

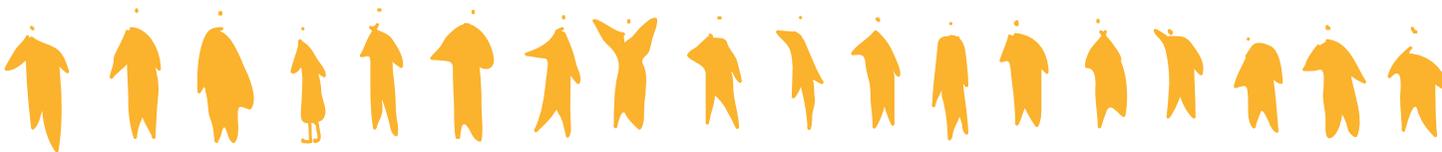
COHOUSING **TIVOLI**

Présentation et explication du projet en vue de la commercialisation de trois lots par la « Fondation Habitat groupé Tivoli »

Presentatie en toelichting van het project voor de verkoop van de drie loten door de « Fondation Habitat groupé Tivoli »

Juin 2017 /

Juni 2017



Tivoli ?

Salut à toutes et à tous !

Tivoli est un tout nouveau quartier en voie de construction à Laeken, à deux pas du Canal de Bruxelles. Pendant que la commune y bichonne de nouvelles habitations, bordées de jolies zones 30, crèches, parcs etc... un groupuscule d'irréductibles amoureux de la vie communautaire, y développe un fou projet d'habitat groupé.

Bienvenue dans l'aventure Tivoli.

Beste allen,

Tivoli is een volledig nieuwe wijk in opbouw in Laken, op een steenworp van het Brussels kanaal. Terwijl in de wijk de nieuwe woonblokken gebouwd worden - tussen groene parkjes, verkeersluwe straten, crèches en andere initiatieven - werkt een groep fanaten van de 'samen leven' aan een cohousingproject.

We stellen jullie graag voor aan ons Tivoli-avontuur.



Le site et le pentagone de Bruxelles
Het site en de vijfhoek van Brussel



Le site du nouveau Quartier Durable Tivoli et le site de l'Habitat groupé Tivoli repéré [*]
Tivoli Green City Duurzame Wijk met het projectsite [*]

Cohousing ?

Mais qu'est-ce qu'un habitat groupé ?

Nous le voyons comme un projet de « vivre ensemble », grâce au partage de certains espaces et de valeurs entre les habitants, ainsi qu'à l'ouverture et le contact avec le quartier environnant.

Pour s'assurer que ces objectifs durent dans le temps, notre groupe, composé actuellement de 13 adultes et 5 enfants, a créé la Fondation « Habitat Groupé Tivoli », qui sera la garantie d'un habitat partagé, axé sur les autres et accessible financièrement.

Cohousing?

Binnen dit project zien we cohousing als een traject. We startten vanuit een groep, zochten raakvlakken en vonden gemeenschappelijke waarden. Vandaag krijgen deze waarden concreet vorm in statuten, huisregels en in architectuur. We creëerden een kans om als jong gezin, persoon met een beperking, als net afgestudeerde,... een plaats te hebben in Brussel. Tegelijk willen we een plaats voor Brussel creëren in ons gebouw.

Om dit traject te beheren hebben we met onze groep, vandaag 13 volwassenen en bijna 6 kinderen, een stichting opgericht « Habitat Groupé Tivoli », die op korte en lange termijn het beheer van het samenhuizen opneemt en de woningen nu, maar ook in de toekomst financieel toegankelijk houdt.

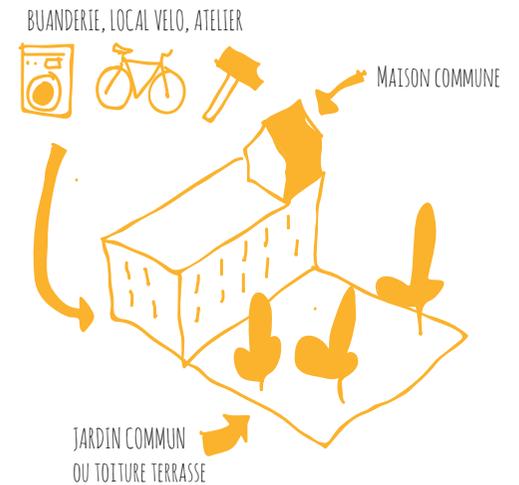
ECHANGE HUMAIN
ECHANGE D'IDÉES



ECHANGE DE PROJET
PARTAGE DE MATERIEL



PARTAGE D'ESPACES



STRUCTURE DE PROJETS
ANNEXES A L'HABITAT ?



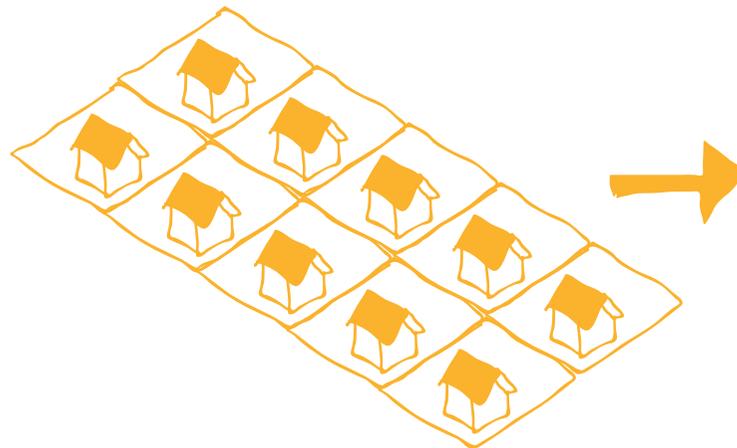
En ville ? / In de stad ?



\$\$\$\$

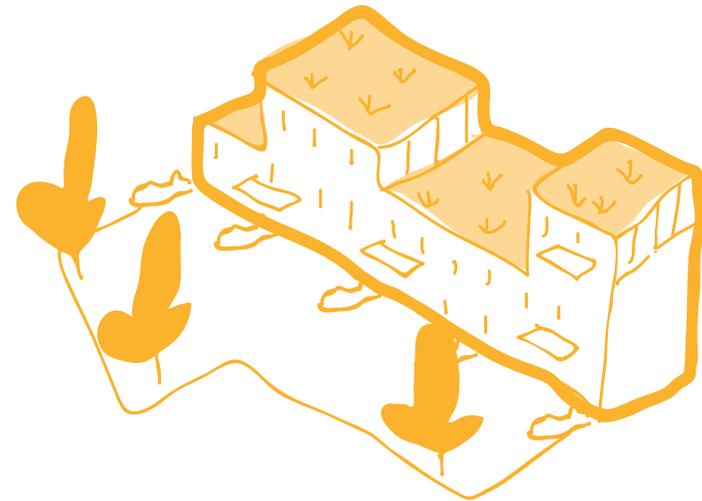
Le prix d'un bien à Bruxelles même à rénover est en constante augmentation

De prijzen van vastgoed in Brussel, ook van te renoveren woningen, stijgen voortdurend..



La ville est à la densification. L'habitat groupé propose une autre réponse à la gestion du territoire.

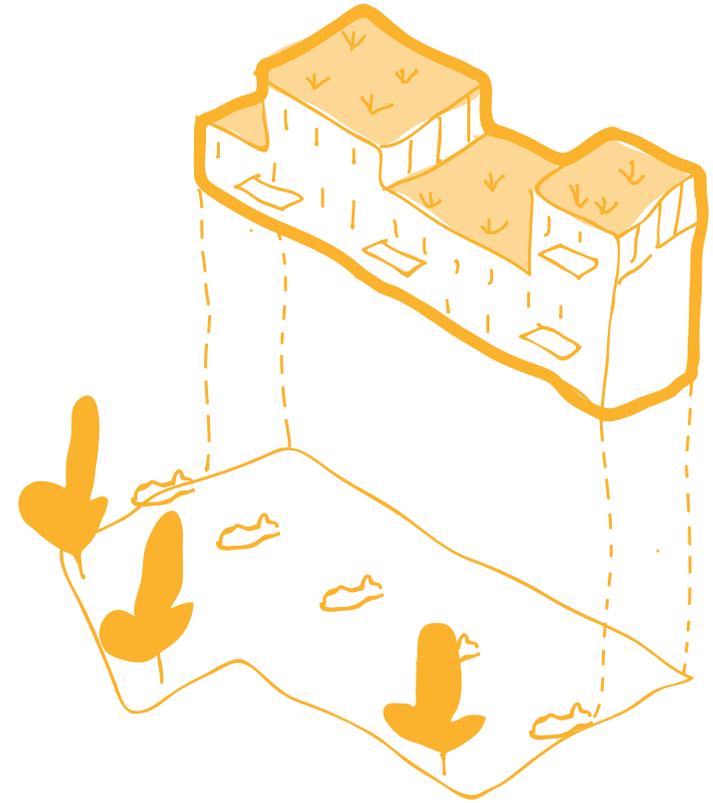
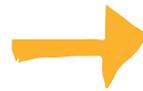
We wonen met steeds meer op dezelfde oppervlakte. Cohousing biedt een ander antwoord aan het optimaal benutten van de ruimte in de stad.



L'espace est réparti différemment afin d'offrir une belle qualité de vie tout en minimisant l'étalement urbain.

We herverdelen de ruimte om levenskwaliteit te verhogen en verkaveling tegen te gaan.

Faisabilité ? / Mogelijkheid ?



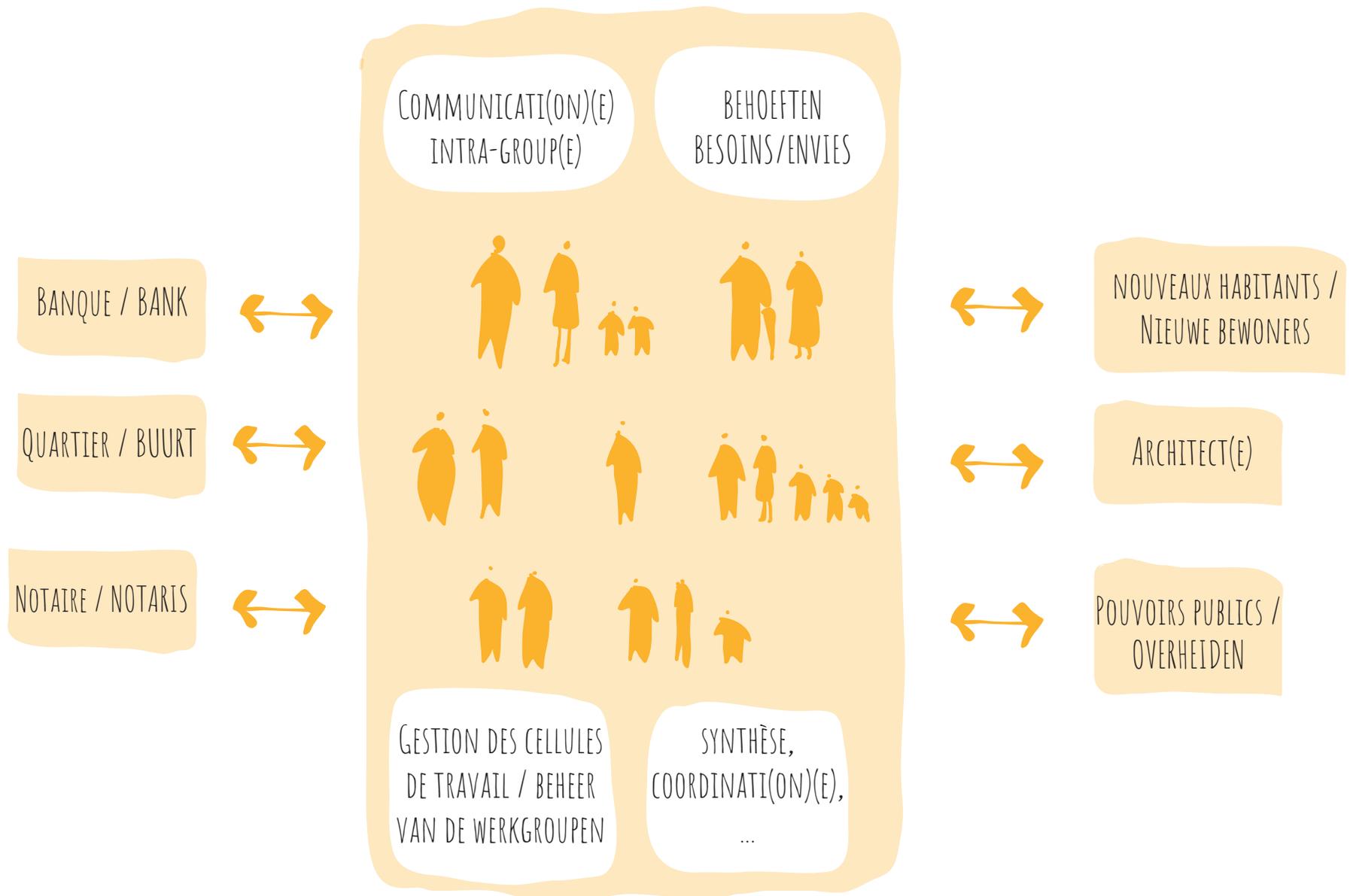
Appartement : 2000-2500 euro/m² hors travaux, hors frais
Maison : 2500 à ... euros/m² hors travaux, hors frais
En neuf : 3000-3500 euro/m²

Appartement: 2000-2500 euro/m² zonder werken (renovatie), zonder (bijkomende) kosten
Huis; 2500 tot ... euro/m² zonder werken (renovatie), zonder (bijkomende) kosten
Nieuwbouw: 3000-3500 euro/m²

Les briques appartiennent aux habitants et leur coûtent 1500/2000 euros/m² (le prix de construction).
Le terrain appartient à un tiers (administration publique CityDev) et est loué à l'habitat sur 99 ans (renouvelable).

De bewoners zijn eigenaar van de stenen en betalen 1500/2000 euro/m² (bouwprijs).
De grond blijft eigendom van een derde (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Citydelen verhuurt aan de cohousing op 99 jaar (hernieuwbare)).

Investissement / Investering



Site

Site de projet /
Projectsite
Lot 6

Rue du Tivoli
Tivolistraat



Perspectives aériennes du site /
Luchtfoto van het terrein

Site

Rue du Tivoli
Tivolistraat

Site de projet /
Projectsite
Lot 6



Perspectives aériennes du site /
Luchtfoto van het terrein

Site

Jardins du bâtiment
rue du Tivoli, 10
Tuinen
Tivolistraat, 10

Murs de jardins et annexes des maisons
de la rue Claessens
Muurtuin van Claessensstraat

Site de projet /
Projectsite
Lot 6



Vue du site depuis les jardins de la rue du Tivoli / Foto vanaf tuinen van Tivolistraat

Projet

Qui dit « vivre ensemble » dit bien entendu espaces communautaires. Notre projet rassemble donc 9 appartements passifs, personnalisés et lumineux dans une architecture pensée pour le « vivre ensemble » grâce à ses coursives, son jardin, son accessibilité aux PMR, sa toiture terrasse...

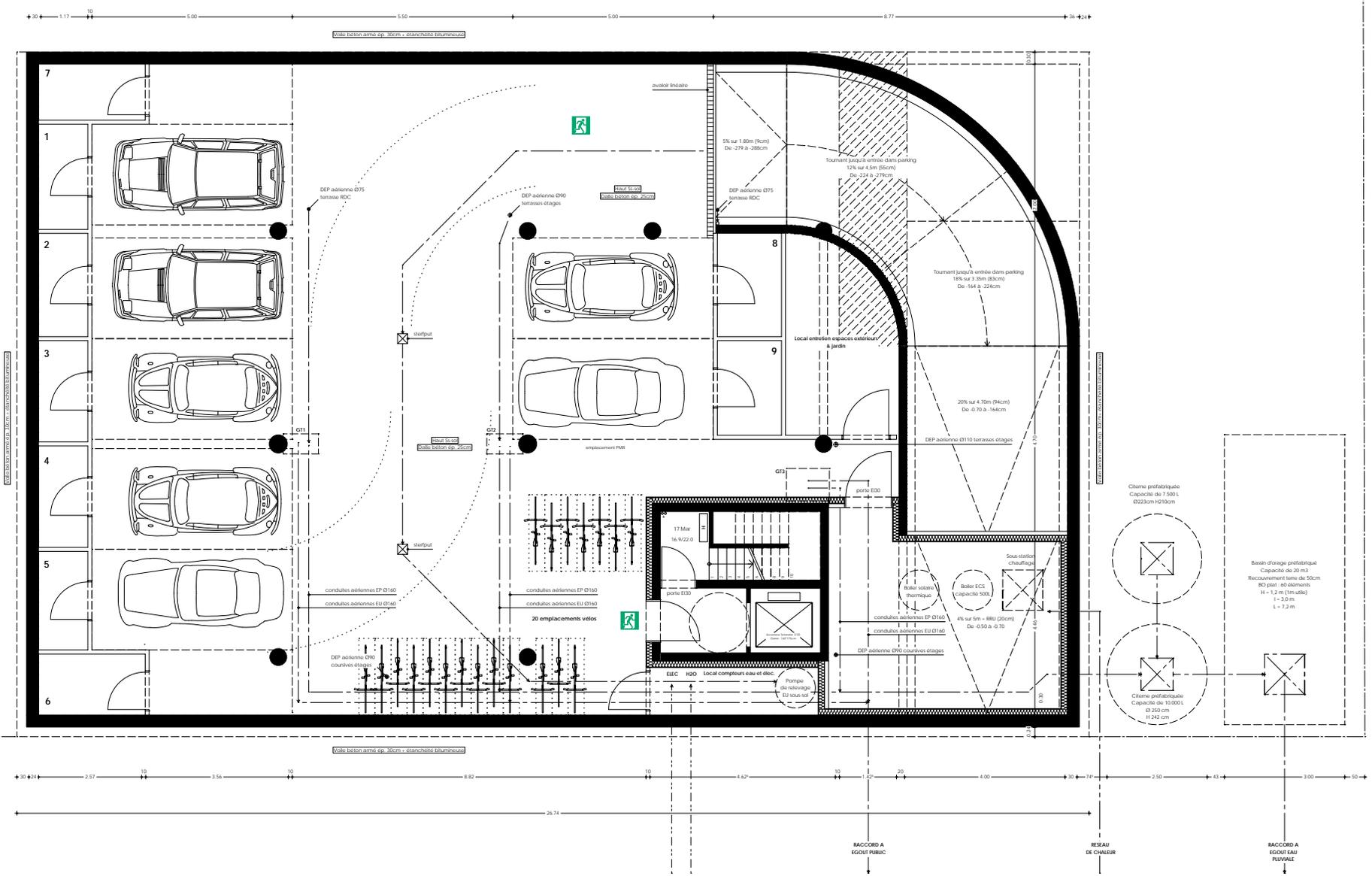
Et il est aussi (et surtout) pourvu de deux salles polyvalentes. Celle du rez-de-chaussée se veut ouverte sur le quartier. Elle pourrait par exemple être le berceau de la distribution des paniers Bios un matin et l'école des devoirs le soir. La salle du 5ème étage, liée à la toiture terrasse et avec sa vue panoramique sur le quartier, est privatisée pour les habitants. Elle est le point névralgique de notre vie en communauté. La salle de réunion où l'on échafaude l'avenir de Tivoli le soir. Le bateau pirate pour les anniversaires des plus jeunes le matin.

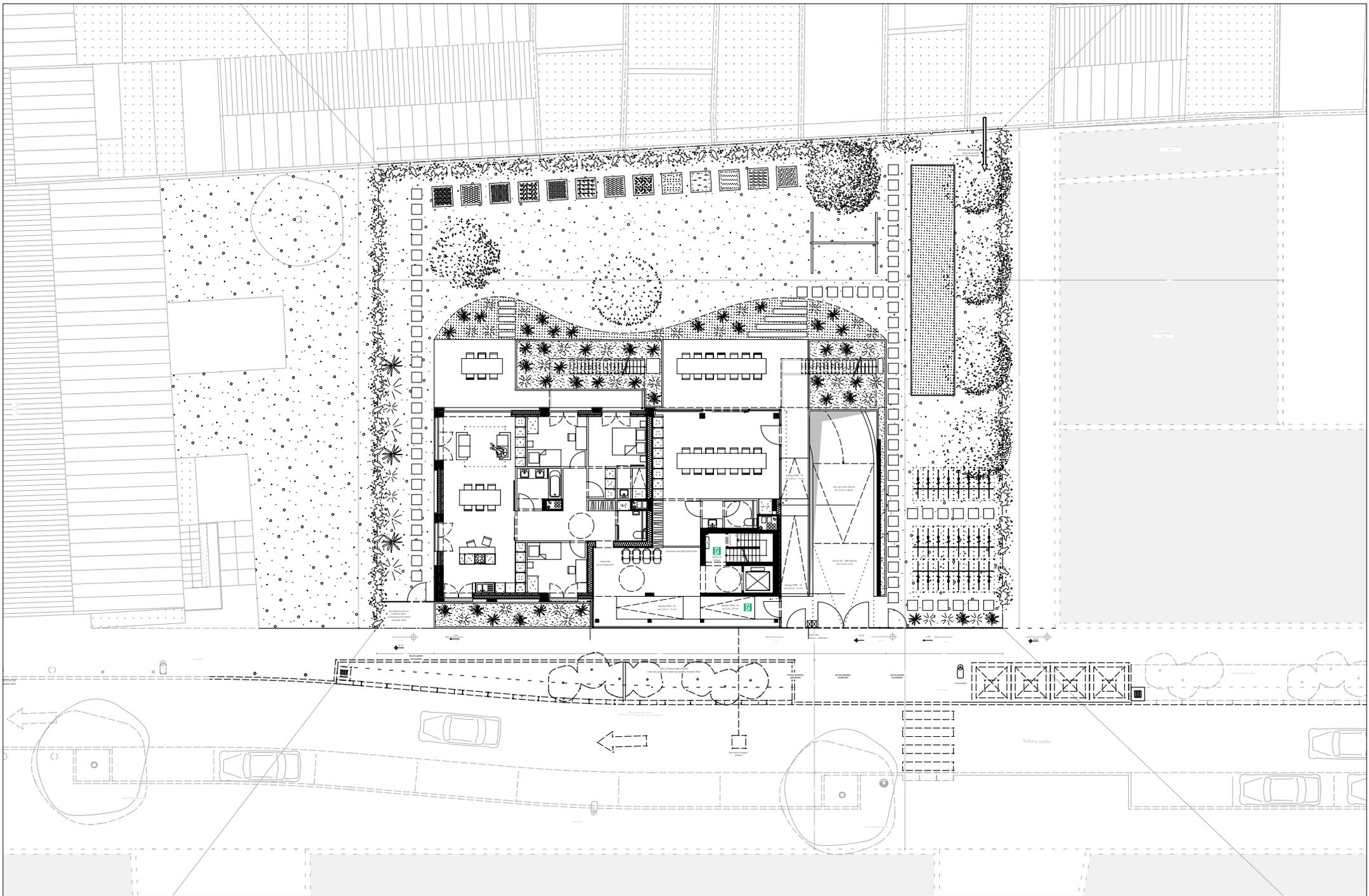
Binnen het project worden 9 passieve appartementen, waarbij aandacht werd gegeven aan de lichttoetreding alsook de mogelijkheid tot het personaliseren van de verschillende appartementen. Het samen leven zal voornamelijk plaatsvinden in één van de 2 multifunctionele zalen als in de gemeenschappelijke tuin en dakterras.

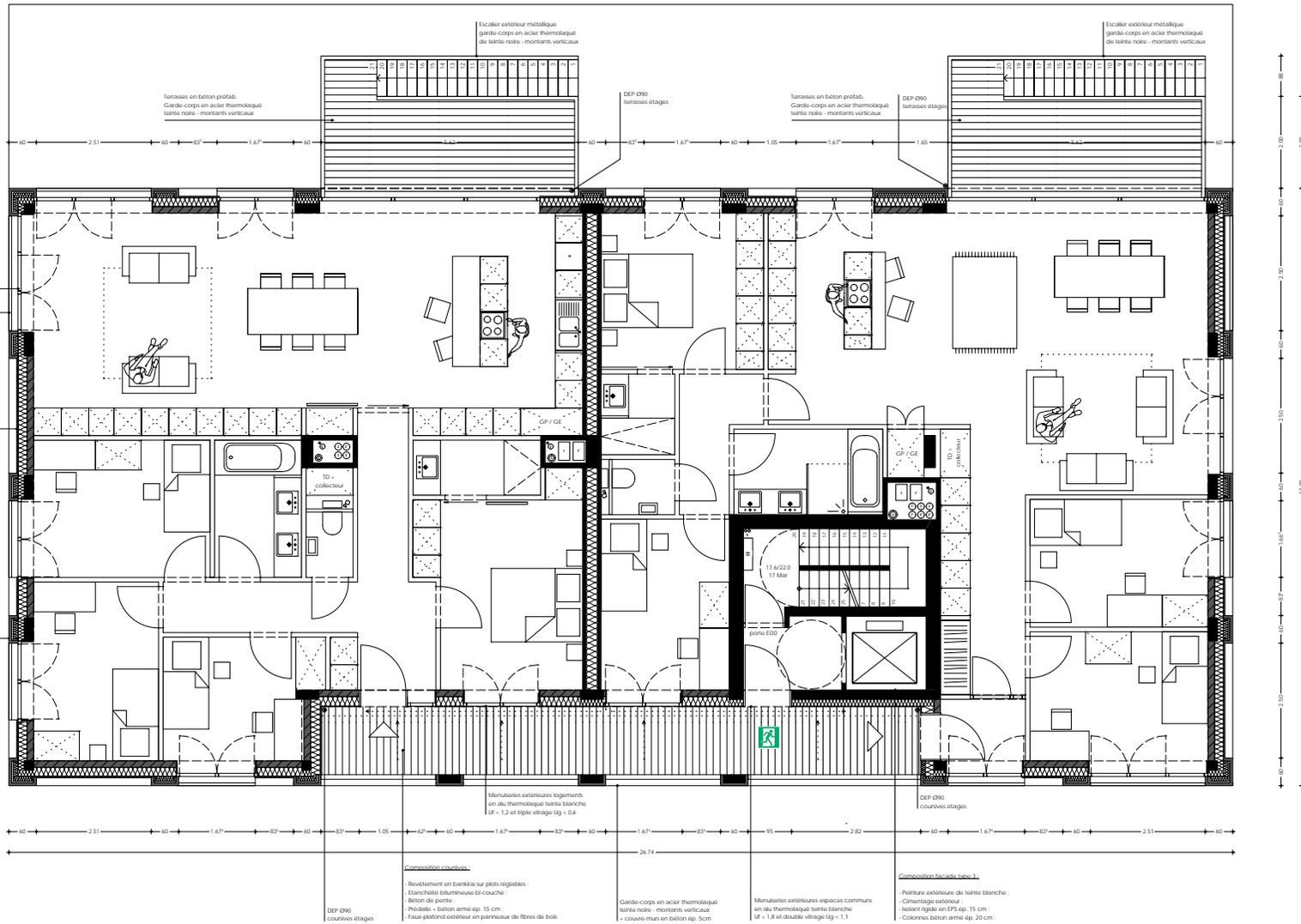
Op het gelijkvloers wordt de brug gemaakt met de wijk. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een ophaalpunt voor wekelijkse bio-groentenpakketten in de ochtend en 's avonds een studieruimte voor scholieren. Op de vijfde verdieping, verbonden aan het dakterras, met een panorama over de wijk is een zaal voor de bewoners. Dit is het ontmoetingspunt voor bewoners, de plaats voor gemeenschappelijke activiteiten. Denk daarbij aan de kinderen die samen een kamp bouwen in de ochtend en de verdere plannen die 's avonds bij een glas beklonken worden.



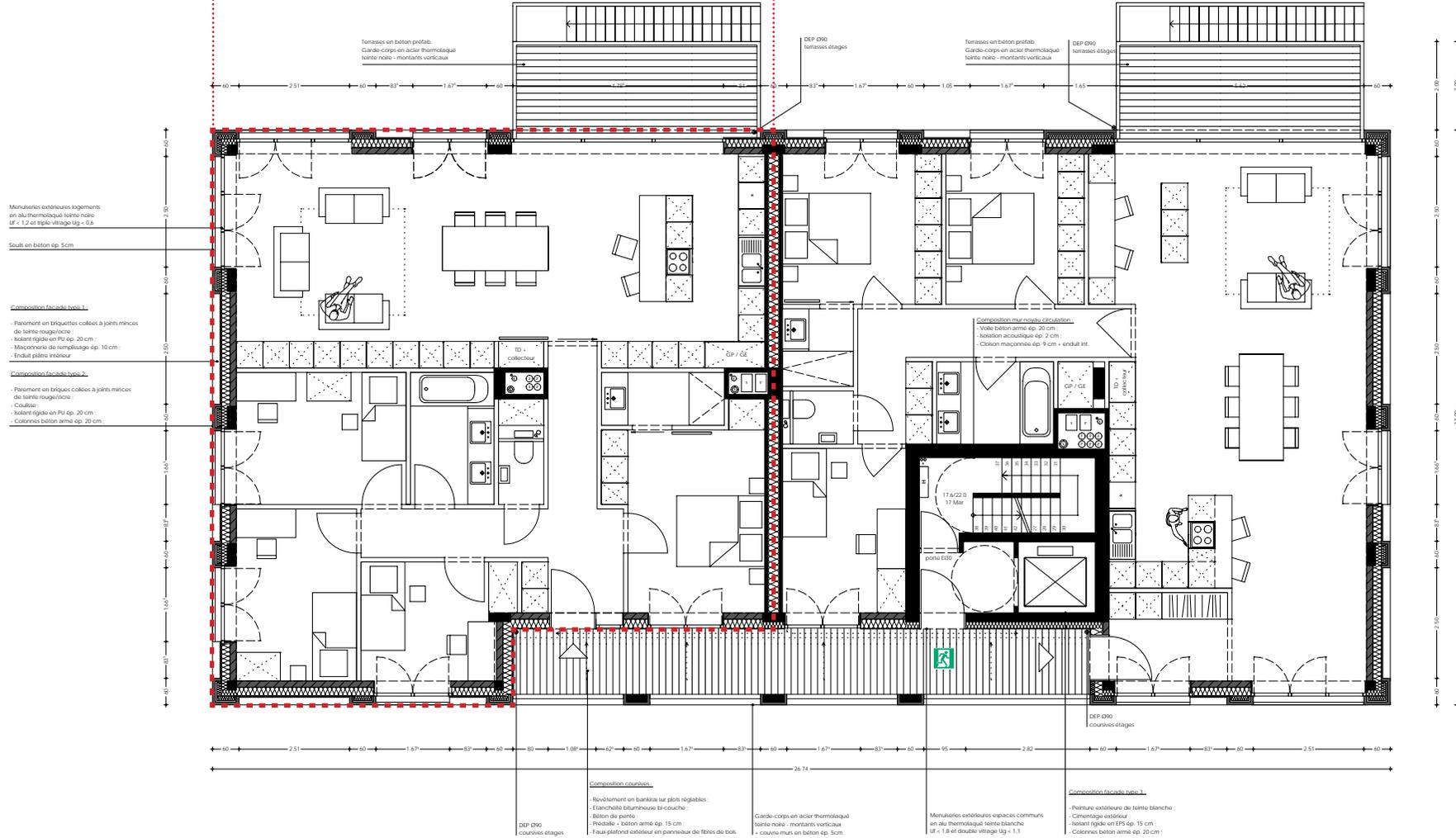
Perspective depuis la future voirie du Quartier Durable Tivoli

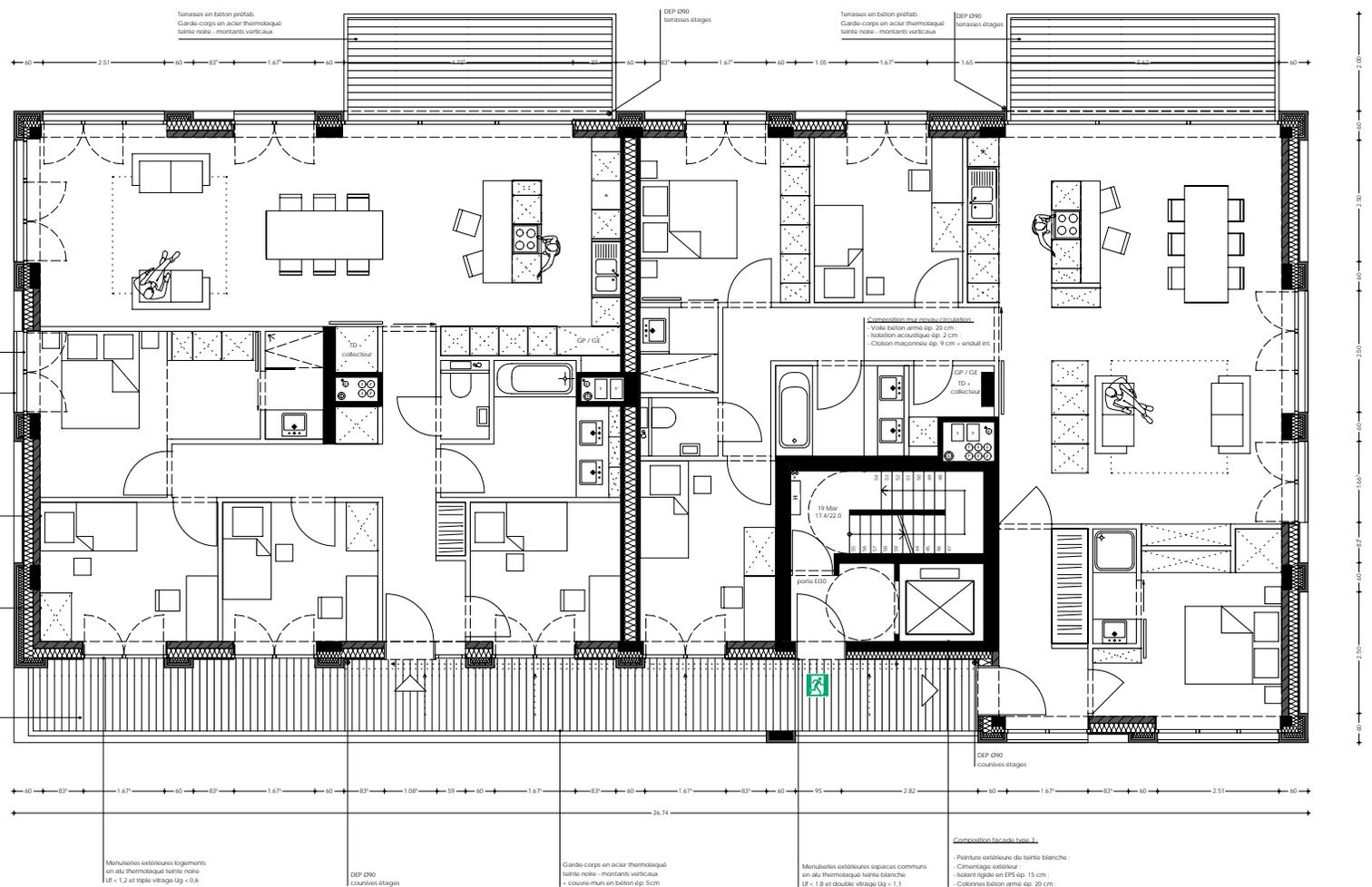






Lot 4
 appartement 4 chambres
 155.8m2 brut
 11.2m2 de terrasse





Menuiseries extérieures logements en alu thermolaqué teinte noie. Uf = 1,2 et triple vitrage Ug = 0,6

Soubis en béton ép. 5cm

Composition façade type 1

- Parement en briques collées à joints minces de teinte rouge/orcé
- Isolation rigide en PU ép. 20 cm
- Maçonnerie de remplissage ép. 14 cm
- Enduit plâtre intérieur

Composition façade type 2

- Parement en briques collées à joints minces de teinte rouge/orcé
- Couloir
- Isolation rigide en PU ép. 20 cm
- Colonnes béton armé ép. 20 cm

Composition courbes

- Revêtement en bandes sur plots réglables
- Étranchée bitumineuse bi-couche
- Isolation rigide en ép. PIR 16 cm
- Faux-vapeur bitumineuse
- Béton de pierre
- Placés - béton armé ép. 15 cm
- Four-platons extérieur en Hozakith de teinte blanche

Menuiseries extérieures logements en alu thermolaqué teinte noie. Uf = 1,2 et triple vitrage Ug = 0,6

DEP 090 courbes étages

Garde-corps en acier thermolaqué teinte noie - montants verticaux - couve-murs en béton ép. 5cm

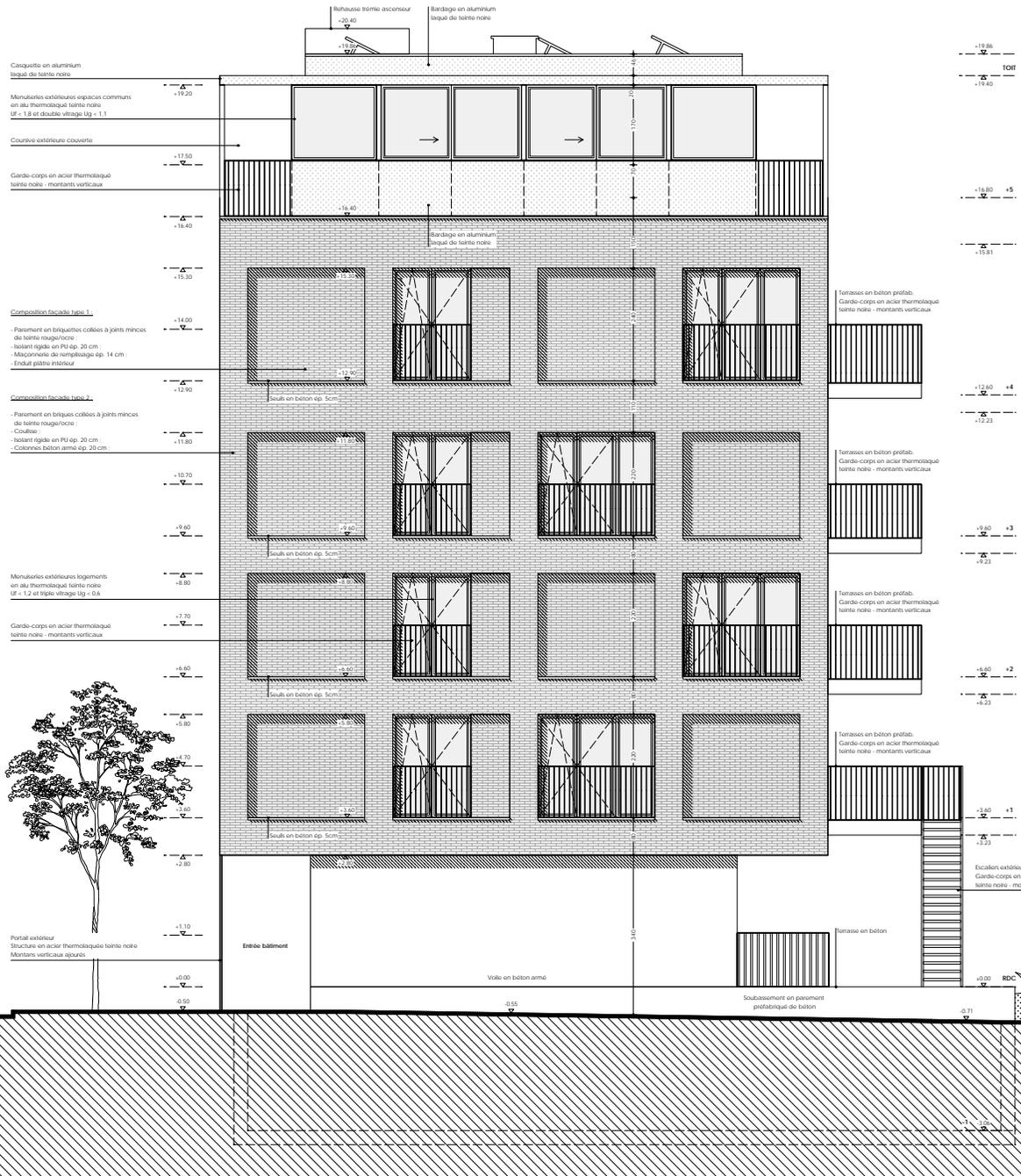
Menuiseries extérieures espaces communs en alu thermolaqué teinte blanche. Uf = 1,8 et double vitrage Ug = 1,1

Composition façade type 3

- Peinture extérieure de teinte blanche
- Clémentage extérieur
- Isolation rigide en EPS ép. 15 cm
- Colonnes béton armé ép. 20 cm







Casquette en aluminium laqué de teinte noire

Membranes extérieures espaces communs en alu thermolaqué teinte noire MF = 18 et double vitrage Ug = 1.1

Courtois extérieure couverte

Garde-corps en acier thermolaqué teinte noire - montants verticaux

Composition façade type 1

- Paroi en briques collées à joints minces
- de teinte rouge/orc
- isolant rigide en PIR ép. 20 cm
- Macromousse de remplissage ép. 14 cm
- Enduit peinte intérieur

Composition façade type 2

- Paroi en briques collées à joints minces
- de teinte rouge/orc
- Couleur
- isolant rigide en PIR ép. 20 cm
- Colonne béton armé ép. 20 cm

Membranes extérieures logements en alu thermolaqué teinte noire MF = 12 et triple vitrage Ug = 0.6

Garde-corps en acier thermolaqué teinte noire - montants verticaux

Nouvelle voûte

Portail extérieur Structure en acier thermolaqué teinte noire Montants verticaux épais

Entrée bâtiment

Volée en béton armé

Subassement en parement polystyrène de béton

Terrasse en béton

Jardin collectif

+10.86

TOIT

+19.40

+16.80 +5

+15.81

+12.60 +4

+12.23

+9.60 +3

+9.23

+6.60 +2

+6.23

+3.60 +1

+3.23

Escaliers extérieurs en acier

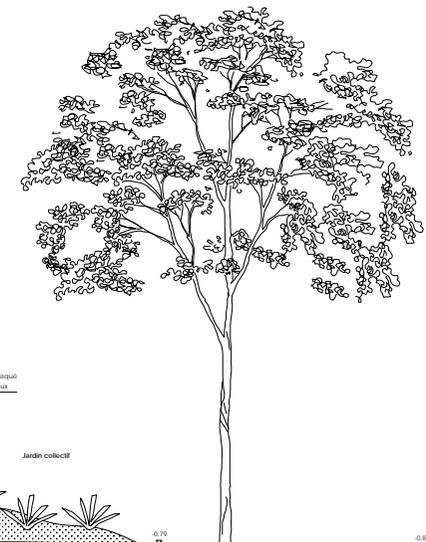
Garde-corps en acier thermolaqué teinte noire - montants verticaux

+0.00 RDC

-0.70

-0.56

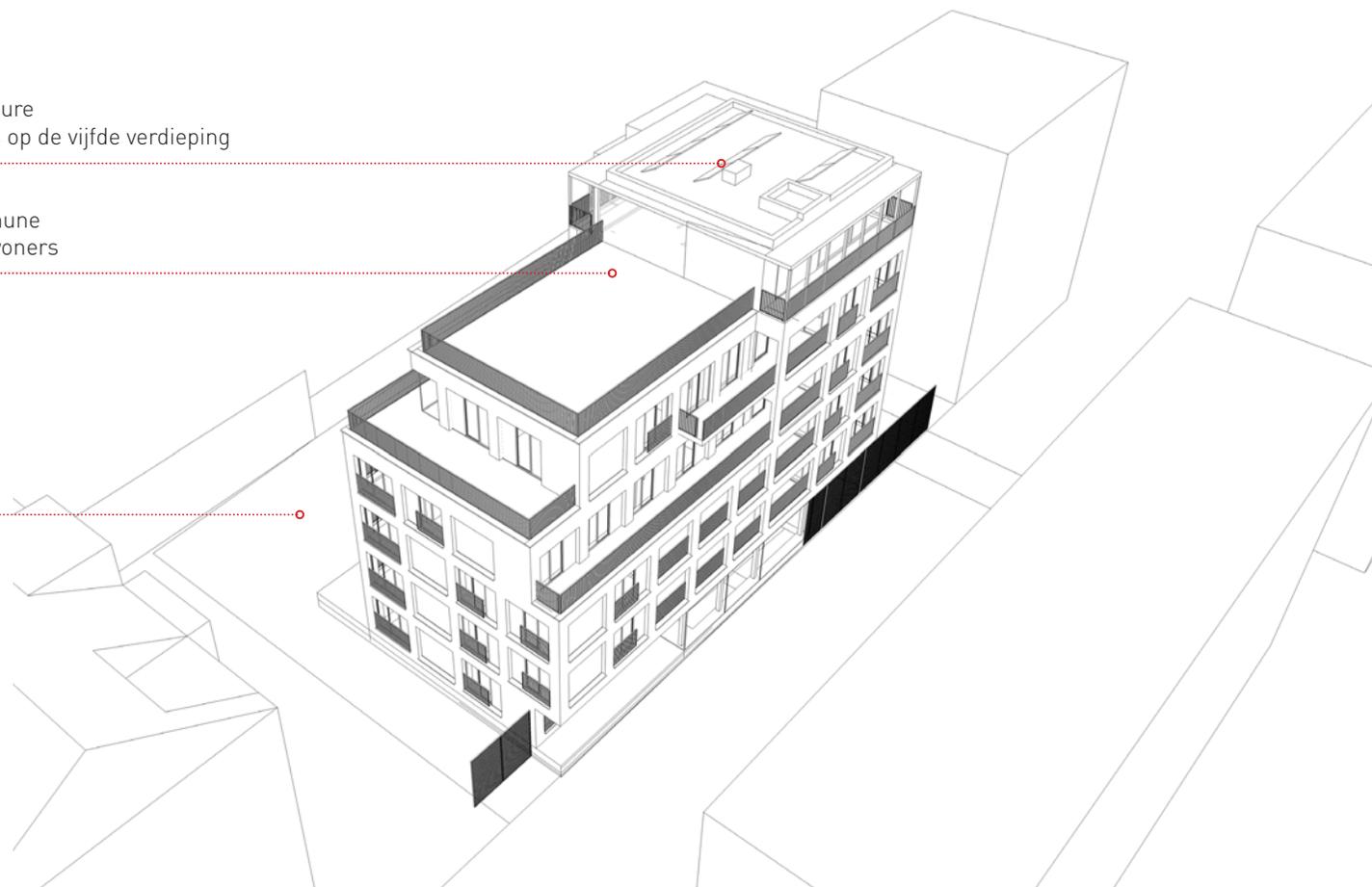
-1.10

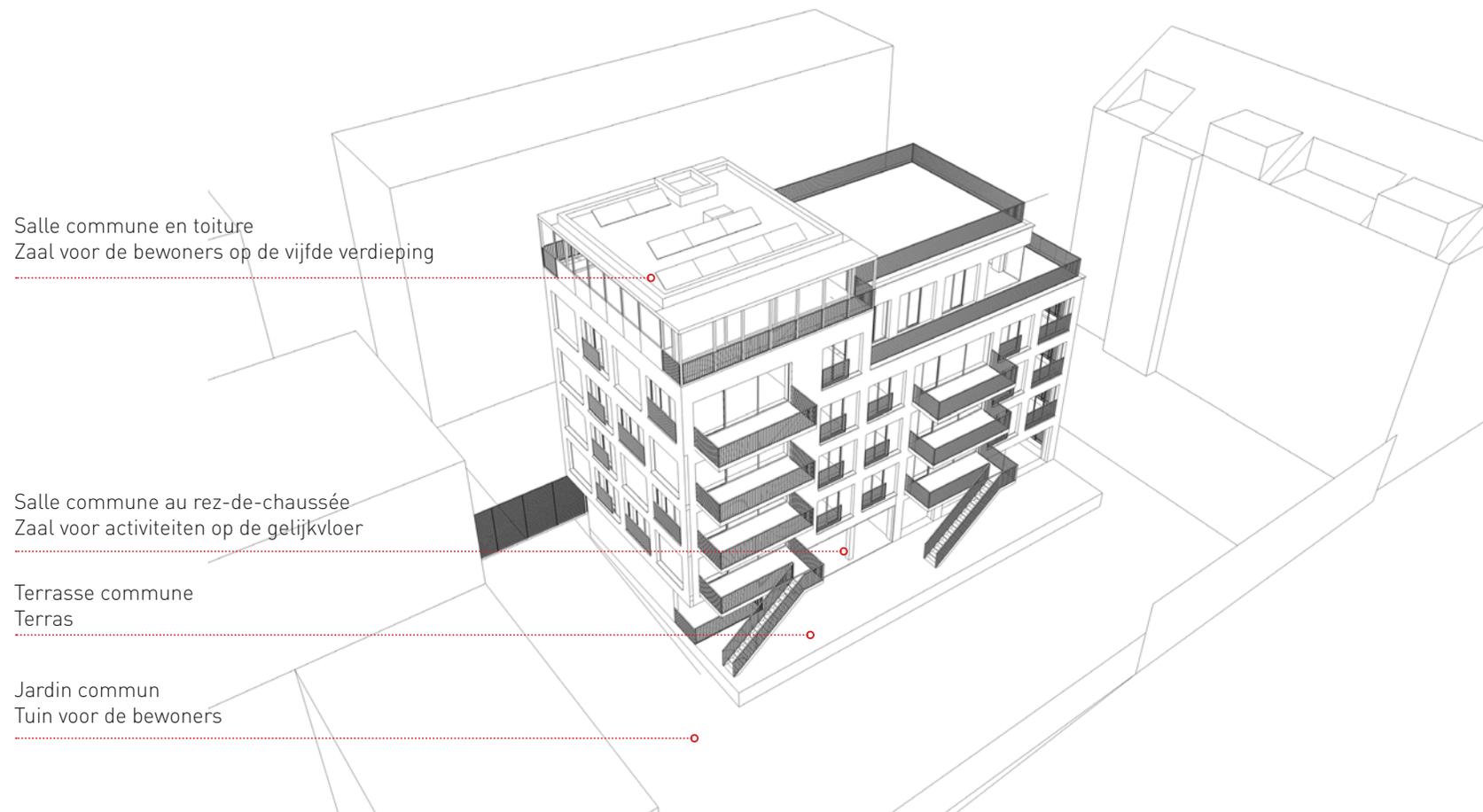


Salle commune en toiture
Zaal voor de bewoners op de vijfde verdieping

Toiture terrasse commune
Dakterras voor de bewoners

Jardin commun
Tuin voor de bewoners





Salle commune en toiture
Zaal voor de bewoners op de vijfde verdieping

Salle commune au rez-de-chaussée
Zaal voor activiteiten op de gelijkvloer

Terrasse commune
Terras

Jardin commun
Tuin voor de bewoners

Intéressé ? / Geïnteresseerd ?

Ca fait rêver, tout ça, pas vrai ? Et pourquoi ne pas rêver avec nous ?

Sur les 9 appartements, 6 sont déjà pris par les membres fondateurs du projet. Il reste trois lots disponibles (Lot 01, 04, 08 sur les plans en annexe), dont voici les détails.

Lot 01 : Un 3 chambres au Rez de Chaussée côté Est de 132 m² bruts (murs extérieurs compris) et de 50,84 m² de terrasses avec parts d'achats de la toiture commune et salle polyvalente compris dans le prix. Prix indicatif = 290.000€ € tvac.

Lot 04 : Un 4 chambres au +2 côté Est de 155.8 m² (murs extérieurs compris) et de 11,2 m² de terrasses avec parts d'achats de la toiture commune et salle polyvalente compris dans le prix. Prix indicatif = 295.000 tvac.

Lot 08 : Un 3 chambres au +4, côté Est de 127,4m² (murs extérieurs compris) et de 53,8m² de terrasse avec parts d'achats de la toiture commune et salle polyvalente compris dans le prix. Prix indicatif = 280.000 tvac

A l'heure actuelle, notre bâtiment n'est construit que sur les plans (et dans nos coeurs). Le permis d'urbanisme sera délivré avant la fin 2017. Si vous vous sentez intéressés et souhaitez participer à nos futures réunions d'informations et rencontrer notre groupe, nous vous invitons à voir si vous entrez dans les conditions CityDev (<http://www.citydev.brussels/fr/renurb13.asp>) et à - bien entendu - prendre contact avec nous à cette adresse : habitatgrouperetivoli@gmail.com

Merci pour l'intérêt que vous portez à l'Habitat Groupé Tivoli et à bientôt !

Zetten we je hiermee aan het dromen? Waarom niet mee komen dromen met ons?

Van de 9 appartementen zijn er vandaag 6 ingenomen door de groep die dit project opstartte. Er zijn vandaag dus nog 3 appartementen vrij (Lot 01, 04, 08 in de bijgevoegde plannen).

Lot 01 : Een driekamerappartement op het gelijkvloers aan de Oostkant. 132 m² bruto (buitenmuren inbegrepen) + 50,84 m² terras. Geschatte prijs = €290.000 BTW inbeg.

Lot 04 : Een vierkamerappartement op de tweede verdieping aan de Oostkant. 161.5 m² (buitenmuren inbegrepen) + 10 m² terras Geschatte prijs = €295.000 BTW inbeg.

Lot 08 : Een driekamerappartement op de vierde verdieping aan de Oostkant. 127,4m² (buitenmuren inbegrepen) + 53,8m² terras. Geschatte prijs = 280.000 tvac

In die bedragen zitten ook de gemeenschappelijke delen van de bovenverdieping, de polyvalente zaal inbegrepen.

Momenteel is de stedenbouwkundige vergunning ingediend (eind 2017). Als u geïnteresseerd bent, dan bent u welkom op de komende infosessies waarbij het project voorgesteld wordt en u kennis kan maken met onze groep. We nodigen u ook uit het document van Citydev (<http://www.citydev.brussels/fr/renurb13.asp>) in te vullen om te verifiëren of u onder de voorwaarden van CityDev valt. Interesseerd ? E-mail dan op : habitatgrouperetivoli@gmail.com

Dank voor uw interesse voor onze groep en tot binnenkort!

