



Réf. Farde e-Assemblées : 2400933

N° OJ : 9

Projet d'Arrêté - Conseil du 10/05/2021

**Objet :** Rue du Lombard 26 - Analyse financière des travaux.- Fixation des conditions locatives des logements et du commerce.

La Conseil,

En séance du lundi 17 octobre 2016, le Conseil a pris l'arrêté relatif au marché de travaux pour la transformation d'un bâtiment administratif en immeuble de 10 logements et un commerces au rez-de-chaussée, situé rue du Lombard 26 à 1000 Bruxelles.

A travers ce projet, la Régie Foncière initie sa deuxième reconversion de bureaux en 10 logements.

Le projet est réparti comme suit :

- \* Commerce : 89m<sup>2</sup> (rez-de-chaussée) + 49m<sup>2</sup> (sous-sol) + Cour intérieure : 30m<sup>2</sup>
- \* Logements :
- 4 appartements 1 chambre d'une superficie de 69m<sup>2</sup>
- 4 appartements 1 chambre d'une superficie de 73m<sup>2</sup>
- 1 appartement 3 chambres d'une superficie de 134m<sup>2</sup>
- 1 appartement 3 chambres d'une superficie de 128m<sup>2</sup>
- un local vélos et poussettes (29m<sup>2</sup>), des locaux poubelles (2.5m<sup>2</sup>) et d'entretien au RDC.
- Des locaux techniques au sous-sol (15m<sup>2</sup>)

Considérant que la surface totale bâtie est de 1.228,5 m<sup>2</sup>;

Considérant que le bâtiment est équipé comme suit :

- Un système de ventilation double flux avec récupération des chaleur, de type individuel ;
- Un chauffage central individuel par appartement ;
- Un système de récupération d'eau de pluie ;
- Des panneaux photovoltaïques pour la production de l'électricité des parties communes (20m<sup>2</sup>) ;

Dans la cadre de ce projet, la structure existante a pu être conservée dans son intégralité.

Aux étages les appartements s'organisent autour d'un puit central afin d'augmenter l'apport de lumière dans les logements. Les éléments structurels originels ont été mis en évidence comme témoin du passé au même titre que les tablettes de fenêtres qui ont été mises à contribution comme éléments décoratifs.

Vu l'analyse financière du projet:

- Montant des travaux : 3.710.000€ TVAc
- Etudes : 414.000,00€ TVAc
- charge de financement 655.870,17€

- Investissement global de la Régie tenant compte de la charge financière du projet: 4.834.310,00 €

Considérant que le revenu escompté des loyers annuels représente un montant de 94.140,00 € soit un rendement annuel de 1,7% brut par rapport au montant total du projet. tenant compte des charges financières et de l'incidence terrain;

Considérant que l'opération présente un cashflow annuel négatif de +/- 147.576,00 €, dont l'impact sera neutralisé et amorti dans l'

enveloppe du plan financier et pluriannuel de la Régie Foncière ;

arrête:

Article 1 : Approuver l'analyse financière des travaux et des études pour la réhabilitation de l'immeuble situé à 1000 Bruxelles, rue du Lombard 26 (4.124.000,00 EUR T.V.A. comprise) , permettant d'escompter une recette locative annuelle de 94.140€, hors charges.

Article 2 : Fixer les loyers et les provisions de charges, pour le commerce et les logements de la Régie foncière situés rue du Lombard 26 selon les valeurs reprises au tableau annexé au présent arrêté.

Annexes :

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