



Réf. Farde e-Assemblées : 2360311

N° OJ : 30

Projet d'Arrêté - Conseil du 21/09/2020

**Objet :** MaPa / Ransbeek-Meudon.- Construction de 42 logements pour personnes âgées, une conciergerie et une salle polyvalente, local vélo et 18 emplacements de parkings sur les terrains sis rue de Ransbeek, rue du Meudon et rue du Ramier à 1120 Bruxelles.- Fixation des conditions locatives.

Le Conseil communal,

Considérant le descriptif du projet :

Le projet de construction de 42 logements pour personnes âgées a été attribué en date du 19/12/2013 à LAVA architecten sur base d'une procédure négociée avec publicité complétée d'un Comité d'avis.

Ce projet de par son implantation permet de relier depuis la rue de Ransbeek, Cette connexion se fait par 2 larges traversées paysagères (public et semi-public) invitant à la rencontre et offrant notamment par le surplomb d'un belvédère de larges vues vers le canal.

Les architectes ont appréhendé le dénivelé et l'ont révélé comme un atout où le bâtiment devient le lien entre la Rue de Ransbeek (partie haute de NOH) et le Terminal de Passagers situé au pied de la rue du Meudon, proposant, également, une extension du maillage vert depuis le parc du Meudon.

Le revêtement de façade est en maçonnerie vernissée de teinte verte pâle qui crée un jeu de réflexion avec la lumière ambiante. Les logements – tous agrémentés de terrasses – s'ouvrent sur l'espace vert collectif dont l'attractivité est renforcée par la mise à disposition d'une salle polyvalente dont la vocation sera d'accompagner les habitants.

L'attention a été portée au confort des futurs occupants. Les appartements sont entièrement équipés, adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Chaque logement est composé d'un hall d'entrée avec penderie et espace machine à lavée, une pièce principale avec une cuisine totalement équipée (frigo, lave-vaisselle, four et taques, hotte) et un espace chambre, d'une salle de douche de plein pied avec lavabo et WC et un balcon privatif.

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

Le système de chauffage collectif profite de l'énergie d'une pompe à chaleur qui allié à une étanchéité à l'air permet de limiter les besoins en chauffage à 15kWh/m<sup>2</sup>/an.

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. Leurs consommations sera assurées par les panneaux solaires photovoltaïques.

L'entretien des espaces extérieurs collectifs pourra profiter des pluies récupérées.

Considérant que l'analyse financière du projet, indiqué dans les annexes, se détaille comme suit :

- L'investissement total consenti par la Régie sur fonds propres est de 14.068.540,92€
- Les loyers annuels représentent un total de 273.240,00€ pour les 42 logements et de 12.960,00 euro pour les 18 emplacements parking.



- Ramenant le rendement brut à 2,03%

Considérant que le temps de l'emprunt, le cashflow présente un solde négatif de -417.227,05€ et que les loyers tels que proposés représentent un minimum au vu des charges financières et d'entretiens.

Sur proposition du Collège :

DECIDE

Article 1:

Fixer les loyers et provisions des 42 logements et 18 parkings situés dans l'immeuble MaPa-Ransbeek-Meudon à 1120 Bruxelles selon les valeurs reprises au tableau annexé.

Article 2:

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

Annexes :

[Loyer MaPa Ransbeek \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)