



slrb-bghm.brussels 

logement social | sociale huisvesting

---

SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

# Plan Régional du Logement

## *Alliance Habitat*

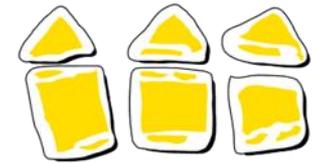
### *Etude de faisabilité*

Projets «Cailles Logis» et « Archiducs Gerfauts »  
à Watermael-Boitsfort

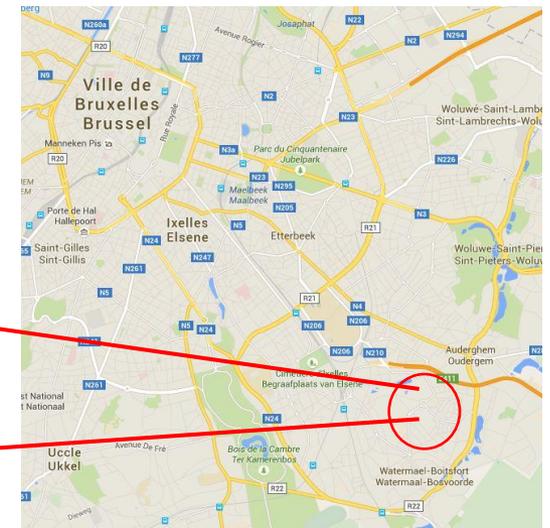
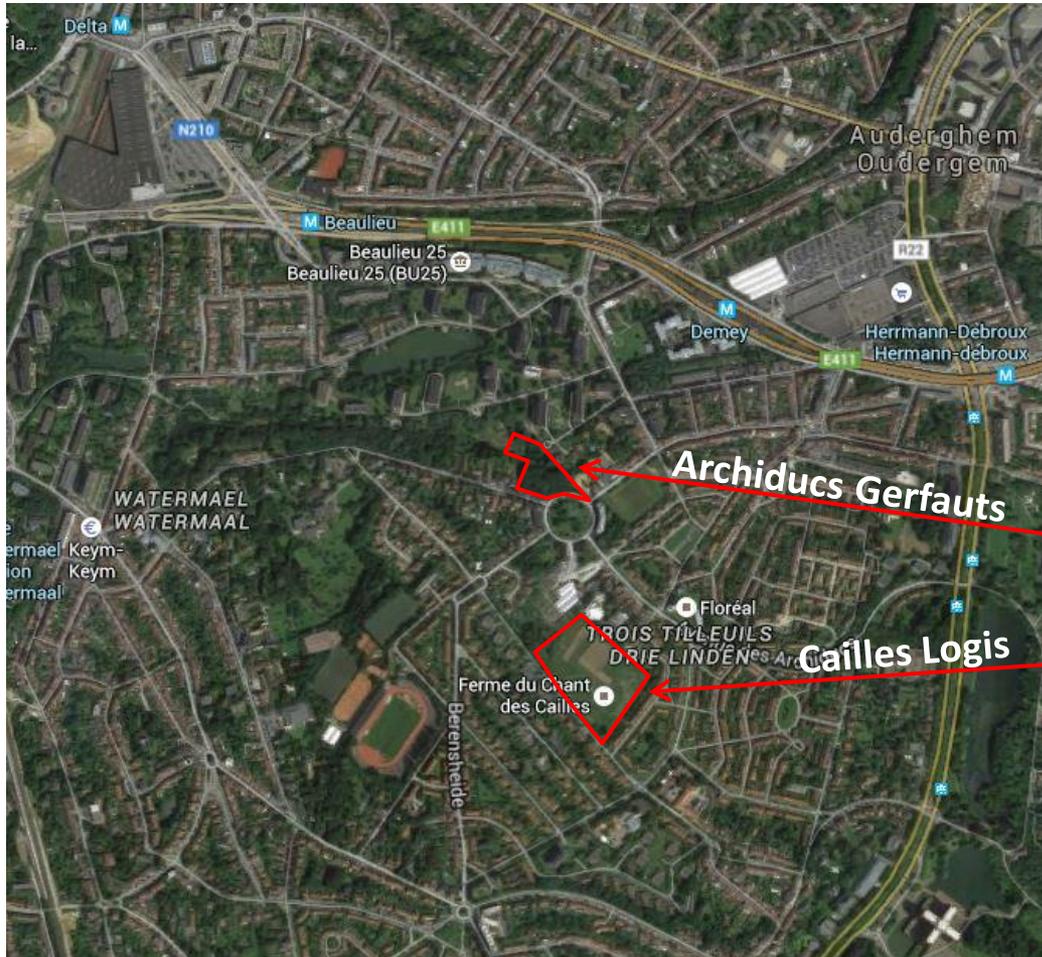
# Situation – plan & vue aérienne

Projet Cailles Logis & Archiducs Gerfauts

Rue des Cailles & avenue des Princes Brabançons, square des Archiducs et avenue des Gerfauts à Watermael-Boitsfort



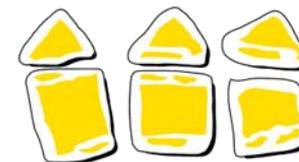
SLRB - BGHM



## ■ Situation – vue aérienne

Projet Cailles Logis & Archiducs Gerfauts

Rue des Cailles & avenue des Princes Brabançons, square des Archiducs et avenue des Gerfauts à Watermael-Boitsfort



SLRB - BGHM



## ■ Sommaire

Rue des Cailles à Watermael-Boitsfort

Projet Cailles Logis



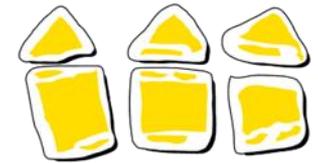
- Situation
- Reportage photos
- Analyse du site
- Scénarios
- Proposition de programme



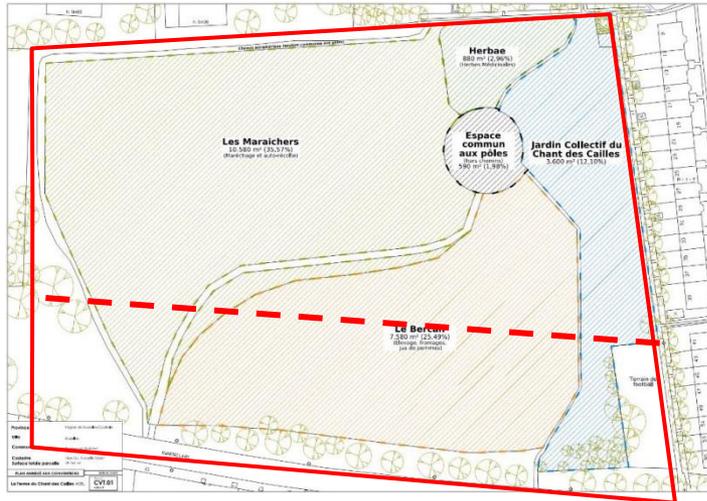
## ■ Situation – plan & vue aérienne

Rue des Cailles à Watermael-Boitsfort

Projet Cailles Logis



SLRB - BGHM



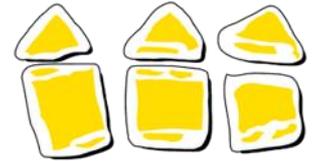
- 1/3 du terrain sera utilisé pour construire les logements
- 2/3 du terrain conservera son activité agricole



# Reportage photos

Rue des Cailles à Watermael-Boitsfort

Projet Cailles Logis



SI RR - BGHM



PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



## ■ **Analyse du site**

Rue des Cailles à Watermael-Boitsfort

Projet Cailles Logis



### ■ **CONTEXTE:**

- Le terrain concerné par le projet appartient au LOGIS et a une superficie de +/- 29.750m<sup>2</sup>.
- Son vis-à-vis est construit de blocs de maisons mitoyennes avec un gabarit de Rez+2+toit. Il est bordé à sa gauche par le terrain concerné par le SITE « Cailles Régie » et les pépinières de Watermael-Boitsfort, et à sa droite par une venelle donnant sur l'arrière de maisons de la cité jardin du Logis ayant un gabarit de Rez+1+toit. L'arrière du terrain donne sur deux écoles et une église.
- Actuellement, le terrain est utilisé à des fins agricoles. Dans le cadre de son Plan Logement Communal, Watermael-Boitsfort propose de garder 2/3 du champ à destination agricole. 1/3 de celui-ci sera alors destiné à l'implantation des logements (+/- 10.000 m<sup>2</sup>).

### ■ **CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES :**

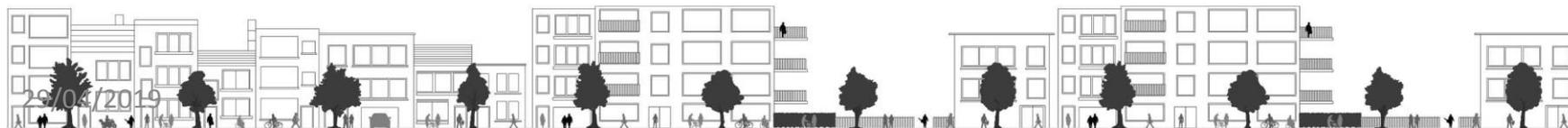
- **Zone d'habitation à prédominance résidentielle.**
- **Zone de protection** – patrimoine architectural – ensemble classé – Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classant comme ensembles les Cités jardins « Le Logis » - « Floréal ».
- **Zone Zichee** mord sur le terrain le long de la venelle en bordure des maisons du Logis.
- **Zone espaces verts** mord le terrain sur une toute petite partie pas concernée par la future construction du côté des Pépinières.



Patrimoine classé



Zone de protection



## ■ Faisabilité

Rue des Cailles à Watermael-Boitsfort

Projet Cailles Logis



Plusieurs implantations ont été étudiées.

La solution retenue la plus probable est celle qui dispose du tiers du terrain le long de la voirie.

Il faudra prévoir un accès carrossable pour le champ.

Le scénario illustré présente les blocs d'immeubles à front de rue de manière à respecter la typologie de la rue.

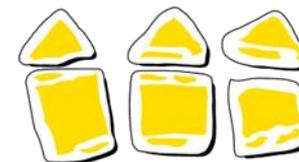
Dans la même idée, les gabarits développés sont aussi ceux de la rue, Rez + 2 + toit pour l'avenue des cailles et Rez + 1 + toit pour les maisons de la cité jardin.



## ■ Faisabilité

Rue des Cailles à Watermael-Boitsfort

Projet Cailles Logis



SLRB - BGHM



Ce scénario permet d'atteindre une surface totale brute de logements de +/- 6.665 m<sup>2</sup>. Soit environ 70 logements.

Soit 56 logements sociaux et 14 logements moyens (pourcentage de 20 % moyens cfr au code du logement).

Le nombre d'emplacements de parking devra être de 44.

L'équipement collectif présente une surface de 245m<sup>2</sup>.



## ■ Faisabilité

Rue des Cailles à Watermael-Boitsfort

Projet Cailles Logis



SLRB - BGHM

**TABLEAUX DE REPARTITION DES LOGEMENTS + SURFACES**

Pour		70 logements							
TYPE	% CIBLE	NOMBRE	NOMBRE ARRONDIS	NOMBRE ADAPTE	% ADAPTE	NOMBRE PAR CHAMBRE	% PAR CHAMBRE	SURFACES MINIMALES	TOTAL SURFACES MINIMALES PAR CHAMBRE
1 chambre	28%	19,6	20	20	28,57%	22	31,43%	55 m <sup>2</sup>	1.100,00 m <sup>2</sup>
1 chambre PMR	2%	1,4	1	2	2,86%			90 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>
2 chambres	38%	26,6	27	26	37,14%	27	38,57%	70 m <sup>2</sup>	1.820,00 m <sup>2</sup>
2 chambres PMR	2%	1,4	1	1	1,43%			112 m <sup>2</sup>	112,00 m <sup>2</sup>
3 chambres	19%	13,3	13	13	18,57%	14		85 m <sup>2</sup>	1.105,00 m <sup>2</sup>
3 chambres PMR	1%	0,7	1	1	1,43%			130 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>
4 chambres	5%	3,5	4	4	5,71%	4		100 m <sup>2</sup>	400,00 m <sup>2</sup>
4 chambres PMR	0%	0	0	0	0,00%		30,00%	142 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
5 chambres	5%	3,5	4	3	4,29%	3		120 m <sup>2</sup>	360,00 m <sup>2</sup>
5 chambres PMR	0%	0	0	0	0,00%			162 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
6 chambres	0%	0	0	0	0,00%	0		135 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
6 chambres PMR	0%	0	0	0	0,00%			172 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
100%			67	66		TOTAL surface logement minimum:			5.207,00 m <sup>2</sup>
TOTAL PMR (min 5 %)			4	4	5,71%	Estimation marge SL > SB à 28 %			1.457,96 m <sup>2</sup>
						Estimation surface brute			6.664,96 m <sup>2</sup>

	dont
sociaux	53
PMR sociaux	3
moyens	13
PMR moyens	1

En estimant un ratio de 28% (pour du logement respectant la PEB 2015) entre surface brute et surface logement, cela représente environ 6.665m<sup>2</sup> de surface logement disponible.

Cela permet, pour un programme d'environ 70 logements, la ventilation par types de logements suivante (dans le respect du canevas « Plan Logement »):

- 20 logements 1 chambre
- 2 logements 1 chambre adaptés P.M.R.
- 26 logements 2 chambres
- 1 logements 2 chambres adaptés P.M.R.
- 13 logements 3 chambres
- 1 logements 3 chambres PMR
- 4 logements 4 chambres
- 3 logements 5 chambres



# Faisabilité

Rue des Cailles à Watermael-Boitsfort

Projet Cailles Logis



SLRB - BGHM

Le coût estimé est de 12.435.794,88 € tout compris pour 70 logements, 44 emplacements de parkings (tenant compte d'une répartition de 20% de logements moyens et 80% de logements sociaux) et un équipement collectif de 245 m<sup>2</sup>.

Nom du projet	Etat d'avancement par catégorie	Nombre d'unités de logements sociaux	Nombre d'unités de logements moyens	Surface brute (e)			
				Affectée aux logements (c)		Autres affectations (d)	
CAILLES LOGIS	TERMINÉ EXÉCUTION PU DELIVRÉ DEMANDE PU PREPARATION	56	14	8.009,96			
				7.764,96 <small>(compris communs, locaux techniques, parkings, caves...)</small>		245,00 espace polyvalent	
				Sous-sol*	Hors sol	Sous-sol	Hors sol
				1.100,00	6.664,96	0,00	245,00

pro-rata mixité: 0,80 0,20

Nombre d'emplacements de parking estimés:	
en sous-sol (*: x 25m2)	44
en surface	0

Nom du projet	Coût de la construction surface brute HTVA, hors honoraires				Coût des honoraires HTVA (estimat*: 12%)		Coût des impétrants et frais divers HTVA (estimat*: 7%)	Coût des abords HTVA (estimat*: 5%)	Coût construction prix entreprise HTVA hors honoraires impétrants et frais divers (f+abords)	Coût de la TVA (sur f/g/h/i)	Coût du projet TTC (f+g+h+i+j) déduction faite du coût éventuel du terrain ou du financement
	Surface brute affectée aux logements (k)		Autres affectations (l)		Sur les logements (théorique)	Sur les autres affectations (théorique)					
CAILLES LOGIS	9.187.200,00				1.102.464,00		643.104,00	459.360,00	9.646.560,00	1.043.666,88	12.435.794,88
	8.991.200,00		196.000,00		1.068.743,02	33.720,98					
	Sous-sol	Hors sol	Sous-sol	Hors sol							
	660.000,00	8.331.200,00	0,00	196.000,00							

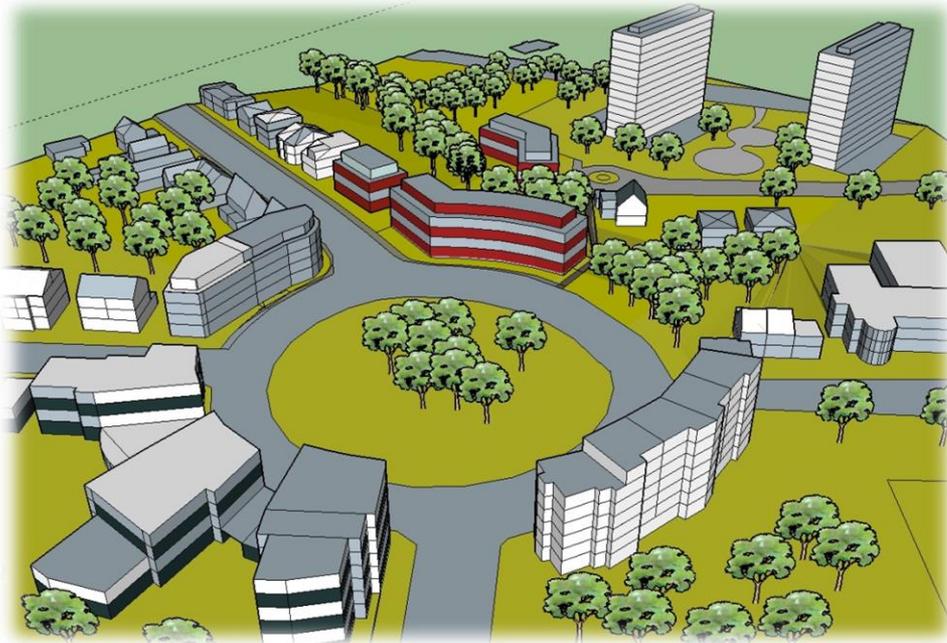
estimation - prix/m<sup>2</sup> 600,00 1250,00 600,00 800,00



## ■ Sommaire

Avenue des Princes Brabançons, square des Archiducs et avenue des Gerfauts à Watermael-Boitsfort

Projet Archiducs Gerfauts



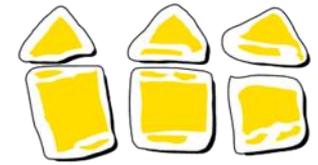
- Situation
- Reportage photos
- Analyse du site
- Scénarios
- Proposition de programme



# Situation – plan & vue aérienne

Projet Archiducs Gerfauts

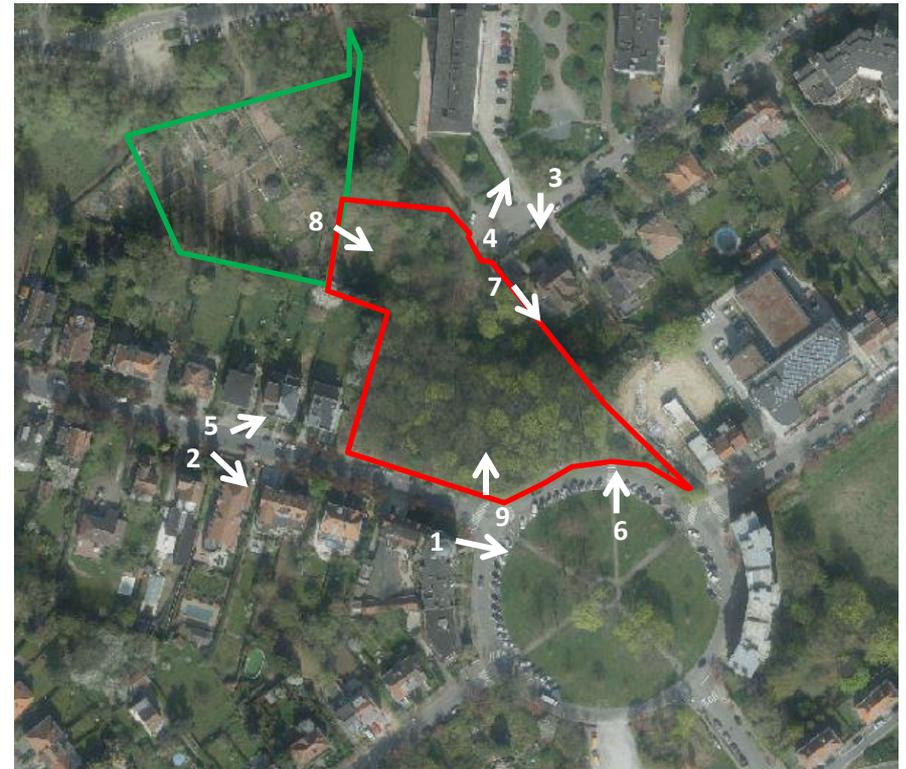
Avenue des Princes Brabançons, square des Archiducs et avenue des Gerfauts à Watermael-Boitsfort



SLRB - BGHM



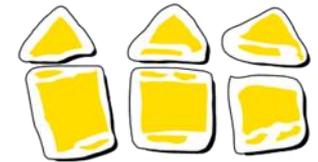
- Zone verte
- Partie constructible



▪ **Reportage photos : gabarits voisins**

Projet Archiducs Gerfauts

Avenue des Princes Brabançons, square des Archiducs et avenue des Gerfauts à Watermael-Boitsfort



SLRB - BGHM

PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



PHOTO 4



PHOTO 5

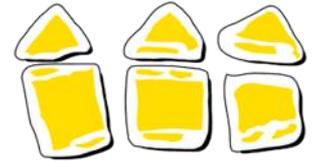


29/04/2019

▪ **Reportage photos : terrain**

Projet Archiducs Gerfauts

Avenue des Princes Brabançons, square des Archiducs et avenue des Gerfauts à Watermael-Boitsfort



SLRB - BGHM



PHOTO 6



PHOTO 7



PHOTO 8



PHOTO 9



## ■ Analyse du site

Projet Archiducs Gerfauts

Avenue des Princes Brabançons, square des Archiducs et avenue des Gerfauts à Watermael-Boitsfort



### ■ CONTEXTE:

- Le terrain concerné par le projet appartient à la Commune et a une superficie de +/- 11.440 m<sup>2</sup>.
- Les gabarits des constructions environnantes présentent des logements de type disparates. L'avenue des Princes Brabançons est composée de maisons unifamiliales de gabarit Rez+1+toit. Le square des Archiducs est entouré d'immeubles de gabarits variés Rez+3, Rez+4, Rez+5, Rez+6 et Rez+3+toit. Les abords directs avenue des Gerfauts sont composés de maisons unifamiliales de gabarit Rez+1+toit et d'immeubles Rez+12.
- Un chemin piétonnier (escalier) relie le square des Archiducs à l'avenue des Gerfauts en bordure de terrain en passant par le coin supérieur droit. Il n'est pas en bon très état et la commune compte le réhabiliter.

### ■ CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES :

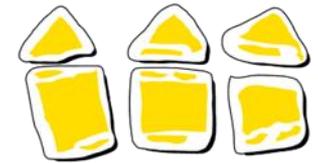
- **Zone d'habitation à prédominance résidentielle sur les 2/3 de la parcelle.**
- **PPAS / zone verte sur 1/3 de la parcelle.**
- **Zone de protection des Cités jardins mord sur la partie façade avant sur le square des Archiducs.**



## ■ Faisabilité

## Projet Archiducs Gerfauts

Avenue des Princes Brabançons, square des Archiducs et avenue des Gerfauts à Watermael-Boitsfort



SLRB - BGHM

L'implantation qui semblait la plus pertinente et qui a été développée était celle à front de rue.

Cela termine le front bâti de l'avenue des Princes Brabançons et celui du square des Archiducs pour le haut du terrain.

Cela permet aussi de terminer l'urbanisation de l'avenue des Gerfauts.

Le caractère boisé et vert de la parcelle devra être maintenu et intégré au projet.



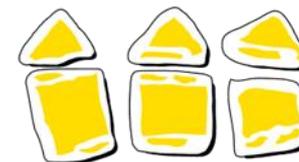
Le chemin piétonnier reliant le square des Archiducs à l'avenue des Gerfauts devra être maintenu, réhabilité et intégré au projet.



## ■ Faisabilité

## Projet Archiducs Gerfauts

Avenue des Princes Brabançons, square des Archiducs et avenue des Gerfauts à Watermael-Boitsfort



SLRB - BGHM



Ce scénario permet d'atteindre une surface totale brute de logements de +/- 5.054,72 m<sup>2</sup>. Soit environ 65 logements.

Ces 65 logements sont répartis en :

- 39 logements moyens
- 10 logements moyens regroupés en un habitat communautaire pour personnes de 55 ans et + autonomes (ABBEYFIELDS)
- 16 logements moyens regroupés en un habitat communautaire pour jeunes handicapés autonomes

Le nombre d'emplacements de parking devra être de 65.

L'équipement (co-working) présente une surface de 130m<sup>2</sup>.



## Faisabilité

## Projet Archiducs Gerfauts

Avenue des Princes Brabançons, square des Archiducs et avenue des Gerfauts à Watermael-Boitsfort



TABLEAUX DE REPARTITION DES LOGEMENTS + SURFACES									
Pour	65	logements							
TYPE	% CIBLE	NOMBRE	NOMBRE ARRONDIS	NOMBRE ADAPTE	% ADAPTE	NOMBRE PAR CHAMBRE	% PAR CHAMBRE	SURFACES MINIMALES	TOTAL SURFACES MINIMALES PAR CHAMBRE
log communautaire				26				55 m <sup>2</sup>	1.430,00 m <sup>2</sup>
1 chambre	28%	18,2	18	9	13,85%	36	55%	55 m <sup>2</sup>	495,00 m <sup>2</sup>
1 chambre PMR	2%	1,3	1	1	1,54%			90 m <sup>2</sup>	90,00 m <sup>2</sup>
2 chambres	38%	24,7	25	12	18,46%	13	20%	70 m <sup>2</sup>	840,00 m <sup>2</sup>
2 chambres PMR	2%	1,3	1	1	1,54%			112 m <sup>2</sup>	112,00 m <sup>2</sup>
3 chambres	19%	12,35	12	12	18,46%	13	25%	85 m <sup>2</sup>	1.020,00 m <sup>2</sup>
3 chambres PMR	1%	0,65	1	1	1,54%			130 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>
4 chambres	5%	3,25	3	3	4,62%	3		100 m <sup>2</sup>	300,00 m <sup>2</sup>
4 chambres PMR	0%	0	0	0	0,00%			142 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
5 chambres	5%	3,25	3	0	0,00%	0		120 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
5 chambres PMR	0%	0	0	0	0,00%			162 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
6 chambres	0%	0	0	0	0,00%	0	135 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
6 chambres PMR	0%	0	0	0	0,00%		172 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
100%			62	62		TOTAL surface logement minimum:		4.417,00 m <sup>2</sup>	
TOTAL PMR (min 5 %)			3	3	5%	Estimation marge SL > SB à 28 %		1.236,76 m <sup>2</sup>	
						Estimation surface brute		5.653,76 m <sup>2</sup>	

	dont
sociaux	0
PMR sociaux	0
moyens	62
PMR moyens	3

En estimant un ratio de 28% (pour du logement respectant la PEB 2015) entre surface brute et surface logement, cela représente environ 5.650m<sup>2</sup> de surface logement disponible.

Cela permet, pour un programme d'environ 65 logements, la ventilation par types de logements suivante (dans le respect du canevas « Plan Logement »):

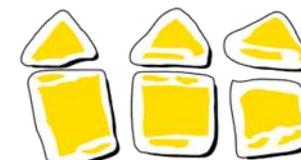
- 26 logement en habitat communautaire
- 9 logements 1 chambre
- 1 logements 1 chambre adaptés P.M.R.
- 12 logements 2 chambres
- 1 logements 2 chambres adaptés P.M.R.
- 12 logements 3 chambres
- 1 logements 3 chambres adaptés P.M.R.
- 3 logements 4 chambres



# Faisabilité

## Projet Archiducs Gerfauts

Avenue des Princes Brabançons, square des Archiducs et avenue des Gerfauts à Watermael-Boitsfort



SLRB - BGHM

Nom du projet	Etat d'avancement par catégorie	Nombre d'unités de logements sociaux	Nombre d'unités de logements moyens	Surface brute (e)			
				7.408,76			
		(a)	(b)	Affectée aux logements (c)	Autres affectations (d)		
ARCHIDUCS GERFAUTS	TERME	0	65	7.278,76		130,00	
	EXECUTION			(compris communs, locaux techniques, parkings, caves...)		coworking	
	PU DELIVRE			Sous-sol*	Hors sol	Sous-sol	Hors sol
	DEMANDE PU			1.625,00	5.653,76	0,00	130,00
<b>PREPARATION</b>							

pro-rata mixité: 0,00 1,00

Le coût estimé est de 11.016.228,48 € tout compris pour 65 logements moyens dont 26 en habitats communautaires, 65 emplacements de parkings et un équipement de 130 m<sup>2</sup>.

Nombre d'emplacements de parking estimés:	
en sous-sol (*: x 25m <sup>2</sup> )	65
en surface	0

Nom du projet	Coût de la construction surface brute HTVA, hors honoraires				Coût des honoraires HTVA (estimar: 12%)		Coût des impétrants et frais divers HTVA (estimar: 7%)	Coût des abords HTVA (estimar: 5%)	Coût construction prix entreprise HTVA hors honoraires impétrants et frais divers (+abords)	Coût de la TVA (sur f/g/hi)	Coût du projet TTC ((f+g+h+i+j) déduction faite du coût éventuel du terrain ou du financement)
	(f)		(g)		(h)	(i)					
	Surface brute affectée aux logements		Autres affectations		Sur les logements (théorique)	Sur les autres affectations (théorique)					
	(k)		(l)								
ARCHIDUCS GERFAUTS	8.042.200,00		104.000,00		960.391,23	17.152,77	570.234,00	407.310,00	8.553.510,00	914.940,48	11.016.228,48
	Sous-sol	Hors sol	Sous-sol	Hors sol							
	975.000,00	7.067.200,00	0,00	104.000,00							

estimation - prix/m<sup>2</sup> 600,00 1250,00 600,00 800,00

