



LA VILLE DE BRUXELLES AVEC LA COLLABORATION
DU CPAS ET DE LA REGIE FONCIERE

DE STAD BRUSSEL IN SAMENWERKING
MET HET OCMW EN DE GRONDREGIE

SEPTEMBRE | SEPTEMBER 2015

PLAN LOGEMENTS WONINGEN PLAN





LA VILLE DE BRUXELLES AVEC LA COLLABORATION
DU CPAS ET DE LA REGIE FONCIERE
DE STAD BRUSSEL IN SAMENWERKING
MET HET OCMW EN DE GRONDREGIE

— 1000 —

PLAN LOGEMENTS
WONINGEN PLAN

— ◆ —

SEPTEMBRE | SEPTEMBER 2015





LA VILLE DE BRUXELLES AVEC LA COLLABORATION
DU CPAS ET DE LA REGIE FONCIERE
DE STAD BRUSSEL IN SAMENWERKING
MET HET OCMW EN DE GRONDREGIE

SOMMAIRE INHOUD

- 01** ❖ EDITO
INTRO
- 02** ❖ REGIE FONCIERE
GRONDREGIE
- 03** ❖ CPAS
OCMW
- 04** ❖ PLAN LOGEMENT
WONINGENPLAN

- 05** ❖ BRUXELLES
BRUSSEL
- 06** ❖ LAEKEN
LAKEN
- 07** ❖ NEDER-OVER-
HEEMBEEK
- 08** ❖ HAEREN
HAREN
- 09** ❖ L'AVENTURE CONTINUE
WE BLIJVEN BOUWEN



SEPTEMBRE | SEPTEMBER 2015

DEPOT LEGAL | WETTELIJK DEPOT : D/2015/10.060/1

EDITEUR RESPONSABLE | VERANTWOORDELIJKE UITGEVER :

MOHAMED OURIAGHLI - BD EMILE JACQMAINLAAN 1 - 1000 BRUXELLES | BRUSSEL

LAYOUT & EDITION : TWOGETHER & PARTNERS - MISHA MOMBAERTS

COUVERTURE | COVER © SARAH BLEE



EDITO

Vivre dans un logement décent est un droit fondamental pour tous. En effet, le foyer est un socle indispensable à l'accomplissement de chacun et à toute vie conforme à la dignité humaine.

Fort de cette conviction, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a décidé d'agir face à la pénurie de logements. Ainsi est né un ambitieux projet de construction de logements de qualité. Celui-ci s'adresse tant aux Bruxellois qu'aux autres personnes désireuses de s'installer sur le territoire de la Ville.

Depuis 2006, les autorités de la Ville de Bruxelles ont donc pleinement assumé leurs responsabilités en la matière. Pour réaliser ce plan, deux opérateurs immobiliers de la Ville ont été mandatés : la Régie foncière et le CPAS. Leur mission consistait à créer au moins 1000 logements.

Mettre sur le marché tant d'unités dans un délai relativement court a été une énorme gageure à relever. Aujourd'hui nous pouvons affirmer que l'objectif a été atteint et même dépassé.

Leven in een fatsoenlijke woning is een fundamenteel recht voor iedereen. Meer nog, een goede huisvesting is een noodzakelijke basis om een menswaardig leven te leiden.

Het is vanuit deze overtuiging dat het College van Burge-meester en Schepenen van de Stad Brussel heeft beslist om actie te ondernemen tegen de woningnood. Het gevolg was een ambitieus plan voor de bouw van kwalitatieve woningen ten behoeve van zowel de Brusselaars als andere personen die zich willen vestigen op het grondgebied van de Stad.

Sinds 2006 hebben de Brusselse autoriteiten op dit gebied dan ook ten volle hun verantwoordelijkheid genomen. De uitvoering van dit plan werd toevertrouwd aan twee vastgoedoperatoren van de Stad: de Grondregie en het OCMW. Hun opdracht bestond erin minstens 1000 nieuwe woningen te bouwen.

Zo veel wooneenheden op de markt brengen binnen een relatief kort tijdsbestek bleek een enorme uitdaging. Vandaag kunnen we echter bevestigen dat de doelstelling niet alleen gehaald werd, maar zelfs overtroffen.



En effet, 1053 logements ont été érigés. 579 pour le compte de la Régie foncière, 474 pour celui du CPAS. Ceux-ci ont été construits sur tout le territoire de la Ville (Pentagone, Quartier Nord, Laeken, Neder-over-Heembeek et Haren) en fonction des réserves foncières disponibles et à condition que les opérations immobilières soient financièrement accessibles.

La mission consistait à proposer d'une part du logement moyen non soumis à la spéculation sur fonds propres et, d'autre part du logement à loyer encadré via les contrats de quartier. Cela a été rendu possible grâce à l'apport de subsides aussi bien de la Ville que de la Région bruxelloise. Sur les 1053 unités, 239 bénéficient d'un loyer à caractère social. En plus d'offrir davantage de logements à un loyer abordable, la Ville est parvenue dans le même temps à développer des infrastructures collectives. Citons notamment la création d'une crèche, de huit commerces, d'une école, d'une consultation conjointe ONE/Kind&Gezin, de deux haltes garderies, d'une maison de quartier, de dix-sept locaux associatifs/bureaux, d'un espace de stockage pour une association, d'un restaurant social, de flats services, de logements pour l'association le 8ème Jour, d'emplacements de parking, d'espaces verts et de potagers individuels et collectifs.

Ainsi nous assumons nos responsabilités et répondons, à notre échelle, à la crise du logement qui frappe Bruxelles. Mais cette construction massive n'a aucunement altéré la qualité de l'ouvrage. Pour réussir, nous avons adopté une charte « qualité » pour que chaque opération garantisse

Er werden inderdaad 1053 woningen gebouwd, waarvan 579 door de Regie en 474 door het OCMW. Ze werden gebouwd op heel het Brusselse grondgebied (Vijfhoek, Noordwijk, Laken, Neder-over-Heembeek en Haren) naargelang de beschikbare grondreserves en op voorwaarde dat de betrokken vastgoedoperaties financieel haalbaar waren.

De opdracht bestond enerzijds in de bouw van middenklassewoningen met eigen middelen, die niet onderhevig waren aan speculatie, en anderzijds in het voorzien van woningen met omkaderde huurprijs via de wijkcontracten. Het plan werd mogelijk gemaakt dankzij subsidies van zowel de Stad als het Brussels Gewest. Van de 1053 eenheden genoten 239 van een huurprijs met sociaal karakter. Naast een groter aanbod van woningen tegen een betaalbare huurprijs slaagde de Stad er tegelijk in gemeenschappelijke gebouwen en ruimten te ontwikkelen. We vermelden meer bepaald het creëren van een crèche, acht handelszaken, een school, een gemeenschappelijke consultatie ONE/Kind&Gezin, twee kinderdagverblijven, een buurthuis, zeventien lokalen voor verenigingen en kantoren, een bergruimte voor een vereniging, een sociaal restaurant, serviceflats, woningen voor de vereniging «le 8ème Jour», parkeerplaatsen, groene ruimten en individuele en collectieve moestuintjes.

Op die manier nemen we onze verantwoordelijkheid op en komen, op onze schaal, tegemoet aan de woningcrisis die Brussel treft. Maar de grootschaligheid van dit bouwproject deed geen afbreuk aan de kwaliteit van het werk. Voor het welslagen van de operatie namen we een kwaliteitshandvest aan dat doorgedreven

des performances énergétiques poussées. Cela nous a permis d'atteindre les standards basse énergie, voire passif, et d'offrir un confort de vie aux locataires.

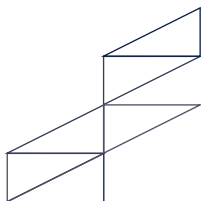
Ceci ne s'est pas réalisé du jour au lendemain. Nous avons été confrontés aux difficultés liées tant à la lenteur des démarches réglementaires qu'aux imprévus qui émaillent des projets de telle envergure. Cependant, grâce à l'implication remarquable des collaborateurs de la Régie foncière et du CPAS, ce succès a dépassé l'objectif fixé initialement. Nous tenons évidemment à les remercier pour leur dévouement et le professionnalisme dont ils ont fait preuve tout au long du projet.

Ce livre rend compte de cette aventure d'utilité publique et relate concrètement ces acquis, site par site. Et l'aventure continue puisque la majorité actuelle s'est engagée à construire 842 unités supplémentaires d'ici 2018.

energieprestaties waarborgt. Dit liet ons toe te bouwen volgens de 'laagenergie-' en 'passief'- normen, en de bewoners een hoger levenscomfort aan te bieden.

Dit alles werd niet gerealiseerd van de ene dag op de andere. We werden geconfronteerd met moeilijkheden die voortvloeien uit de traagheid van de te volgen reglementeringen en onvoorziene omstandigheden die eigen zijn aan projecten van dergelijke omvang. Maar dankzij de opmerkelijke inzet van de medewerkers van de Grondregie en het OCMW werd met succes zelfs de oorspronkelijke doelstelling overtroffen. Uiteraard willen we hen bedanken voor hun toewijding en professionalisme die ze gedurende heel het project aan de dag hebben gelegd.

Dit boek is het relaas van dit avontuur van openbaar belang en beschrijft de concrete verwezenlijkingen, van locatie tot locatie. En het avontuur gaat verder aangezien de huidige meerderheid zich ertoe verbonden heeft 842 bijkomende wooneenheden te bouwen tegen 2018.



Mohamed Ouriaghli

Echevin du Logement
Schepen van Huisvesting



Yvan Mayeur

Bourgmestre
Burgemeester



Pascale Peraïta

Présidente du CPAS
OCMW-voorzitster



REGIE FONCIERE GRONDREGIE

Afin de rationaliser la gestion de son patrimoine privé, la Ville de Bruxelles crée sa Régie foncière le 23 septembre 2002. Elle est habilitée à promouvoir toutes opérations immobilières telles que l'achat, l'expropriation, la vente, la location, la mise en concession, en ce compris la participation à la réalisation des programmes urbanistiques communaux.

L'objectif de la Régie foncière est complémentaire à celui du logement social. La Régie vise à accroître l'emprise de la Ville de Bruxelles sur le patrimoine immobilier et foncier de sorte à en devenir l'acteur de référence en terme de qualité et de prix. Au niveau de la fixation des loyers, il est recherché un équilibre entre aspect financier et volonté de mise sur le marché de logements à un prix abordable.

Outre son action dans le domaine du logement, la Régie joue également un rôle important dans la lutte contre les chancres urbains et la sauvegarde du patrimoine via des opérations de rénovation urbaine.

Les biens de la Régie sont quasi exclusivement localisés sur le territoire de la Ville de Bruxelles, c'est-à-dire dans le Pentagone, au Quartier Nord, à Laeken, à Haren et à Neder-over-Heembeek.

Op 23 september 2002 richtte de Stad Brussel de Grondregie op met als doel het beheer van het vastgoed te stroomlijnen. Ze is bevoegd om alle vastgoedoperaties uit te breiden zoals het kopen van onroerend goed, de onteigening, de verkoop, de verhuur, de concessie, en ook de deelname aan de verwezenlijking van gemeentelijke stadsplanning.

Het doel van de Grondregie is complementair aan dat van sociale huisvesting. Op die manier wil de Grondregie de greep van de Stad Brussel op het vastgoed verhogen om een referentie te worden in de sector inzake kwaliteit en prijs. Bij de bepaling van de huur, zoekt de Grondregie naar een evenwicht tussen het financiële aspect en de wil om woningen op de markt te brengen voor een betaalbare prijs.

Naast haar kerntaak van huisvesting, speelt de Grondregie ook een belangrijke rol in de strijd tegen stadskankers en het behoud van erfgoed via stadsvernieuwingprojecten.

Het vastgoed van de Grondregie is bijna uitsluitend gelegen op het grondgebied van de Stad Brussel, of m.a.w. in de Vijfhoek, de Noordwijk, Laken, Haren en Neder-over-Heembeek.



Fin 2014, la Régie comptabilisait le patrimoine suivant :

- **3300 logements subdivisés comme suit :**
 - 2318 à loyer moyen
produits sur fonds propres
 - 982 à loyer encadré
produits à l'aide de subsides
(contrat de quartier, immeubles isolés, etc.)
- **603 commerces ou bureaux**
- **1616 emplacements de parking**

La liste des entités à louer est disponible à l'agence locative de la Régie foncière : Place De Brouckère 41 à 1000 Bruxelles. L'agence est ouverte du lundi au vendredi de 9h à 13h. Les mardis et vendredis également en après-midi de 14h à 16h30. La liste est également disponible par téléphone (02 279 40 90) ou via le site Internet de la Ville de Bruxelles : **www.bruxelles.be/4807**

De Grondregie beschikte eind 2014 over:

- **3300 woningen onderverdeeld als volgt:**
 - 2318 middenklassewoningen
gebouwd met eigen middelen
 - 982 middenklassewoningen
met inkomensvoorwaarden via subsidies
(via wijkcontract, isolatie van woningen, enz.)
- **603 handelszaken of kantoren**
- **1616 parkeerplaatsen**

De lijst met woningen die te huur zijn, is beschikbaar in het Verhuurkantoor van de Grondregie: de Brouckèreplein 41. 1000 Brussel. Het kantoor is open van maandag tot vrijdag van 9 tot 13u. Op dinsdag en vrijdag eveneens 's namiddags van 14 tot 16u.30. De lijst is ook telefonisch beschikbaar via 02 279 40 90 en via de website van de Stad Brussel : **www.brussel.be/4807**



CPAS OCMW

Le CPAS de la Ville de Bruxelles a constitué au fil de son histoire un patrimoine immobilier d'une grande ampleur et d'une grande diversité. Il en a fait un outil essentiel pour favoriser l'accès à des logements décents, adaptés et abordables pour les Bruxellois. Ces deux données lui confèrent aujourd'hui un rôle incontournable dans le contexte de la problématique du logement à Bruxelles.

Le parc de logements du CPAS est important. Il est essentiellement implanté sur le territoire de la Ville : Bruxelles, Laeken, Neder-over-Heembeek et Haren. Actuellement, plus de 2.200 entités sont disponibles à la location. Il s'agit principalement de logements dits « moyens » ou assimilés à du « social ». Pour répondre à toutes les problématiques, y compris les urgences sociales, le CPAS dispose aussi de logements « d'insertion » et « de transit ».

Het OCMW van de Stad Brussel heeft in al de jaren van zijn bestaan een zowel belangrijk en omvangrijk als verscheiden vastgoedpatrimonium uitgebouwd. Dat is intussen een essentieel instrument om de Brusselaars toegang te geven tot fatsoenlijke, gepaste en betaalbare huisvesting. Dit alles maakt het OCMW tot een belangrijke speler in de Brusselse huisvestingsproblematiek.

Het woningaanbod van het OCMW is aanzienlijk. Het bevindt zich vooral op het grondgebied van de Stad: Brussel, Laken, Neder-over-Heembeek en Haren. Momenteel worden meer dan 2.200 units verhuurd. Ze zijn voornamelijk 'middelgroot' of 'sociaal'. Om zo goed mogelijk op alle problemen in te spelen, inclusief de sociale noodsituaties, beschikt het OCMW ook over 'transit'- en 'inschakelingswoningen'.



CPAS BRUXELLES
BRUSSEL OCMW

Pour gérer au mieux ce parc immobilier, le CPAS a mis sur pied des outils spécifiques : les départements des Travaux, des Propriétés, Gestion Technique et Energie et la Régie d'Insertion. Ils assurent la gestion, l'entretien et le développement de l'ensemble du parc tout en garantissant son accessibilité et son attractivité. Quant au Service Logement, il assure notamment l'accompagnement du public.

Avec une politique volontariste et un service à la pointe, le CPAS de la Ville de Bruxelles tend à gérer au mieux un important patrimoine public. Celui-ci s'inscrit dans une perspective ambitieuse en termes de performances énergétiques et d'attractivité. Il permet également de contrebalancer les phénomènes de gentrification. C'est un maillon essentiel de la cohésion sociale. Il incarne la fonction publique et le service à la population.

Om al deze gebouwen optimaal te beheren werkte het OCMW een organisatie uit met diverse afdelingen: Werken, Eigendommen, Technisch Beheer en Energie en de Inschakelingsregie. Zij zorgen voor het beheer, het onderhoud en de ontwikkeling van alles en waken ook over de haalbaarheid en aantrekkelijkheid. De Huisvestingsdienst begeleidt dan weer de mogelijke en bestaande huurders.

Het OCMW van de Stad Brussel wil met een pro-actief beleid en een onberispelijke dienstverlening, zijn belangrijke publieke eigendommen optimaal beheren. Dit maakt deel uit van ambitieuze doelstellingen op het vlak van energieprestaties en aantrekkelijkheid. Het helpt ook om de gevolgen van gentrificatie tegen te gaan. Het huisvestingsbeleid is een essentiële schakel in de sociale samenhang en staat voor openbare dienstverlening aan de bevolking.



1000 LOGEMENTS 1000 WONINGEN

Quelles intentions ?

En 2007, le CPAS et la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles se sont vus confier la mission de créer 1000 nouveaux logements publics pour la fin 2012, c'est-à-dire le temps d'une législature communale. Cet engagement, concrétisé sous la forme du 'Plan 1000 logements', était l'un des points forts de l'accord de la majorité. L'objectif étant d'apporter une réponse concrète à la crise du logement que connaissent beaucoup de ménages bruxellois en augmentant le nombre de logements disponibles non soumis à la spéculation. Un autre objectif consistait à faire face au boom démographique recensé en Région bruxelloise.

Le bilan de l'opération a permis de produire 579 logements pour la Régie et 474 logements pour le CPAS. Soit au total 1053 logements.

De intenties?

In 2007 gingen het OCMW en de Grondregie van de Stad de uitdaging aan om tegen eind 2012 1.000 nieuwe woningen te bouwen. Dit engagement kreeg de naam '1000-Woningenplan' en was een van de strijdpunten van het akkoord van de meerderheid. Het project had tot doel meer woningen beschikbaar te stellen en zo een oplossing te bieden voor de huisvestingsproblemen waarmee heel wat Brusselse gezinnen te kampen krijgen. Het plan zou het aantal beschikbare woningen buiten het commerciële circuit verhogen. Een ander doel was de sterke groei van de bevolking in het Brussels Gewest op te vangen.

De balans van het Plan leidde tot de introductie van 579 woningen door de Regie en 474 woningen door het OCMW. Of in het totaal 1053 woningen.

La charte qualité

La charte qualité des logements est une démarche volontaire qui engage la Ville et le CPAS à une production de logements contemporains et de qualité. Elle s'inscrit dans une démarche éthique et une perspective de progrès collectif volontaire et négocié dans laquelle chacun doit prendre sa part dans le dialogue, l'incitation, la diffusion et le partage des connaissances tout en privilégiant l'innovation, la créativité et l'adéquation permanentes des réponses apportées.

Cette démarche implique naturellement de promouvoir de bonnes pratiques en visant avant tout la qualité et la performance par des réponses pertinentes, par la qualité de l'architecture, tout en respectant les exigences réglementaires ou normatives. La charte balise techniquement les opérations de production de logements à travers les fondamentaux de la conception durable.

L'accent est mis sur la qualité et le confort des logements, qui passe par le respect de critères environnementaux en matière d'isolation et de consommation globale d'énergie, mais aussi par la création d'espaces récréatifs individuels et collectifs. Tous les appartements construits (du studio à l'appartement 5 chambres) respectent des exigences plus ambitieuses que les standards en vigueur en matière de protection thermique, acoustique, du choix des matériaux, de récupération des eaux de pluie, d'économies d'énergie... Et la quasi-totalité des logements sont pourvus de terrasses, de balcons ou de jardins individuels, devant ou derrière les habitations. Là où c'est possible, le plan prévoit des jardins collectifs privés, des zones de jeux pour les enfants et des parcours santé pour les adultes.

Het kwaliteitscharter

Het kwaliteitscharter van de woningen is een vrijwillige verbintenis die de Stad en het OCMW ertoe aanzet kwaliteitsvolle en hedendaagse woningen te bouwen. Het sluit zich aan bij een ethische aanpak en bij het vooruitzicht van vrijwillige en onderhandelde collectieve vooruitgang waarin iedereen zijn rol moet spelen in de dialoog, aanmoediging, verspreiding en het delen van kennis, en iedereen tegelijk ook de innovatie, creativiteit en permanente toereikendheid van de aangereikte antwoorden, bevordert.

Deze aanpak betekent natuurlijk ook het bevorderen van goede praktijken door het streven naar vooral kwaliteit en efficiëntie via relevante antwoorden, kwaliteitsarchitectuur, met inachtneming van de wettelijke en normatieve eisen. Het charter zet technisch de bakens uit voor de productie van woningen via de fundamenteën van duurzaam design.

De kwaliteit en het comfort van de woningen krijgen bijzondere aandacht, wat zich uit in het naleven van strenge milieucriteria inzake isolatie en energieverbruik, maar ook in het creëren van individuele en collectieve recreatieruimten. Alle gebouwde appartementen (van studio tot vijfkamerappartement) voldoen aan de hoogste criteria die verder gaan dan de standaardnormen inzake warmte- en geluidsisolatie, materiaalkeuze, opvang van regenwater, energiebesparing... Verder beschikken bijna alle woningen over een terras, balkon of individuele tuin voor of achter het gebouw. En waar mogelijk voorziet het Plan ook een eigen collectieve tuin, een speelplein voor de kinderen en een gezondheidsparkoers voor volwassenen.

En matière de performance énergétique, la charte a d'emblée imposé des seuils plus sévères que le cadre légal défini par l'ordonnance relative à la performance énergétique des bâtiments. Datant de juillet 2007, la charte incitait les concepteurs à nous proposer des bâtiments basse énergie, voire passifs.

Par ailleurs, la vision partagée a été de concevoir des bâtiments inclusifs, c'est-à-dire accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). Trente-cinq logements sont en outre totalement adaptés aux PMR.

Wat de energieprestaties betreft, legde het Charter onmiddellijk strengere normen op dan het wettelijke kader van de verordening betreffende de energieprestatie van gebouwen. Het Charter, dat dateert uit juli 2007, moedigt de ontwerpers aan om energiezuinige of passieve gebouwen te ontwikkelen.

Verder was er nog duidelijk eensgezindheid om ook inclusieve gebouwen neer te zetten, of m.a.w. gebouwen die ook toegankelijk en bewoonbaar zijn voor mensen met een mobiele beperking. Vijfendertig gebouwen zijn bovendien helemaal toegankelijk voor hen.



★ ★
**MARCHE
DE SERVICES**

● — 13 MOIS / MAANDEN —

★ ★
AANBESTEDING

**COMMANDE
AVANT-PROJET**

● — 5 MOIS / MAANDEN —

**BESTELLING
VOORPROJECT**

**PERMIS
D'URBANISME**
(délais légaux)

● — 6 MOIS / MAANDEN —

BOUWVERGUNNING
(wettelijke termijn)



Les délais et les contraintes

La vie d'un projet est une expérience unique et complexe qui réunit de nombreux acteurs tout au long des multiples phases, de l'étude au produit fini. Les projets immobiliers sont par nature relativement longs et nécessitent de surmonter différentes étapes.

Un premier aléa commun à l'ensemble des projets est le temps de délivrance des permis.



**** Planning théorique tenant compte des délais légaux.**

De termijnen en beperkingen

Het leven van een project is een unieke en complexe ervaring die heel wat mensen bij elkaar brengt doorheen de vele fasen van het onderzoek tot en met het afgewerkte 'product'. Vastgoedprojecten vergen van nature een lange tijd en er moeten verschillende stappen overwonnen worden.

Een eerste gemeenschappelijke hindernis voor alle projecten is de tijd voor de afgifte van de vergunningen.



**** Theoretische planning die rekening houdt met de wettelijke termijnen.**

COMMANDE
DU PROJET

12 MOIS / MAANDEN

TRAVAUX

24 MOIS / MAANDEN

OCCUPATION

TOEWIJZING

BOUW

BEWONING

Outre la longue procédure administrative, chaque projet connaît son lot d'imprévus propres. Certains projets ont subi des modifications de programme. D'autres ont été victimes de la faillite de l'entrepreneur et ont dû par conséquent être remis en adjudication. Des écueils supplémentaires ont provoqué le ralentissement de certains chantiers, comme des découvertes inattendues dans les sous-sols : présence d'impétrants non répertoriés, présence massive d'eau, etc.

Toutefois, malgré ces difficultés, tous les projets initiés ont abouti avec succès.

Behalve de administratieve zaken, had elk project ook zijn eigen onverwachte gebeurtenissen. Sommige projecten ondergingen veranderingen en andere waren het slachtoffer van het faillissement van de aannemer en moesten dus opnieuw worden aanbesteed. Bijkomende of andere hindernissen zorgden dan weer voor de vertraging in bepaalde werven, zoals onverwachte ontdekkingen in de kelders: de aanwezigheid van niet-gesignaleerde nutsleidingen e.d., de massale aanwezigheid van water, enz.

Ondanks deze moeilijkheden zijn alle opgestarte projecten echter met succes afgerond.

01. ANDERLECHT - NAVETS
 02. ANDERLECHT 131-147
 03. ANNEESSENS
 04. BARCHON
 05. COMMERCANTS
 06. DAM - VERDURE
 07. EVERS
 08. FAUCON
 09. HELIPIPORT - ANVERS
 10. LAVOIR
 11. LOCQUENGHIEN
 12. MIROIR
 13. PEUPLIER - ROULEAU
 14. PIEREMANS - MENAGES
 15. SIMONS
 16. SIRENE

01. ANDERLECHT - RAPEN
 02. ANDERLECHT 131 - 147
 03. ANNEESSENS
 04. BARCHON
 05. KOOPLIEDEN
 06. DAM - VERDURE
 07. EVERS
 08. VALK
 09. HELIHAVEN - ANTWERPEN
 10. WASSERIJ
 11. LOCQUENGHIEN
 12. SPIEGEL
 13. POPULIER - BEUK
 14. PIEREMANS - MENAGES
 15. SIMONS
 16. SIRENE



307 
LOGEMENTS
 WONINGEN

BXL
BRUXELLES
PENTAGONE
BRUSSEL
VIJFHOEK

59 LOGEMENTS WONINGEN

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

DÉLICES ARCHITECTURE

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

WOCON

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

03 / 2008 ► 06 / 2010

BUDGET | BEGROTING :

1.310.000 €

SUBSIDIE | SUBSIDIE • 22,5% :

**CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT**

Notre-dame au rouge / Van Artevelde
Artevelde / Onze-Lieve-Vrouw ten Rode



ANDERLECHT - NAVETS • Ce bâtiment à basse consommation d'énergie a été érigé à l'endroit d'un chancre urbain où l'on dénombrait des problèmes récurrents de propreté publique et d'hygiène. Construit en ossature en bois sur trois niveaux, cet immeuble referme adéquatement le tissu urbain de manière continue et dense. Ce projet faisait partie du contrat de quartier « Notre-Dame au Rouge/Artevelde ».

ANDERLECHT - RAPEN • Dit laag-energie-gebouw kwam op de plek van een vroegere stadskanker waar zwerfvuil voortdurend voor ongemak zorgde. Het gebouw steunt op een houten skelet van 3 verdiepingen en zorgt voor een mooie aansluiting in een dichtbewoonde wijk. Dit project maakte deel uit van het wijkcontract 'OLV ten Rode/Artevelde'.



• RUE DES NAVETS 19 | RAPENSTRAAT 19

32 LOGEMENTS WONINGEN



ANDERLECHT 131-147 • Restructuration du site de l'ancienne Savonnerie Heymans, menée dans le cadre du contrat de quartier «Notre-Dame au Rouge / Artevelde» en un ensemble de 42 logements neufs (32) et rénovés (10) conçus dans un esprit durable, et formant un véritable village. Le projet comprend également 45 emplacements de parking en sous-sol. Les logements neufs sont pourvus de grandes terrasses et de loggias bioclimatiques. Grande mixité de logements, espace polyvalent, halte-accueil, parc «3D» et qualité de l'architecture sont autant de facteurs qui contribuent à la grande convivialité du site. Projet retenu dans le cadre du concours «bâtiments exemplaires» (BATEX 2007). Prix de la Maîtrise de l'ouvrage Publique en 2011, Prix belge de l'énergie et de l'environnement 2010; Mipim Awards 2011.

ANDERLECHT 131-147 • De herstructurering van de voormalige Zeepziederij Heymans, in het kader van het wijkcontract 'OLV ten Rode/Artevelde', werd een duurzaam geheel met 42 woningen, 32 nieuwe en 10 gerenoveerde. Een dorpje in de stad. Het project bevat ook 45 ondergrondse parkeerplaatsen. De nieuwe woningen beschikken over een groot terras en een bioklimatologische loggia. Een grote mix van wonen, polyvalente ruimte, onthaalruimte, '3D'-park en architecturale kwaliteit dragen stuk voor stuk bij tot de gebruiksvriendelijkheid van de plek. Het project werd uitverkoren in de competitie 'Voorbeeldgebouwen' – BatEx 2007. Het won ook de Prijs Meesterschap Openbare gebouwen 2011, Belgische Prijs van Energie en Milieu 2010, Mipim Awards 2011.

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

MDW ARCHITECTURE

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

CFE BRABANT

DUREE DU CHANTIER | WERF :

10 / 2007 ► 05 / 2011

BUDGET | BEGROTING :

14.715.000 €

SUBSIDE | SUBSIDIE • 20,7% :

**CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT**

Notre-dame au rouge / Van Artevelde
Artevelde / Onze-Lieve-Vrouw ten Rode

**PRIMES ÉNERGIE
/ ENERGIEPREMIE**

RUE D'ANDERLECHT 131-147 | ANDERLECHTSESTEENWEG 131-147



© CPAS BRUXELLES - OCMW BRUSSEL

16 LOGEMENTS WONINGEN

ANNEESSENS 3-5 • Le projet s'est inscrit dans le cadre du contrat de quartier « Notre-Dame au Rouge/Artevelde ». Il fait le bonheur des familles nombreuses avec l'aménagement de logements de grande taille : 4 de 3 chambres, 2 de 4 chambres et 1 de 5 chambres. Projet basse énergie, il est parvenu à optimiser les surcoûts et à les rendre raisonnables au regard des économies d'énergie et des gains de confort et de qualité générale de vie. Ceci tout en proposant aux locataires un cadre de vie exceptionnel. Jugez-en par les attraits : ils sont situés au centre de la capitale européenne avec un accès permanent aux transports en commun, une abondance de commerces de proximité et une profusion d'établissements scolaires de qualité à l'image de l'Institut Cooremans voisin.

ANNEESSENS 3-5 • Ook dit project behoorde tot het wijkcontract 'OLV ten Rode/Artevelde'. Een project gericht op grotere gezinnen met 4 woningen met 3 kamers, 2 met 4 kamers en 1 met 5 kamers. Laag-energiewoningen met beperking van meerkosten en redelijke resultaten inzake energiebesparing, comfortwinst en algemene levenskwaliteit. Bovendien biedt het geheel de bewoners een uitzonderlijke woonomgeving. Middenin het hart van de Europese hoofdstad met het openbaar vervoer, heel wat winkels en prima scholen binnen handbereik. Het vlakbij gelegen Cooremans Instituut kijkt goedkeurend toe.

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

ARCANNE

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

SOCATRA

DUREE DU CHANTIER | WERF :

03 / 2008 ▶ 06 / 2010

BUDGET | BEGROTING :

5.479.000 €

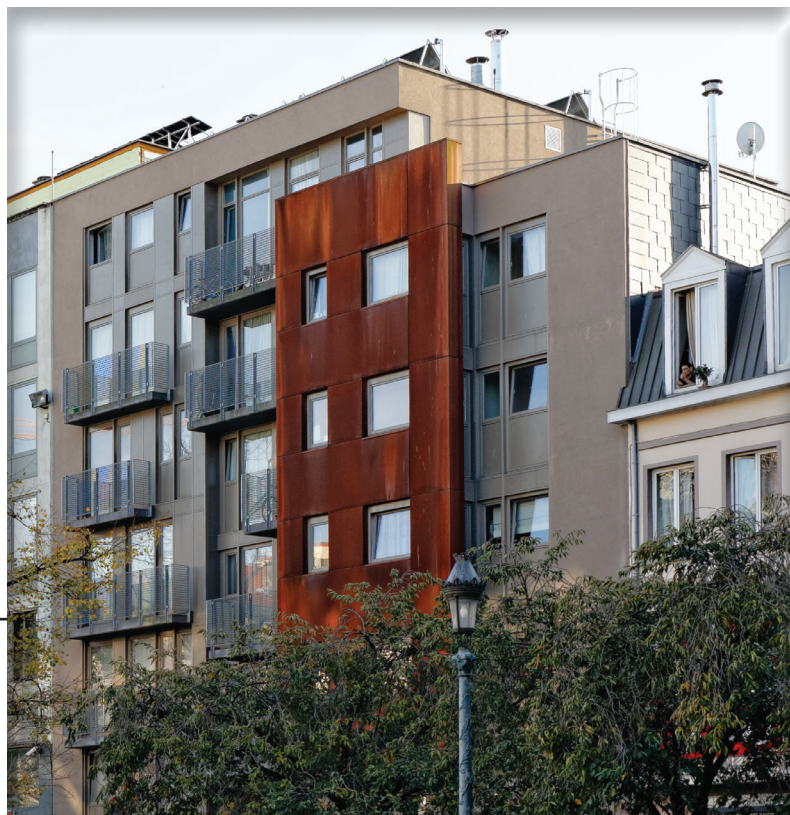
SUBSIDE | SUBSIDIE • 20,9%

**CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT**

Notre-dame au rouge / Van Artevelde
Artevelde / Onze-Lieve-Vrouw ten Rode



PLACE ANNEESSENS 3-5 | ANNEESSENSPLEIN 3-5



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

SUM PROJECT

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

MONUMENT - VANDEKERCHOVE

DUREE DU CHANTIER | WERF :

01 / 2011 ► 07 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

1.310.000 €

SUBSIDE | SUBSIDIE • 39,6% :

CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT

Les Quais / Kaaien



RUE DE BARCHON 5-7 | BARCHONSTRAAT 5-7



© CPAS BRUXELLES - OCMW BRUSSEL

49
LOGEMENTS
WONINGEN

BARCHON 5-7 • La construction de cet immeuble à front de la rue du Barchon, dans le cadre du contrat de quartier « Les Quais », permet de reconstituer le front bâti dans cette partie de l'îlot tout en laissant une certaine perméabilité visuelle vers l'intérieur de celui-ci.

BARCHON 5-7 • De bouw van dit project aan de voorzijde van de Barchonstraat behorend tot het wijkcontract 'Kaaien', maakte het mogelijk hier een nieuwe voorgevel te realiseren die toch nog enig doorzicht biedt op het eiland binnenin.



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

ATELIER GIGOGNE

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

BALCAEN & FILS

DUREE DU CHANTIER | WERF :

11 / 2010 ► 06 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

1.335.000 €

SUBSIDIE | SUBSIDIE • 65,7% :

CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT

Les Quais / Kaaien



RUE DES COMMERÇANTS 72 | KOOPLIEDENSTRAAT 72



© www.detiffe.com

59
LOGEMENTS
WONINGEN

COMMERÇANTS 72 • Un immeuble de logements urbains basse énergie, construit dans le cadre du contrat de quartier « Les Quais ». La construction s'étire le long d'un mitoyen en vis-à-vis d'un bâtiment existant. Il s'insère au cœur de l'îlot en deux volumes distincts, allégeant la volumétrie. Un jardin permet le passage de la lumière, préserve l'intimité des deux bâtiments et offre une respiration verte dans la densité de la rue.

KOOPLIEDEN 72 • Een gebouw met stads- en laag-energiewoningen in het kader van het wijkcontract 'Kaaien'. Het gebouw strekt zich uit tegenover een bestaand gebouw. Het past in het midden van het eiland in twee afzonderlijke delen, wat het volume lichter maakt. Een tuin zorgt voor licht en een groene oase in de dichtheid van de straat en behoudt de privacy van de twee gebouwen.

10 LOGEMENTS WONINGEN



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

B 612

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

MAR-RÉNOV

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

03 / 2008 ▶ 06 / 2010

BUDGET | BEGROTING :

1.981.000 €

SUBSIDIE | SUBSIDIE • 42,8% :

**CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT**

Notre-dame au rouge / Van Artevelde
Artevelde / Onze-Lieve-Vrouw ten Rode

DAM-VERDURE • 10 logements pour habiter au cœur de la ville et recoudre un tissu urbain dense et complexe. D'une part les logements offrent tout le confort nécessaire aux locataires, d'autre part les loyers sont contenus par l'effort mutuel de la Ville et de la Région dans le cadre du contrat de quartier Notre Dame au Rouge/Artevelde. Ils oscillent entre 450 et 600€ en fonction de la taille de l'appartement. La demande des habitants du quartier a été rencontrée, à savoir produire des logements pour les familles nombreuses : 3 de 3 chambres, 2 de 4 chambres et 3 de 5 chambres.

DAM-VERDURE • 10 woningen in het hart van de stad die het dichte en complexe weefsel verbinden. Met comfortvolle woningen voor huurders die door de inspanningen van de Stad en het Gewest betaalbaar zijn in het kader van het wijkcontract 'OLV ten Rode/Artevelde'. De huur ligt tussen 450 en 600€ naargelang de grootte van het appartement. Er werd ook ingespeeld op de vraag van de wijkbewoners voor ruimere woonsten voor grotere gezinnen : 3 appartementen met 3 kamers, 2 met 4 kamers en 3 met 5 kamers.

● RUE DE LA VERDURE 10-14 | LOOFSTRAAT 10-14



5 LOGEMENTS WONINGEN



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

BANETON - GARRINO
ARCHITECTES

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

IN ADVANCE

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

09 / 2011 ► 10 / 2012

BUDGET | BEGROTING :

1.470.000 €



● RUE EVERS 16 | EVERSSTRAAT 16



© SERGE BRISON

EVERS 16 • Le principe adopté pour la structure et les façades de cet immeuble de 5 logements à hautes performances énergétiques est basé sur l'intention d'exprimer, dans un langage contemporain, une identité forte. Tout en intégrant la problématique d'une construction écologique et le dialogue avec le contexte urbain, le bardage en bois enveloppe de manière continue et subtile l'ensemble de la proposition.

EVERS 16 • De structuur en de gevels van dit gebouw met 5 zeer efficiënte laag-energie woningen willen met een hedendaagse architectuur hun sterke persoonlijkheid tonen. Ze integreren de problematiek van ecologisch bouwen met de dialoog van het stedelijk gegeven. De houten buitenbekleding omhult het geheel doorlopend en op een subtiële manier.

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

ARCANNE
ATELIER D'ARCHITECTURE

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

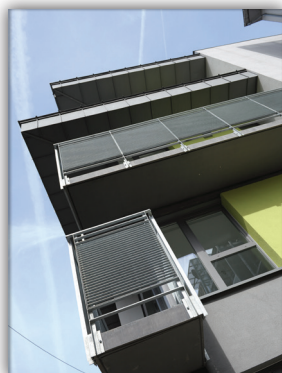
EUROLINES CONSTRUCT

DUREE DU CHANTIER | WERF :

12 / 2010 ► 02 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

1.196.900 €



RUE DU FAUCON 4 BIS | VALKSTRAAT 4 BIS



© CPAS BRUXELLES - OCMW BRUSSEL

4 LOGEMENTS WONINGEN



FAUCON • Construction d'un immeuble de 4 logements basse énergie, à l'entrée du quartier des Marolles. Les contraintes de la parcelle ont mené à la réalisation d'un bâtiment extrêmement compact, tant dans sa forme extérieure que dans l'aménagement et la rationalité des espaces intérieurs. Le nouveau bâtiment a permis de créer une transition entre les gabarits des maisons marolliennes et celui des immeubles du Foyer, tout en évitant d'enclaver les voisins très proches.

VALK • Een project van 4 laag-energiewoningen in een blok bij het binnenkomen van de Marollenwijk. De beperkingen van het perceel noopten tot een zeer compacte bouw zowel in de vorm buiten als de opdeling en het gebruik van de binnenruimten. Het nieuwe gebouw creëerde meteen een overgang tussen de omvang van de klassieke huizen in de wijk naar de gebouwen van de Haard, en vermijdt tevens de zeer nabije burens in te sluiten.

15 LOGEMENTS WONINGEN



HÉLIPIPORT-ANVERS • Le projet basse énergie se trouve sur une parcelle d'angle. Deux grandes ouvertures permettent des vues croisées sur l'extérieur et sur les jardins. En plus d'embellir l'environnement du quartier, cette nouvelle structure, résolument contemporaine, améliore sensiblement la qualité de vie des citoyens en développant du logement, du stationnement, du commerce et des espaces récréatifs. Ces derniers sont une extension du centre culturel et sportif Pôle Nord. Le nouvel édifice est doté d'une cour végétalisée et de larges ouvertures qui permettent des vues à travers le bâtiment. Articulé sur quatre étages, il accroît les opportunités d'échanges. Le cœur de la parcelle se compose de jardins intérieurs que se partagent les différentes habitations du rez-de-chaussée. Tous les appartements ont ainsi une « vue sur jardin » et une « vue sur rue ».

HELIHAVEN-ANTWERPEN • Dit laag-energieproject bevindt zich op een hoekperceel. Twee grote openingen zorgen voor een gekruist zicht naar buiten en op de tuinen. Dit nieuwe gebouw verfraait niet alleen de omgeving van de wijk maar is ook ronduit hedendaags en verbetert aanzienlijk de levenskwaliteit van de burgers met een woonst, parking, handelszaken en ontspanningsruimten. Die laatste zijn eigenlijk een uitbreiding van het Cultuur- en sportcentrum Noordpool. Het nieuwe gebouw beschikt over een beplante koer en ruime openingen om het zicht door het gebouw te bevorderen. Het heeft vier verdiepingen en vergemakkelijkt de contacten. Het hart van het perceel bestaat uit gedeelde binnentuinen voor de verschillende woonsten beneden. Alle appartementen hebben een 'tuin' en een 'straatzicht'.

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

JAVA - AUGUSTYNS

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

DE BRANDT

DUREE DU CHANTIER | WERF :

05 / 2011 ► 12 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

3.236.000 €

AVENUE DE L'HÉLIPIPORT 43-45-49 • CHAUSSEE D'ANVERS 212-214
HELIHAVENLAAN 43-45-49 • ANTWERPSESTEENWEG 212-214



**RÉGIE FONCIÈRE
GRONDREGIE**
Votro partner logement à Bruxelles
Uw huisvestingspartner te Brussel

99 LOGEMENTS WONINGEN

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

R. DE GERNIER

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

M&M SITTY

DUREE DU CHANTIER | WERF :

05 / 2005 ► 03 / 2007

BUDGET | BEGROTING :

1.520.000 €

SUBSIDIE | SUBSIDIE • 30,5% :

**CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT**

«Tanneurs - Huidevetters (2000-2004) »

RUE DU LAVOIR 30 | WASSERIJSTRAAT 30



LAVOIR • Voilà donc bien un défi urbanistique que de restituer deux bouts de rues disparues par l'implantation d'un petit immeuble d'angle. Développé dans le cadre du contrat de quartier « Tanneurs », ce bâtiment comprend un espace communautaire permettant aux locataires et voisins de se retrouver et une connexion commune ouverte sur le quartier.

WASSERIJ • Dit was pas een uitdaging! Twee verdwenen eindjes straat doen herleven via een klein hoekgebouw! Het kwam tot stand in het kader van het wijkcontract 'Huidevetters' en bevat ook een gemeenschappelijke ruimte waar de huurders en de burens elkaar kunnen ontmoeten. Dit schept een open, gemeenschappelijke band met de wijk.



**RÉGIE FONCIÈRE
GRONDREGIE**
Votre partenaire logement à Bruxelles
Uw huisvestingspartner te Brussel

20 LOGEMENTS WONINGEN



RÉGIE FONCIÈRE
GRONDREGIE

Votre partenaire logement à Bruxelles
Uw huisvestingspartner te Brussel

RUE DE LOCQUENGHIEN 20-26-28 | LOCQUENGHIENSTRAAT 20-26-28



© MISHA MOMBAERTS

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

A2M MORENO

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

IN ADVANCE

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

06 / 2011 ► 09 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

4.871.000 €

SUBSIDIE | SUBSIDIE • 36,2% :

CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT

« Les quais • De kaaien (2006-2010) »

LOCQUENGHIEN • Le projet Locquenghien fait partie du contrat de quartier « Les Quais ». Il s'agit d'une rénovation et reconstruction au standard passif et BatEx d'immeubles dans un quartier du centre du Pentagone à Bruxelles. L'ensemble est un exemple de travail sur la « congestion » en front de rue et de « décongestion » en intérieur d'îlot. Ce nouvel espace est doté d'une crèche de 24 places et de 20 logements à caractère social de très grande qualité et au standard passif.

LOCQUENGHIEN • Het Locquenghien-project maakt deel uit van het wijkcontract 'Kaaien' en betreft een renovatie en heropbouw volgens de passieve en BatEx standaard van gebouwen in een wijk midden in de Brusselse Vijfhoek. Het geheel is een mooi voorbeeld van de 'opeenhoping' aan de straatzijde en de '(her)opening' naar binnen toe. Deze nieuwe ruimte beschikt ook over een kinderopvang met 24 plaatsen en 20 sociale woningen van topkwaliteit en standaard passief.

189 LOGEMENTS WONINGEN



RUE DU MIROIR 1-5 & 11-15 | SPIEGELSTRAAT 1-5 & 11-15



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

CHRISTOPHE GILLIS, ARCHITECTE
OZON ARCHITECTURE

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

GILLION & FILS (1-5)
TECHNOTRA (11-15)

DUREE DU CHANTIER | WERF :

06 / 2003 ► 01 / 2008

BUDGET | BEGROTING :

4.593.500 €

SUBSIDE | SUBSIDIE • 23,8% :

CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT

«Tanneurs / Huidevetters»

MIROIR • Construction de 2 immeubles de logements neufs venant refermer de façon élégante le front bâti des rues du Miroir et Tanneurs autour des immeubles classés « Merchie-Pède » et « Palais du Vin ». Ces 2 opérations menées dans le cadre du contrat de quartier « Tanneurs », se sont inscrites dans le vaste projet de restructuration de cet îlot mené par le CPAS de Bruxelles, et visant la revitalisation de ce quartier en y créant des logements, une antenne sociale, un centre d'entreprises, des commerces, et un espace polyvalent.

SPIEGEL • Bouw van 2 nieuwe appartementsgebouwen die op een elegante manier de toegang van de Spiegel- en Huidevettersstraat openen naast de beschermde gebouwen Merchie-Wijnpaleis. Ze kaderen allebei in het wijkcontract 'Huidevetters' en behoren tot het ruime herstructureringsproject van dit eiland door het Brusselse OCMW. Dit wil de wijk opnieuw kansen geven met nieuwe woongelegenheden, een sociale antenne, een bedrijfcentrum, handelszaken en een polyvalente ruimte.

28 LOGEMENTS WONINGEN



● RUE DU PEUPLIER 10-12 • ROULEAU 2A | POPULIERSTRAAT 10-12 • ROLSTRAAT 2A



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

A2M MORENO

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

M&M SITTY

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

01 / 2006 ▶ 09 / 2009

BUDGET | BEGROTING :

9.310.000 €

PEUPLIER-ROULEAU • Cette rénovation lourde de deux anciens hôtels de maître fait la part belle à des appartements à haute qualité énergétique. Il s'agit de la première rénovation au standard basse énergie en Région Bruxelloise (2002-2008), et ce, pour 28 logements. Le projet propose de revisiter l'intérieur d'îlot comme lieu de rencontre.

POPULIER-BEUK • Deze ingrijpende renovatie van twee oude herenhuizen is eigenlijk de ombouw tot kwaliteitsvolle appartementen van hoge energetische waarde. Het is zelfs de eerste renovatie naar de laag-energienormen in het Brussels Gewest (2002-2008) met in totaal 28 woonsten. Het project herdacht het eiland binnenin als een ontmoetingsplek.

12 LOGEMENTS WONINGEN

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

DE BECKER

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

M&M SITY

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

01 / 2005 ▶ 04 / 2007

BUDGET | BEGROTING :

1.950.000 €

SUBSIDIE | SUBSIDIE • 36,2% :

**CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT**

« Tanneurs / Huidevetters »



RUE DES MÉNAGES 4 | HUISHOUDENSSTRAAT 4



PIEREMANS-MENAGE • Ces 12 nouveaux logements ont vu le jour dans le cadre du contrat de quartier 'Tanneurs'. Les appartements sont répartis en deux immeubles, allant du 1 à 3 chambres.

PIEREMANS-MENAGE • Deze 12 nieuwe woningen in het kader van het wijkcontract 'Huidevetters' zijn gespreid over twee gebouwen met 1- tot 3-kamerwoningen.

109 LOGEMENTS WONINGEN



SIMONS-INSULA • Projet de 109 logements en modules répétitifs et 2 commerces. Les façades en tôles perforées-nervurées anthracites sont rythmées de terrasses rouges et de cadres noirs. La diversité des logements proposés dans ce projet exceptionnel est renforcée par la présence d'appartements avec jardins et de spacieuses terrasses et/ou balcons. La taille des logements varie de l'appartement 1 à 4 chambres. À cela s'ajoutent 93 places de parking. Le projet se caractérise par sa mixité sociale rendue possible grâce aux charges d'urbanisme : s'y côtoient des habitants de logements dits moyens et sociaux.

SIMONS-INSULA • Project van 109 opeenvolgende woningen en 2 handelszaken. De gevels in geperforeerd en gewelfd antraciet staal zijn afgewisseld met rode terrassen en zwarte omljstingen. De verscheidenheid van de woningen in dit uitzonderlijk project wordt versterkt door onder meer de appartementen met tuin en ruime terrassen en/of balkons. De grootte van de appartementen varieert van 1 tot 4 kamers. Daar komen nog 93 parkeerplaatsen bij. Het project laat zich opmerken door het gemengde karakter dankzij de stedenbouwkundige eisen: het is mix van middenklasse en sociale woningen.

📍 RUE SIMONS 1 À 13 • CHAUSSÉE D'ANVERS 84 À 86 | SIMONSSTRAAT 1 TOT 13 • ANTWERPSELAAN 84 TOT 86

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

MDW

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

THOMAS-PIRON

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

03 / 2009 ▶ 06 / 2011

BUDGET | BEGROTING :

25.485.000 €

SUBSIDIE | SUBSIDIE • 40%

**CHARGES D'URBANISME /
STEDENBOUWKUNDIGE EISEN**



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

P. DANHIER

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

ACH CONSTRUCT

BUDGET | BEGROTING :

4.640.000 €

RUE DU CHEVREUIL 17 • PLACE DU JEU DE BALLE 19 | REEBOKS TRAAAT 17 • VOSSENPLEIN 19



© MISHA MOMBAERTS

15 LOGEMENTS WONINGEN



SIRENE • Ce projet, vieux de dix ans, a donc abouti : points de vue différents, succession d'Echevins et autres embûches ont bloqué, voire gelé ce dossier. Mais elles n'ont pas eu raison du projet cette fois-ci. Obstination et concertation ont permis de donner vie à ce chancre urbain. Le projet Jeu de Balle-Chevreuil, dorénavant appelé « la Sirène », en souvenir de l'impasse de la Sirène qui jadis existait à cet endroit et dont le couloir en pavé se veut le fidèle garant, propose des logements de taille différente au cœur du quartier populaire des Marolles. 15 logements neufs et contemporains – “très basse énergie” – autour d'une rue intérieure en hélice, avec vue sur la place du Jeu de Balle, les bains de Bruxelles et un intérieur d'îlot calme et des jardins verdurisés... On ne peut qu'y céder !

SIRENE • Dit project is tien jaar oud en is nu dus rond. Verschillende visies, opeenvolgende Schepenen en andere spaken in de wielen, blokkeerden en bevroren het. Maar het project verrees dankzij doorzettingsvermogen en overleg waardoor deze stadskanker eindelijk kon aangepakt worden. Het project Vossenplein-Reebok heet nu Sirene als verwijzing naar de Sirenengang die er ooit lag. De gang in kasseien is er nog steeds de stille getuige van. Nu zijn hier 15 nieuwe en eigentijdse woningen van diverse grootte met laag-energieverbruik in het hart van de volkswijk. Er is een binnensteeg in spiraalvorm met zicht op het Vossenplein, de Baden van Brussel en ook nog een rustig eiland met aanplantingen. Heerlijk!

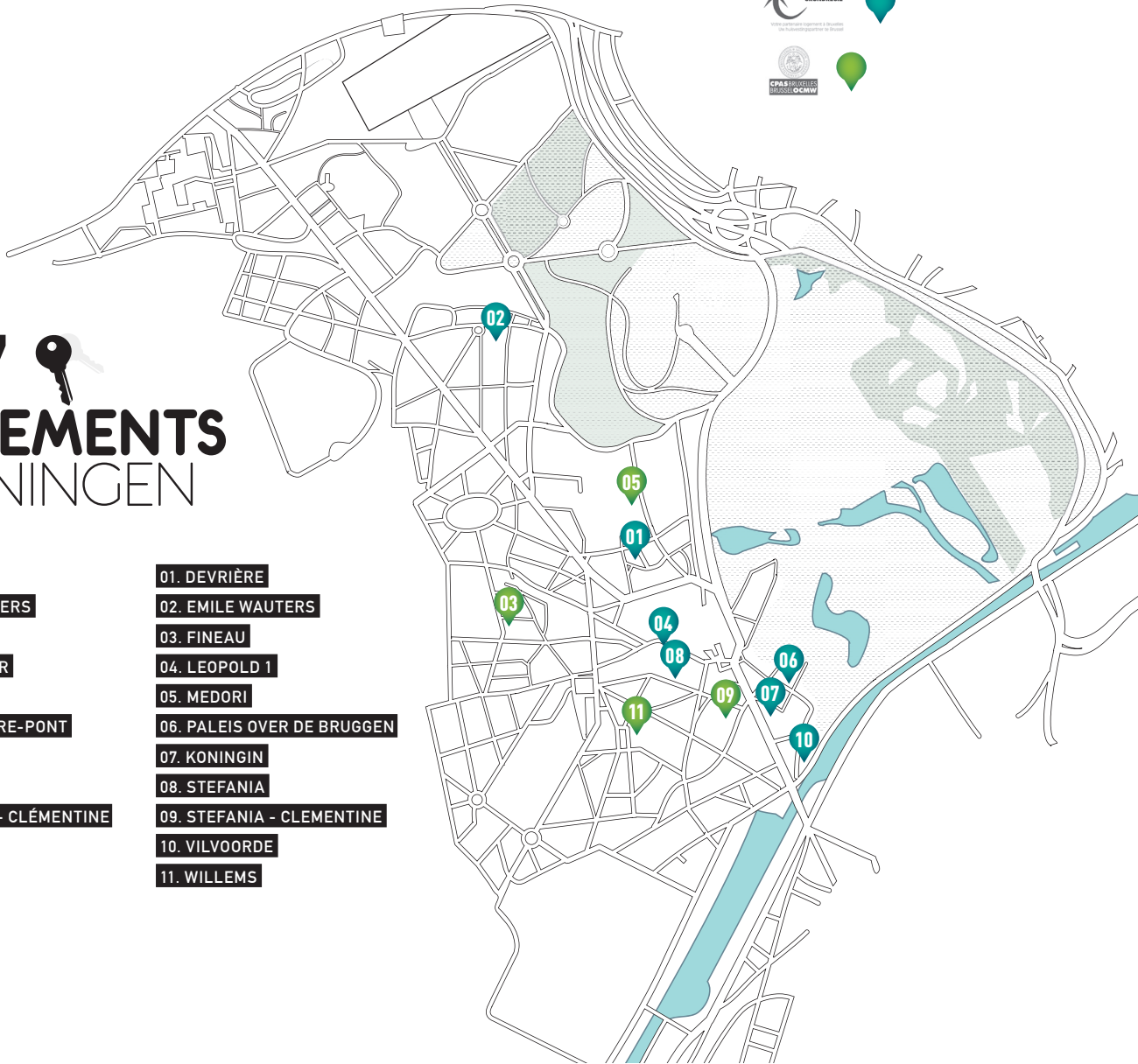


LAEKEN
LAKEN

197 LOGEMENTS WONINGEN

- 01. DEVRIÈRE
- 02. EMILE WAUTERS
- 03. FINEAU
- 04. LÉOPOLD 1ER
- 05. MÉDORI
- 06. PALAIS OUTRE-PONT
- 07. REINE
- 08. STÉPHANIE
- 09. STÉPHANIE - CLÉMENTINE
- 10. VILVOORDE
- 11. WILLEMS

- 01. DEVRIÈRE
- 02. EMILE WAUTERS
- 03. FINEAU
- 04. LEOPOLD 1
- 05. MEDORI
- 06. PALEIS OVER DE BRUGGEN
- 07. KONINGIN
- 08. STEFANIA
- 09. STEFANIA - CLEMENTINE
- 10. VILVOORDE
- 11. WILLEMS



10 LOGEMENTS WONINGEN



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

ARCANNE

ATELIER D'ARCHITECTURE

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

M & M SITT

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

02 / 2011 ► 03 / 2015

BUDGET | BEGROTING :

3.125.000 €

● RUE DE VRIÈRE 29 | DE VRIËRE STRAAT 29

DE VRIÈRE 29 • D'anciens hangars à l'abandon font désormais place à 10 logements. L'îlot jadis pollué est devenu un jardin communautaire arboré et fleuri, avec des petits potagers, un espace détente et un terrain de pétanque sur lequel s'ouvrent les maisons alentours. L'ancienne « écurie » en intérieur d'îlot a été réhabilitée pour y accueillir entre autre le local vélo.

DE VRIÈRE 29 • Enkele oude, verlaten stapelplaatsen werden omgebouwd tot 10 woningen. Het eertijds vervuilde terrein is intussen een gemeenschappelijke tuin met bomen en bloemen, kleine moestuintjes, ontspanningsruimte en zelfs een petanquebaan, waarop de omringende huizen uitgeven. De oude 'paardenstal' werd behouden en wordt onder meer gebruikt als fietsstalling.



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

S.FAIDHERBE

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

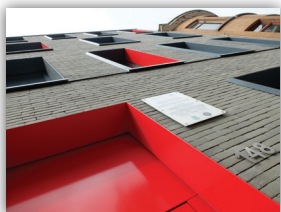
SOCATRA

DUREE DU CHANTIER | WERF :

09 / 2010 ► 05 / 2014

BUDGET | BEGROTING :

1.115.000 €



RUE EMILE WAUTERS 148 | EMILE WAUTERSSTRAAT 148



© MISHA MOMBAERTS

49
LOGEMENTS
WONINGEN

EMILE WAUTERS 148 • Ce petit immeuble de logements s'insère dans une logique de petites interventions intégrées dans leur environnement sans perturber l'identité du quartier existant. Située dans une rue résidentielle de Laeken, à deux pas de l'Atomium et de ses alentours verdoyants, cette nouvelle construction propose quatre logements de deux chambres, de quelque 90 m² par unité.

EMILE WAUTERS 148 • Deze kleinere woonblok sluit aan bij een reeks kleine interventies in de omgeving zonder de eigenheid van de wijk te verstoren. Deze nieuwbouw bevindt zich in een woonstraat in Laken op een boogscheut van het Atomium en de parken. Ze biedt vier woningen met 2 kamers en elke woonst is pakweg 90 m² groot.

39 LOGEMENTS WONINGEN



© LODE SAIDAN



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

DELICES ARCHITECTES

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

TECHNOTRA

DUREE DU CHANTIER | WERF :

12 / 2010 ► 07 / 2012

BUDGET | BEGROTING :

874.900 €

SUBSIDE | SUBSIDIE • 26,3% :

**CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT**

« Léopold »

**+ BATEX & PRIMES ÉNERGIE
/ ENERGIEPREMIE**

RUE FINEAU 34 | FINEAUSTRAT 34

FINEAU 34 • Construction d'un immeuble de logements passifs dans une dent creuse, dans le cadre du contrat de quartier Léopold. La conception du rez-de-chaussée permet la visibilité vers l'intérieur de l'îlot. Projet retenu dans le cadre du concours «bâtiments exemplaires» 2009 (Batex) de Bruxelles-Environnement.

FINEAU 34 • De bouw van deze passiefwoningen op een braakliggend bouwterrein, gebeurde Ain het kader van het wijkcontract 'Leopold'. De gelijkvloerse verdieping werd zo uitgetekend dat een zicht op de binnenkoer mogelijk is. Het project werd uitverkoren voor de wedstrijd van voorbeeldgebouwen Batex 2009 van Leefmilieu Brussel.



© MISHA MOMBAERTS

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

P. SAUVEUR

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

MOURY

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

03 / 2007 ▶ 06 / 2009

BUDGET | BEGROTING :

6.590.000 €

SUBSIDIE | SUBSIDIE • 31,2% :

CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT

« Palais Outre Pont - Paleis over Bruggen »



RUE LÉOPOLD IER 62 À 74 | LÉOPOLD I - STRAAT 62 TOT 74



© MISHA MOMBAERTS

59
LOGEMENTS
WONINGEN

LÉOPOLD IER • Sur les 150 habitations produites dans le cadre du contrat de quartier Palais outre-Ponts, 81 ont été chapeautées par la Régie foncière, et ce, sur trois sites : 9 à l'avenue de la Reine, 18 rue des Palais outre-Ponts et 54 ici même. Ce complexe de logements a été conçu comme un espace de partage, de solidarité et de vivre ensemble. Grâce à la convivialité qui y règne, l'acclimatation des locataires de l'asbl «Le 8ème Jour» s'en voit facilitée.

LEOPOLD I • Het wijkcontract 'Paleis over de Bruggen' telde 150 woningen waarvan de Grondregie er 81 voor haar rekening nam, gespreid over drie locaties: Koninginnelaan 9, Paleis over de Bruggenstraat 18 en deze Leopoldstraat 54. Dit woningencomplex werd opgezet als een gedeelde, solidaire ruimte om samen te leven. De gezelligheid die er heerst maakte de aanpassing van de huurders van de vzw 'Le 8ème Jour' een pak makkelijker.

1020 LAEKEN • LAKEN

MEDORI 58B • Construction de 19 logements
à hautes performances énergétiques.

Un projet caractérisé d'une part par un contraste entre la façade Nord, plus fermée, et la façade Sud plus ouverte, et d'autre part par le jeu des structures des terrasses alternées et le travail soigné de la brique.

MEDORI 58B • De bouw van 19 energietisch zeer goed presterende woningen.

Het project valt enerzijds op door het contrast tussen de meer gesloten noordelijke gevel en de meer open zuidelijke gevel en anderzijds door het spel met structuren via de afwisselende terrassen en het uitgekiende gebruik van baksteen.

 RUE MÉDORI 58B | MÉDORISTRAAT 58B

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

BOB361

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

GIILION CONSTRUCT

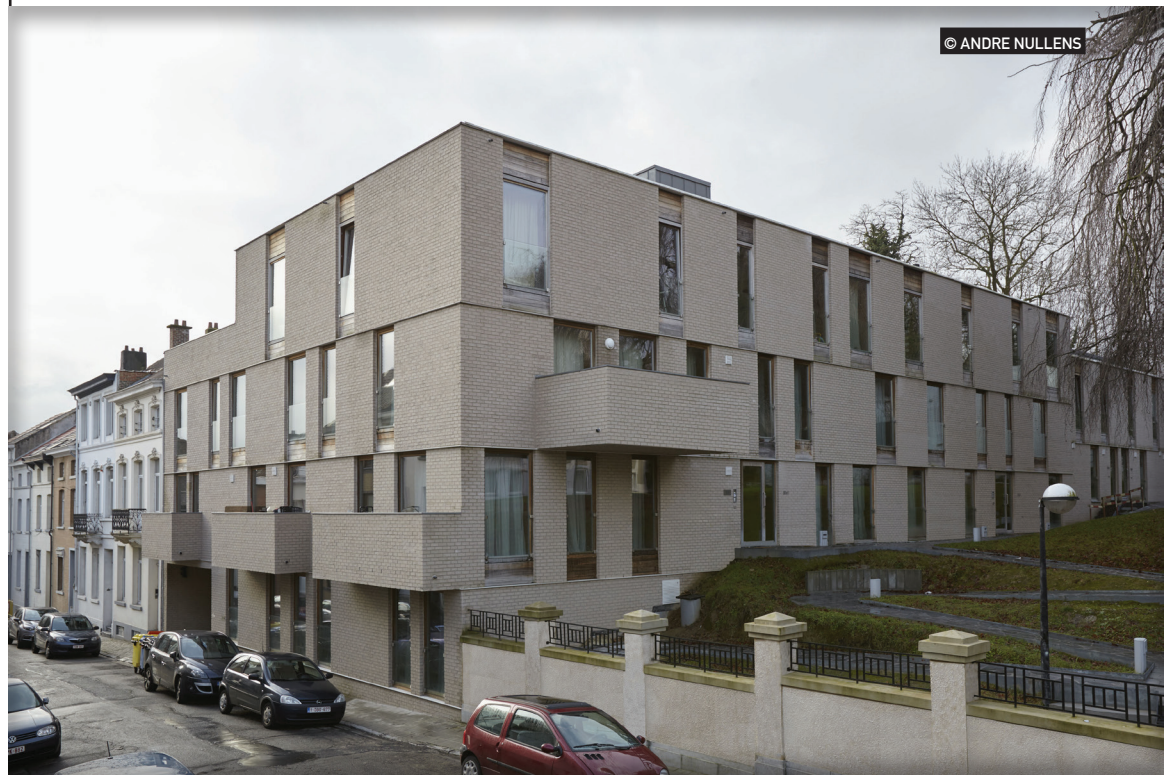
DUREE DU CHANTIER | WERF :

05 / 2010 ▶ 11 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

4.850.000 €

SUBSIDE | SUBSIDIE • 0,13% :

PRIMES ÉNERGIE
/ ENERGIEPREMIE

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

ARCHI 2000

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

L. DE WAELE

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

03 / 2007 ▶ 06 / 2009

BUDGET | BEGROTING :

5.849.000 €

SUBSIDIE | SUBSIDIE • 43,5% :

CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT

«Palais Outre Pont», Monuments et Sites
Paleis over de Bruggen, Monumenten en Landschappen



RUE DES PALAIS OUTRE-PONTS 458-460 - 460A • RUE HUBERT STIRNET 2
PALEIZENSTRAAT OVER DE BRUGGEN 458-460-460A • HUBERT STIRNETSTRAAT 2



18
LOGEMENTS
WONINGEN

PALAIS OUTRE PONTS 458 • Ce vaste projet s'inscrit dans le cadre du contrat de quartier « Palais-Outre ponts ». Il comprend la construction de 16 maisons unifamiliales, 1 appartement de 2 chambres et 1 de 3 chambres. Par ailleurs, l'ancienne maison communale de Laeken a été totalement réhabilitée.

PALEIS OVER DE BRUGGEN 458 • Dit grootse project behoort tot het wijkcontract 'Paleis over de Bruggen' en omvat de bouw van 16 eengezinswoningen, 1 appartement met 2 kamers en 1 met 3 kamers. Het voormalige gemeentehuis van Laken werd op die manier volledig in eer hersteld.

99 LOGEMENTS WONINGEN

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

J. SLAUTSKY

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

MAR-RÉNOV

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

01 / 2007 ► 01 / 2009

BUDGET | BEGROTING :

1.275.000 €

SUBSIDIE | SUBSIDIE • 41,0% :

**CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT**

«Palais Outre Pont- Paleis over de Bruggen»

REINE 325-327 • Le projet réalisé essaie de s'inscrire dans la continuité de l'habitat bruxellois avec un langage contemporain, clair et posé. L'opération a été réalisée dans le cadre du contrat de Quartier Palais Outre-Pont. Elle comprend neuf logements. Une peinture murale de Martine, sur l'une des façades, embellit l'habitat.

KONINGIN 325-327 • Dit project probeerde zich aan te sluiten in de continuïteit van de Brusselse leefomgeving met een hedendaagse, heldere taal. Het project paste in het wijkcontract 'Paleis over de Bruggen' en bevat negen woningen. De muurschildering van Martine (Tinny) van Marlier in de Striproute op een van de zijgevels, zorgt voor een bijzondere toets.

📍 AVENUE DE LA REINE 325-327 | KONINGINNELAAN 325-327



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

LAHON-DACHY-DEVOS

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

WOCON

DUREE DU CHANTIER | WERF :

12 / 2010 ► 11 / 2012

BUDGET | BEGROTING :

2.200.000 €



● RUE STÉPHANIE 87 | STEFANIASTRAAT 87



99
LOGEMENTS
WONINGEN



STÉPHANIE 87 • Ce projet s'inscrit dans une réflexion générale sur l'accessibilité d'une architecture de qualité, alliant beauté, confort, sécurité, durabilité et une utilisation à faible coût énergétique, pour le bien-être des destinataires. Neuf nouveaux logements trouvent donc place dans cette ancienne gendarmerie. Après avoir abrité l'ordre public, ce bâtiment néoclassique fut occupé quelques années par l'asbl « les Amis sans frontières ». Aujourd'hui, ce lieu d'une grande richesse architecturale fait le bonheur de plusieurs ménages bruxellois.

STEFANIA 87 • Dit project vertrekt vanuit het idee van kwaliteitsarchitectuur die schoonheid, comfort, veiligheid, duurzaamheid en een laag-energetisch gebruik samenbrengt voor het welzijn van de bewoners. In deze voormalige kazerne kwamen negen nieuwe woningen. Na het vertrek van de rijkswachters bood dit neoklassieke gebouw enkele jaren onderdak aan de vzw les 'Amis sans frontières'. Vandaag bezorgt deze op architecturaal vlak interessante plek een mooie woonst aan enkele Brussels gezinnen.

189 LOGEMENTS WONINGEN



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

BAUMANS - DEFFET

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

THIRAN

DUREE DU CHANTIER | WERF :

04 / 2012 ► 04 / 2015

BUDGET | BEGROTING :

4.638.000 €

SUBSIDIE | SUBSIDIE • 35,6% :

CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT

«Maison Rouge- Rood Huis»

PRIMES ÉNERGIE
/ ENERGIEPREMIE

RUE STÉPHANIE 24 À 32 | STEFANIASTRAAT 24 TOT 32

STÉPHANIE 24 À 32 • Construction de 18 logements qui s'intègrent dans un bâtiment comprenant également un restaurant social avec cuisine d'insertion socio-professionnelle et 12 places de parking en sous-sol. L'étroitesse de la parcelle concernée, la présence d'une servitude d'accès vers l'immeuble scolaire situé en arrière zone, ainsi que les exigences liées à la sécurité incendie ont induit la forme générale du projet qui s'intègre judicieusement au bâti environnant.

STEFANIA 24 TOT 32 • De bouw van 18 woningen ingepast in een gebouw met ook een sociaal restaurant met een keuken voor beroepsopleiding en 12 ondergrondse parkeerplaatsen. De smalle oppervlakte van de percelen, een diensttoegang naar het schoolgebouw aan de achterzijde en de brandveiligheidseisen, leidden tot de algemene vorm van het project, dat zich oordeelkundig inpast in de omgeving.



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

ADE STRYCKMAN

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

J. DELENS

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

01 / 2012 ► 12 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

7.860.000 €



CHAUSSEE DE VILFORDE 10-12-14 | VILVOORDESTEENWEG 10-12-14



QUAI DE VILVOORDE • Ce projet, dénommé « Quai de Vilvoorde », est un geste architectural fort dans la zone du Canal. Cet immeuble, de 4750 m², offre 35 appartements sur 5 niveaux, des jardins privés et un jardin commun en intérieur d'îlot, plus un parking en sous-sol. Installé en face du Canal de Bruxelles et à une encablure du Parc Royal, ce projet illustre parfaitement les exigences de la Ville de Bruxelles, en lien direct avec la revitalisation et la dynamique générées dans la zone du Canal.

VILVOORDEKAAI • Het 'Vilvoordekaai'-project is een knap en sterk architecturaal signaal in de Kanaal-zone. Het gebouw van 4.750 m² bevat 35 appartementen over 5 verdiepingen, privétuinen en een gemeenschappelijke tuin in het binneneiland en een ondergrondse parking. Het gebouw dat zich bevindt aan de oevers van het kanaal en op een steenworp van het Koninklijk Park is een goed voorbeeld van de eisen en plannen van de Stad Brussel om de Kanaalzone opnieuw mooie kansen aan te reiken.

35
LOGEMENTS
WONINGEN

13 LOGEMENTS WONINGEN



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

SERGE ROOSE

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

JACQUES DELENS

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

09 / 2010 ► 04 / 2012

BUDGET | BEGROTING :

3.479.000 €

SUBSIDE | SUBSIDIE • 32,2% :

**CONTRAT DE QUARTIER /
WIJKCONTRACT**

«Maison Rouge - Rood Huis»

**+ PRIMES ÉNERGIE
/ ENERGIEPREMIE**

WILLEMS (PLACE) 14 À 16 • Suite à un échange de propriétés à Laeken entre la Ville et le CPAS, et à la démolition des bâtiments situés aux n°14 et 15 à front de la Place Willems, le projet de construction d'un ensemble de logements sur les parcelles des n°14, 15 et 16 (non bâties) totalisant 13 entités a pu voir le jour. Le bâtiment comprend également une entité de bureau destinée à abriter un espace d'utilité publique. Cette opération a été menée dans le cadre du contrat de quartier « Maison Rouge ».

WILLEMS (PLEIN) 14 TOT 16 • Na de omwisseling van eigendommen in Laken tussen de Stad en het OCMW en de afbraak van de gebouwen nr. 14 en 15, vooraan aan het Willemsplein, kon gestart worden met de bouw van een woningcomplex op de percelen nr. 14, 15 en 16 (onbebouwd) met uiteindelijk 13 eenheden. Het gebouw bevat trouwens ook kantoorruimte om een openbare dienst te kunnen herbergen. Het hele project kadert in het wijkcontract 'Rood Huis'.

📍 **PLACE J.B. WILLEMS 14 À 16** | **PLACE J.B. WILLEMS 14 À 16**



© SERGE ROOSE



NEDER- OVER-HEEMBEEK

01. BEYSEGHEM

02. BRUYN - EST

03. BRUYN - NORD

04. BRUYN - OUEST

05. CRAETVELD - VERSAILLES

06. CRAETVELD - WIMPELBERG

07. HEEMBEEK

08. SAINT-PIERRE ET PAUL

01. BEIZEGEM

02. BRUYN - OOST

03. BRUYN - NOORD

04. BRUYN - WEST

05. KRAATVELD - VERSAILLES

06. KRAATVELD - WIMPELBERG

07. HEEMBEEK

08. SINT-PIETER & PAULUS



519 
LOGEMENTS
 WONINGEN





ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

BEAI

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

J. DELENS

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

08 / 2011 ► 09 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

4.420.000 €



BEYSEGHEM 59 - 77 • Le site Beyseghem comprend trente merveilleuses maisons au standard basse énergie, toutes pourvues d'un jardin. Elles ont été pensées sous forme de petits gabarits (R+1) en généreuse relation avec leur environnement végétal, dont profitent une nonantaine d'habitants.

BEIZEGEM 59 - 77 • De Beizegemlocatie omvat 30 leuke huizen met laag-energienormen die elk ook een tuin hebben. Ze werden getekend en gebouwd in de kleine vorm (G+1) die perfect en mooi aansluit bij hun groene omgeving. Het is nu de woonst van zo'n 90 inwoners.

📍 RUE DE BEYSEGHEM 59 - 77 | BEIZEGEMSTRAAT 59 - 77



© SERGE BRISON

79 LOGEMENTS WONINGEN



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :
PIERRE BLONDEL ARCHITECTES
ENTREPRISE | ONDERNEMING :
SM GALÈRE - CEI DE MEYER
DUREE DU CHANTIER | WERF :
04 / 2010 ► 09 / 2012
BUDGET | BEGROTING :
17.860.000 €
SUBSIDE | SUBSIDIE • 8,0% :
BATEX + PRIMES ÉNERGIE
/ ENERGIEPREMIE

❖ 1120 NEDER-OVER-HEEMBEEK



📍 RUE BRUYN 107 À 139A | BRUYNSTRAAT 107 TOT 139A

BRUYN 107 À 139A • Construction de 79 logements passifs formant 5 immeubles implantés stratégiquement. «Less is more» : « Ce n'est pas parce qu'on conçoit un bâtiment passif qu'il faut ajouter forcément toute une série de choses. Il s'agit peut-être au contraire d'en faire justement moins ». **P. Blondel**. Projet retenu dans le cadre du concours « bâtiments exemplaires » 2009 (BATEX) de Bruxelles-Environnement.

BRUYN 107 TOT 139A • De bouw van 79 passiefwoningen in 5 strategisch neergezette gebouwen. Minder is meer! "Het is echt niet omdat men een passief gebouw uitteken dat men per se een reeks dingen moet toevoegen. Integendeel, misschien kan het net met minder." **P. Blondel**. Het project werd uitverkoren in de competitie «Voorbeeldgebouwen», 2009 - BATEX van Leefmilieu Brussel.

56 LOGEMENTS WONINGEN

❖ 1120 NEDER-OVER-HEEMBEEK

BRUYN 110 À 142 • Le projet s'étend le long de la rue Bruyn et comprend 56 logements répartis en 4 bâtiments distincts. Il intègre également une crèche de 48 places dont le rôle est de contribuer à l'équipement, au dynamisme et à la qualité du quartier. Le projet vise l'intégration harmonieuse de ce programme mixte constitué de plusieurs bâtiments dans son environnement à la fois urbain, paysager et naturel.

BRUYN 110 TOT 142 • Dit project strekt zich uit over de Bruynstraat en bevat 56 woningen gespreid over 4 gebouwen. Het bevat ook kinderdagverblijf voor 48 kleintjes en dat uiteraard de dynamiek en kwaliteit van de voorzieningen in de wijk wil bevorderen. Het mikt op de harmonieuze integratie van dit gemengde aanbod met verschillende gebouwen in een tegelijk stedelijke en natuurlijk landschappelijke omgeving.

📍 RUE BRUYN 110 À 142 | BRUYNSTRAAT 110 TOT 142

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

B612 ASSOCIATES

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

SM FRANKI - CORDEEL

DUREE DU CHANTIER | WERF :

06 / 2011 ▶ 12 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

14.500.000 €

SUBSIDE | SUBSIDIE • :

**PRIMES ÉNERGIE
/ ENERGIEPREMIE**



© SARAH BLEE

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

ALTIPLAN

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

SM FRANKI - WILLIMEN

DUREE DU CHANTIER | WERF :

03 / 2010 ► 07 / 2012

BUDGET | BEGROTING :

42.377.960 €

SUBSIDIE | SUBSIDIE • 0,6% :

PRIMES ÉNERGIE
/ ENERGIEPREMIE

● RUE BRUYN 153 À 247 | BRUYNSTRAAT 153 TOT 247



© GEORGE DE KINDER

200
LOGEMENTS
WONINGEN



BRUYN 153 À 247 • L'acquisition par le CPAS de Bruxelles d'un terrain important auprès du Ministère de la Défense nationale, situé à Neder-over-Heembeek au Nord de la rue Bruyn en face de l'Hôpital Militaire, a permis la construction de 4 îlots de 3 bâtiments, d'une capacité totale de 200 logements, d'une surface commerciale et d'un pavillon à usage polyvalent. Ce projet participe comme les deux autres projets de la rue Bruyn à la création d'un quartier durable et de forte mixité en intégrant des logements pour personnes à mobilité réduite. Une partie de ses abords est située en zone à haute valeur biologique et une autre en zone verte du parc qui pourra accueillir entre autre un potager collectif, ainsi que des potagers individuels et divers équipements d'intérêt collectif.

BRUYN 153 TOT 247 • De aankoop door het Brusselse OCMW van een groot terrein van het ministerie van Landsverdediging in Neder-over-Heembeek aan de noordkant van de Bruynstraat tegenover het Militair Hospitaal, maakte de bouw mogelijk van 4 percelen van 3 gebouwen, of m.a.w. een totaal van 200 woningen, een handelszaak en een polyvalent paviljoen. Dit project draagt net als de twee andere projecten in de Bruynstraat bij tot de aanleg van een nieuwe duurzame en zeer gemengde wijk die ook woningen integreert voor mensen met een beperkte mobiliteit. Een deel van de wijk grenst trouwens aan een ecologisch waardevolle zone en een ander deel aan een parkzone waarin plaats is voor een collectieve moestuin, individuele moestuintjes en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

17 LOGEMENTS WONINGEN



❖ 1120 NEDER-OVER-HEEMBEEK

CRAETVELD / VERSAILLES • 17 nouveaux logements très basse énergie s'articulent à l'angle de la rue du Craetveld et de l'avenue de Versailles, dans un quartier en pleine expansion urbanistique. 65% de ces 17 logements sont destinés aux familles nombreuses puisqu'ils comprennent au minimum trois chambres d'une superficie entre 100 et 130 m², dont un entièrement adapté aux personnes à mobilité réduite. En plus du jardin collectif, chaque appartement dispose soit d'un balcon, soit d'une terrasse privative. Le site est aussi équipé d'un parking souterrain pourvu de 14 emplacements.

KRAATVELD / VERSAILLES • De 17 nieuwe laag-energieappartementen vestigden zich op de hoek van de Kraatveldstraat en de Versailleslaan in deze wijk die zich volop ontwikkelt. 65% van deze 17 woningen zijn bestemd voor grote gezinnen en bevatten dus minstens 3 kamers met een oppervlakte tussen 100 en 130 m², waarvan 1 woning die volledig is aangepast voor mensen met beperkte mobiliteit. Bovenop de gemeenschappelijke tuin beschikt elk appartement over een balkon of een eigen terras. Het gebouw heeft ook een ondergrondse parking voor 14 wagens.

📍 AVENUE DE VERSAILLES 271 À 273 | VERSAILLES LAAN 271 TOT 273



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

ARCANNE

ATELIER D'ARCHITECTURE

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

M & M SITT

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

12 / 2011 ▶ 07 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

4.715.000 €

ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

AAC ARCHITECTURE

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

VALENS-SOCATRA

DUREE DU CHANTIER | WERF :

09 / 2011 ► 06 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

16.500.000 €

RUE DU CRAETVELD 116 À 144 | KRAATVELDSTRAAT 116 TOT 144



CRAETVELD / WIMPELBERG • Ce projet innovant, de qualité et durable offre aux candidats locataires 75 logements moyens et 75 emplacements de parking. Les 75 appartements sont répartis en deux bâtiments de volumétrie différente, créant une liaison cohérente et progressive avec le quartier environnant. Assurant la jonction entre les quartiers Versailles et Bruyn, le projet répond de manière efficace à la nécessaire densification de la Région bruxelloise, tout en garantissant le maintien des qualités paysagères existantes. Le fond du terrain est préservé dans un esprit de prolongation des talus du Wimpelberg. Ce jardin écologique est couvert par de la végétation naturelle et comprend des fossés et bassins d'infiltration des eaux pluviales.

KRAATVELD / WIMPELBERG • Dit baanbrekende project is niet alleen kwaliteitsvol maar ook duurzaam en biedt 75 middelgrote appartementen en 75 parkeerplaatsen. Ze zijn gespreid over twee gebouwen van verschillende omvang en zorgen op die manier voor een coherente en progressieve verbinding met de omliggende wijk. Het project verbindt de Versailles- en de Bruynwijk en speelt efficiënt in op de verdichting van het Brussels Gewest terwijl het tegelijk het bestaande landschap respecteert. Het terrein achterin behoudt de natuurlijke doorloop in de hellingen van de Wimpelberg. De ecologische tuin is beplant met de natuurlijke plantengroei en bevat grachten en zinkbekkens voor het regenwater.



75
LOGEMENTS
WONINGEN



Votre partenaire logement à Bruxelles
Uw huisvestingspartner te Brussel

44 LOGEMENTS WONINGEN



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

CERAU

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

J. DELENS

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

08 / 2011 ▶ 02 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

9.245.000 €

HEEMBEEK - ST.NICOLAS - BONS ENFANTS •

Le concept développé par le bureau d'architecture CERAU l'a été en réponse aux aspirations de nos contemporains : modernité, évolutivité de l'espace, techniques de différenciation et ouverture vers l'extérieur en sont les maîtres mots. Situé à deux pas de la rue commerçante François Vekemans, l'espace moderne offre 44 logements moyens et 41 emplacements de parking semi-enterrés. Outre le confort à l'intérieur de la structure, une attention particulière a été portée à l'architecture de l'édifice. Afin de tirer au mieux parti de la longueur du terrain (85m) et de la déclivité de la rue (6,3m), le CERAU a opté pour une architecture de contrastes en volumétrie et matériaux afin d'éviter l'effet barre de logements.

HEEMBEEK - ST.NIKLAAS - BONS ENFANTS •

Het concept ontwikkeld door het architectenbureau CERAU gaf een antwoord op de wensen van onze tijdgenoten : modern, aanpasbaarheid van de ruimte, diverse technieken en openheid naar buiten zijn dan de sleutelwoorden. De moderne ruimte gelegen op wandelafstand van de winkelstraat François Vekemans, bevat 44 middelgrote en 41 halfondergrondse parkeerplaatsen. Naast het comfort binnenin besteedde men bijzondere aandacht aan de architectuur van het gebouw. Om optimaal de lengte van het bouwterrein (85m) en de helling van de straat (6,3m) te benutten, koos CERAU voor een contrasterende architectuur door een spel met volumes en materialen om het balkeffect te vermijden.

RUE DE HEEMBEEK 241 À 247 | HEEMBEEKSESTRAAT 241 TOT 247



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

CERAU + HOET&MINNE

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

IBO ET AG THERMO-SERVICE

DUREE DU CHANTIER | WERF :

04 / 2014 ► ± 07 / 2015

BUDGET | BEGROTING :

4.133.000 €

SUBSIDE | SUBSIDIE • 10,3% :

RÉGIONAL URE

RUE SAINTS PIERRE ET PAUL 15 | SINT PIETER EN PAUWELSSTRAAT 15



© CPAS DE BRUXELLES / OCMW BRUSSEL

18

LOGEMENTS

WONINGEN



SAINT-PIERRE & PAUL 15 • Finalisation du projet d'ensemble de construction de la maison de repos et de logements pour personnes âgées « Les Eglantines », par la construction d'un dernier pavillon d'une capacité de 18 logements. Ce projet est destiné à la création de 2 ensembles distincts de 6 logements « groupés solidaires supervisés » pouvant accueillir des personnes présentant un handicap mental et éventuellement à mobilité réduite. Ces deux ensembles seront coiffés de 6 flats services supplémentaires pour personnes âgées, similaires aux flats existants sur le site.

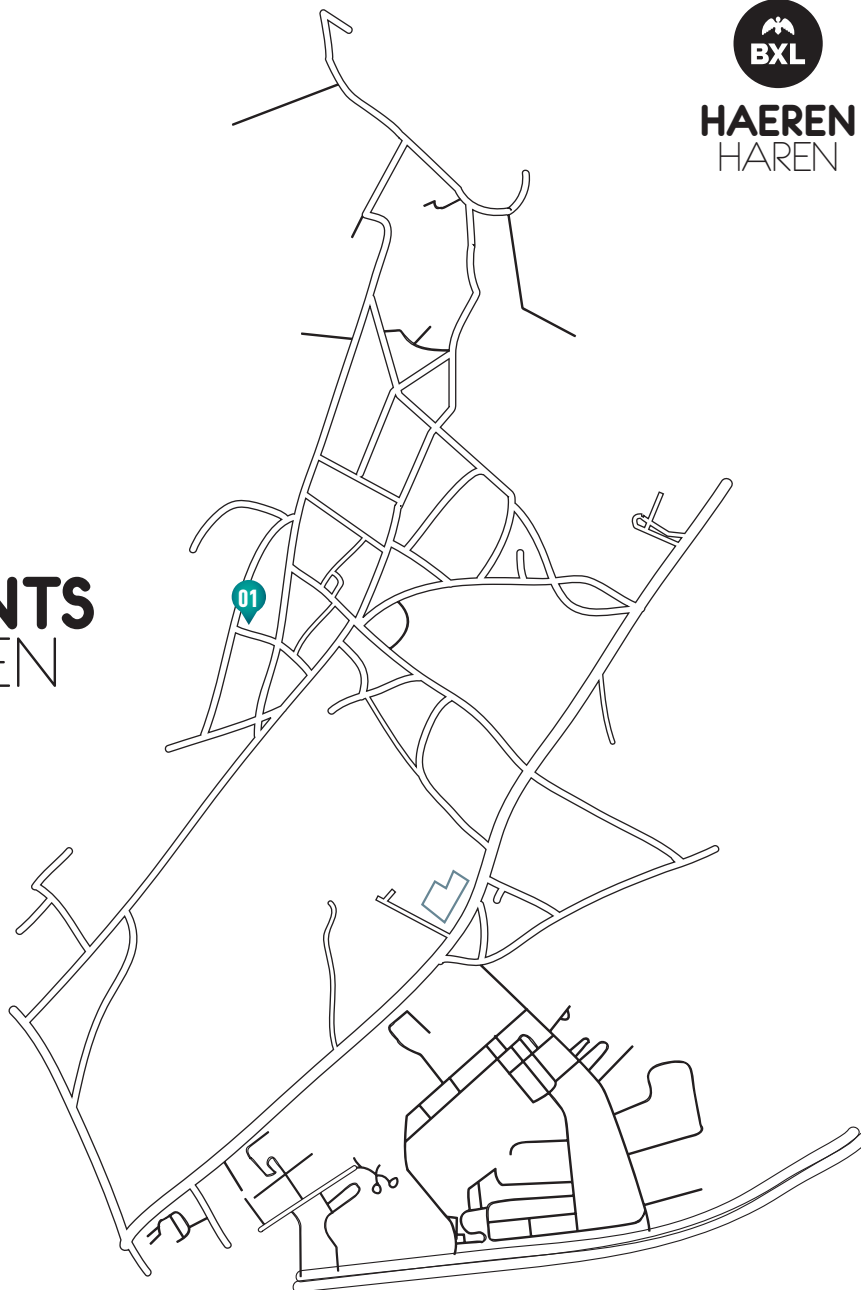
SINT-PIETER & PAULUS 15 • Het bouwproject van het verpleeg- en bejaarden-tehuis 'De Wilde Rozen' werd helemaal afgerond door de bouw van een laatste paviljoen met 18 eenheden. Dit project met twee afzonderlijke sets van 6 groep-units voor 'begeleid solidair wonen' voor mensen met een verstandelijke handicap en eventueel ook met beperkte mobiliteit. Beide sets hebben bovenop nog 6 aanvullende serviceflats voor ouderen, vergelijkbaar met de bestaande flats op de site.



HAEREN
HAREN

30 LOGEMENTS WONINGEN

01. HARENBERG



30 LOGEMENTS WONINGEN



ARCHITECTES | ARCHITECTEN :

A2M MORENO

ENTREPRISE | ONDERNEMING :

DEMOCO

DURÉE DU CHANTIER | WERF :

08 / 2011 ► 02 / 2013

BUDGET | BEGROTING :

4.416.000 €



● HARENBERG 145-165 | HARENBERG 145-165

HARENBERG 145 - 165 • Harenberg est le premier eco-quartier passif, zéro énergie et BatEx en Région Bruxelloise incluant une gestion autonome de l'eau. Le projet qui comprend 30 logements est un des trois projets pilotes du programme européen PassReg. Implantées à Haren, ces habitations, d'un gabarit R+1 ou R+2 en accord avec le reste de la rue, offrent un niveau de convivialité poussé maintenant une perspective sur le paysage champêtre. Par l'entremise du système d'imbrication de modules, chaque logement bénéficie d'un accès à un espace extérieur qui lui est propre, que ce soit un jardin pour les modules du bas ou une terrasse en toiture pour les modules du haut.

HARENBERG 145 - 165 • Harenberg is de eerste ecopassieve, nulenergie en BatEx wijk in het Brussels Gewest inclusief autonoom beheer van het water. Het project omvat 30 woningen en is een van de drie Europese PassReg pilootwoningen in Haren. De woningen (G+1 of G+2) sluiten aan bij de rest van de straat en zorgen voor gezelligheid, onder meer door het perspectief op het groene landschap. De inplanting van de modules geeft elke woonst toegang tot een eigen buitenruimte, en dat is een tuin voor de modules beneden of een dakterras voor de andere.



L'AVENTURE CONTINUE

WE BLIJVEN BOUWEN

Le Plan 1000 Logements de 2007 à 2012 a permis de produire 579 logements pour la Régie et 474 logements pour le CPAS ; soit au total 1053 logements.

Compte tenu de l'évolution démographique de notre Ville, une nouvelle opération dénommée « Plan logements 2013-2018 » se révèle indispensable.

Elle permettra en outre d'enrichir les patrimoines de la Ville et du CPAS de quelque 850 unités de logements, répartis comme suit : 607 pour la Régie foncière et le solde pour le compte du CPAS.

Une première prospection a permis de cibler les terrains disposant d'un potentiel réel, tout en intégrant le fait que les options reprises sont à ce stade indicatives.

Chaque projet et chaque terrain feront l'objet d'une étude détaillée qui sera, au fur et à mesure des étapes, soumise pour approbation au Collège des Bourgmestre et Echevins et au Conseil communal.

De l'opération '1000 Woningen' van 2006 tot 2012 liet toe om 579 woningen te produceren voor de Regie, en 474 woningen voor het OCMW, hetzij een totaal van 1053 woningen.

Gelet op de demografische evolutie van onze Stad, is het nodig een nieuw woningenplan 2013-2018 op te starten.

Deze nieuwe operatie zal bovendien het Patrimonium van de Stad en de OCMW verder versterken met 850 woningen, verdeeld als volgt: 607 voor de Grondregie en het saldo voor het OCMW.

Via een eerste prospectie werden de theoretisch mogelijke bouwrijpe gronden bepaald; met dien verstande dat de behouden opties in dit stadium indicatief zijn.

Elk project en elk terrein zullen het voorwerp uitmaken van een gedetailleerde studie, die ter goedkeuring zal voorgelegd worden aan het College en de Gemeenteraad en dit in de verschillende stadia van de evolutie van de projecten.



Le Plan Logement porte l'ambition d'impulser un mode de cohabitation intergénérationnelle et de mixité sociale.

Un de ses objectifs sera de produire davantage de logements adaptés à certains publics spécifiques tels que les étudiants –via des kots et des logements communautaires–, les familles et les seniors. Diverses fonctions pourront être données aux espaces collectifs : repos, jeu, sport, valorisation et contact avec la nature (perméabilité, biodiversité), alimentation (potagers), culture, fêtes et animations locales, etc.

Certains sites feront l'objet d'une étude quant à la faisabilité de création de logements moyens acquisitifs (le principe d'une copropriété privé/public étant exclu).

Le programme d'investissement peut aujourd'hui et de façon approximative être estimé à 200 millions d'euro.

Het Woningenplan heeft de ambitie om een impuls te geven aan een nieuw model van samenwonen en sociale vermenging.

Eén van de doelstellingen zal het verschaffen zijn van nog meer woningen aangepast aan een bepaald publiek zoals een kot en een communautair samenwonen voor studenten, families en senioren. Diverse functies kunnen toegekend worden aan gemeenschappelijke ruimten: ontspanning, spel, sport, opwaardering en contact met de natuur (doorlatendheid, biodiversiteit), voeding (moestuin), cultuur, feesten en plaatselijke animatie, enz.

Sommige sites zullen het voorwerp uitmaken van de haalbaarheid van de verwezelijking van middenklasse koopwoningen (het principe van een cohabitatie privaat/public is uitgesloten)

Dit investeringsprogramma kan vandaag en bij benadering, geschat worden op 200 miljoen euro.

Cette estimation sera affinée dans le temps en fonction de l'évolution, de la pertinence et de la concrétisation des projets.

Ce programme veillera à la qualité des projets et leur accessibilité pour les citoyens.

Dans ce contexte et suite à l'évolution des exigences techniques et énergétiques, la charte qualité 2007 a été revue. Cette charte actualisée et remodelée s'inscrit dans l'objectif « Bruxelles, PEB 2015 ».

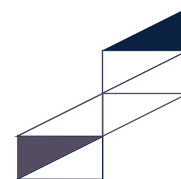
Cette charte balisera techniquement les opérations de production de logements, menées par la Ville et le CPAS, d'après les normes du développement durable.

Deze raming zal verder verfijnd worden in de tijd, in functie van de evolutie, de pertinentie et de concretisering van de projecten.

Het programma zal vooral oog hebben voor de kwaliteit van de projecten en hun toegankelijkheid voor onze burgers.

In deze context en gelet op de evolutie van de technische en energetische vereisten, diende het kwaliteitscharter 2007, geactualiseerd te worden. Het geactualiseerde en herwerkte charter sluit aan bij het doel "Brussel, passief 2015".

Dit charter zal als technische basis dienen voor de nieuwe voorgestelde operaties van de verwezenlijking van woningen door de Stad en het OCMW, en dit volgens de normen van duurzame ontwikkeling.





RÉGIE FONCIÈRE
GRONDREGIE

Votre partenaire logement à Bruxelles
Uw huisvestingspartner te Brussel