



Réf. Farde e-Assemblées : 2376422

N° OJ : 38

Projet d'Arrêté - Conseil du 22/02/2021**Objet :** Fixation des conditions locatives du projet Maelbeek 17-21 à 1000 Bruxelles.

Le Conseil communal,

Considérant qu'en date du 11 octobre 2012 le collège a attribué le marché de travaux pour la construction de 8 logements et 1 commerce pour le montant de 2.786.792,12 EUR hors TVA;

Considérant que dans le cadre de la demande de Permis d'urbanisme le projet a dû être revu suite aux demandes spécifiques de la CRMS et de la Région, portant le budget total des travaux à 2.954.616,64 € hors TVA soit 3.327.784,72 € (tenant compte d'une TVA de 12% pour le logement et ses fonctions accessoires et de 21% pour le commerce);

Considérant que le bâtiment présente un gabarit de 5 niveaux (hors sol, R+4) et se compose de 8 appartements dont 7 appartements à 2 chambres et 1 appartement à 1 chambre qui répondent aux dernières normes strictes définies par l'ordonnance portant sur la performance énergétique des bâtiments ainsi que 8 places de parkings en sous-sol, et un espace Horeca au rez-de-chaussée;

Considérant que cet immeuble dispose d'une situation privilégiée en bordure du Parc Léopold et que chaque appartement profite de ce cadre exceptionnel grâce notamment aux espaces extérieurs généreux allant de 10 à 20m²;

Considérant que l'attention a été portée au confort des futurs occupants. Les logements sont entièrement équipés, ils disposent du confort contemporain avec une cuisine totalement équipée (frigo, lave-vaisselle, four et taques, hotte). Ils sont tous agrémentés d'un espace extérieur;

Considérant que le bâtiment accueillera également une surface Horeca au rez-de-chaussée avec terrasse à l'arrière. Cette surface de 58,9m² qui sera livrée CASCO et disposera d'un accès indépendant afin de limiter toute sorte de nuisance auprès des futurs habitants;

Considérant qu'entre 2011 et aujourd'hui en 2020, les prix des locations ont fortement augmentés dans ce quartier de Bruxelles;

Considérant que afin d'estimer la meilleure option de valorisation de cet immeuble, la vente a été analysée et qu'il ressort de cette étude, basée sur les prix du marché et de l'estimation de Bruxelles, que le montant espéré à la vente de 4.000.000,00€ HTVA permet seulement de retrouver l'investissement initial et qu'il n'engendre, dès lors, aucune plus-value;

Considérant que la location au prix du marché, tenant compte du potentiel spécifique de cet immeuble de par sa localisation et qualité de confort intrinsèque, permet d'obtenir un rendement de l'ordre de 2,7%, par application d'un revenu locatif annuel de 133.800,00€ et que cette option reste l'option privilégiée pour rentabiliser cette construction;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article 1

Prendre pour information l'estimation de Bruxelles Fiscalité.

Article 2

Approuver l'application des loyers telle que reprise en annexe.



Article 3

Charger la Régie Foncière d'adopter les mesures de publicité adaptée à la mise en location de ces biens.

Annexes :

[Etude de location Maelbeek 17-21 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)