



Réf. Farde e-Assemblées : 2372532

N° OJ : 22

Projet d'Arrêté - Conseil du 23/11/2020

**Objet :** HARENBERG II - 33 logements situés sur Harenberg 199-205 à 1130 Bruxelles.- Fixation des conditions locatives.

Le Conseil communal,

Le projet – situé rue Harenberg 199 - 205 - comporte 33 logements : 9 x studios (44.0 m<sup>2</sup> habitables, pour 1 à 2 habitants), 19 x 2 chambres (de 82.1 à 89.5 m<sup>2</sup>, pour 3 habitants) et 5 maisons unifamiliales (1 x 3 chambres de 97m<sup>2</sup> et 3 x 4 chambres 119.9m<sup>2</sup> à 145.2 m<sup>2</sup>);

Le gabarit des bâtiments a été déterminé de façon à s'intégrer au mieux dans le quartier existant. C'est pourquoi les bâtiments se développent à R+1 avec quelques points culminants en R+2.

Les bâtiments se développent dans l'îlot le long d'un chemin piéton (carrossable pour les besoins des services d'urgence et ponctuels) - chemin des Jones - aboutissant sur un espace vert collectif et attractif avec des potagers et zone de repos en lien avec le caractère semi rural du quartier et dans la continuité historique des chemins vicinaux.

L'attention a été portée au confort des futurs occupants. Les appartements au rez-de-chaussée sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et 2 d'autres eux sont totalement adaptés.

Les logements sont entièrement équipés, ils disposent du confort contemporain avec une cuisine totalement équipée (frigo, lave-vaisselle, four et taques, hotte). Ils sont tous agrémentés d'un espace extérieur.

Les habitants ont à leur disposition 29 emplacements de stationnement et dans le but de favoriser les circulations douces, 42 emplacements de stationnement vélos couverts sont prévus.

Les eaux de pluies seront en fonction de leurs localisations et natures soient récupérées pour l'entretien des jardins, soit infiltrées dans la terre via des noues intégrées dans l'aménagement paysager du site.

Des toitures vertes extensives sur les bâtiments en intérieur d'îlot sont, également, prévues.

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.

Des protections solaires extérieures sur les ouvertures orientées sud et/ou ouest permettent de limiter les apports solaires en été. De plus, les appartements sont traversants, ce qui permet d'assurer une très bonne ventilation de nuit.

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

Investissement de la Régie sans les charges financières est de 8.009.777,04 EUR;

Investissement total de la Régie avec les charges financières est de 10.661.287,45 EUR;

Loyer annuel : 340.980,00 EUR pour les 33 logements et 22.620,00 EUR pour les 29 emplacements parkings.

Rendement : 3,20 %.



Considérant que le temps de l'emprunt, le cashflow présente un solde négatif de - 192.084,37 EUR et que les loyers tels que proposés représentent un minimum au vu des charges financières et d'entretiens.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

Arrête :

Article 1

Fixer les loyers et provisions des 33 logements et 29 parkings situés rue Harenberg à 1130 Bruxelles selon les valeurs reprises au tableau annexé au rapport suivant.

Article 2

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

Annexes :

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