



Réf. Farde e-Assemblées : 2265827

N° OJ : 39

Projet d'Arrêté - Conseil du 02/12/2019

Objet : Bâtiment immobilier passif rue de l'Eclusier Cogge 29/31 à 1000 Bruxelles.- Fixation des conditions locatives.

Le Conseil,

Considérant que dans le cadre du contrat de quartier Masui, opération 1.2 a,b,c et d, le projet situé rue de l'Eclusier Cogge 29/31 à 1000 Bruxelles est prêt à être réceptionné.

Considérant que cette opération mixte portant sur la création d'une maison des jeunes et de logements assimilés sociaux a été pilotée par le département de l'urbanisme et du patrimoine publique.

Considérant que l'immeuble se compose d'une maison de jeunes au rez-de chaussée, de trois studios au premier étage et de quatre appartements de familles nombreuses aux deuxième et troisième étages

Considérant que les 7 logements sont subsidiés par Beliris dans le cadre du programme du Contrat de Quartier Durable "Masui".

Considérant que l'opération vise la construction de "3 studios supervisés gérés par l'asbl Bravo, en lien avec l'infrastructure de la Maison des Acteurs et des Initiatives de Cohésion sociale Nord (MAISoN), en particulier avec le service de médiation sociale concerné par le même projet d'immeuble avec la maison de jeunes Locomotive";

Considérant qu'il y aura lieu, dès que l'asbl en charge de la gestion sera désignée par BRAVVO, de signer une convention avec cette dernière.

Considérant que les loyers des logements sont ceux appliqués par L'Agence Immobilière Sociale à Bruxelles pour l'année 2020. Il n'est dès lors plus possible d'accorder une réduction pour famille nombreuse sans mettre en péril la rentabilité du projet.

Considérant que la promesse de subides pour la Régie Foncière s'élève à 1.442.616,14 euro et que ce montant équivalent au maximum à percevoir;

Considérant que sous réserve de la réception complète des subides

Investissement total de la Régie (subside déduit) est de 1.141.328,22 EUR.

Loyer annuel: 40.833 EUR

Rendement brut: 2,95 %

Cashflow: -28.335,12 euro

Considérant que le cashflow est négatif tout au long de l'amortissement.

Il est proposé au Collège de:

Article 1

De fixer les loyers et provisions des 7 logements situés dans l'immeuble rue de l'Eclusier Cogge 29/31 à 1000 Bruxelles selon les valeurs reprises au tableau annexé au rapport.

Article 2



Prendre acte que la location des 4 grands appartements (hors 3 studios supervisés) sera entamée dès achèvement des travaux

Article 3

Charger la Régie Foncière de signer une convention avec l'asbl qui sera désignée en vue gérer les 3 studios supervisés.

Annexes:

Annexes :

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

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