

COOP
WORKSHOP #02
3.10.2024

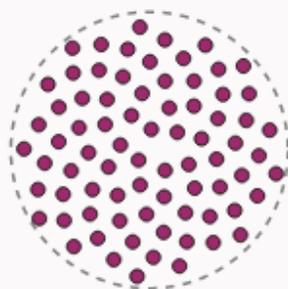
BOUWMEESTER MAITRE ARCHITECTE



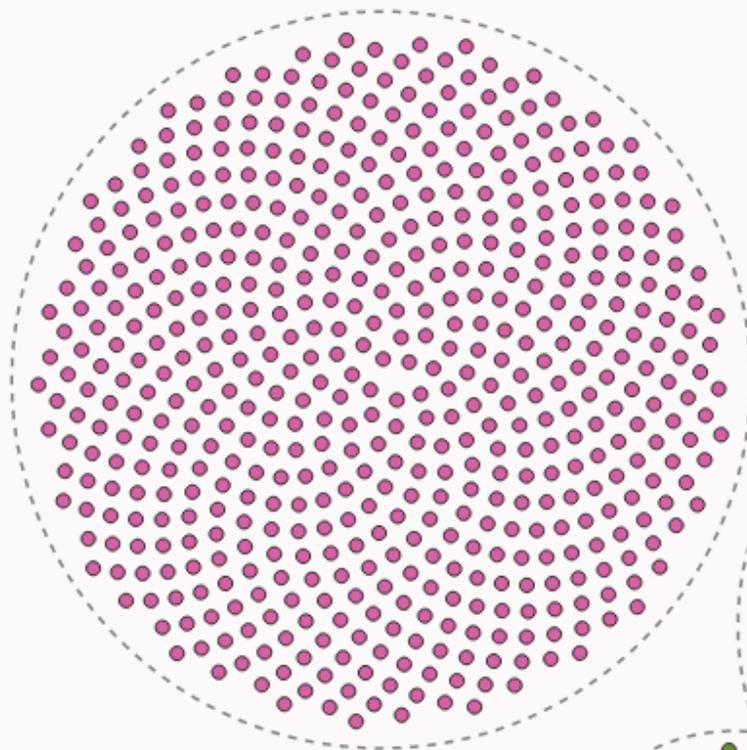
Locataires (61%)

○ = 1000 habitant·es

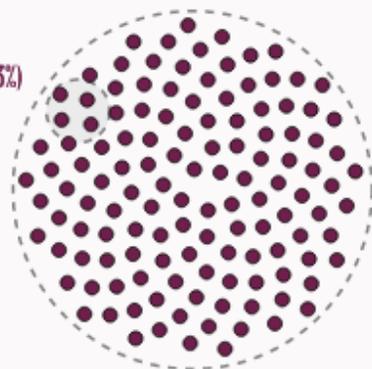
En logement social (6%)



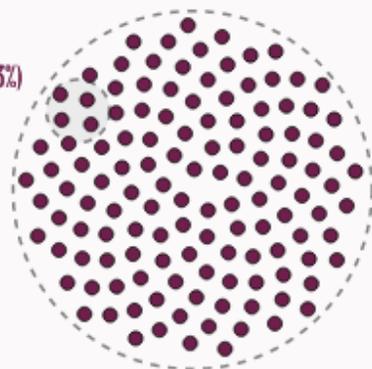
Autres locataires (44%)



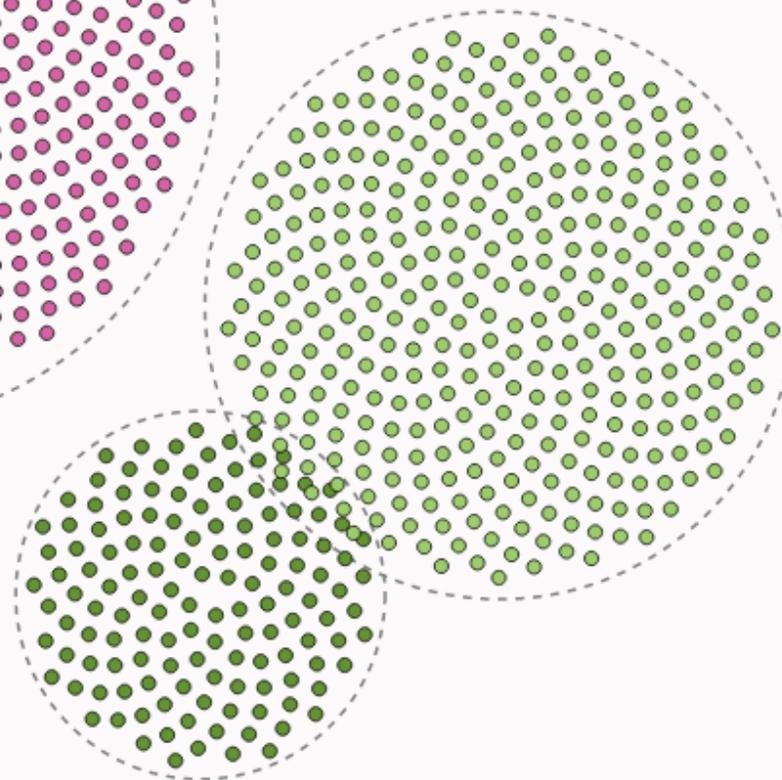
En attente (10%)



Allocation loyer (0.3%)

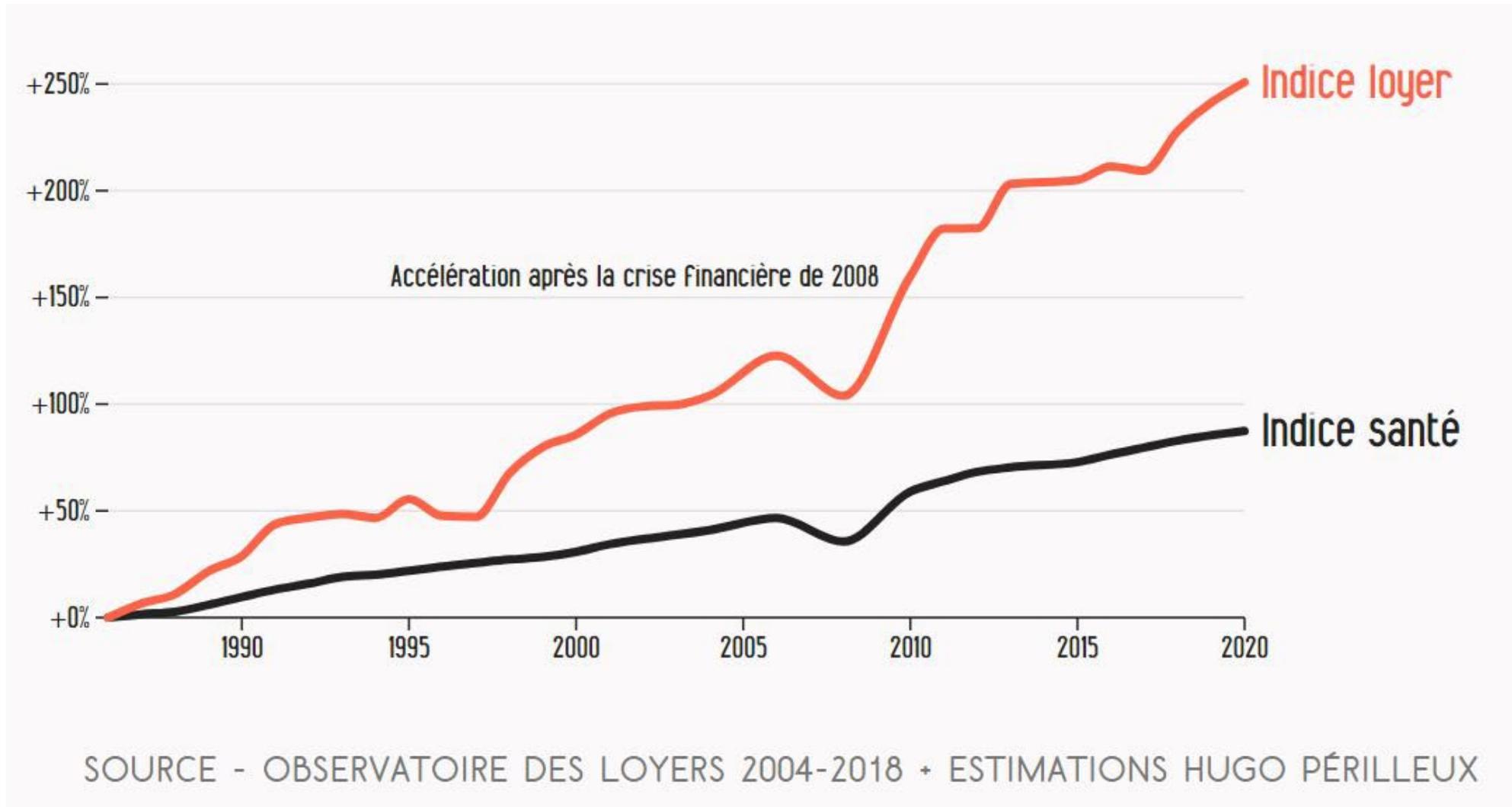


Propriétaires occupant·es (28%)



Personnes sans-abri (0.3%)







1. *Modèle financier*
Financieel model

2. *Dimension collective*
Collectieve dimensie

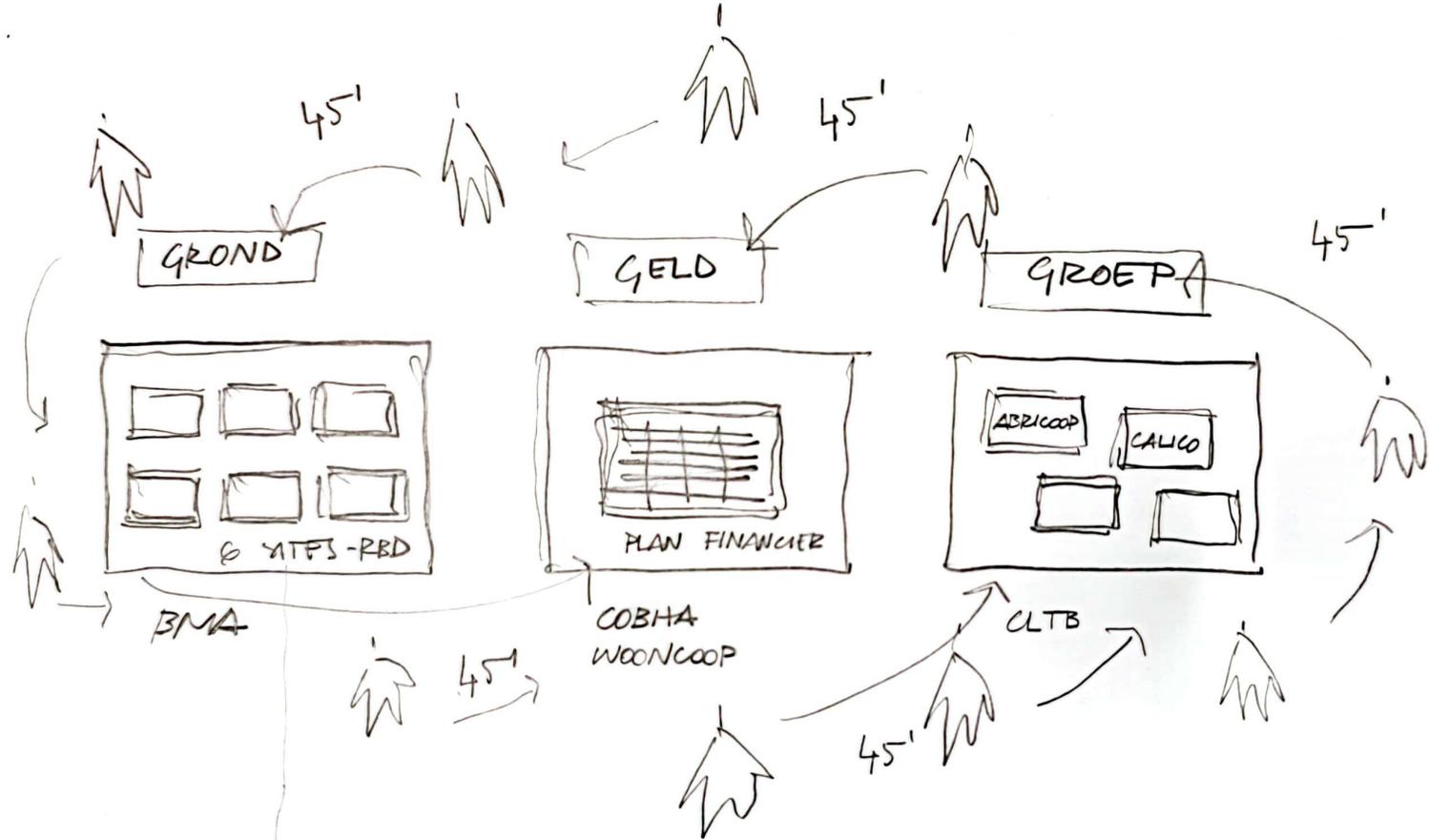
3. *Qualité architecturale de caractère*
Architectuurkwaliteit met karakter





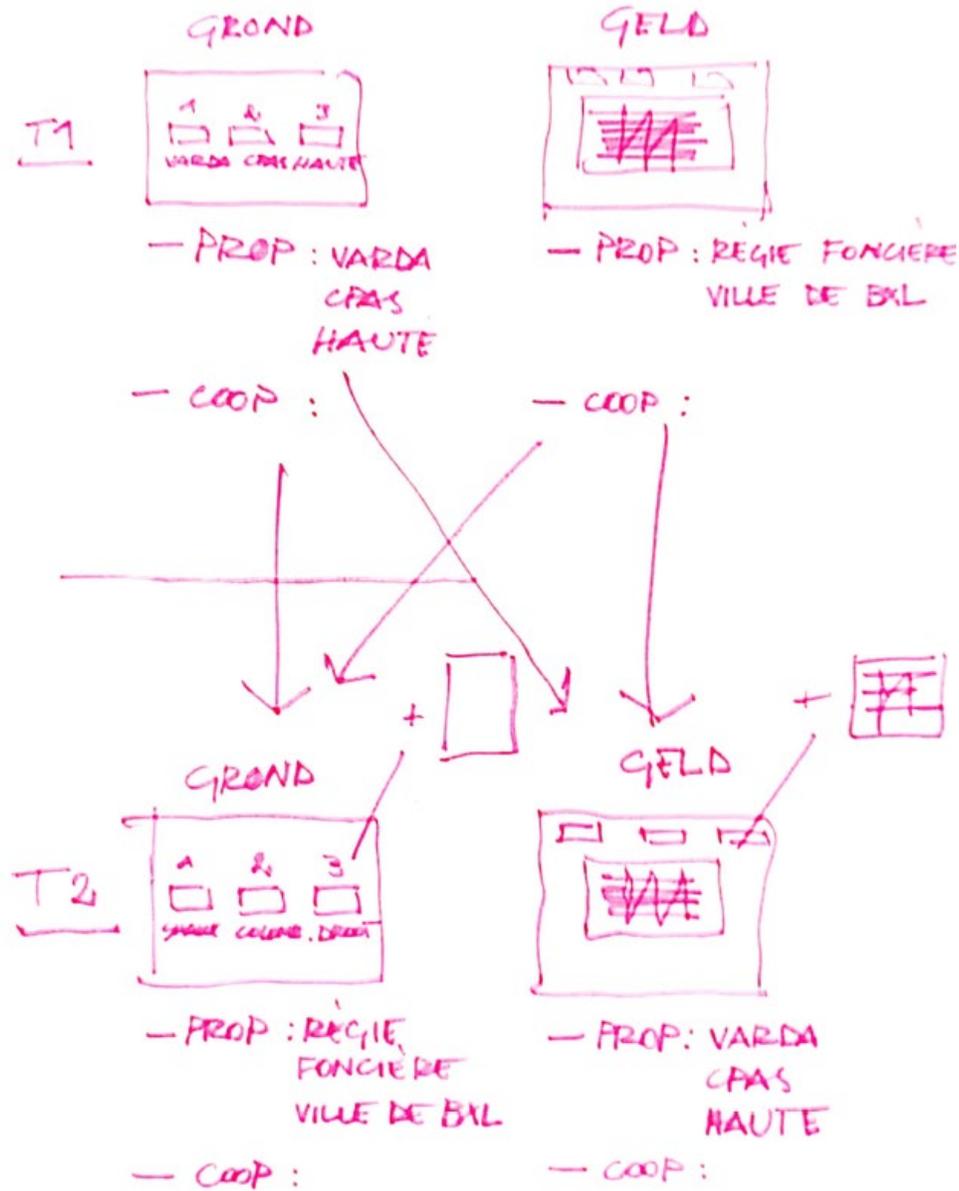
GGG

GROND+GELD+GROEP



+ HYPOTHESES MONTAGE
(CONCOURS, PERMIS, ...)

GROND+GELD



GROND



● DROOTBEEK

SHAKESPEARE



● RUE HAUTE



COLOMBOPHILES

● CPAS XL

● VARDA

● DROOTBEEK 1000

SHAKESPEARE 1070



● RUE HAUTE 1000



● CPAS XL 1050

COLOMBOPHILES 1070

● VARDA 1050

- **DROOTBEEK 1000**
VILLE DE BRUXELLES

SHAKESPEARE 1070 RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE



- **RUE HAUTE 1000**

LOGEMENT BRUXELLOIS

- **CPAS XL 1050**

CPAS D'IXELLES



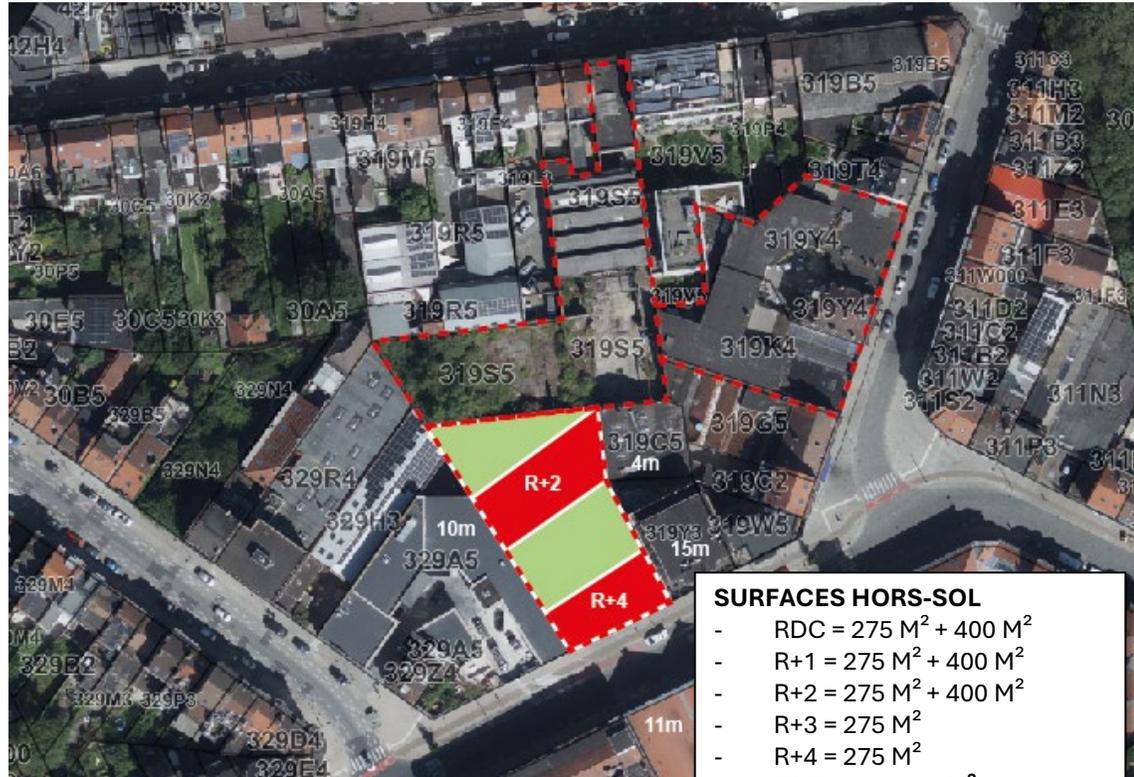
COLOMBOPHILES 1070

RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE

- **VARDA 1050**
IXELLES

RESEARCH BY DESIGN

DROOTBEEK 1000

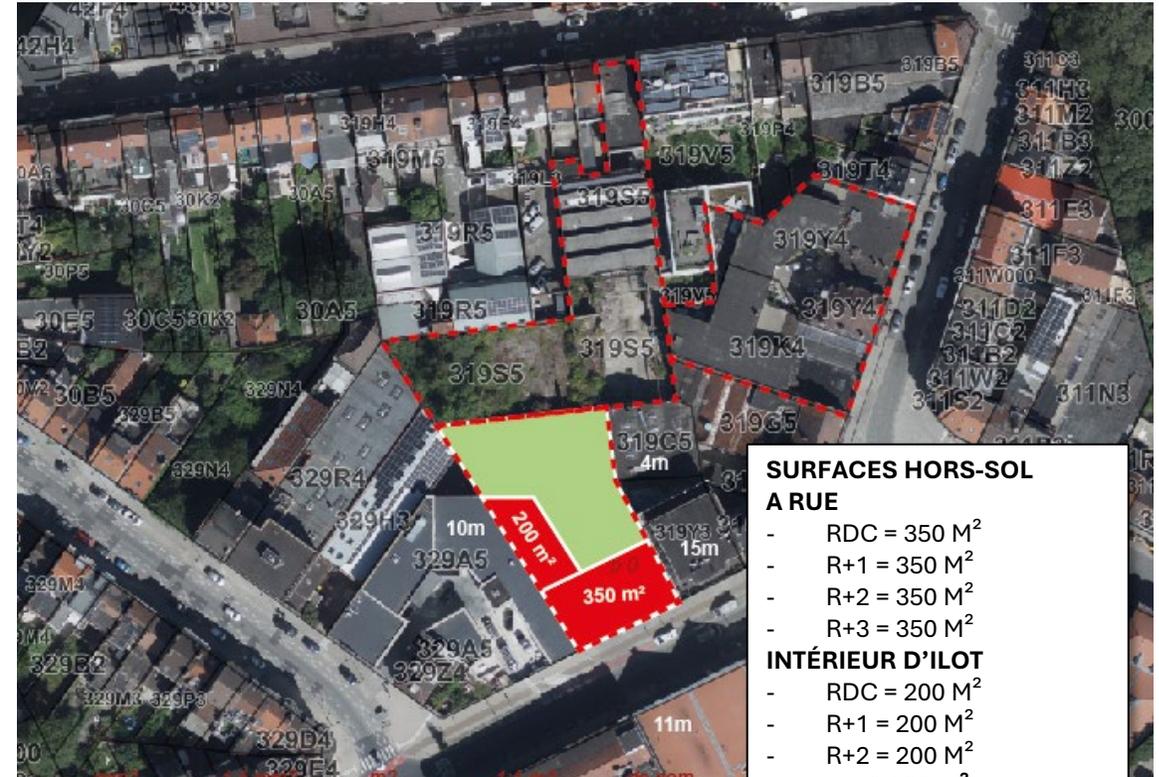


SURFACES HORS-SOL

- RDC = 275 M² + 400 M²
- R+1 = 275 M² + 400 M²
- R+2 = 275 M² + 400 M²
- R+3 = 275 M²
- R+4 = 275 M²
- **TOTAL = 2.575 M²**

PROGRAMME

- LOGEMENTS = 2.325 M² > 23 log
- COMMUN = 250 M² > 10%



SURFACES HORS-SOL

A RUE

- RDC = 350 M²
- R+1 = 350 M²
- R+2 = 350 M²
- R+3 = 350 M²

INTÉRIEUR D'ÎLOT

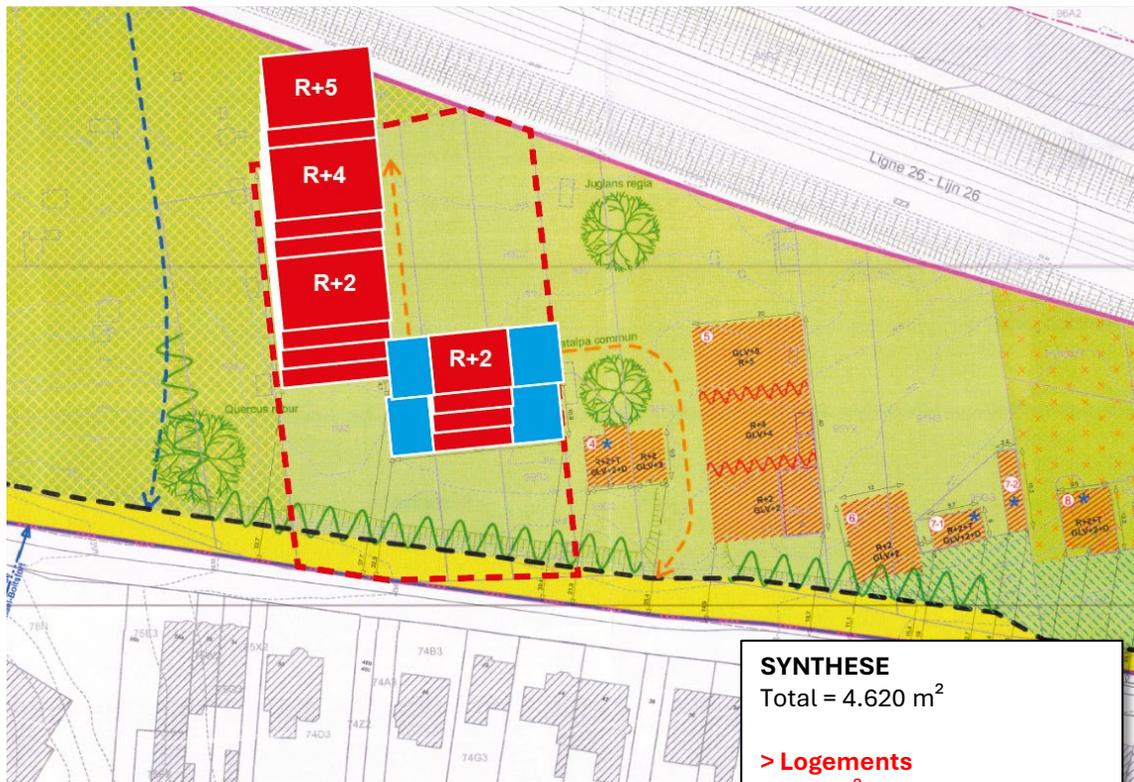
- RDC = 200 M²
- R+1 = 200 M²
- R+2 = 200 M²
- **TOTAL = 2.000 M²**

PROGRAMME

- LOGEMENTS = 1.800 M²
- COMMUN = 200 M² (10%)

RESEARCH BY DESIGN

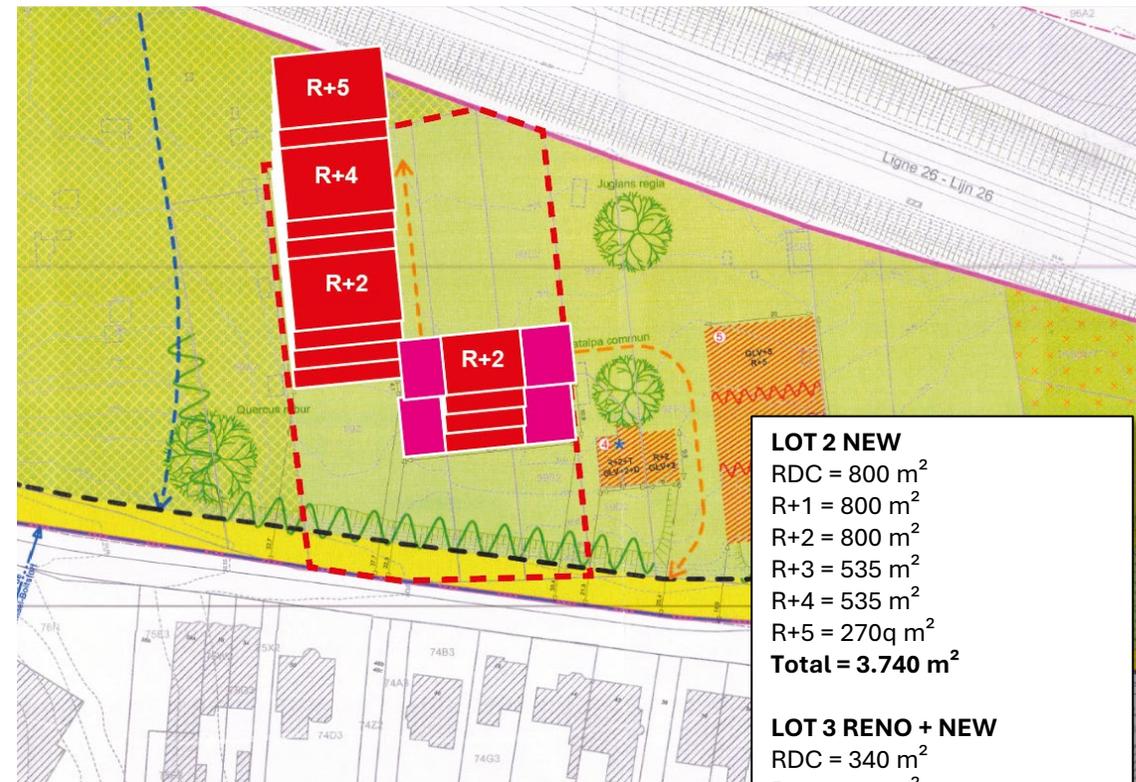
VARDA 1050



SYNTHESE
Total = 4.620 m²

> **Logements**
4.220 m²
42 logements

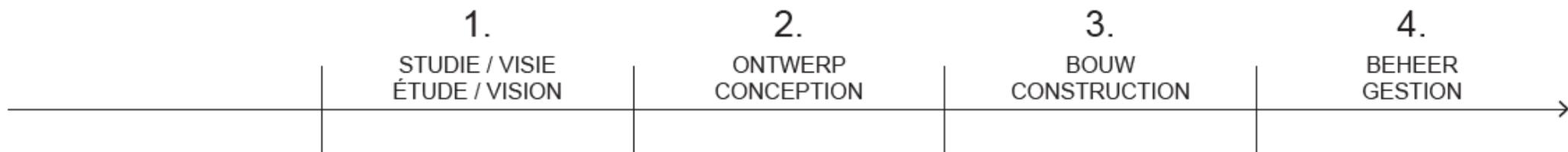
> **Communs**
400 m²
8,5%



LOT 2 NEW
RDC = 800 m²
R+1 = 800 m²
R+2 = 800 m²
R+3 = 535 m²
R+4 = 535 m²
R+5 = 270q m²
Total = 3.740 m²

LOT 3 RENO + NEW
RDC = 340 m²
R+1 = 340 m²
R+2 = 340 m²
Total = 1.020 m²

Rouge = New
Rose = Rénovation



FAISABILITÉ



DESIGN



PERMIS

EIGENAARS
PROPRIÉTAIRES



BMA

X

RBD

CONCOURS

X

CSC

X

OFFRES

X

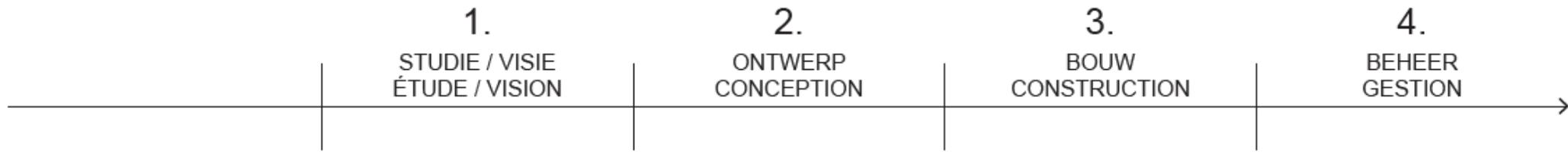
RÉUNIONS DE PROJET

X

WOONCOÖPERATIE
COOPÉRATIVE DE LOGEMENT



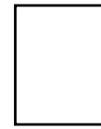
PROCÉDURE BMA



FAISABILITÉ



DESIGN



PERMIS



RÉCEPTION TRAVAUX

EIGENAARS
PROPRIÉTAIRES



BMA

X

RBD

X

CSC

X

OFFRES

X

RÉUNIONS DE PROJET

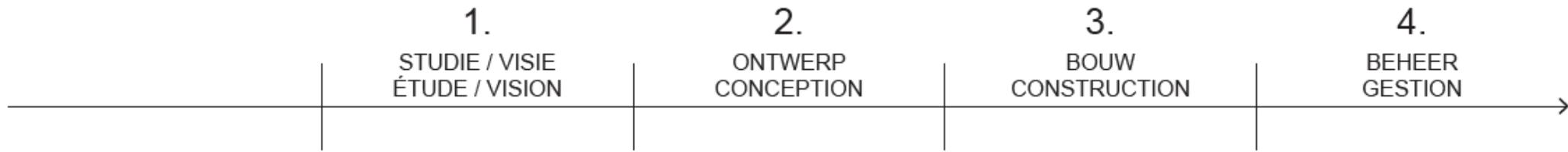
X

CONCOURS

WOONCOÖPERATIE
COOPÉRATIVE DE LOGEMENT



COOP Maître d'Ouvrage



FAISABILITÉ



DESIGN



PERMIS



RÉCEPTION TRAVAUX

EIGENAARS
PROPRIÉTAIRES

€ ?

BMA

X

RBD

X

CSC

X

OFFRES

X

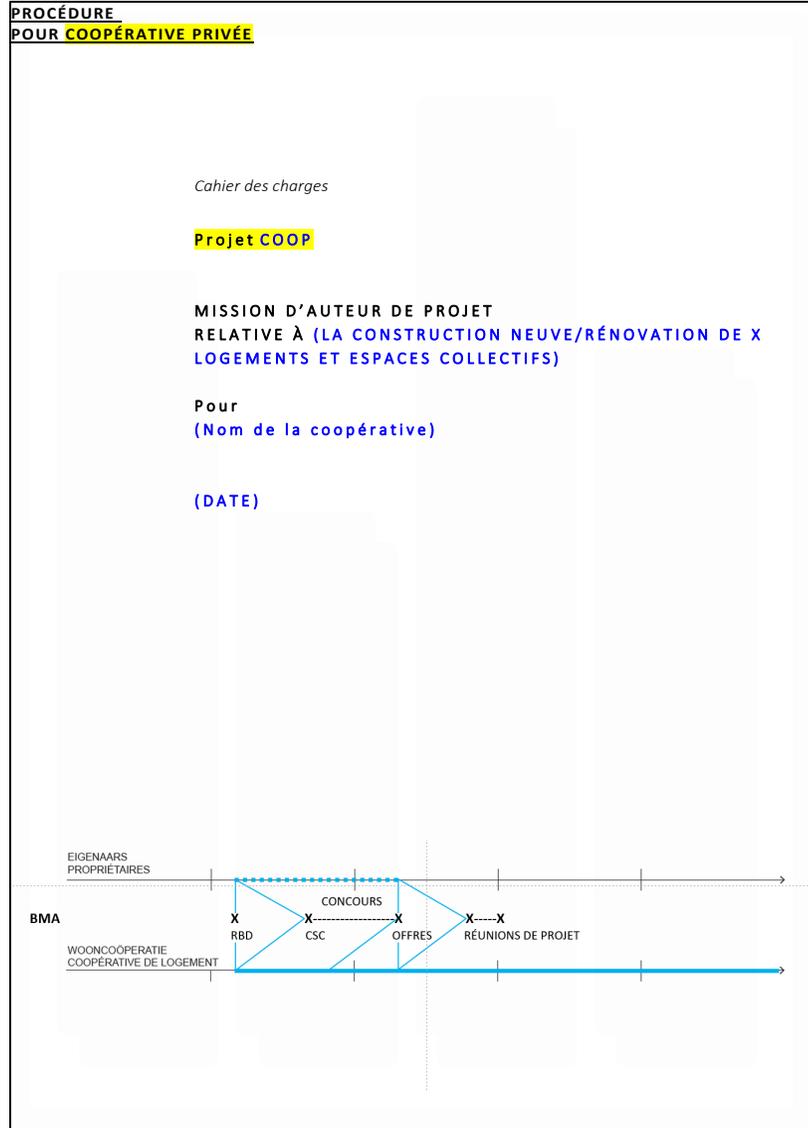
RÉUNIONS DE PROJET

X

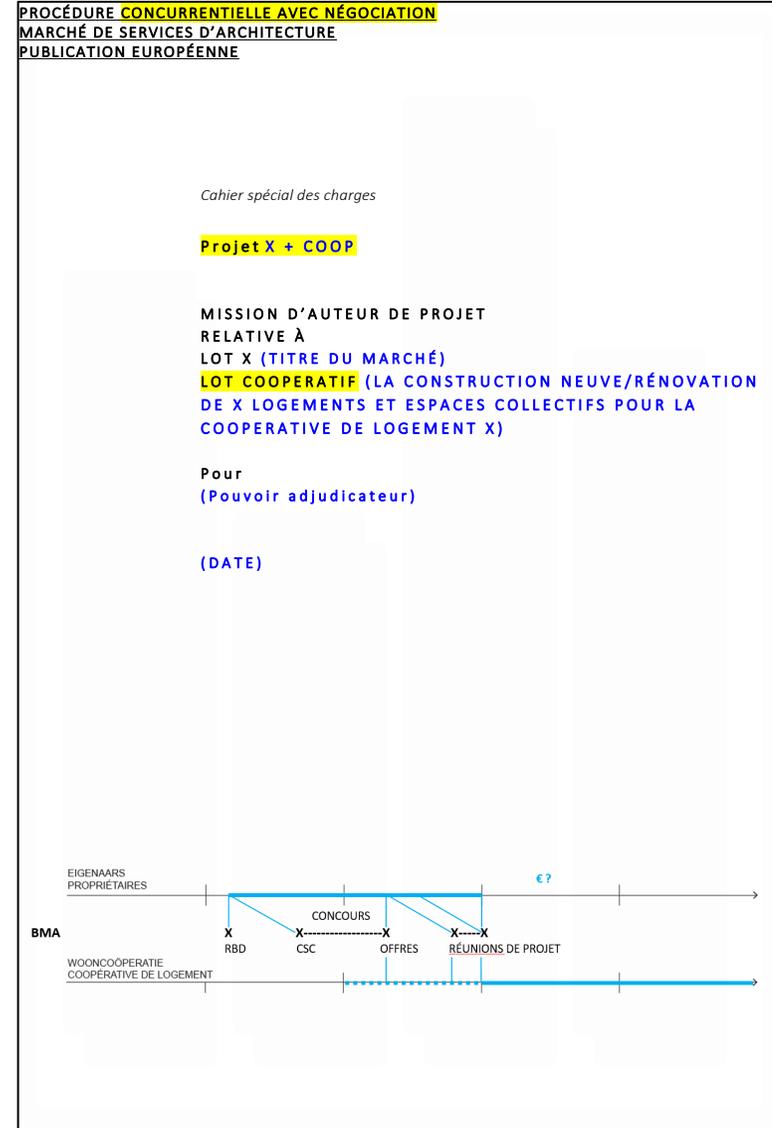
WOONCOÖPERATIE
COOPÉRATIVE DE LOGEMENT

**PROP Maître d'Ouvrage
COOP Gestionnaire**

PROCÉDURE



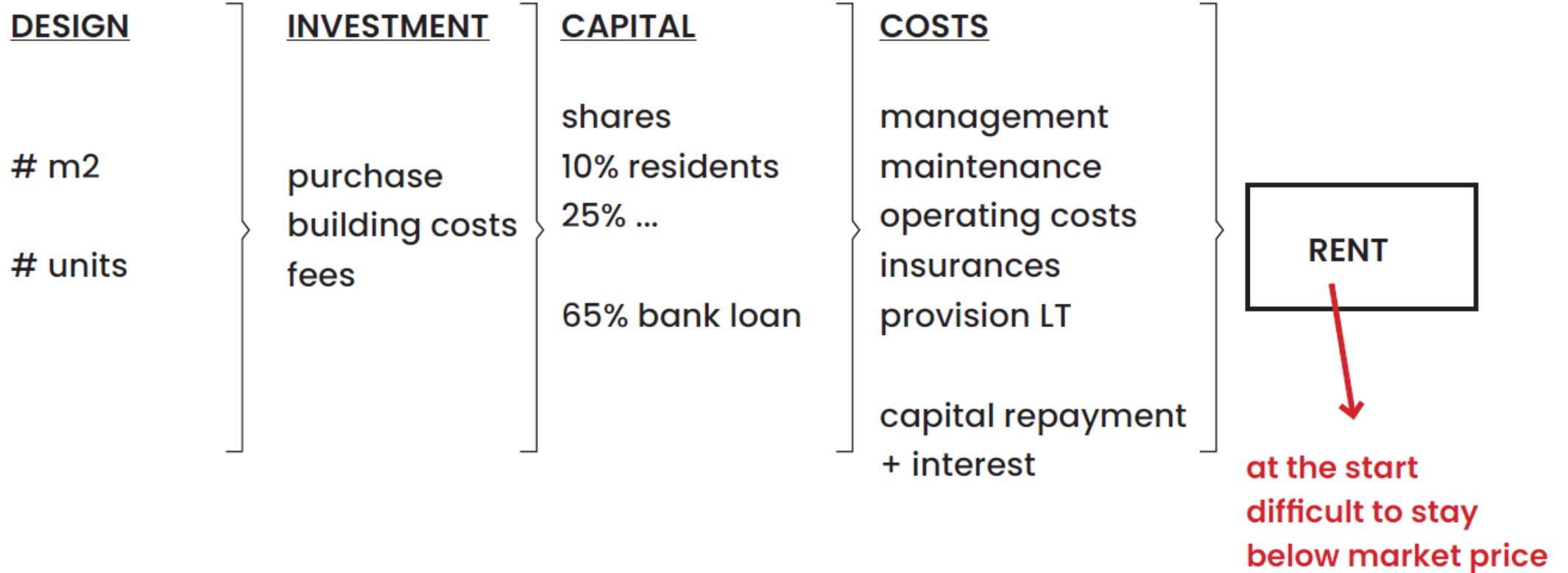
COOP Maître d'Ouvrage



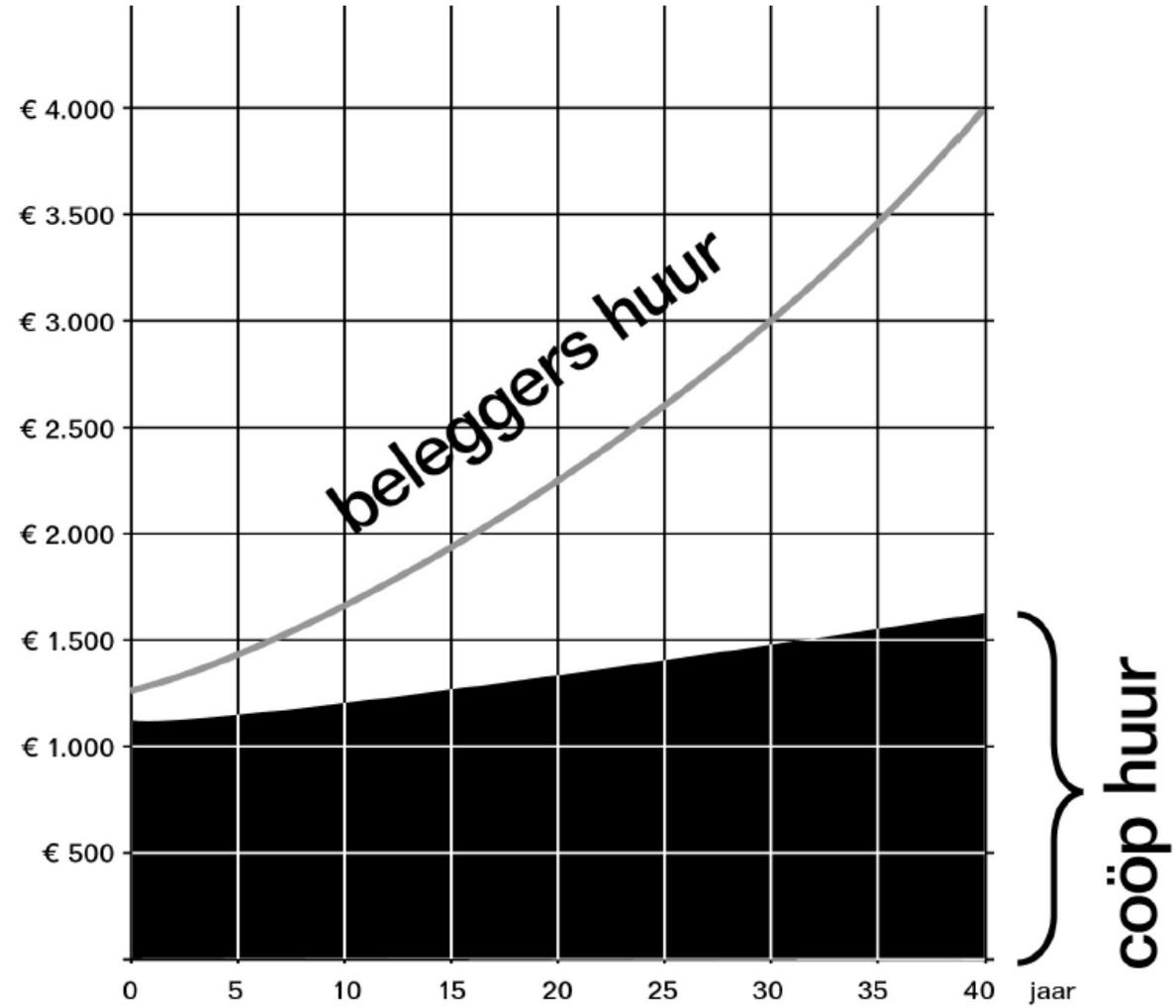
PROP Maître d'Ouvrage
COOP Gestionnaire

GELD

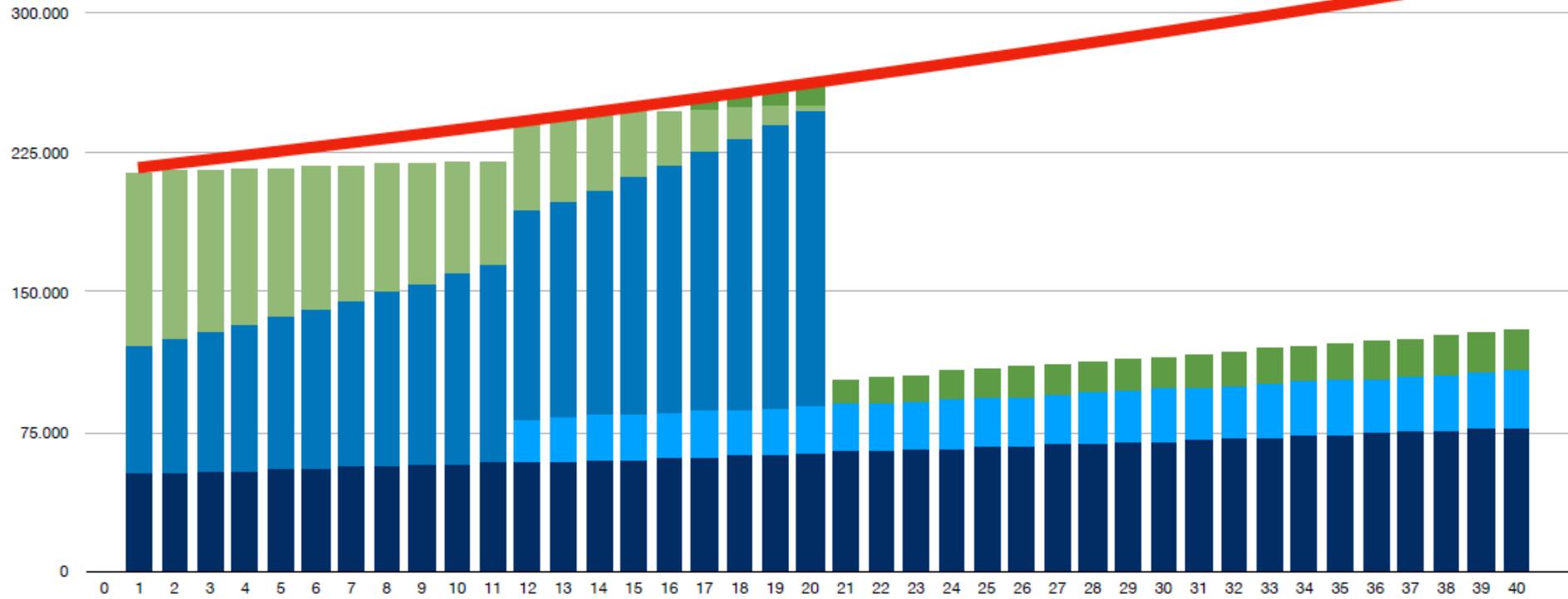
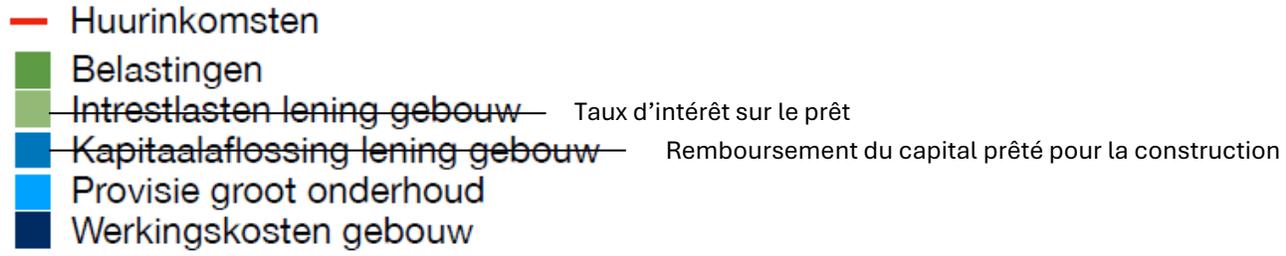
VARIABLES €€€



UN MODÈLE RENTABLE DANS LE TEMPS



UN MODÈLE RENTABLE DANS LE TEMPS



MONTAGE FINANCIER

Enregistrement automatique | TemplateCoBHA_Ganshoren | Rechercher (Alt+Q) | CAUCIELLO Davide

Fichier Accueil Insertion Mise en page Formules Données Révision Affichage Aide

Calibri 11 | G I | Renvoyer à la ligne automatiquement | Personnalisée | Mise en forme conditionnelle | Mettre sous forme de tableau | Styles de cellules | Insérer Supprimer Format | Somme automatique | Recopier | Effacer | Trier et Rechercher et filtrer | Analyse de données | Niveau de confidentialité

CONTENU BLOQUÉ Les macros de ce document ont été désactivées par l'administrateur de votre entreprise pour des raisons de sécurité.

D9

Nom projet		Sources de financement				Quotité	Durée	Taux	Annualités	Hypothèses financières														
1	Localisation	Ganshoren	Partis coopérateurs - habitants	833.862	12%					Inflation CoBHa	0,23%													
2	Surface brute (m²)	2800	Emprunt bancaire	2.954.989	40%	20	4,00%	(214.880)		Inflation immo	2,50%													
3	Surface modifiée (m²)	2827	Obligations/prêts built	500.000	7%		3,50%	(17.500)																
4	Prix d'achat/m²	1.100,00	Canon Emphytéose		0%	99	1,00%	(31.097)																
5	Prix d'acquisition	3.105.700	Prêt COOP'Us	300.000	4%	15	2,00%	(20.400)																
6	Valeur brique	2.487.760	Credal	1.000.000	13%	20	3,80%	(51.900)																
7	Valeur sol	821.940	Hefboom	800.000	11%	20	3,50%	(41.400)																
8	Démembrement	FAUX	Ruées financières	1.000.000	13%	20	3,50%	(51.750)																
9	Type acquisition	Emphytéose totale	Total	7.448.851																				
10	Frais d'actes et autres	197.031	recalcul surfaces		slider taille appts		part des apports		Calculs parts		Calculateur Parts futures													
11	Prix travaux/m²	2.200	solveur surfaces		slider taille appts		montant		annéer1		année souscription													
12	TVA	6%					Unités 1ch		annéer2		année démission													
13	Honoraires	10%					Unités 2ch		annéer3		projection													
14	Travaux estimés	7.251.820					Unités 3ch		annéer4		fixe													
15	Coût surface total	2.634.90					contrôle		annéer5		190%													
16	Coût total	7.448.851					rendement local		annéer6		107%													
17	Cash flow récurrent	522.430							annéer7		101%													
18	Revenus locaux	522.430							annéer8		107%													
19	Précompte	28.571							annéer9		107%													
20	Frais opérationnels	40.000							annéer10		107%													
21	PH activités								annéer11		107%													
22	Big repair	1.087.773							annéer12		107%													
23	Flag big Repair	VRAI							annéer13		107%													
24	% Big Repair	15%							annéer14		107%													
25	durée BigRepair	33							annéer15		107%													
26									annéer16		107%													
27									annéer17		107%													
28									annéer18		107%													
29									annéer19		107%													
30	bc	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
31	Revenus localif	522.429,60	522.429,60	523.735,67	525.045,01	526.357,63	527.673,52	528.992,70	530.315,19	531.640,97	532.970,08	534.302,50	535.638,26	536.977,35	538.319,80	539.665,60	541.014,76	542.367,30	543.723,21	545.082,52	546.445,23	547.811,34	549.180,87	
32	Précompte	(28.571,43)	(28.571,43)	(29.285,71)	(30.017,86)	(30.768,30)	(31.537,51)	(32.325,95)	(33.134,10)	(33.962,45)	(34.811,51)	(35.681,80)	(36.573,84)	(37.488,19)	(38.425,39)	(39.386,03)	(40.370,68)	(41.379,95)	(42.414,45)	(43.474,81)	(44.561,68)	(45.675,72)	(46.817,6)	
33	Frais opérationnel	(40.000,00)	(40.000,00)	(41.000,00)	(42.025,00)	(43.075,63)	(44.152,52)	(45.256,33)	(46.387,74)	(47.547,43)	(48.736,12)	(49.954,52)	(51.203,38)	(52.483,47)	(53.795,55)	(55.140,44)	(56.518,95)	(57.931,93)	(59.380,22)	(60.864,73)	(62.386,35)	(63.946,01)	(65.544,66)	
34	Big repair	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	(11.168,71)	
35	Part de coop	(893.862,12)																						
36	emprunt bancaire			(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	(214.879,82)	
37	obligation			(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	(17.500,00)	
38	Canon emphytéose			(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	(31.097,00)	
39	Prêt à tempérament	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	(165.450,00)	
40	bénéfice relatif	2,63%	2,63%	2,46%	2,55%	2,46%	2,55%	2,46%	2,55%	2,46%	2,55%	2,46%	2,55%	2,46%	2,55%	2,46%	2,55%	2,46%	2,55%	2,46%	2,55%	2,46%	2,55%	
41	Total cash flow before Tax		13.762,64	13.354,43	12.906,63	12.418,17	11.887,36	11.314,90	10.697,82	10.035,56	9.326,92	8.570,65	7.765,50	6.910,17	6.003,32	5.043,59	4.029,60	2.359,89	2.233,01	21.047,46	19.801,67	18.494,09	17.770,85	
42	Cumulative CF hors apport		13.762,64	27.117,07	40.023,70	52.441,87	64.329,83	75.644,72	86.342,55	96.378,11	105.705,03	114.275,68	122.041,19	128.951,35	134.954,87	139.998,26	144.027,86	147.087,75	149.206,22	230.469,89	248.963,99	266.016,96	281.845,26	
43	Cumulative CF	(893.862,12)	(880.099,48)	(866.745,05)	(853.830,42)	(841.420,25)	(829.532,23)	(818.217,39)	(807.519,57)	(797.484,01)	(788.157,09)	(779.586,44)	(771.820,94)	(764.910,77)	(758.807,45)	(753.563,86)	(749.143,28)	(745.511,35)	(742.635,35)	(740.482,35)	(739.020,35)	(738.220,35)	(737.960,35)	
44																								
45																								
46																								
47																								
48																								
49																								

Plan Financier | Modèle | solveur_surface | Récap | IndiceSanté_Données | PrevJSante_annuel | IndiceSanté_Stats

Prêt | Accessibilité : consultez nos recommandations | Paramètres de affichage | 70%

WORKSHOP

PROGRAMME

- 9h15 Accueil
- 9h30 Introduction (session plénière)
- 9h50 Session de travail 01
- Introduction et présentation des sites '10
- Table GROND + Table GELD '60
- 11h00 Pause
- 11h10 Session de travail 02
- Table GROND + Table GELD '70
- 12h20 Conclusions et prochaines étapes (session plénière)
- 12h30 Lunch

PROGRAMME

Session de travail 1 ('70)

Table GROND

Tine + Audrey + Davide

- SHAKESPEARE (Régie foncière régionale)
- VARDA (Commune d'Ixelles)
- DROOTBEEK (Ville de Bruxelles)

Table GELD

Frederik + Lydie + Guénaëlle

- COLOMBOPHILES (Régie foncière régionale)
- CPAS XL (CPAS d'Ixelles)
- RUE HAUTE (Logement Bruxellois)

—

Session de travail 2 ('70)

Table GROND

Tine + Lydie + Guénaëlle

- COLOMBOPHILES (Régie foncière régionale)
- CPAS XL (CPAS d'Ixelles)
- RUE HAUTE (Logement Bruxellois)

Table GELD

Frederik + Audrey + Davide

- SHAKESPEARE (Régie foncière régionale)
- VARDA (Commune d'Ixelles)
- DROOTBEEK (Ville de Bruxelles)

TABLES

Table GROND		Table GELD	
PROP		PROP	
Gaël Comhaire	Commune d'Ixelles	Julien Platiaux	CPAS d'Ixelles
Zoé Castro	Commune d'Ixelles	Emmanuel Corra	CPAS d'Ixelles
Corentin Urbain	Régie foncière régionale	Beatriz Perez	B-city
Thomas Vandebrom	Ville de Bruxelles	Marie Dewulf	Régie foncière régionale
Syed Azor Ali Shazna	Ville de Bruxelles	Delphine Desmet	Bruxelles Environnement
Isabelle Grevisse	SLRB	Muriel Bettonville	Logement Bruxellois
Nathalie Renneboog	Citydev	Chloé Rouzerol	Logement Bruxellois
Agnès Grynzpan	Citydev	Isabelle Quoilin	Social Housing Brussels asbl
		Joël Lassoie	SLRB
COOP		COOP	
Bram Leroux	Wooncoop	Jan Denoo	Endeavour
Hélène Stryckman	CLTB	Stijn Maes	Miss Miyagi
Mattie Jacobs	Tatibah	Norbert Segers	Wooncoop
Roxanne D'haveloose	OYO	Berliner Dimitri	Cobha
Myriam Hilgers	Bruxelles Environnement	Brecht Van Duppen	Tatibah
Cristian Crisan	Ivrb	Kristien Van den Houte	Cosmopolis+CQD Marolles
Maxime Zaït	Cobha	Thibault Leroy	CLTB
Sam Rosenzweig	Fairground	Thomas Dawance	SoHoNet
Ann De Cannière	Co-housing L'Echappée		
Xavier Leto	SLRB		