

Le projet de la semaine

ÎLOT SANS SOUCI

Fonds du Logement - Rue Sans Souci, 120-122 Ixelles

Le projet Sans Souci, implanté dans un vaste intérieur d'îlot (300 mètres sur 100 !) de la rue éponyme, à Ixelles, est résolument innovant. Parce qu'il compte non moins de... 28 logements, ce qui est plutôt rare au vu des restrictions du RRU (Règlement régional d'urbanisme) en matière de reconversion des intérieurs d'îlots en grands immeubles résidentiels. Parce qu'il est le fruit d'un partenariat pour le moins original entre la commune d'Ixelles et le Fonds du Logement. Parce que, surtout, il est fondé sur une scission du foncier et des briques et cédé via un procédé juridique peu courant à des ménages à bas et moyens revenus.

Sur la forme, l'ensemble mixte signé par le bureau bruxellois R²D² Architecture compte 28 logements passifs et des équipements : une halle de sports coiffée de panneaux solaires, des espaces de formation (pour l'école professionnelle voisine), un équipement de quartier (atelier de cuisine pédagogique), un parking souterrain de 60 places (qui peut être reconverti au profit du Musée d'Ixelles ou de l'Académie des Beaux-Arts), un parking pour 48 vélos et de larges espaces extérieurs collectifs. Le tout répondant à des exigences de durabilité élevées (gestion des eaux, toitures vertes...) lui valant notamment d'être désigné Bâtiment exemplaire (Batex) par la Région bruxelloise.



Sur le fond, la cession des biens commercialisés (4 sont destinés à la location sociale et restent dans le giron de la commune) est tout aussi intéressante à détailler. "Le Fonds du Logement a conclu avec la commune d'Ixelles, propriétaire, un bail emphytéotique de 99 ans portant sur le terrain vierge, explique sa présidente, Lieve Lalemant-Scheerlinck. Et ce, moyennant le paiement d'un canon annuel d'1 euro jusqu'à la 31^e année, 14 380 euros (soit environ 600 euros/logement/an) par la suite et jusqu'à échéance du bail." Grâce à ce coup de pouce sur le coût du foncier, "considérablement réduit, sinon neutralisé", le Fonds a financé la construction de 24 appartements. Lesquels sont aujourd'hui proposés aux ménages figurant sur son registre (2 000 personnes), ouvert à toute personne ren-

trant dans les conditions requises (inscription sur le site www.fondsdulogement.be). "Nous leur proposons ce faisant une alternative à la location et un accès à la propriété à des conditions avantageuses."

En effet, le prix moyen des biens (du studio au 3-chambres) plafonne à 2 223 euros/m², soit entre 150 000 et 267 000 euros. "Les acquéreurs ont la propriété véritable des briques et disposent d'un droit de superficie sur le terrain durant 99 ans. En-dehors ce délai, ils peuvent revendre le bien et récupérer leur mise augmentée d'une éventuelle plus-value en fonction du marché. Au terme du bail, la commune récupère la propriété de l'ensemble et les acquéreurs reçoivent une indemnité couvrant la valeur résiduelle du logement", conclut Lieve Lalemant-Scheerlinck.

F.Ma.