



Réf. Farde e-Assemblées : 2360656

N° OJ : 30

Projet d'Arrêté - Conseil du 05/10/2020

Objet : Harenberg III.- Construction d'un ensemble de 41 logements dont 30% pour seniors, une salle polyvalente et 35 emplacements de parkings en sous-sol et abords.

Le Conseil,

Considérant le projet développé par la Régie Foncière sur les parcelles situées rue de Harenberg et rue Klesper à 1130 Bruxelles portant sur 41 logements de type 3ch., 2ch., 1ch. et studios dont 30% sont destinés aux seniors :

Les bâtiments s'articulent de manière à proposer une traversée paysagère en lien avec les nombreux chemins vicinaux historiques qui serpentent Haren, nommé récemment Chemin de la Prêle des Marais – Lidrusweg.

L'intérieur d'îlot - largement verdurisé - s'ouvre à des espaces récréatifs en lien avec le caractère rural du quartier (potagers, compost, des zones de détente et de rencontre...). L'ensemble du site est accessible aux personnes à mobilité réduite.

La façade exprime sa singularité par un jeu d'appareillage de maçonneries ondulant sous les effets de la lumière. La végétalisation des toitures est maximalisée.

Les logements – tous agrémentés de balcon ou jardin privatif – s'ouvrent sur l'espace vert collectif dont l'attractivité est renforcée par la présence d'une salle polyvalente dont la vocation sera d'accompagner les habitants. couvertes et 41 emplacements de vélos situés dans deux locaux au rez-de-chaussée.

Les techniques proposées - efficaces et conformes aux normes strictes imposées par la PEB – visent à trouver un équilibre entre économie, environnement et confort des occupants.

Le système de ventilation double flux en conception individuelle permet une régulation adaptée aux envies et besoins propres de chacun des occupants. L'entretien pourra être pris aisément en charge par la Régie Foncière grâce à l'accessibilité des groupes par l'extérieur des logements. Leur consommation sera assurée par les panneaux solaires photovoltaïques.

Considérant que l'analyse financière du projet se détaille comme suit :

- Investissement de la Régie sans les charges financières est de 12.223.131,17 euro
- Investissement total de la Régie avec les charges financières est de 16.210.029,84 euro
- Loyer annuel : 383.328,00 euro pour les 41 logements et 26.520,00 euro pour les 35 emplacements parkings
- Rendement brut : 2,36 %

Considérant que le temps de l'emprunt, le cashflow présente un solde négatif de -427.173,49€ et que les loyers tels que proposés représentent un minimum au vu des charges financières et d'entretiens.

Décide :

Article 1

Prendre pour information le descriptif du projet ci-dessus

Article 2:



Fixer les loyers et provisions des 41 logements situés dans l'immeuble Harenberg III à 1130 Bruxelles selon les valeurs reprises au tableau annexé au rapport suivant.

Article 3

Prendre acte que la location sera entamée dès achèvement des travaux.

Annexes :

[Loyers Harenberg III \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)