

# ATHÉNÉE

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE | DUURZAAM WIJCONTRACT

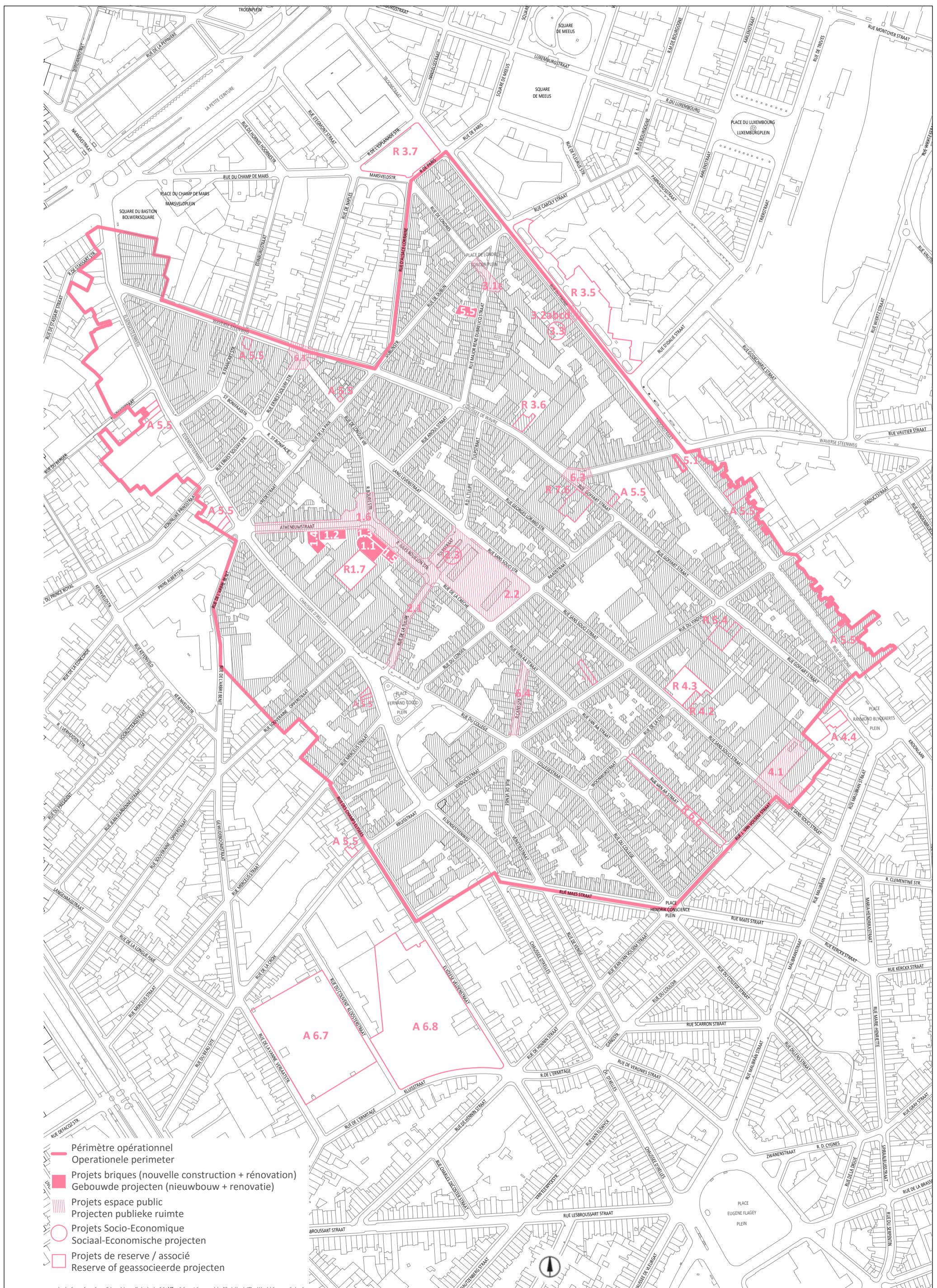
MODIFICATION DE PROGRAMME  
#2 - 02/2019

WIJZIGING VAN HET PROGRAMMA

VERSION AMENDÉE SUITE À L'ACCORD DU MINISTRE EN CHARGE 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 DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE ATHÉNÉE**  
**PERIMETER VAN HET DUURZAAM WIJKCONTRACT ATHÉNÉE**





**ADAPTATION ET  
ACTUALISATION DU  
CONTENU DES FICHES  
PROJET**

**AANPASSING EN  
ACTUALISERING VAN  
DE PROJECT FICHES**

NR. DE PROJET  
PROJECTNR.

TITRE  
TITEL

## FACILITATEUR LOGEMENT

5.2a+b

## 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 privée 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 **frapan-tie 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 opportuniteten 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 volledig 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
- Densificeren 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 beschikt 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 verloedering tegen in een zeer dens bebouwde buurt.
- Werken aan een kwalitatief woonaanbod.

NR. DE PROJET  
PROJECTNR.

TITRE  
TITEL

5.2a+b

# FACILITATEUR LOGEMENT + CRÉATION DE LOGEMENTS EN AIS

# FACILITATOR HUISVESTING + CREATIE VAN WONINGEN IN SVK

## REALISATION | REALISATIE

### PORTEUR DE PROJET | INITIATOR VAN HET PROJECT

Habitat & Rénovation

### PLAN FINANCIER | FINANCIËEL PLAN

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

Association Immobilière Sociale (AIS)  
Service d'urbanisme de la Commune  
le coordinateur d'Entreprendre XXL

### PARTNERS VAN HET PROJECT

Sociaal verhuurkantoor (SVK)  
Dienst stedenbouw van de Gemeente  
de coordinator van Entreprendre XXL

### RÉALISATIONS PROPOSÉES

#### 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.

### VOORGESTELDE ACTIVITEITEN

#### 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 winkel-spanden buiten de handelslinten en de gebouwen met een afwijkend gabarit. 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 potentieel 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 | tussenkommen 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 tussenkommen 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.

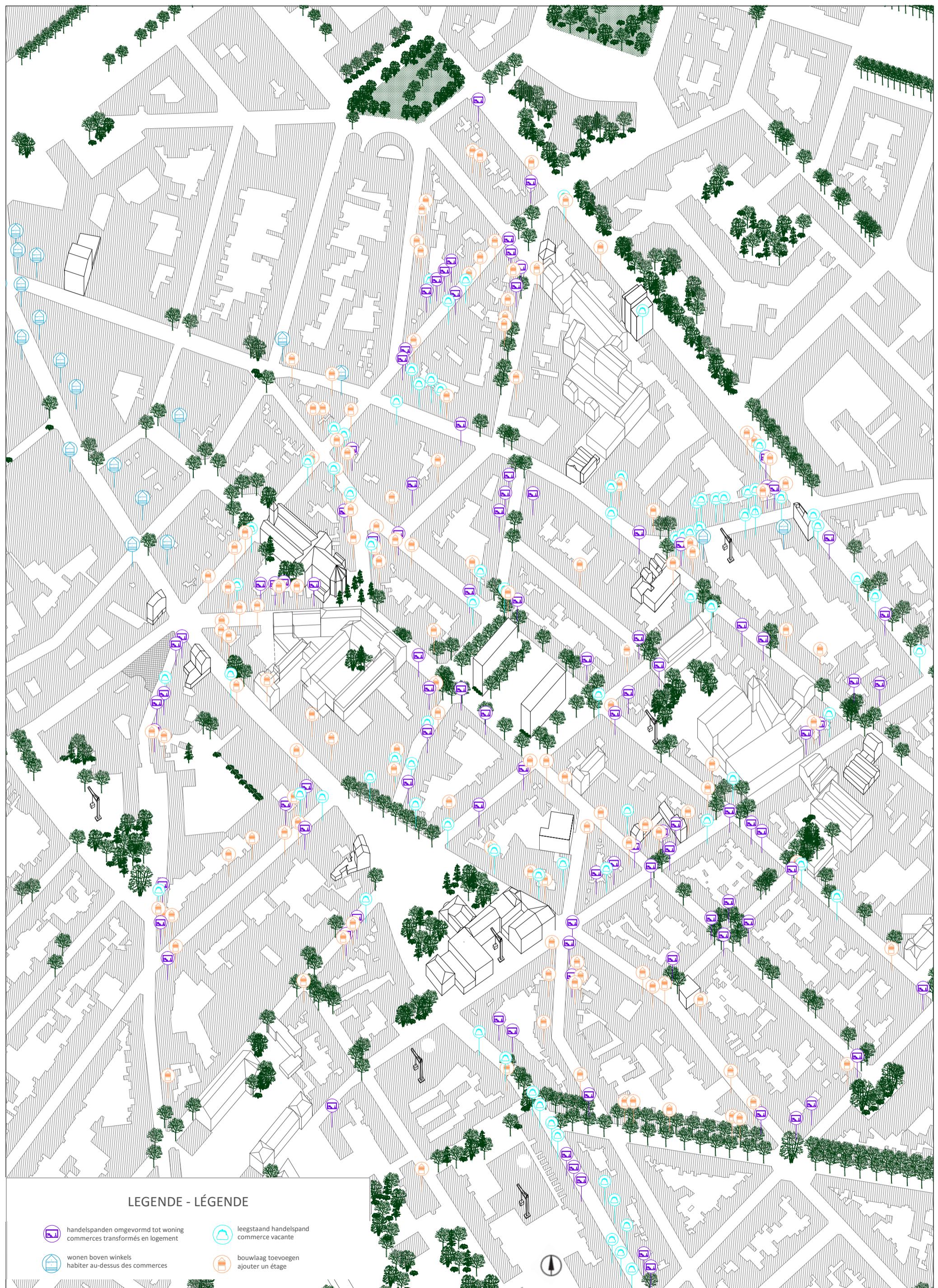
### RÉSULTATS ENVISAGÉS

4 habitation qualitatives en gestion AIS pour une période de minimum 15 ans

### VOORZIENE RESULTATEN

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 TITRE  
PROJECTNR. TITEL

# **ACQUISITIONS EN VUE DE CRÉER DU LOGEMENT AANKOOP OM WONINGEN TE CREËREN EN GÉNÉRAL | ALGEMEEN**

5.6

## 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.

PROPRIÉTAIRE | EIGENAAR

propriétaires privés  
private eigenaren

USAGE | GEBRUIK

## **immeubles inoccupés**

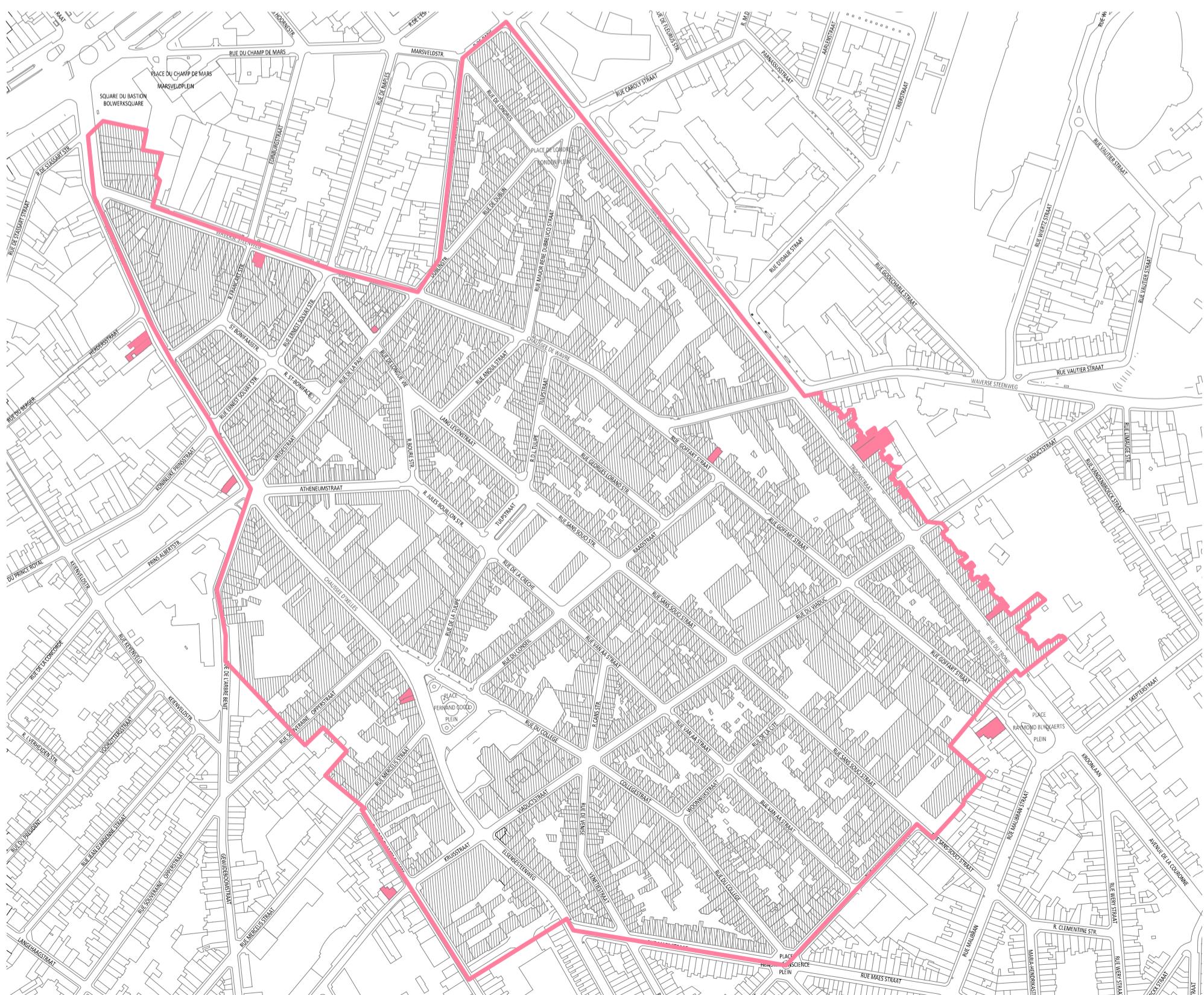
BESCHRIJVING

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 voorkooprecht 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 voorkooprecht Atheneum.

## 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 hoodzaak 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      Geconventioneeerde woningen

## PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION | EIGENDOM + EXPLOTATIE

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
- Identificeren 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 M<sup>2</sup> | AANTAL M<sup>2</sup>

## 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 TITRE  
PROJECTNR. TITEL

5.6

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

PLAN FINANCIER | FINANCIËEL 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
-	-	-	1.348.718,15	-	-	-	-	-

Coût des travaux - Kosten werken								
Prix unitaires / Eenheidsprijs			Somme - Som	Réserve	TVA sur travaux / BTW op werken		Tota(l)a)	
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			-	-	-	-	-
<b>Total - Totaal</b>	-	-	674.359,25	674.359,25	-	-	-