque logement ainsi que le centre de services sont pourvus d'une chaudière au gaz à condensation individuelle qui assurera la production d'eau chaude de chauffage et sanitaire.

L'eau de pluie est récupérée dans une citerne et utilisée pour l'alimentation des chasses d'eau des toilettes du centre de services et du robinet du vidoir du centre de services (situé dans l'atelier technique).

Vu que l'ASBL a proposé la vente de ces 9 logements à la Régie afin de les inclure dans son patrimoine locatif ;

Considérant que l'analyse financière du projet, indiqué dans les annexes, se détaille comme suit :



- L'investissement total consenti par la Régie sur fonds propres est de 2.884.149,68-€ ;
- Les loyers annuels représentent un total de € 100.760,00-€ pour les 9 logements majorés de la redevance pour l'emphytéose sur le terrain pour un montant de 12.500,00€ ;
- Ramenant le rendement brut à ~3 %

Considérant que le temps de l'emprunt, le cashflow présente un solde négatif de -43.447,48-€ et que les loyers tels que proposés représentent un minimum, au vu des charges financières et d'entretien.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins :

Article 1 : Prendre connaissance du descriptif du projet.

Article 2 : Fixer les loyers et provisions des 9 logements selon les valeurs reprises au tableau en annexe du présent arrêté.

Article 3 : Prendre acte que la mise en location sera entamée dès achèvement des travaux.

Annexes :

[Loyers Chaussée Anvers 24 / rue de l'Harmonie 1 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)