



## Projet de construction de 5 logements rue du Midi 167 à 1000 Bruxelles

### Note sur la gestion des logements

Cette opération est réalisée en vue de répondre à l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 octobre 2016, plus particulièrement l'article 54.

Les logements qui seront créés seront « assimilés à du logement social » suivant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la Politique de la Ville du 19 janvier 2017.

Les conditions d'attribution, le calcul des loyers et la durée des baux respecteront les conditions décrites dans cet arrêté.

Ces logements seront attribués à des ménages ne dépassant pas un plafond de revenus déterminé à l'article 21 a) du même arrêté. « *Les revenus imposables globalement du ménage ne peuvent dépasser les montants visés à l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, augmentés de vingt pour cent.* »

Le calcul des loyers sera réalisé conformément à l'article 21 b) « *le montant maximum du loyer est fixé conformément au tableau de l'article 16 § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, les montants étant indexés conformément à l'article 20 du même arrêté.* »

La durée des baux sera déterminée conformément à l'article 21 c), soit un bail conclu pour une durée déterminée de 9 ans et intègre la condition visée au point a), qui devront être vérifiées tous les trois ans et suivant les conditions décrites plus précisément à l'article 21 c) de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la Politique de la Ville du 19 janvier 2017.

La Régie Foncière de la Ville de Bruxelles sera en charge de la gestion des logements qui seront construits suite à l'acquisition du bâtiment et terrain sis rue du Midi 167 à 1000 Bruxelles.

Environ 30% du parc résidentiel est constitué de logements disposant d'un loyer encadré, ce qui démontre l'expérience et la capacité de la Régie Foncière pour la gestion des logements qui seront créés dans le cadre de ce projet.

L'ambition de la Régie Foncière est, principalement, soutenue par :

- un développement constant du patrimoine, à travers une politique foncière active et transversale.
- une gestion opérationnelle et commerciale de ses biens immobiliers, aux affectations diverses, différenciée et adaptée aux différents secteurs : logements, commerces, parking,
- un engagement fort dans la rénovation urbaine.

La plus-value de la Régie Foncière réside dans son champ de compétence dont la maîtrise s'étend à tous les niveaux du processus du développement immobilier (de la prospection à la production), en ce incluant tous les cycles de gestion des biens mis en location.

Ces complémentarités renforcent son empreinte dans le contexte immobilier bruxellois.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Régie Foncière des Propriétés Communales • Grondregie van de Stadseigendommen

Valorisation du Patrimoine • Valorisatie Patrimonium

Boulevard Émile Jacqmain 1, 1000 Bruxelles • Emile Jacqmainlaan 1, 1000 Brussel

T. 02 279 40 10 • [regie@brucity.be](mailto:regie@brucity.be) • [www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)

# F68 \_ MIDI 167

## LOCALISATION

le bien se trouve au centre de la capitale, à l'intérieur de la petite ceinture. La Place Roupe se trouve à moins de 100 m. Le quartier se compose d'immeubles contigus avec comme affectations des logements et des commerces.

Le site bénéficie de nombreux commerces et services de proximité dans ses alentours directs (restaurant, banque, supermarché, école, gare, métro, ...).

## SITUATION EXISTANTE

Le terrain, d'une superficie totale de 200 m<sup>2</sup>, est situé dans la Rue du Midi 167 à 1000 Bruxelles.  
La largeur du terrain est de 7 m et la longueur est de 28 m.  
Le terrain est bordé sur 2 côtés par 2 rues : Rue du Midi et Rue Van Helmont .

Du côté de la Rue du Midi , il y a un bâtiment de 3 étages d'une superficie de l'emprunt du bâtiment sur la parcelle de 103 m<sup>2</sup>. Le bâtiment fait partie de l'inventaire de l'Irismonument. Sur l'inventaire, il est mentionné que le bâtiment date de l'année 1842.

La façade du bâtiment montre des signes de vétusté et n'a pas été entretenue. Une rénovation totale de l'immeuble est nécessaire pour permettre son occupation.

Le terrain est non bâti du côté de la rue Van Helmont. Une porte garage permet d'accéder à la rue Van Helmont. Il est envisageable de construire un bâtiment de ce côté jusqu'à l'hauteur des bâtiments voisins.

Typologie des maisons adjacentes :

Côté Rue du Midi:

Typologie similaire à celle des bâtiments adjacents.

Maison mitoyenne gauche : 3 étages + toiture en pente

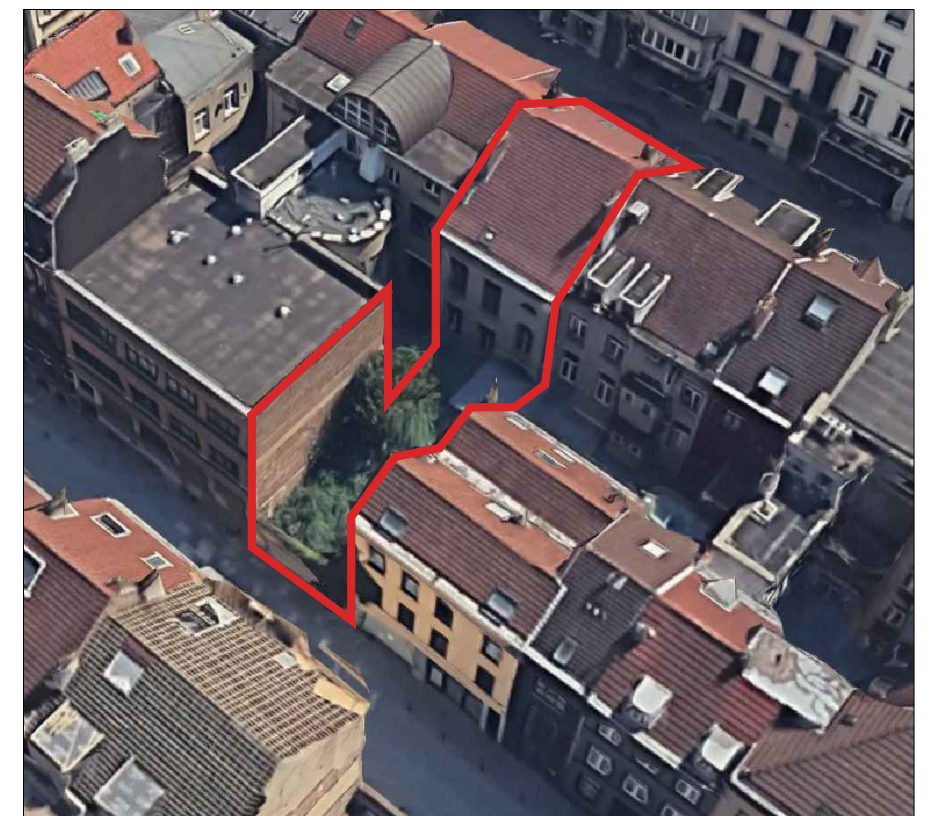
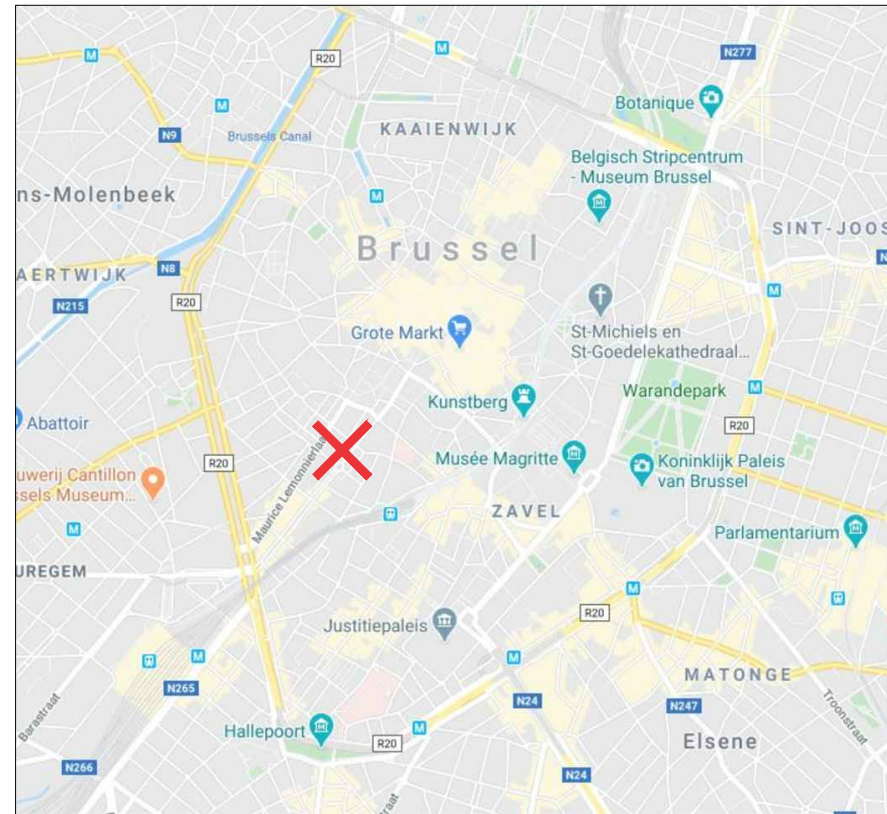
Maison mitoyenne droite : 3 étages + toiture en pente

Façades en crépi peintes, articulée par un cordon profilé entre les planchers. Fenêtres rectangulaires.

Côté Rue Van Helmont:

Maison mitoyenne gauche : 3 étages + toiture plate

Maison mitoyenne droite : 3 étages + toiture en pente



Rue du Midi 167

Numero dossier  
F\_048

Numero plan  
P01

format  
A3

date  
MARS 2020

Adresse  
Rue du Midi 167, 1000 Bruxelles

MAITRE D'OUVRAGE  
Régie Foncière de Bruxelles  
Boulevard Emile Jacqmain 1  
1000 Bruxelles

t. 02 279 32 32  
u. 02 279 32 39  
ekaterina.erchova@brucity.be

VILLE DE BRUXELLES  
REGIE FONCIERE RENOVATION DU PATRIMOINE

STAD BRUSSEL  
HANDEL EN GRONDREGIE RENOVATIE PATRIMONIUM

Etude de faisabilité

Echelle  
-

Phase  
00

Dessiné  
E. Erchova

Parcelle: 65N13



# F68 \_ MIDI 167

## INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine monumental.  
Le bien n'est pas classé.

## PLANIFICATION

PRAS :

- Zone d'habitation
- Zone ZICHEE
- Liserés de noyaux commerciaux

Pas de PPAS en vigueur

## POLLUTION

Le bien n'est pas repris à l'inventaire de pollution du sol de Geoportal.

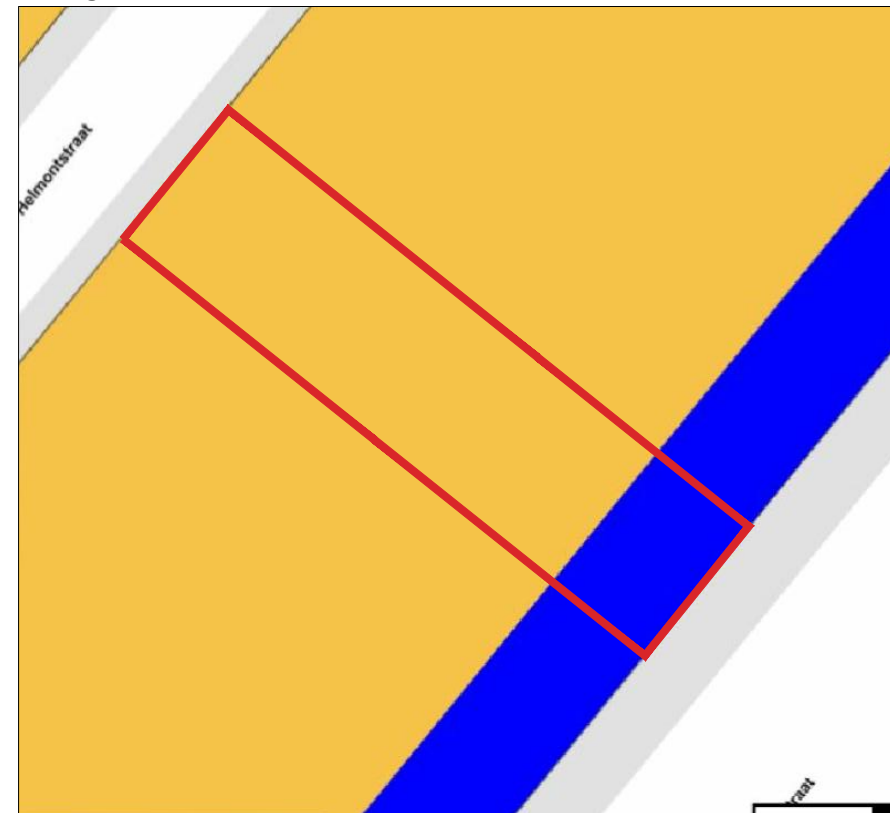
Carte Irismonument



Pollution



PRAS



1979



Rue du Midi 167

Número dossier  
F\_048

Número plan  
P01

format  
A3

date  
MARS 2020

Adresse  
Rue du Midi 167, 1000 Bruxelles

MAITRE D'OUVRAGE  
Régie Foncière de Bruxelles  
Boulevard Emile Jacqmain 1  
1000 Bruxelles

t. 02 279 32 32  
u. 02 279 32 39  
ekaterina.erchova@brucity.be

Parcelle: 65N13

VILLE DE BRUXELLES  
REGIE FONCIERE RENOVATION DU PATRIMOINE

STAD BRUSSEL  
HANDEL EN GRONDREGIE RENOVATIE PATRIMONIUM

Etude de faisabilité

Echelle  
-

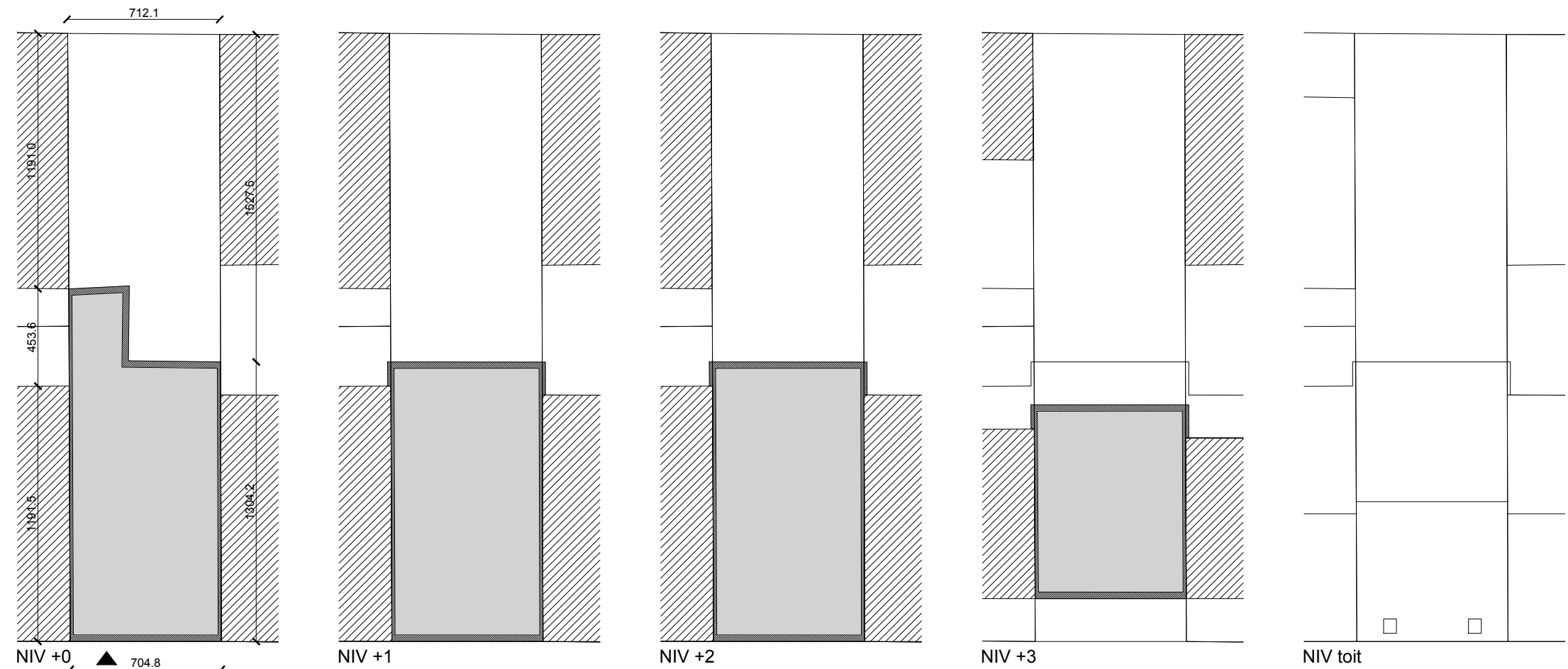
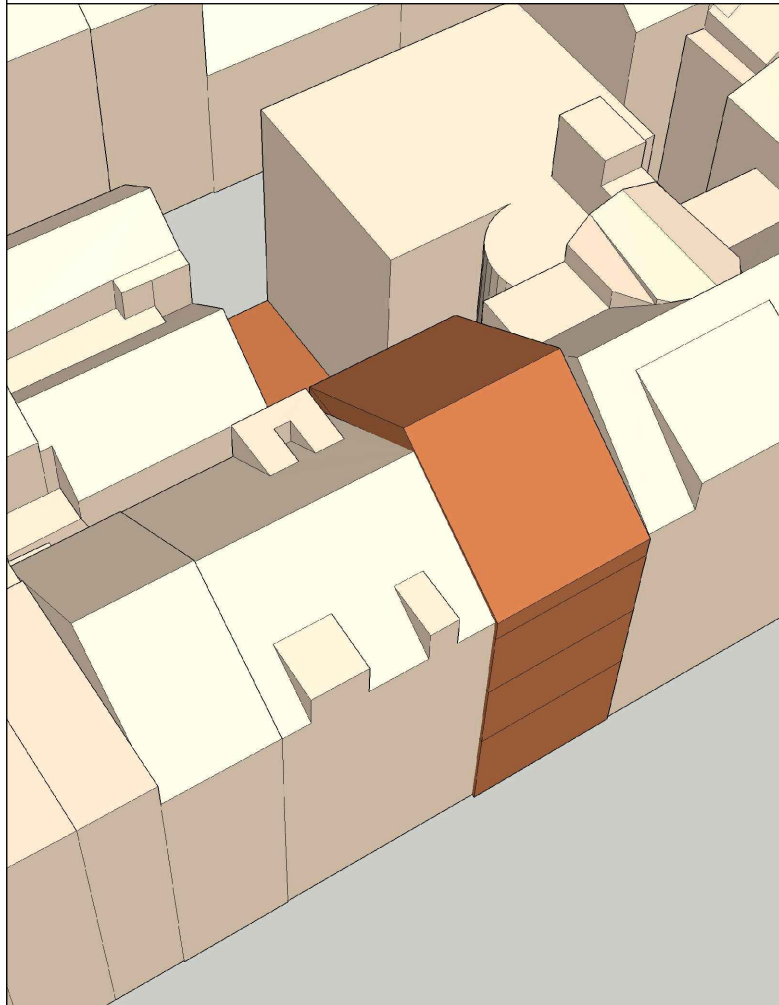
Phase  
00

Dessiné  
E. Erchova



# F68 \_ MIDI 167

SITUATION EXISTANTE.



Rue du Midi 167

Numero dossier  
F\_048

Numero plan  
P02

format  
A3

date  
MARS 2020

Adresse  
Rue du Midi 167, 1000 Bruxelles

MAITRE D'OUVRAGE  
Régie Foncière de Bruxelles  
Boulevard Emile Jacqmain 1  
1000 Bruxelles

t. 02 279 32 32  
u. 02 279 32 39  
ekaterina.erchova@brucity.be

VILLE DE BRUXELLES  
REGIE FONCIERE RENOVATION DU PATRIMOINE

STAD BRUSSEL  
HANDEL EN GRONDREGIE RENOVATIE PATRIMONIUM



Etude de faisabilité

Echelle  
-

Phase  
00

Dessiné  
E. Erchova

Parcelle: 65N13

# F68 \_ MIDI 167

- Circulation & Communs
- 1 chambre/slaapkamer
- 2 chambres/slaapkamers
- 3 chambres/slaapkamers

## LA PROPOSITION

Le projet comprend la rénovation du bâtiment de la rue du Midi et un nouveau bâtiment rue Van Helmont.

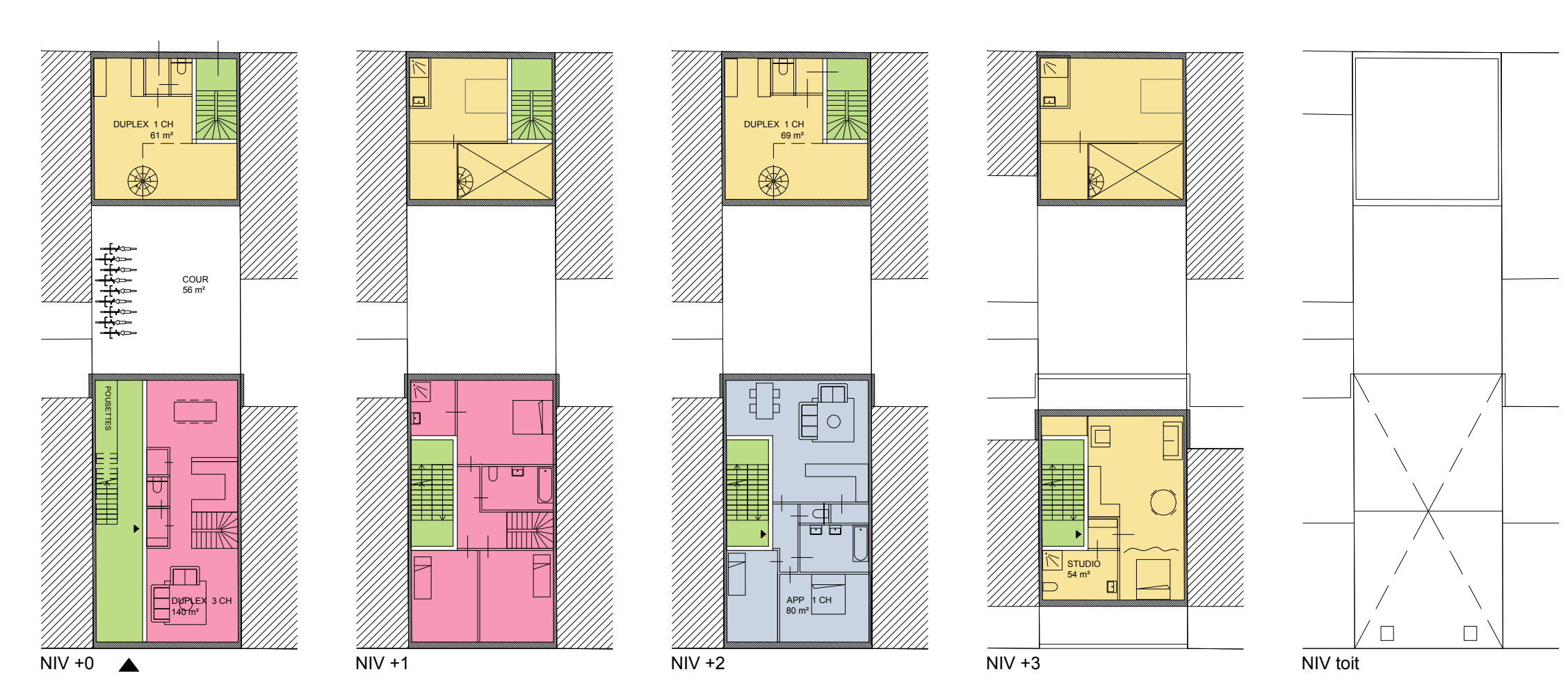
L'immeuble du côté rue du Midi a un caractère résidentiel. Il est donc proposé de dédier le bâtiment entièrement à un usage résidentiel. Il est proposé de prévoir 3 logements dans ce bâtiment.

Du côté de la rue Van Helmont il est prévu de construire un nouveau bâtiment à front de rue dans la continuité des façades existantes de la rue en vue de combler la « dent creuse ». Il est proposé, de prévoir des logements pour rester dans l'esprit des bâtiments adjacents. Il est proposé de fournir 2 logements dans ce bâtiment.

La profondeur du bâtiment est déterminée sur la base du règlement Siamu: Si des façades appartenant à différents compartiments se font face, la distance entre les parties de façade doit être d'au moins 8 m.

Dans la cour, il y a un jardin commun avec un espace pour les vélos. Les parties communes sont situées au rez-de-chaussée.

La proposition tient compte des réglementations en vigueur.



Rue du Midi 167	Numero dossier F_048	Numero plan P03	format A3	date MARS 2020	Adresse Rue du Midi 167, 1000 Bruxelles	MAITRE D'OUVRAGE Régie Foncière de Bruxelles Boulevard Emile Jacqmain 1 1000 Bruxelles	t. 02 279 32 32 u. 02 279 32 39 ekaterina.erchova@brucity.be	VILLE DE BRUXELLES REGIE FONCIERE RENOVATION DU PATRIMOINE	STAD BRUSSEL HANDEL EN GRONDREGIE RENOVATIE PATRIMONIUM	
Etude de faisabilité	Echelle -	Phase 00	Dessiné E. Erchova	Parcelle: 65N13						

# F68 \_ MIDI 167

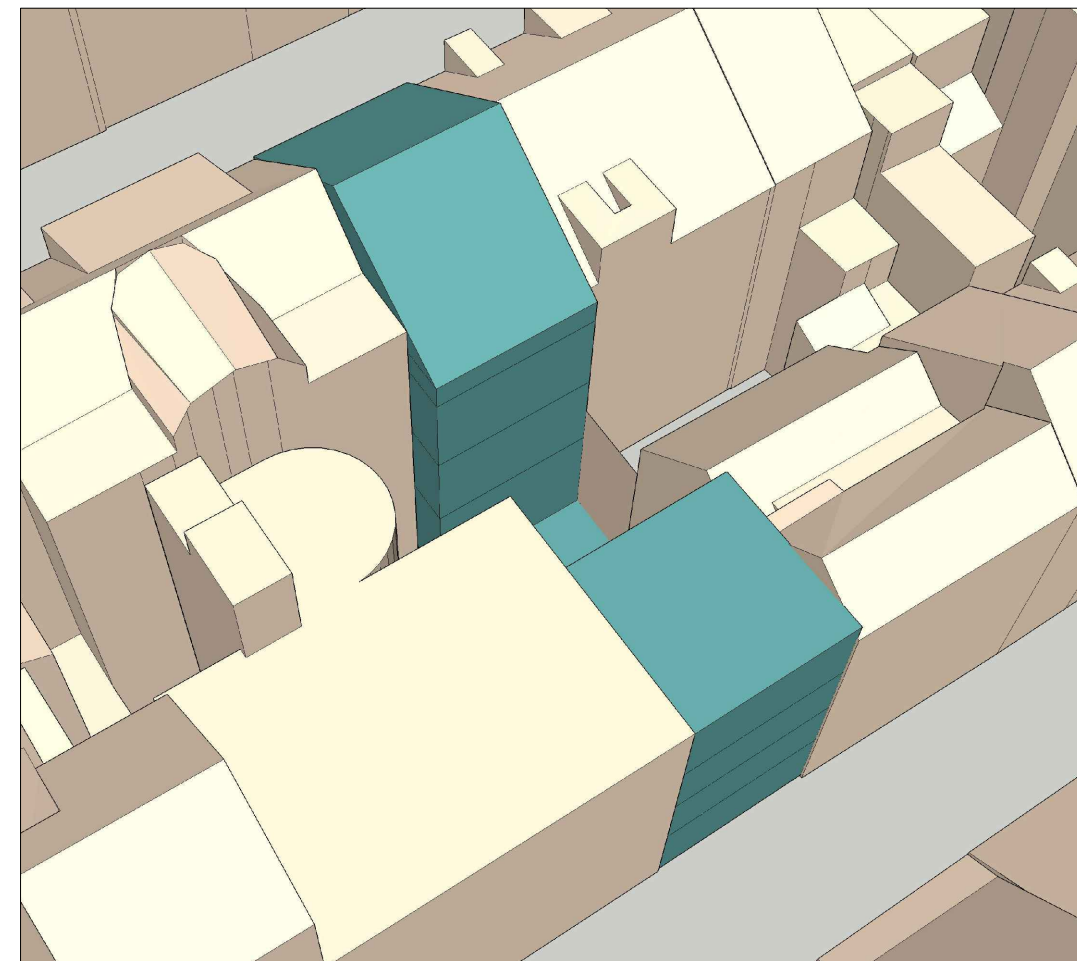
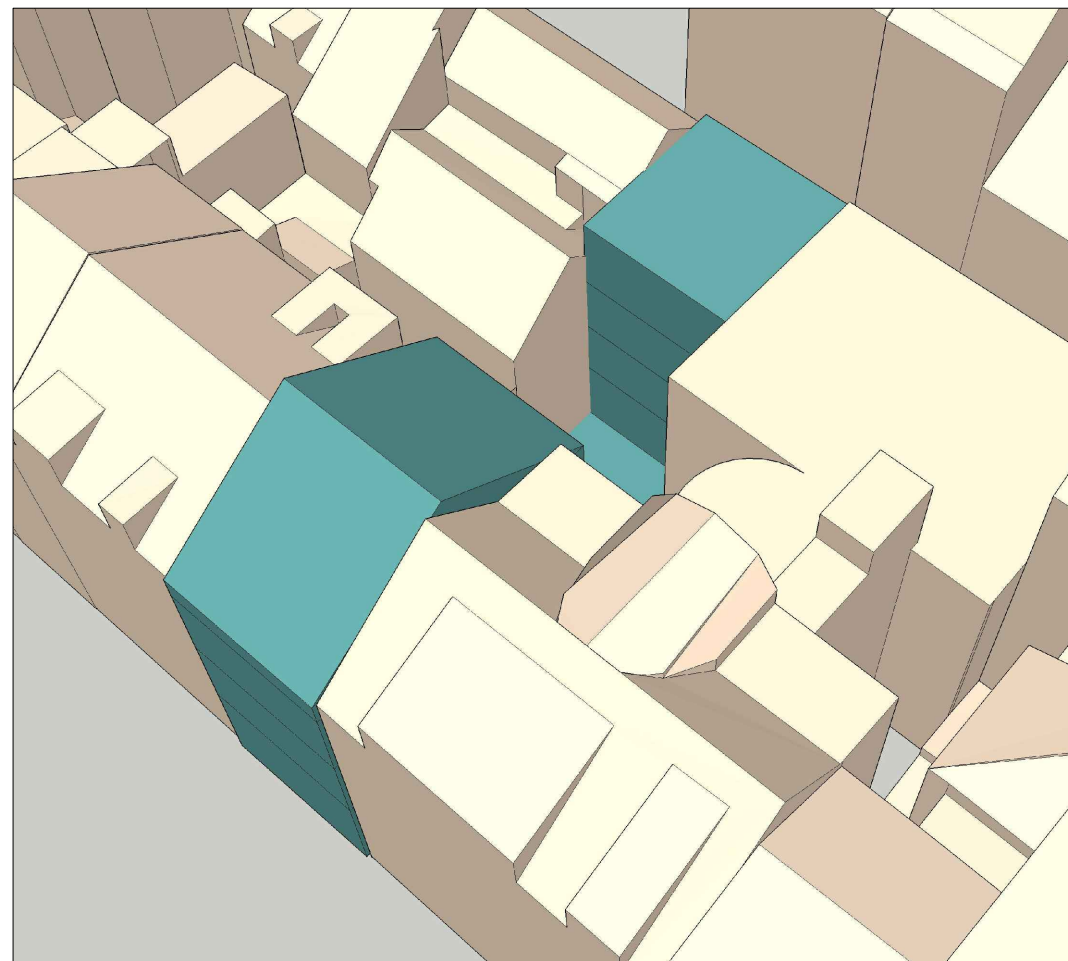


IMAGE 3D

Rue du Midi 167

Numero dossier  
F\_048

Numero plan  
P04

format  
A3

date  
MARS 2020

Adresse  
Rue du Midi 167, 1000 Bruxelles

MAITRE D'OUVRAGE  
Régie Foncière de Bruxelles  
Boulevard Emile Jacqmain 1  
1000 Bruxelles

t. 02 279 32 32  
u. 02 279 32 39  
ekaterina.erchova@brucity.be

VILLE DE BRUXELLES  
REGIE FONCIERE RENOVATION DU PATRIMOINE

STAD BRUSSEL  
HANDEL EN GRONDREGIE RENOVATIE PATRIMONIUM

Etude de faisabilité

Echelle  
-

Phase  
00

Dessiné  
E. Erchova

Parcelle: 65N13

