

Contrat de Quartier Durable Athénée

Modifications ou compléments envisagés conformément à l'article 28 de l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 octobre 2016

2ème modification – juin 2019

Les modifications envisagées sont de 2 ordres :

- L'adaptation de revitalisation sociétale et économique 5.2 a+b ;
- L'adaptation des budgets liés à l'opération 5.6 Acquisitions en vue de créer du logement ;

Le dossier de demande de modification du contrat de quartier durable Athénée est constitué :

- de la présente note motivant les modifications ;
- de la liste des opérations prioritaires ;
- des fiches descriptives des opérations et actions modifiées.

1 Modifications de l'action 5.2 a Facilitateur Logement

MODIFICATION#1	PROGRAMME MODIFIE#2
Budget initial : 260.000,00 EUR	Budget actualisé : 260.000 EUR Différence : 0
Financement Région	Financement Région

MOTIVATION : Le budget du projet reste inchangé. Cependant, la fiche projet relative à cette action intégrera une dimension de « capitalisation » des enseignements, sous forme d'un rapport, qui permettra d'identifier les freins et les pistes de solution afin d'envisager une reproductibilité du projet.

2 Modifications de l'action 5.2 b Création de logement en AIS

MODIFICATION#1	PROGRAMME MODIFIE#2
Budget initial : 250.000,00 EUR	Budget actualisé : 100.000 EUR Différence : -150.000 EUR
Financement Région	Financement Région
Nombre de logements : 10	Nombre de logements : 4

MOTIVATION : Les montants du projet réservés aux interventions dans la rénovation et/ou les frais de construction semblent surestimés compte tenu de la demande et des résultats constatés à ce jour. En effet, depuis début 2019, Habitat et Rénovation, porteur du projet, a pris des contacts avec différents propriétaires afin de leur expliquer le projet. Plusieurs personnes se sont montrées intéressées. Parmi elles, un propriétaire a signé des baux avec l'AIS : 1 bail pour une durée de 15 ans. Si d'autres démarches avec certains propriétaires sont en attente, pour des raisons diverses, il s'avère complexe de convaincre les propriétaires sur une période courte. En parallèle, le porteur du projet réussit à « socialiser » des logements, mais qui n'entrent pas nécessairement dans les conditions définies pour l'incitant.

Il ressort donc de cette période de 30 mois d'exécution de cette action que les montants estimés initialement à 500.000 EUR et revus à 250.000 EUR lors de la première modification de programme ne seront pas utilisés dans leur intégralité, compte tenu des freins rencontrés par le porteur de projet, à savoir :

- Problématique des maisons commerciales et du bail commercial unique ;
- Fragilité de certains propriétaires (financière et mentale) ;
- Importante différence de loyers entre l'AIS et le privé ;
- Timing de la phase opérationnelle du CQDA ;

- Politique urbanistique d'Ixelles.

Compte tenu du délai du contrat de quartier, qui impose que les dernières factures éligibles devront être introduites avant le 28 février 2021 et les délais que nécessiteraient des interventions lourdes sur des bâtiments (soumis à permis d'urbanisme), permettent aujourd'hui difficilement d'envisager le maintien des objectifs de 10 logements. Ceux-ci sont donc revus à 4 logements et le budget destiné aux incitants revu par conséquent à 100.000,00 EUR.

L'accompagnement réalisé dans le cadre de l'action 5.2.a est indispensable au bon fonctionnement de cette action et est ainsi maintenu.

3 Adaptation de l'opération immobilière 5.6 Acquisitions en vue de créer du logement

MODIFICATION#1	PROGRAMME MODIFIE#2
Budget initial : 1.198.718,15 EUR	Budget actualisé : 1.348.718,15 EUR Différence : + 150.000,00 EUR
Financement Région	Financement Région
Nombre de logements : 8	Nombre de logements : 14

MOTIVATION : Le montant alloué au projet est augmenté de 150.000 EUR pour permettre de réaliser de nouvelles acquisitions en vue de créer du logement conventionné. L'objectif fixé pour la création de logements dans le cadre de cette opération est porté à 14 unités.

N°	Projet	Type	Total AGRBC 12/2016	Région	%	Commune	%	Total CQ modif	Privé	Autres	Invest. total
Pôle Rabelais											
1.1	Halle publique et espaces ouverts sur le quartier	Infrastructure	1.331.465,85	620.856,56	95%	32.676,66	5%	653.533,22	0,00	490.171,53 FWB - BExemplary	1.143.704,75
1.2	Salle de sport de quartier	Infrastructure	870.346,22	1.949.976,12	95%	102.630,32	5%	2.052.606,44	0,00	217.033,16 FWB	2.269.639,60
1.3	Façade de la halle	Infrastructure	1.002.753,27	0,00	95%	0,00	5%	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	Equiperment petite enfance	Infrastructure	785.147,80	1.001.241,76	95%	52.696,93	5%	1.053.938,69	0,00	1.658.415,01 CoCoF - Ixelles	2.712.353,70
1.5	8 Logements Rabelais	Logement public	2.994.782,42	2.835.007,00	95%	149.210,89	5%	2.984.217,89	0,00	0,00	2.984.217,89
1.6	Aménagement des abords du Pôle Rabelais	Espace public	60.314,27	1.291.011,91	95%	67.948,00	5%	1.358.959,91	0,00	0,00	1.358.959,91
Sous-total 1			7.044.809,83	7.698.093,34		405.162,81		8.103.256,15	0,00	2.365.619,70	10.468.875,85
Micro-quartier Tulipe											
2.1	Réaménagement rue de la Tulipe	Espace public	250.361,10	283.909,04	95%	14.942,58	5%	298.851,62	0,00	0,00	298.851,62
2.2	Aménagements "espace de respiration" Pôle Tulipe	Espace public	485.548,80	343.836,26	95%	18.096,65	5%	361.932,91	0,00	0,00	361.932,91
2.3	Activation de l'espace public autour de Châtelailon-plage	Socio-économique	25.000,00	25.000,00	100%	0,00	0%	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Sous-total 2			760.909,90	652.745,30		33.039,23		685.784,53	0,00	0,00	685.784,53
Îlot ACJ											
3.1a	Rénovation de bâtiments de logements	Logement public	730.263,60	0,00	95%	0,00	5%	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1b	Projet locaux associatifs + Acquisition Major René Dubreucq	Infrastructure	875.226,94	0,00	95%	0,00	5%	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1c	Aménagement placette Major René Dubreucq	Espace public	86.033,18	153.478,79	95%	8.077,83	5%	161.556,62	0,00	0,00	161.556,62
3.2a	Ouverture de l'îlot Trône 97-101	Espace public	15.173,40	14.414,73	95%	758,67	5%	15.173,40	0,00	0,00	15.173,40
3.2b	Adaptation du passage rue du Trône 97-101	Espace public	50.000,00	0,00	0%	1,00	5%	1,00	0,00	50.000,00 Sub. Sécurité routière	50.001,00
3.2c	Aménagement rez-de-chaussée commercial en snack social	Infrastructure	25.000,00	23.750,00	95%	1.250,00	5%	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
3.2d	Aménagement étages en logements	Associé	0,00	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00	1.750.000,00 Immeubles isolés	1.750.000,00
3.3	Snack social	Socio-économique	180.000,00	180.000,00	100%	0,00	0%	180.000,00	0,00	0,00	180.000,00
Sous-total 3			1.961.697,12	371.643,52		10.087,50		381.731,02	0,00	1.800.000,00	2.181.731,02
Axe Sans-Souci											
4.1	Parc-cour école 2	Espace public	585.156,00	626.118,13	95%	32.953,59	5%	659.071,72	0,00	0,00	659.071,72
Sous-total 4			585.156,00	626.118,13		32.953,59		659.071,72	0,00	0,00	659.071,72
Offre de logement diversifiée											
5.1	Projet de 4 logements rue du Trône 143-145	Investisseur	973.750,00	0,00	52%	0,00	48%	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2a	Facilitateur logements	Socio-économique	260.000,00	260.000,00	100%	0,00	0%	260.000,00	0,00	0,00	260.000,00
5.2b	Création de logements en AIS	Socio-économique	500.000,00	-50.000,00	100%	0,00	0%	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
5.3	Pens(i)onsquartier	Socio-économique	50.000,00	50.000,00	100%	0,00	0%	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00
5.4	Des immeubles inoccupés	Associé	0,00	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
5.5	Projet de 6 à 8 logements rue Major René Dubreucq 30-32	Logement public	0,00	125.970,00	95%	6.630,00	5%	132.600,00	0,00	1.475.000,00 Politique de la Ville A1	1.607.600,00
5.6	Acquisitions en vue de créer du logement	Investisseur	0,00	823.697,71	61%	525.020,44	39%	1.348.718,15	1.310.000,00	0,00	2.658.718,15
Sous-total 5			1.783.750,00	1.209.667,71		531.650,44		1.891.318,15	1.310.000,00	1.475.000,00	4.676.318,15

Identifier des micro-quartiers										
6.1 Développement communautaire ABCD	Socio-économique	375.085,00	375.085,00	100%	0,00	0%	375.085,00	0,00	0,00	375.085,00
6.2 Urban ma(r)kers	Socio-économique	200.000,00	200.000,00	100%	0,00	0%	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
6.3 Micro espace public Chaussée de Wavre	Espace public	200.000,00	393.730,66	95%	20.722,67	5%	414.453,33	0,00	0,00	414.453,33
6.4 Aménagement de la rue de Cans comme rue de jeux	Espace public	125.180,55	110.615,83	95%	5.821,89	5%	116.437,72	0,00	8.742,83 Perspective	125.180,55
6.5 Entreprendre XXL	Socio-économique	362.000,00	362.000,00	100%	0,00	0%	362.000,00	0,00	0,00	362.000,00
6.6 Réservoir d'eau Vivaqua	Associé	0,00	0,00	100%	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
6.7 Jardin - parc Solvay	Associé	0,00	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
6.8 Création d'un maillage vert et ludique	Espace public	0,00	75.675,82	95%	3.982,94	5%	79.658,76	0,00	0,00	79.658,76
Sous-total 6		1.262.265,55	1.517.107,32		30.527,49		1.547.634,81	0,00	8.742,83	1.476.718,88
Activation du potentiel culturel										
7.1 Appel à projets synergie écoles quartiers	Socio-économique	120.000,00	120.000,00	100%	0,00	0%	120.000,00	0,00	0,00	120.000,00
7.2 ISP en médiation culturelle	Socio-économique	180.000,00	180.000,00	100%	0,00	0%	180.000,00	0,00	0,00	180.000,00
7.3 Musée d'Ixelles en vadrouille	Socio-économique	200.000,00	200.000,00	100%	0,00	0%	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
7.4 Les racines de Matongé	Socio-économique	60.000,00	60.000,00	100%	0,00	0%	60.000,00	0,00	0,00	60.000,00
7.5 The Beit Project	Socio-économique	80.000,00	80.000,00	100%	0,00	0%	80.000,00	0,00	0,00	80.000,00
Sous-total 7		640.000,00	640.000,00		0,00		640.000,00	0,00	0,00	640.000,00
Processus intégré										
8.1 Chef de projet et communication	Coordination et soutien	473.270,15	541.129,33	100%	0,00	0%	541.129,33	0,00	0,00	541.129,33
8.2 Dynamisation du potentiel socio-culturel du quartier	Coordination et soutien	200.000,00	260.000,00	100%	0,00	0%	260.000,00	0,00	0,00	260.000,00
8.3 Coordination technique du Pôle Rabelais	Coordination et soutien	200.000,00	390.000,00	100%	0,00	0%	390.000,00	0,00	0,00	390.000,00
8.4 Manager espaces publics	Coordination et soutien	200.000,00	68.495,34	100%	0,00	0%	68.495,34	0,00	0,00	68.495,34
Sous-total 8		1.073.270,15	1.259.624,67		0,00		1.259.624,67	0,00	0,00	1.259.624,67
Recettes (revente - opération 5.6)		-243.437,50			-300.000,00		-300.000,00			
TOTAL GENERAL DOSSIER DE BASE CQD		14.868.421,05	13.975.000,00	94,95	743.421,05	5,05	14.868.421,05	1.310.000,00	5.649.362,53	22.048.124,82

Contrat de Quartier "Athénée" à Ixelles

Solde

0,00

ATHÉNÉE

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE | DUURZAAM WIJCONTRACT

MODIFICATION DE PROGRAMME

#2 - 02/2019

WIJZIGING VAN HET PROGRAMMA

VERSION AMENDÉE SUITE À L'ACCORD DU MINISTRE EN CHARGE DE LA RÉNOVATION URBAINE, SUR LES MODIFICATIONS PROPOSÉES (09/04/2019)
VERSIE GEWIJZIGD NA HET AKKOORD VAN DE MINISTER DIE BEVOEGD IS VOOR STADSVERNIEUWING OVER DE VOORGESTELDE WIJZIGINGEN (09/04/2019)



Périmètre opérationnel
Operationele perimeter

Projets briques (nouvelle construction + rénovation)
Gebouwe projecten (nieuwbouw + renovatie)

Projets espace public
Projecten publieke ruimte

Projets Socio-Economique
Sociaal-Economische projecten

Projets de reserve / associé
Reserve of geassocieerde projecten



ADAPTATION ET ACTUALISATION DU CONTENU DES FICHES PROJET AANPASSING EN ACTUALISERING VAN DE PROJECT FICHES

NR. DE PROJET
PROJECTNR.

TITRE
TITEL

5.2a+b

FACILITATEUR LOGEMENT

FACILITATOR HUISVESTING

CONCEPTION DU PROJET | ONTWERP VAN HET PROJECT

Le diagnostic a révélé que **le marché immobilier** dans le Haut-Ixelles est dominé par **le marché locatif privé** à des prix très élevés. Cette constatation constitue un risque de perte de mixité sociale, ce qui est un atout pour le quartier.

La fonction de facilitateur logement a été créée en raison du grand **manque de logements abordables** au sein du périmètre opérationnel d'une part et **le taux d'inoccupation** dans le quartier d'autre part. L'inoccupation d'anciens rez-de-chaussée commerciaux ou l'inoccupation au-dessus de fonctions commerciales est importante dans le quartier malgré la pression immobilière. En outre, des irrégularités dans les gabarits sont susceptibles d'offrir certaines opportunités.

Le contrat de quartier durable souhaite **activer ce potentiel perdu** en espace déjà construit **grâce au facilitateur logement**.

L'action prévoit 2 volets :

1. La désignation d'un facilitateur (1ETP) responsable à plein temps de la création d'entités de logements au sein du périmètre opérationnel.

La mission de cette personne sera de miser tout au long du contrat de quartier sur 3 axes :

- Habiter au-dessus de magasins/boutiques
- Habiter dans d'anciens commerces en dehors des liserés commerciaux
- Densifier en hauteur (remplir les gabarits)

Le facilitateur se met en quête d'immeubles en propriété privé et tente de mettre en place une collaboration avec le propriétaire (particulier ou entreprise).

2. L'intervention dans une rénovation et/ou des travaux d'extension.

Le facilitateur dispose d'un budget pour intervenir dans les frais de rénovation et/ou les frais de construction nécessaires pour réaliser ses objectifs. En échange de cette intervention, les propriétaires sont contraints de mettre en location les entités de logements pendant au moins 15 ans via une agence immobilière sociale.

Pour la réalisation des travaux, on demande au facilitateur d'initier une collaboration avec une organisation socio-professionnelle chargée de la formation et de l'activation de chercheurs d'emploi dans le bâtiment.

De diagnostiek heeft uitgewezen dat de **vastgoedmarkt** in Hoog-Elsene gedomineerd wordt door de **private huur-markt** en dit aan zeer hoge tarieven. Deze vaststelling kan voor een vermindering zorgen voor de sociale mix, wat een grote troef is van de wijk.

De functie van facilitator huisvesting wordt in het leven geroepen door de grote **nood aan betaalbare woningen** binnen de operationele perimeter enerzijds en de **frapantie van de leegstand** in de wijk anderzijds. Tijdens het veldwerk werd vooral de leegstand boven commerciële functies en de leegstand van voormalige handelsgelijkvloerse verdiepingen opgemerkt. Daarnaast dragen onregelmatigheden in het gabariet opportuniteiten in zich.

Deze **verloren potentie** aan reeds gebouwde ruimte wenst het duurzaam wijkcontract te gaan **activeren met de facilitator huisvesting**.

De actie voorziet in 2 luiken :

1. Aanstellen van een facilitator (1ETP) die voltijds instaat voor het creëren van bijkomende woonentiteiten binnen de operationele perimeter.

De opdracht van deze persoon is gedurende de volledige periode van het wijkcontract, in te zetten op 3 assen :

- Wonen boven winkels
- Wonen in voormalige winkelpanden buiten de handelslinten
- Densifiëren in de hoogte (opvullen gabarieten)

De facilitator gaat op zoek naar panden die in privé bezit zijn en probeert een samenwerking met de eigenaar (particulier of bedrijf) op te zetten.

2. Tussenkomen in de reonvatie en/of uitbreidingswerken.

De facilitator beschik over een budget om tussen te komen in de renovatiekosten en/of bouwkosten die nodig zijn om zijn doelstellingen te realiseren. In ruil voor deze tussenkomst zijn de eigenaars verplicht de woonentiteiten gedurende minimum 15 jaar via een sociaal verhuur kantoor te verhuren.

Aan de facilitator wordt gevraagd voor de uitvoering van de werken een samenwerking op te zetten met een socio-professionele organisatie bezig met de opleiding en activatie van werkzoekenden in de bouwsector.

OBJECTIFS | DOELSTELLINGEN

Le facilitateur a comme objectif de réaliser en 4 ans un minimum de 4 entités de logements pouvant être mises en location pour une période de 15 ans via une agence immobilière sociale. L'objectif principal est dès lors de réaliser une offre résidentielle abordable complémentaire.

Cette opération entraîne d'autres avantages :

- Grâce à la collaboration avec une organisation socio-professionnelle chargée de la formation et de l'activation de chercheurs d'emploi dans le bâtiment, l'opération donne son soutien à la formation et à l'emploi.
- En misant sur le patrimoine existant, l'opération freine l'inoccupation et le délabrement dans un quartier densément construit.
- L'opération œuvre à une offre résidentielle de qualité.

De facilitator heeft als doelstelling in de periode van 4 jaar minimum 4 woonentiteiten te realiseren die voor een periode van minimum 15 jaar via een sociaal verhuurkantoor worden verhuurd. De voornaamste doelstelling is dan ook op een bijkomend betaalbaar woonaanbod te realiseren.

Deze operatie zal echter ook bijdragen tot :

- Door de samenwerking met een socio-professionele organisatie bezig met de opleiding en activatie van werkzoekenden in de bouwsector, geeft de operatie ondersteuning aan opleiding en werkgelegenheid.
- Door in te zetten op het bestaand patrimonium gaat de operatie leegstand en verloederding tegen in een zeer dens bebouwde buurt.
- Werken aan een kwalitatief woonaanbod.

NR. DE PROJET
PROJECTNR.

TITRE
TITEL



FACILITATEUR LOGEMENT + CRÉATION DE LOGEMENTS EN AIS

FACILITATOR HUISVESTING + CREATIE VAN WONINGEN IN SVK

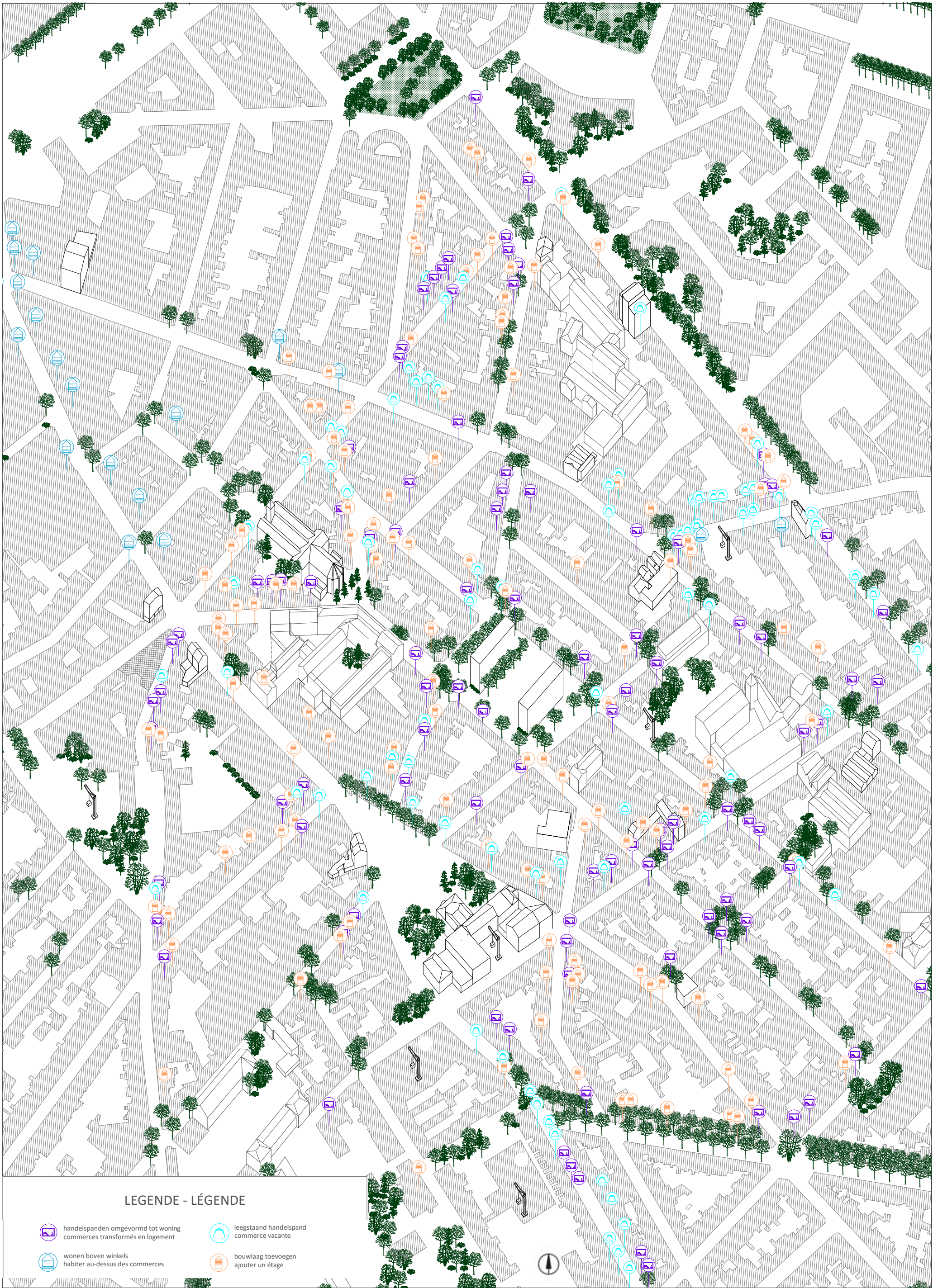
REALISATION | REALISATIE

PORTEUR DE PROJET INITIATOR VAN HET PROJECT	PLAN FINANCIER FINANCIËEL PLAN
Habitat & Rénovation	Budget CQD DWC : € 360 000,00 5.2a Facilitateur logement Facilitator huisvesting : € 260.000,00 5.2.b : Création de logements en AIS Creatie van woningen in SVK : € 100.000,00
PARTENAIRES DU PROJET	PARTNERS VAN HET PROJECT
Association Immobilière Sociale (AIS) Service d'urbanisme de la Commune le coordinateur d'Entreprendre XXL	Sociaal verhuurkantoor (SVK) Dienst stedenbouw van de Gemeente de coordinator van Entreprendre XXL

RÉALISATIONS PROPOSÉES	VOORGESTELDE ACTIVITEITEN
PARTIE 1 désignation d'un facilitateur logement (1ETP) + frais de fonctionnement Dans une première phase, le rôle du facilitateur logement consistera surtout dans la rédaction d'un inventaire complet de l'inoccupation au-dessus de magasins, l'inoccupation d'immeubles commerciaux en dehors des liserés commerciaux et des bâtiments répondant à un gabarit déviant. Une sélection est ensuite opérée des principaux potentiels. Il est important de souligner qu'il s'agit d'une approche 'd'acupuncteur' où le facilitateur évalue au cas par cas si une intervention peut être souhaitable et faisable. La carte reprise à la page suivante montre une première sélection. Elle montre un potentiel de projets intéressants particulièrement élevé. Le facilitateur sera chargé d'opérer un choix judicieux. Dans une deuxième phase seront initiés des entretiens avec les propriétaires des bâtiments afin de parler des possibilités. Le facilitateur – de préférence architecte de formation – peut effectuer une étude de faisabilité succincte des possibilités. Le facilitateur mène les entretiens avec le service d'urbanisme de la Commune et introduit au besoin une demande d'urbanisme. Pour un projet de plus grande envergure, un architecte externe peut en être chargé. PARTIE 2 intervention dans la rénovation et/ou les frais de construction Dans une phase suivante sont réalisés les travaux nécessaires. Le facilitateur soutient le propriétaire dans la commande et le suivi des travaux. Le facilitateur dispose d'un budget à part (5.2b) qui lui permet aussi d'intervenir dans les frais d'architecte et de travaux. Les travaux pourront être réalisés par une organisation socioprofessionnelle chargée de la formation et de l'activation de chercheurs d'emploi dans le bâtiment.	DEEL 1 aantellen van een facilitator huisvesting (1VTE) + werkingskosten In een eerste fase zal de rol van de facilitator huisvesting er vooral in bestaan om een volledige inventaris op te maken van de leegstand boven winkels, leegstand van winkelspanden buiten de handelslinten en de gebouwen met een afwijkend gabariet. Hierbij wordt een selectie gemaakt van de belangrijkste potenties. Het is belangrijk te onderlijnen dat het een accupunctuur aanpak betreft waarbij geval per geval wordt geëvalueerd of een interventie wenselijk en haalbaar is. Op de kaart op de volgende bladzijde word een eerste screening weergegeven. Hieruit blijkt dat het aanbod aan potentiëel interessante projecten groot is, de facilitator zal hieruit een verstandige selectie moeten maken. In een tweede fase zullen er gesprekken opgestart worden met de eigenaars van de panden om de mogelijkheden te bespreken. De facilitator - die zelf best architect van opleiding is - kan een korte haalbaarheidsstudie maken op de mogelijkheden te schetsen. De facilitator voert gesprekken met de dienst stedenbouw van de Gemeente en dient indien nodig een stedenbouwkundige aanvraag in. Voor een groter project kan dit door een externe architect worden uitgevoerd. DEEL 2 tussenkomen in de renovatie en/of bouwkosten In een volgende fase worden de nodige werken gerealiseerd. De facilitator ondersteunt de eigenaar bij de bestelling en opvolging van deze werken. De facilitator beschikt over een apart budget (5.2b) waarmee hij ook kan tussenkomen in de kost van de architect en van de werken. De werken kunnen worden gerealiseerd door een socio-professionele organisatie bezig met de opleiding en activatie van werkzoekenden in de bouwsector.

RÉSULTATS ENVISAGÉS	VOORZIENE RESULTATEN
4 habitation qualitatives en gestion AIS pour une période de minimum 15 ans	4 kwalitatieve woonentiteiten in beheer van een SVK voor een periode van minimum 15 jaar

CARTE DU POTENTIEL
KAART VAN HET POTENTIEEL



NR. DE PROJET
PROJECTNR.

TITRE
TITEL

5.2a+b

FACILITATEUR LOGEMENT + CRÉATION DE LOGEMENTS EN AIS
FACILITATOR HUISVESTING + CREATIE VAN WONINGEN IN SVK

PROJETS DE RÉFÉRENCE | REFERENTIEPROJECTEN



Logements au-dessus des commerces, Veldstraat Gand (Abscis)
bron/source: <http://www.abscis-architecten.be/nl/projecten/gemengd-woonproject-veldstraat-gent/333>
bron/source: <http://www.abscis-architecten.be/nl/projecten/verbouwing-van-een-historisch-pand-korenmarkt-gent/441>

NR. DE PROJET
PROJECTNR.

TITRE
TITEL

5.6

ACQUISITIONS EN VUE DE CRÉER DU LOGEMENT
AANKOOP OM WONINGEN TE CREËREN

EN GÉNÉRAL | ALGEMEEN

DESCRIPTION

Face à **la crise du logement** que connaît la région de Bruxelles-Capitale et au manque de logement conventionnés dans le Haut d'Ixelles, il convient de remettre ces logements sur le **marché locatif** en vue d'augmenter le parc de logements conventionné La cellule Logement de la Commune d'Ixelles effectue une veille des logements inoccupés et des transactions immobilières du quartier.

La mise en place d'un périmètre de préemption Athénée donne à la Commune d'Ixelles l'opportunité de se porter acquéreuse de biens mis en vente dans le périmètre du contrat de quartier aux prix et conditions convenus par le vendeur et l'acheteur, et de concrétiser, dès lors, une politique d'acquisition de biens immobiliers en vue de créer du logement.

- Voir l'Arrêté du Gouvernement du 13/07/17 relatif à l'établissement du périmètre de préemption Athénée.

BESCHRIJVING

Gezien de woningnood in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het gebrek aan geconventioneerde woningen in Hoog-Elsene, is het noodzakelijk deze woningen op de huurmarkt te brengen zodat het aandeel geconventioneerde woningen vergroot. De cel huisvesting van de Gemeente Elsene houdt toezicht op de leegstaande woningen en de vastgoedtransacties in de wijk.

De oprichting van de perimeter van voorkepprecht Atheneum geeft de Gemeente Elsene de mogelijkheid om een aankoopbeleid van vastgoed uit te werken, door onroerend goed in de zone van het wijkcontract te kopen aan prijzen en voorwaarden zoals overeengekomen tussen de verkoper en koper, met als doel om huisvesting te creëren.

- Zie het besluit van de Regering van 13/07/17 betreffende de uitwerking van de perimeter van voorkepprecht Atheneum.

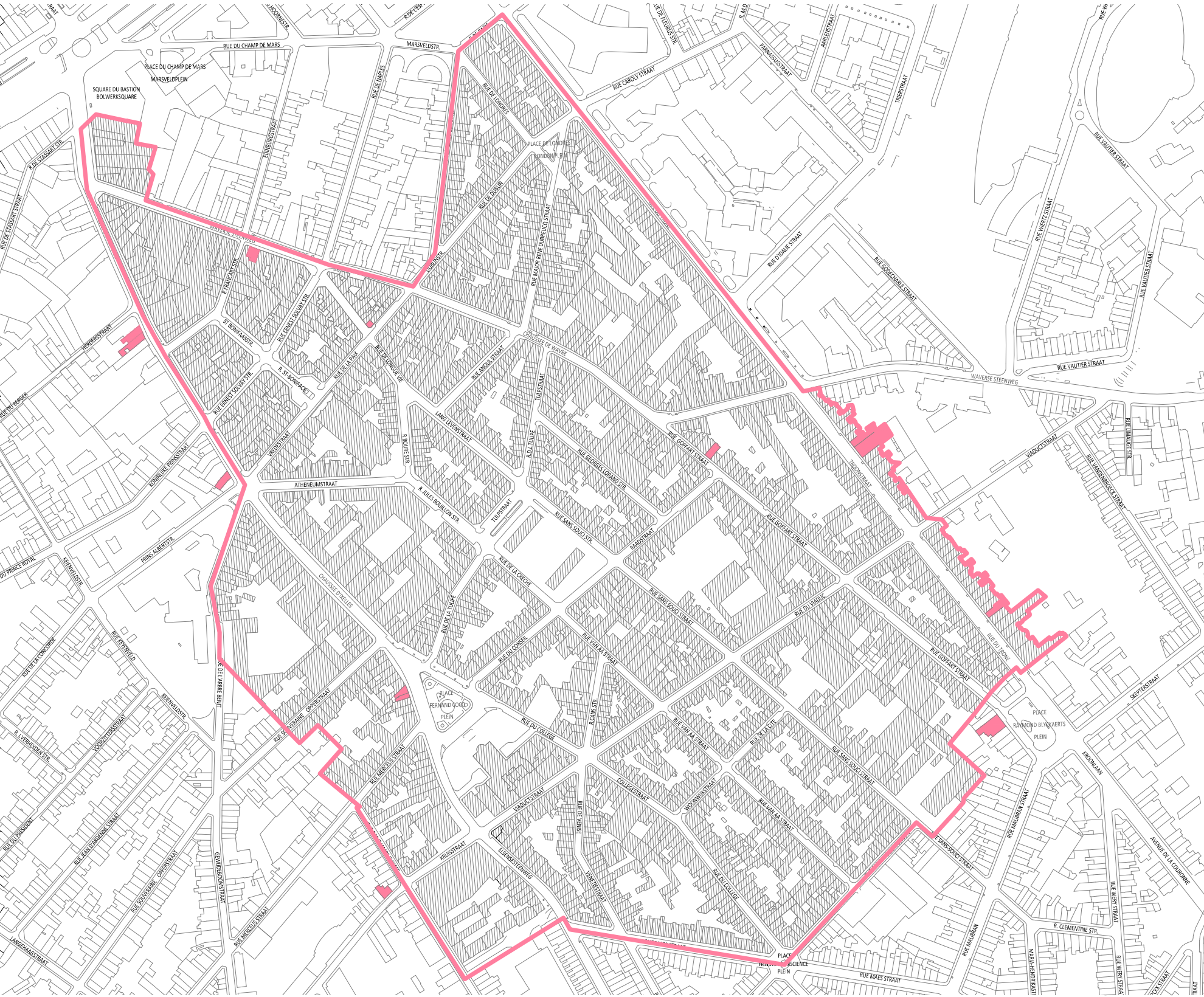
PROPRIÉTAIRE | EIGENAAR

propriétaires privés
private eigenaren

USAGE | GEBRUIK

immeubles inoccupés
leegstaande panden

LOCALISATION | LOCATIE



NR. DE PROJET
PROJECTNR.

TITRE
TITEL

5.6

ACQUISITIONS EN VUE DE CRÉER DU LOGEMENT

AANKOOP OM WONINGEN TE CREËREN

OPERATION | OPERATIE

PROGRAMME | PROGRAMMA

Acquisition de droits réels sur des biens immeubles, construits ou non, en vue de les même, le cas échéant après assainissement ou réhabilitation, à disposition d'investisseurs, pour les affecter principalement à du logement conventionné et accessoirement à des espaces commerciaux et productifs, ainsi que leurs accessoires immobiliers.

Les biens pourront être acquis de gré à gré, par expropriation ou via le droit de préemption.

Verwerving van de zakelijke rechten op onroerende goederen, bebouwd of ongebouwd, met de bedoeling om deze, desgevallend na sanering of opwaardering, ter beschikking te stellen van investeerders, teneinde deze in noodzaak toe te wijzen aan geconventioneerde woningen en bijkomend aan commerciële en productieve ruimten en aanhorigheden.

De goederen kunnen worden verkregen door een overeenkomst, door onteigening of door het recht van voorkoop.

DESTINATION | BESTEMMING

Logements conventionné

Geconventioneerde woningen

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION | EIGENDOM + EXPLOITATIE

A définir selon investisseur

Te definiëren volgens de investeerder

TYPE D'OPÉRATION | TYPE OPERATIE

Opération immobilière "investisseur"

Vastgoedoperaties "investeerders"

QUESTION PRIORITAIRE | AANDACHTSPUNT

- Mener une veille des transactions immobilières dans le quartier ;

- Identifier les opérations qui auront la plus grande portée en termes de revitalisation urbaine et de création de logements ;

- Désignation de l'investisseur conformément aux dispositions applicables en matière de marchés publics.
- De onroerendgoedtransacties binnen de buurt monitoren

- Identifieren de operaties die de grootste impact zullen hebben, met betrekking tot stedelijke herwaardering en het creëren van woningen

- Aanwijzing van de investeerder overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de overheidsopdrachten.

EMPRISE AU SOL | GRONDINNAME

/

NOMBRE DE M² | AANTAL M²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN | BEZETTINGSGRAAD TERREIN

/

GABARIT | GABARIET

REALISATION | REALISATIE

ACTEURS | ACTOREN

Des promoteurs publics ou privés | Publieke of Private promotoren

Commune d'Ixelles - Cellule Logements | Gemeente Elsene - Cel Huisvesting

PORTEUR DE PROJET | INITIATOR VAN HET PROJECT

Commune d'Ixelles - Cellule Logements | Gemeente Elsene - Cel Huisvesting

RECOMMANDATIONS & CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Une approche globale de la problématique ;

- Les situations parfois complexes liées à l'inoccupation de ces biens nécessite des démarches d'investigation ainsi qu'une communication et information proactives continues ;

- Collaboration étroite et efficace entre les différentes instances concernées (Région, services communaux impliqués dans la problématique, réseau Habitat) ;

- Possibilité d'agir rapidement et localement ;

- Mettre ce projet en relation avec le projet 5.2 porté par Habitat et Rénovation, où l'approche sera relativement similaire, notamment pour la question des étages de commerces inoccupés.

AANBEVELINGEN & VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Een globale aanpak van de problematiek;

- De soms complexe situaties met betrekking op leegstaande gebouwen vereist zowel de nodige onderzoeksprocedures als een doorlopende proactieve communicatie en uitwisseling van informatie;

- Een nauwe en efficiënte samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties (het Gewest, de gemeentediensten betrokken in de kwestie, Netwerk Wonen);

- Mogelijkheid om snel en lokaal te handelen;

- Dit project betrekken bij het project 5.2 van Habitat et Rénovation, waarbij de aanpak relatief gelijkaardig zal zijn, vooral wat betreft leegstaande handelspanden.

NR. DE PROJET
PROJECTNR.

TITRE
TITEL

5.6

ACQUISITIONS EN VUE DE CRÉER DU LOGEMENT
AANKOOP OM WONINGEN TE CREËREN

PLAN FINANCIER | FINANCIEEL PLAN

5.6 Acquisitions en vue de créer du logement | Aankoop om woningen te creëren

Programme - Programma				Acquisition - Aankoop			Dépollution - Sanering		
Logements - Wonen (m²)	Equipements - Voorzieningen (m²)	Espace public - Publieke ruimte (m²)	Total - Totaal (m²)	Estimation - Schatting	Base de calcul	Frais - Kosten	Coûts - Kosten	Honoraires - Herelonen	Total tvac - Totaal btw inc.
-	-	-		1.348.718,15	-	-	-	-	-

Coût des travaux - Kosten werken								
Prix unitaires / Eenheidsprijs			Somme - Som	Réserve	TVA sur travaux / BTW op werken			Tota(a)l
Logements - Wonen (m²)	Equipements - Voorzieningen (m²)	Espace public - Publieke ruimte (m²)	Prix de construction (hors TVA) - Bouwkost (excl. BTW)	10% sur le prix de construction (hors TVA) - 10% van de bouwkost (excl. BTW)	12% Construction logements - Nieuwbouw woningen	6% Rénovation de logements, équipement scolaire -Renovatie woningen, school voorzieningen	21% Autres	
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revente - Verkoop								- 300.000

Coût total de l'opération - Totale kostprijs operatie	Budget associé	Cout CQD Operation - Kostprijs DWC Operatie
- €	- €	1.348.718,15 €

Plan financier établi sur les 6 ans - Financieel plan over 6 jaar							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Acquisition - Aankoop			674.359,25	674.359,25			
Dépollution - Sanering							
Travaux - Werken					-	-	-
Etude - Studie			-	-	-	-	-
Total - Totaal	-	-	674.359,25	674.359,25	-	-	-