



Réf. Farde e-Assemblées : 2502486

N° OJ : 88

Projet d'Arrêté - Conseil du 16/01/2023**Objet :** Verdun 646.- Fixations des conditions locatives des logements.

Le Conseil Communal,

Vu la décision du Collège du 15/09/2016 attribuant le marché de services pour la construction de 3 maisons individuelles au bureau d'études Auxau au montant de 96.800 EUR TVA comprise.

Vu la décision du Collège attribuant le marché de travaux pour la construction des 3 logements au Vekemans & Zoon nv, Baasrodestraat 97 à 9200 Baasrode pour le montant d'offre contrôlé pour lot 1 : 38.220,00 € hors TVA ou 40.513,20 €, TVA 6 % comprise ; lot 2 : 985.135,46 € hors TVA ou 1.044.243,50 €, TVA 6 % comprise;

Considérant le montant total du projet s'élevant à 1.373.200 € (dont 187.620€ de révision pour les travaux) augmentée de coût de financement à 3.5% sur 25 ans portant le prix global du projet à ~ 2.000.000€.

Considérant que les 3 maisons individuelles disposent d'un vaste séjour et cuisine de 45m² (la cuisine étant entièrement équipée) de 3 chambres (de 18 - 15 et 9 m²), d'un espace bureau en mezzanine sur le séjour, de 2 salles de bain, d'un généreux jardin et d'un espace de parking couvert.

Considérant que l'ensemble répond aux normes strictes de la PEB notamment par une isolation renforcée (dont triple vitrage), une attention soignée à l'étanchéité à l'air (4m³/m².h), un double flux avec récupérateur de chaleur, 3 panneaux solaires photovoltaïques par logement et une citerne pour la récupération des eaux.

Considérant que les loyers établis sur base des loyers de référence en Région de Bruxelles-Capitale et suivant le loyer médian, porte le loyer mensuel à 1742€ par logement.

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 30.00,00 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,

Decide :

Article unique : Approuver les loyers des 3 maisons individuelles situés rue de Verdun 646 au prix de 1742€/ logement, établis sur base des loyers de référence en Région de Bruxelles-Capitale.

Annexes :

