

# UN SEUL BIEN, PLUS DE LIENS

La maison communautaire comme modèle  
de développement urbain.

STANISLAS GRÉGOIRE  
JANVIER 2011



## TABLE DES MATIERES

### AVANT-PROPOS

### CADRE DE L'ÉTUDE

### LES CONSTATS

Situation écologique

Situation urbanistique

Densité et étalement urbain

Bruxelles

Possibilités actuelles

Volontés pour demain

La ville ouverte

Question du bâti et reconversion

Constat technologique

Situation politico légal

Europe, pas sans toit! le logement en question

Structure du parc immobilier

Évolutions possibles du logement

Règlement général d'urbanisme de Bruxelles

Situation sociologique

Communauté

Communautarisme et dérives de la communauté

Individualisme VS communauté

Habitat communautaire

Bref historique sur quelques penseurs d'avant l'heure.

Maisons communautaires

Principes inhérents

Liens avec le développement durable

### ÉTUDE DE CAS, PROJET ET DEVELOPPEMENT

Choix de la situation

Maison bruxelloise

Analyse spatiale

Origines

Particularités

Projets de rénovation

Typologie et champs d'expérimentation

### BIBLIOGRAPHIE



*«Aujourd'hui l'humanité toute entière peut s'en sortir» au mieux et de façon durable, car nous disposons d'un esprit pour penser, découvrir des principes et les appliquer afin de «pouvoir faire plus avec moins».*

*«Rendre le monde vivable le plus rapidement possible pour cent pour cent de l'humanité par une coopération spontanée, sans nuire à l'écologie ni défavoriser qui que ce soit».*

R. Buckminster Fuller

## AVANT PROPOS

Pour moi, ces deux phrases définissent magnifiquement ce que devrait être le design et quel rôle il peut avoir dans notre société.

Le design est aujourd'hui notre lien entre besoins et productions. C'est la méthode créative et technique pour concevoir un objet, un lieu ou un environnement.

Comment, en tant qu'architecte d'intérieur, puis-je améliorer nos manières de vivre ? Comment puis-je faire usage du design et de l'espace pour vivre de manière durable ? Comment être contemporain, prendre conscience des besoins d'aujourd'hui et savoir tirer la leçon d'hier pour envisager demain ?



## CADRE DE L'ETUDE

### QUOI ?

Voici une approche d'un mode de vie actuellement peu développé et qui, pourtant, s'adapterait très bien à la situation sociale, économique et écologique de notre manière d'habiter sur terre: la cohabitation. Je ferais comme postula de départ que nos habitats traditionnels, au sein des villes, peuvent être, adaptés pour mieux correspondre à de nouveaux modes de vie, plus en adéquation avec notre environnement.

### POURQUOI ?

Pourquoi transformer l'habitat? Car c'est l'excroissance de nos personnalités, de nos besoins. C'est une concrétisation de nos qualités et défauts de vie.

Une vie organisée en société qui doit se penser de manière globale pour pouvoir subsister. Sinon, elle ravage dans ses réserves pour fournir les besoins d'une minorité. Avoir accès à un logement qui corresponde à nos besoins est chose

de plus en plus ardue. Nos besoins se sont multipliés pour correspondre à l'idée de croissance obligatoire. Cela a entraîné une montée des prix, pour des surfaces réduites et des maisons qui se dégradent de plus en plus vite. Je dis que nous pouvons vivre mieux ensemble en rompant avec l'individualisme ambiant et en redéfinissant nos réels besoins.

### COMMENT ?

Premièrement, en exploitant le système d'auto-promotion. Ce système permet d'investir en commun dans l'immobilier car ce qu'il est difficile de faire ou de payer seul est plus abordable une fois en groupe.

Deuxièmement, par la reconversion immobilière. Le bâti existant peut toujours constituer un espace de vie contemporain s'il est réadapté, retouché et rénové.

Troisièmement, en prenant acte de la simplicité volontaire. Il est important de voir sur le long terme grâce aux nouvelles et ancestrales méthodes respectueuses de l'environnement.



Quatrièmement, en prenant en compte la problématique de la densité et de l'étalement urbain.

Cinquièmement, en prenant appuis sur nos connaissances historiques et techniques, en mélangeant le design et l'architecture. L'architecte d'intérieur peut participer à la possibilité de vivre en communauté et d'en faire un modèle de durabilité.

OÙ ?

50% de la population humaine vit dans la ville et ce chiffre est en constante augmentation à travers le monde. Travailler dans l'espace urbain s'impose donc comme lieu d'investigation. Prenant en compte la réalité de la ville, ses bénéfices et ses défauts, je choisis de travailler ici à Bruxelles, ville où je vis, pour faire l'expérience de ma proposition. Je vais me baser sur la maison traditionnelle bourgeoise pour expérimenter les différentes possibilités d'aménagement. Je désire exploiter sa structure typique par la rénovation spatiale. Je veux la redéfinir en maison communautaire et en faire une version d'habitation

pour la future ville ouverte. Ceci, en intégrant des espaces privés au sein d'une bâtisse commune à tous ses habitants.



## CONSTATS

### SITUATION ÉCOLOGIQUE

Situation générale et liens vers notre capacité d'évolution.

En ce début de XXIe siècle, notre mode de vie, basé sur la production industrielle et l'économie capitaliste, nous dévoile ses conséquences.

Aujourd'hui, dans ce que l'on nomme le monde civilisé, l'homme vit plus vite qu'à toute autre époque. Il est de plus en plus facile de dire que tout est possible. Pourtant dans cette situation que l'on pourrait croire idéale, nous ne parvenons à donner une vie aussi luxueuse qu'à une minorité de l'humanité, quand la majorité peine à survivre.

L'homme consomme les ressources de près de 3 trois terres. Pourtant, il semble assez lointain le jour où nous coloniserons d'autres planètes pour subvenir à nos besoins. Comment pouvons-nous consommer autant et produire plus que ne peut le supporter notre environnement ?

Il y a plusieurs raisons. Jusqu'ici la population a augmenté de manière exponentielle et nous sommes actuellement près de 7 milliards sur terre à vivre ou vouloir vivre bien.

Au XIXe siècle, la société a voulu répondre aux besoins croissants grâce à l'industrie. Celle-ci nous a permis d'atteindre des productions d'ampleur mondiale. Après l'effondrement du communisme, seul le libéralisme a géré la machine industrielle. Il a enfanté le capitalisme où l'économie est basée sur l'avoir de quelques-uns. Il évolue au gré de leurs investissements et surtout en fonction des bénéfices qu'ils en retirent. Le bug de ce système est l'obligation de bénéfices pour l'actionnaire. Cela impose de faire toujours plus, avec un coût moindre. Tout ceci crée un système qui creuse le fossé entre les riches et les pauvres.

Les banquiers ont également mis au point l'argent fictif, ou l'argent dette. Ils peuvent prêter (et donc créer) plus d'argent qu'ils n'en possèdent. Les besoins, sans cesse plus nombreux, entraînent les populations dans une spirale d'endettement. La crise américaine, qui s'est mondialisée, a mis en exergue les limites de ce système.



Hélas, les adaptations de celui-ci sont restées cosmétiques. Aujourd'hui, le système aide les riches en espérant que ça profite aux pauvres.

Le développement industriel économique a été possible grâce au pétrole. Avec lui, on a découvert un potentiel d'énergie et de matières extraordinaires. Le problème est qu'il a des conséquences désastreuses sur notre écosystème et son stock est limité, c'est une ressource fossile. Et pour ne pas faire dans la demi-mesure, nous brûlons allègrement cette matière extraordinaire, qui peut avoir beaucoup plus d'applications utiles que celle de nous faire aller plus vite, ou de chauffer les devantures de magasins.

Nous ne prenons pas assez en compte l'impact négatif à long terme de nos modes de vie. Notre enthousiasme à jouir de tout ce que nous propose la société de consommation nous a amené dans une situation bien éloignée de nos valeurs fondamentales. L'homme se retrouve engoncé dans sa situation matérielle et individualiste pour pouvoir répondre aux clichés de son milieu social.

Mais toutes les études prouvent de plus en plus clairement que nous devons changer nos habitudes de vie pour préserver l'équilibre de notre environnement. Nous ne pouvons plus détruire les bases même de nos ressources vitales. La terre et ses habitants ne peuvent fonctionner de manière durable que dans une synergie équilibrée.

L'écologie est l'économie de la terre, la gestion durable de tout ce qui ne l'est pas. Cette option rassemble toutes les idées, les volontés et les moyens pour vivre sur terre le plus longtemps et le mieux possible. C'est également une vision générale de ce que signifie être un homme sur terre, en prenant en compte ses limites. L'écologie ne propose pas de retourner à l'âge de pierre, loin de là, mais c'est apprendre à évoluer de manière responsable. Elle sera donc un fil rouge tout au long de l'éthique du projet.

Heureusement, au cours des 20 dernières années, la théorie et la pratique dans la planification et l'aménagement urbain ont été marqués par la recherche de modèles de développement durable. La prise de conscience du public des

*«Pour démarrer notre relevé sur la position du vaisseau terre, nous devons en premier lieu admettre que la profusion de ressources immédiatement consommables, manifestement tentantes ou absolument nécessaires, nous a suffi jusqu'à présent pour continuer d'avancer malgré notre ignorance. N'étant pas forcément illimité, et de surcroît susceptible d'être détruites, ces ressources n'ont pu répondre à nos besoins que jusqu'à ce moment critique. Cette marge d'erreur autorisée, grâce à laquelle l'humanité a pu survivre et se développer jusqu'aujourd'hui, a ses limites, tout comme le liquide nutritionnel fournit à un oiseau dans son oeuf, lui permet d'arriver à un certain stade de développement et pas au-delà.»*

B.M. Fuller



problématiques de protection de l'environnement, de la conservation des énergies non renouvelables, de la préservation des variétés agricoles, de l'étalement urbain, etc. a motivé les politiques à entamer les premiers pas vers une société « durable ». Cependant, la rapidité de destruction engendré par notre mode de vie actuel, demande une réponse plus rapide et plus importante. Le développement de nos villes ainsi que leur adaptation sera un des défis majeurs des années à venir.

## SITUATION URBANISTIQUE

### Densité et étalement urbain

Dans la ville, lieu névralgique des activités humaines, la situation du logement est étriquée. Le problème n'est généralement pas le manque d'espace, mais de lieux adaptés. Il est devenu très compliqué de trouver un logement approprié et décent en ville. Ceux-ci sont, comme le reste des biens, devenus des produits dont le coût fluctue, poussé à la hausse par les agences immobilières.

Pourtant, pouvoir se loger est un des besoins primaires de l'homme. Ces dernières décennies, les habitants ont fui la ville et ont privilégié la banlieue. Cela a engendré un étalement urbain qui offre, à prix réduits, une maison quatre façades avec pelouse clôturée.

Facilité par le développement des transports, l'homme n'a pas pris en compte la disparition des campagnes, son moyen de production alimentaire. L'encombrement de transports individuels, les frais d'entretien et de fonctionnement d'une zone peu dense et fractionnée, n'ont pas été pensés à temps. Les plans de mobilité et les préoccupations écologiques, tel le certificat PEB (performance énergétique des bâtiments), apparaissent seulement maintenant, avec 25 ans de retard.

Il existe de nombreuses initiatives architecturales et urbanistiques qui tentent d'améliorer cette situation. Malheureusement, elles peinent à s'imposer. Ceci par manque de moyens, de diffusion, de maîtrise des techniques de construction différentes ou par des contraintes urbanistiques révolues. La quantité d'espaces à bâtir dans notre

*«Lire Bruxelles comme un palimpseste de territoires culturels séparés par des lignes de démarcation à peine visibles est un cliché récurrent dans la plupart des débats sur cette ville. Ce cliché inévitable est nécessaire pour décrire la complexité de la vie quotidienne, qui refait surface dans une pratique créative comme l'architecture»*

Style et nécessité,  
Anne Ledroit et Vincent Pierret



pays baisse sérieusement. On ne peut raser la ville pour tout reconstruire, mais on peut la faire évoluer, améliorer son fonctionnement et la vie de ses hôtes, l'espace urbain est donc à reconquérir.

## **Bruxelles**

Bien qu'étant une petite capitale et moins onéreuse que ces voisines, elle n'échappe pas aux problèmes des grandes métropoles. Conséquence de la banlieusardisation, Bruxelles s'est d'abord vidée de l'intérieur, mais depuis quelques années, elle revoit sa population grandir et doit maintenant s'adapter aux défis du XXI<sup>e</sup> siècle. Les ménages qui réinvestissent la capitale sont principalement des riches et des pauvres. Le fossé entre les deux est préjudiciable à une saine multiplicité, car les pauvres ont besoin d'aide et les riches ne paient que peu d'exonérations. Il est vital pour Bruxelles de pouvoir accueillir et faire vivre davantage de revenus moyens, principalement les jeunes et surtout de pouvoir y vivre avec des enfants, sinon la création de ghettos sera inévitable.

Bruxelles fait partie des villes les plus vertes d'Europe, et ce grâce à ses espaces publics. Il ne faut pas faire plus de 500 mètres pour entrer dans un square, un parc ou une plaine de jeux. La ville est active pour préserver ces lieux par l'entretien et par des règles urbanistiques. Bruxelles possède aussi de nombreux intérieurs d'îlots verts et arborés. Il existe de plus en plus de méthodes pour mêler intimement l'architecture et la nature. La ville d'un côté et de l'autre la campagne est un concept qui doit évoluer vers la création de ville naturelle et productrice de ses propres besoins. Le jour où la ville sera en mesure de récupérer et produire ses ressources, elle pourra grandir sans mettre en péril sa qualité de vie.

Il y a, à Bruxelles, entre 20 et 40 000 logements vides et environ 2 000 000 de mètres carrés de bureaux inoccupés. Une situation qui a peu évolué ces trente dernières années. Les lois censées remédier au problème des maisons vides en Belgique et à Bruxelles n'ont pas servi à grande chose. Généralement les occupations ne sont pas autorisées car les pouvoirs communaux sont frileux à se mettre les propriétaires et les inves-



tisseurs à dos. Mais les choses évoluent parfois. Certains propriétaires se sont rendus compte qu'un bâtiment occupé se dégrade moins vite et subit beaucoup moins de dégradations. Quelques-uns proposent maintenant leurs biens avec une occupation sans loyer.

Avec une surface, équivalant à 1/200 de la Belgique pour 1/10 de sa population, la ville peut faire peur. Comment améliorer la situation de Bruxelles? Comment rendre les quartiers résidentiels urbains plus attractifs que la périphérie? Par rapport aux autres grandes villes de Belgique, Bruxelles possède proportionnellement le plus de bâtiments en mauvais état et ses loyers sont les plus chers (45 à 65% des revenus d'une personne est utilisé pour payer le logement).

La question de la densité urbaine est à double tranchant. Elle a mauvaise réputation, car depuis les origines de la ville, une telle concentration est malsaine et synonyme de problèmes (hygiène, violence, incendies...). Pourtant, densifier les villes fait partie des grands débats actuels sur leur évolution, car elle permet de rationaliser les besoins de celle-ci (exemple du tram qui ne

peut passer dans les lieux qu'à forte population s'il veut être rentable). Elle présente également le potentiel de sociabilité et de convivialité, l'effet village tant recherché dans la ville. Cet effet existe encore à Bruxelles, mais tend à disparaître. Il est donc urgent de le stimuler en lui offrant des lieux d'épanouissement.

Les objectifs sont d'arrêter l'étalement urbain, de limiter les zonages mono fonctionnels et mono culturels, de faire mieux vivre les gens ensemble, d'améliorer les transports urbains et de faciliter l'accès à la nature. Densité, mot d'urbanisme et d'autorité, est en fait un partenariat complexe entre initiatives privées à petite échelle et gestion urbaine globale. Chacun a sa pierre à apporter à l'édification de la ville de demain.

### **Les possibilités actuelles**

- La location est une solution fort pratiquée en ville car elle offre une facilité économique à court terme. Elle laisse cependant peu de possibilités de transformation et de personnalisation au locataire car elle reste par définition une possibilité temporaire. Les bâtiments, loués pour le



logement, ont tendance à être vidés de toutes spécificités. Ils conviennent à tous et donc à personnes. A Bruxelles, beaucoup de locations se font par morcellement de maisons unifamiliales en appartements, studios ou duplex. De nombreux anciens bâtiments industriels ont été transformés en lofts et les lieux trop délabrés en kots pour étudiants. Il est plus rare de louer par bâtiment car c'est plus difficile d'accès financièrement ou moins rentable à la location que la subdivision. Un autre point spécifique à la propriété, c'est la distance par rapport à son entretien. Une location aura tendance à se détériorer plus vite que les propriétés privées, car peu d'entretien est effectué par les occupants et les propriétaires.

- La propriété, est une situation devenue de moins en moins accessible dans les villes. Le prix au mètre carré est devenu exorbitant, il s'est multiplié au cours des dernières décennies et rend presque inabordable l'accès à une maison traditionnelle. À Bruxelles, pour une maison unifamiliale de taille moyenne, on aborde vite les 500 000 euros. Malgré cela, l'acheteur moyen devra généralement faire des concessions par rapport à

ses désirs. Choisir son quartier n'est pas évident et nombreux sont ceux qui doivent élargir grandement leur zone de recherche pour trouver un endroit susceptible de rencontrer un maximum de leurs prétentions. Il est à noter que, vu les prix atteints, les prêts se négocient, malgré des taux d'emprunt très limités, sur des termes plus longs qu'auparavant. Pour permettre une bonne acquisition, beaucoup se retrouvent avec une maison qu'ils payeront une bonne partie de leur vie et que parfois leurs enfants continueront à assumer.

- Le squat est une possibilité qui n'est que tolérée car elle a mauvaise réputation. Il est cependant présent dans toutes les villes car il y a des lieux abandonnés et des personnes sans logement. Poussées par le manque de moyens ou la volonté de fonctionner différemment, des personnes font renaître des maisons par leur simple investissement humain. Une maison squattée pour vivre, est une maison qui se dégrade moins vite qu'une maison abandonnée. Et ce, même malgré l'absence de tous travaux de rénovation ou de réparation importants. Cette solution va totalement à l'encontre du système de marché actuel et est donc légalement très



*«L'avenir passe par deux mains»*

I.F.A.P.M.E.

instable. En effet, sauf exemption, les squatteurs sont passibles d'expulsion du jour au lendemain suite au bon vouloir du propriétaire.

## LES VOLONTÉS POUR DEMAIN

### La ville ouverte

La politique urbaine développe des projets pour transformer la vie en ville pour qu'elle devienne la plus vivable possible. Elle tente de mettre en place une ville ouverte pour une société ouverte. Un lieu où, malgré leurs différences, les gens peuvent coexister, interagir et s'enrichir culturellement, intellectuellement et socialement.

C'est une politique qui cherche à évoluer en parallèle avec l'évolution sociétale. Elle tend à rencontrer la transculturalité pour permettre aux individus d'investir la ville. Parmi ceux-ci, il y en a qui ont pris conscience des enjeux et qui choisissent de reprendre en main propre leurs modes d'existence. Et petit à petit, les politiques intègrent certains de leurs points de vue car ils se rendent compte qu'il y va de l'existence même de la cité. Nous pouvons espérer que les utopies

d'hier donnent naissance à de nouveaux projets prenant en compte les besoins de l'homme et de sa planète. Un développement de la ville dans le macro comme le micro.

Basé sur ces expériences, des travaux et théories comme celles de R.B.Fuller ou R.Rogier, certains nouveaux développements ont fait éclore les éco-quartiers dont on parle beaucoup depuis quelques temps.

Le label éco-quartier ne sert pas à installer de nouvelles modélisations et sur-règlementations, il fait résonner autrement la relation entre les habitants et leur vie dans un morceau de ville. Le principe est de construire, ou d'aménager un quartier qui rassemble tous les enseignements que nous connaissons sur l'environnement et le développement durable, social et économique. La qualité d'une ville sera en grande partie déterminée par la capacité de ses habitants à gérer leur environnement et à transformer les rigidités de l'architecture dans son adaptation à la nature.

Leurs concepts de base cherchent à offrir un horizon aéré, ouvert, un accès à la nature, des



espaces de partage et de rencontre. Ils proposent de la mobilité et de la circulation douce ainsi que de la mixité sociale, fonctionnelle et économique.

Ces microcosmes, encore relativement expérimentaux, malgré le sérieux des réalisations que j'ai pu étudier, sont les viviers des villes de demain. Et je pense que l'architecte d'intérieur et le designer ont pleinement leur place dans ce laboratoire pour la vie.

Un des principes fondamentaux de l'union européenne est:

*«Ce n'est pas ce que l'on fait soi-même que l'on fait le mieux», mais «ce que l'on décide de faire ensemble, cela on le fait mieux».*

Ce principe ne concerne pas que les politiques, mais chacun d'entre nous.

## LA QUESTION DU BÂTI ET LA RECONVERSION

Alors que le futur proche de l'homme semble se profiler dans les villes, le grand défi se situe donc dans la reconversion du bâti. Rénover c'est faire

un lien au niveau urbanistique et social entre le passé, le présent et l'avenir. Il n'y a pas une nouvelle ville pour une nouvelle population mais une ancienne ville avec une vieille population. Celle-ci doit transmettre sa sagesse à ceux qui vont habiter la ville et la faire grandir.

C'est la question du réemploi, de territoires, d'espaces, de matières. Le patrimoine devient matière première à recycler pour correspondre aux préoccupations et besoins d'aujourd'hui.

Certains pourraient considérer qu'une reconstruction sur les cendres du passé serait plus radicale et plus simple à mettre en oeuvre. Mais cela servirait surtout les intérêts des promoteurs, qui ne voient dans la ville qu'une source de revenus. Bien sûr certains mettent en oeuvre des méthodes pour construire de façon durable. Cependant, il ne me semble pas intéressant de réaliser cela partout. Certains quartiers sont sans doute arrivés au terme de leur vie. Leurs bâtiments sont en trop mauvais état, par ancienneté ou parce que leur construction a été mal mise en oeuvre (notamment à cause de matériaux de qualité médiocre), mais ce n'est pas le cas de



CORRESPONDANCES. bruxelles d'un siècle à l'autre exp

l'ensemble. Beaucoup ont une qualité urbanistique et architecturale indéniable. Si l'aménagement du bâti est dépassé, le gros oeuvre est de qualité tant dans la forme que dans les matériaux. Bien des réalisations contemporaines ont effacé des quartiers emprunts du caractère des habitants qui s'y sont succédés.

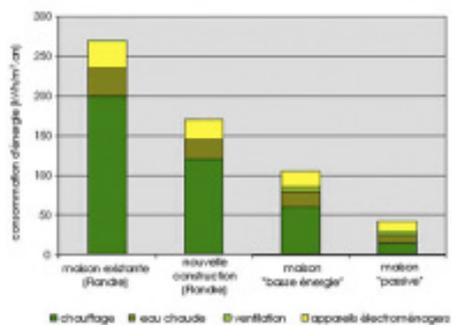
L'utilisation du bâti existant offre une palette urbanistique très variée. Ces constructions possèdent de multiples possibilités et leurs matériaux seraient irrémédiablement perdus si nous les démolissons. Beaucoup de ceux-ci ne sont plus mis en oeuvre, ni parfois exploités. Il y a des pierres taillées ou sculptées à conserver. Des appareillages de briques remarquables et des charpentes en bois comme on n'en fera plus jamais. Beaucoup d'autres éléments architecturaux valent la peine d'être conservés et peuvent s'adapter aux nouveaux besoins énergétiques actuels. Certains anciens châssis peuvent, par exemple, recevoir des vitrages plus performants sans perdre leur beauté et leur caractère. Les aménagements de ce bâti existant peuvent se faire de diverses manières en fonction des besoins, des moyens et des capacités techniques

et manuelles de leurs nouveaux habitants.

Il y a de cette façon une économie de moyens et de ressources ainsi que la possibilité de stimuler des liens. Cela restituera la vie des quartiers par un investissement non pas financier, mais humain. Le caractère «village» qui attire les nouveaux habitants sera maintenu ou recréé. Si vous voulez changer le monde, commencez par changer l'environnement bâti. Les bâtiments façonnent notre expérience d'ouvrir, de fermer les possibilités de la vie. Ils donnent un point de départ plus abordable que d'entamer la refonte générale de la société.

### **Constat technologique**

Nous avons appris à apprendre, et sommes en mesure de faire plus avec moins. Quelle meilleure solution pour répondre aux besoins croissants d'une population exponentielle? Malheureusement, toutes innovations et recherches sur l'amélioration de notre qualité de vie sur terre passe par une économie qui ne sert que ses maîtres. Nous voulons tout, trop vite, sans savoir tout suivre, et commettons certaines erreurs qui



prendront des milliers d'années à se résorber. Or, il est clair aujourd'hui, qu'il existe une infinité de possibilités autres, des solutions, qui s'inspirent de notre environnement pour répondre parallèlement à nos besoins et nos valeurs.

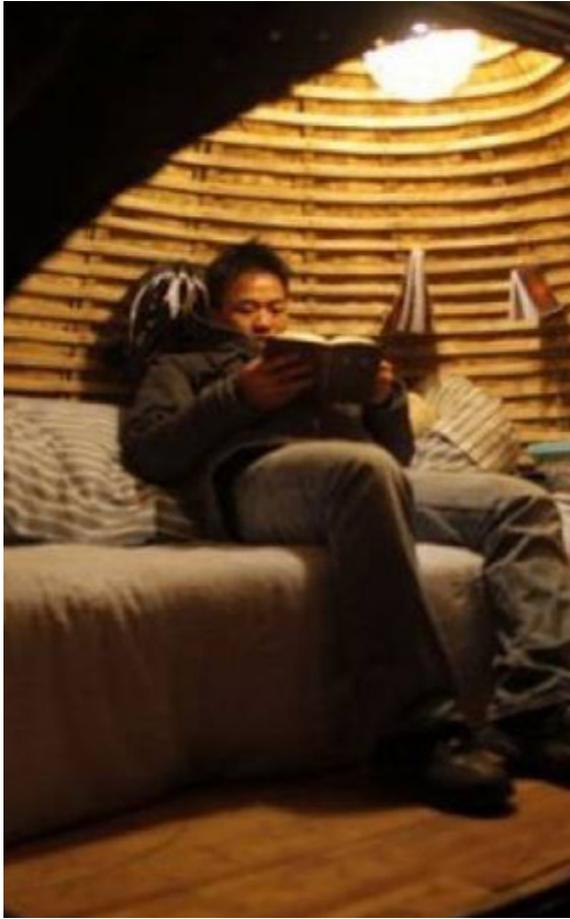
Comment faire plus avec moins ? Chaque jour, d'un bout à l'autre de la planète, des hommes et des femmes trouvent des moyens et des connaissances qui permettent une avancée technologique. En somme, nous avons la plus grande capacité connue de développement grâce à notre nombre et nos méthodes d'apprentissage. Aujourd'hui, j'ai une pierre dans ma poche qui contient toute la musique que je connais et un accès à tout ce qui a été écrit dans le monde. Elle fait appareil photo et me permet d'appeler chaque autre personne ayant un tel objet. Il y a dix ans, il m'aurait fallu une caisse pour transporter ces fonctions. Il y a vingt ans, je n'aurais pu avoir qu'une partie de ces objets et il y a cinquante ans, personne n'aurait cru qu'il soit possible pour l'homme d'avoir à disposition tant de ressources. C'est dire à quel point l'homme est capable de répondre efficacement à ses besoins.

La bâti à notre disposition pêche par l'état de ses aménagements, mais aussi par son inadéquation aux impératifs écologiques que nous devons rapidement mettre en oeuvre. L'isolation, le chauffage, l'électricité et les espaces doivent être repensés et améliorés. Ces points peuvent tous être mis en oeuvre. Il existe même plusieurs solutions. Cela demande bien sûr de s'adapter à chaque lieu, il n'y a pas «une» méthode, mais c'est là tout l'intérêt et le challenge car cela aboutira à plus de créativité et d'adéquation avec les lieux et leurs occupants. Compacité, performance énergétique, méthodes de construction douces, énergies grises,... sont des nouveautés que l'architecture doit amener dans la société pour qu'elle puisse les intégrer.

## SITUATION POLITICO LÉGAL

### **Europe, pas sans toit ! Le logement en question.**

Partout, les prix du logement dérapent, laissant ses habitants financièrement exsangues. Les tentatives de squats sont de plus en plus nombreuses, tant par les exclus de la société (sans papiers, sans domicile fixe,..) que par



des groupes moins marginalisés, mais qui ne trouvent plus à se loger dans la structure commerciale. La demande en logements sociaux explose. Chaque année les pouvoirs publics créent de nouvelles places dont le nombre est bien en-deçà de la demande. Ceux qui n'arrivent pas à rentrer dans ces possibilités se retrouvent exclus de la ville et de sa proche banlieue saturée et devenue hors de prix. C'est une population supplémentaire qui va quitter la ville, qui pourtant possède les espaces nécessaires, mais non utilisés. Cette non utilisation maintient à la hausse les prix du logement. Les propriétaires de ces espaces attendent passivement que leurs avoirs fructifient en créant un manque artificiel. Cette augmentation met à mal ce besoin individuel fondamental, mais aussi l'organisation collective des villes, la stabilité sociale. De petits propriétaires ruraux, ils sont devenus locataires urbains. Leur existence est devenue d'autant plus précaire qu'elle s'accompagne d'un isolement social qui nous a petit à petit été proposé puis imposé au nom d'un soit-disant bien-être.

Affaiblissement des actions politiques et régression des protections juridiques engendrent des

résultats qui ne sont pas sans conséquences. L'inefficacité des options politiques du logement entraîne des situations inacceptables sur le plan humain, éthique et social. Et cela a et aura des répercussions sur toute la société. Ces politiques en matière de logements sociaux perdurent, la même, depuis les années 70, car elles sont encrées dans le régime du Fordisme. Cette théorie néo-libérale s'est imposée sur le plan du logement selon un processus contradictoire et conflictuel, aligné sur les lois du marché depuis plus de trente ans. Les réalisations se sont souvent faites dans un canevas à forte teinte paternaliste. Elles ont dérivé vers des actions largement marquées par le favoritisme pour ne pas dire la corruption. Nous sortons petit à petit de cette époque, mais avec un héritage négatif énorme. Il faut rapidement mettre en place une politique organisationnelle et gestionnaire et faire table rase des conceptions passées. Il faut en finir avec les logements sociaux mal construits, uniformes, aux bilans énergétiques désastreux. En finir aussi avec le cloisonnement et la répression, avec l'impossibilité pour leurs habitants d'améliorer leur cadre de vie.

RÉPARTITION DES SURFACES PAR AFFECTATION EN RBC EN 2007(extrapolation sur base de l'enquête SitEx 1997-1998)

| SECTEURS    | OCCUPATIONS  | Surface brute par affectation (a)    | Total des surfaces brutes | Répartition des surfaces totales par affectation (SitEx 1997-1998)                             |                          |
|-------------|--|--------------------------------------|---------------------------|--|--------------------------|
| Résidentiel | Logements des ménages  | 62.305.038 m <sup>2</sup>            | 62.305.038 m <sup>2</sup> | <p>La part du logement et des bureaux en termes de surface construite y est prépondérante.</p> |                          |
|             | Hôtels, "kots", maisons d'accueil,...                                    | 1.702.638 m <sup>2</sup>             |                           |  |                          |
| Industriel  | Industries, ateliers, laboratoires, dépôts, commerces de gros, transport | 9.582.670 m <sup>2</sup>             | 42.273.688 m <sup>2</sup> |  |                          |
| Tertiaire   | Bureaux  | 12.536.821 m <sup>2</sup>            |                           |  |                          |
|             | Commerces de détail, restaurants et cafés                                | 5.114.748 m <sup>2</sup>             |                           |  |                          |
|             | Equipements  | Enseignement et formation            |                           |  | 4.723.266 m <sup>2</sup> |
|             |  | Soins                                |                           |  | 1.645.591 m <sup>2</sup> |
|             |  | Autres équipements sociaux           |                           |  | 516.615 m <sup>2</sup>   |
|             |  | Culture, sports et loisirs           |                           |  | 2.089.972 m <sup>2</sup> |
|             |  | Culte et associations philosophiques |                           |  | 343.552 m <sup>2</sup>   |
|             | Autres équipements d'utilité publique                                    | 3.263.480 m <sup>2</sup>             |                           |  |                          |

*«Trace millénaire du génie humain, la ville est le produit du hasard et de la nécessité»*

Serge Moureaux.

## STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER

(voir tableau)

## ÉVOLUTIONS POSSIBLES DU LOGEMENT

Les études statistiques prévoient une augmentation de 23% de la population sur Bruxelles d'ici 2060, Cette situation est clairement impossible si les prix et les infrastructures ne changent pas.

Dans ce cas, la situation actuelle s'aggraverait. Les plus riches se regroupent dans des micro quartiers fermés et sécurisés, tandis que les pauvres s'agglutinent tant bien que mal dans des structures mal adaptées comme on en retrouve aujourd'hui dans certaines grandes métropoles. Mais ce fait peut aussi nous inciter à un développement plus responsable et moins mercantile.

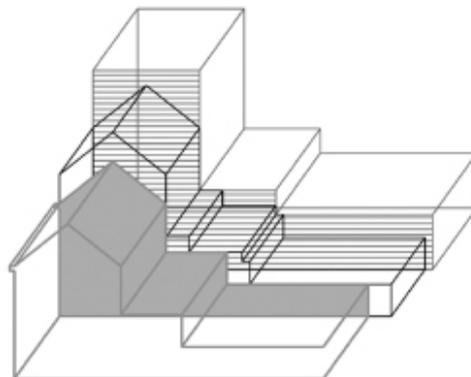
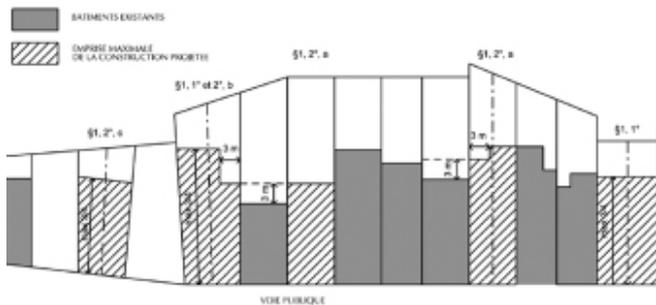
Cette augmentation de la population dans le milieu urbain peut être un retour vers la cohabitation. Ces habitants vont devoir mettre en chantier des rénovations nécessaires et adaptées à ce mode de vie.

La ville pourra de cette façon évoluer positivement vers plus de mélanges sociologiques et culturels, vers un respect de notre milieu et une véritable cogestion de la ville entre politiques et habitants. Pour développer cela, nous pouvons nous baser sur les exemples de constructions communautaires qui ont fleuri à divers endroits du monde. Nous devons mettre en place une structure architecturale et environnementale durable et évolutive. Nous pouvons nous appuyer sur le bâti de qualité encore existant. Nous devons enraciner la nature dans le milieu urbain et remettre l'humain et son cadre de vie au cœur des préoccupations. De cette façon la ville sera pour tous un vrai lieu de vie et non de survie.

## Règlement général d'urbanisme de Bruxelles

Amélioré en 2006, ce règlement se veut être un pilier à visage humain. Il concerne les caractéristiques des constructions et de leurs abords, les normes d'habitabilité des logements, les règles sur chantier et l'aménagement de la voirie. Il définit le cadre légal des transformations possibles du bâti existant et des nouvelles constructions.

**ARTICLE 4 §1  
PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS  
REZ-DE-CHAUSSEE**



**ARTICLE 4 §1, ARTICLE 6 §1  
PROFONDEUR ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS  
PROFIL MITOYEN**



3 outils, plans, règles urbanistiques, autorisation

- Plans de développement PRD(région)  
PCD(commune) plans d'occupation du sol  
PRASS(régional) PPAS(particulier)
- Règles urbanistiques, relatives à différents aspects de la construction
- Salubrité, conservation, solidité, esthétique
- Isolation thermique et acoustique
- Qualité de la voirie et équipements d'intérêt général
- Normes minimales d'habitabilité
- Accès aux personnes à mobilité réduite
- Autorisations, permis.

La propriété sur un immeuble implique le droit de l'aménager et de le démolir, mais en veillant à respecter la cohésion du tissu urbain.

A savoir, il n'y a cependant pas de permis à obtenir s'il n'y a pas de changements de gabarit ou d'implantation, même en cas de logements multiples.

Une base donc à prendre en compte dans les potentiels de modifications et d'aménagements d'un projet architectural à Bruxelles.

## SITUATION SOCIOLOGIQUE

### Communauté

Depuis la naissance de l'homme, celui-ci a vécu en communauté, en famille ou en groupe. Ces associations ont permis la survie de l'homme et qui l'ont aidé à rassurer ses besoins vitaux. Le principe du groupe a évolué pour former la société. La dérive de celle-ci pousse certain à créer des micro cellules qui serviront de base à une société nouvelle.

La communauté est un rassemblement de gens autour d'un patrimoine commun indivisible, c'est un lien de culture et de connaissance et donc de richesses.



*«partout le modèle du fidèle obéissant est battu en brèche par les figures montantes du nomade, du bricoleur, du chercheur de sens. La foi devient plus personnelle et critique»*

Fredéric Lenoir

Il y a des communautés de toutes sorte, elles sont familiales, historiques, religieuse, virtuelle, écologique, etc.

Dans les années 70, il y a eu une grande prise de conscience des lacunes de l'individualisme et une volonté de retrouver une vie responsable, autonome et commune.

Les premières maisons modernes expérimentales (Fuller, Papanek, Reynolds,...) sont nées à cette époque en réaction aux grands réseaux de distribution alimentaire et énergétique.

L'âge d'or du libéralisme a remis pour quelques années ces projets mais la crise énergétique, et plus récemment la crise bancaire, ont fait prendre conscience de leur justesse pour répondre aux défis de demain.

### **Communautarisme et dérives de la communauté**

Il faut trouver l'équilibre, l'individu appartient toujours à diverses communautés, souvent sans rapport les unes aux autres. L'homme en tant qu'espèce animale évoluée, ne peut se dévelop-

per que si toutes les communautés se respectent entre elles.

Le danger pour une communauté est son renfermement. C'est lorsque l'individu n'existe plus indépendamment de ces appartenances, qu'elles soient culturelles, ethniques, religieuses ou sociales. Il en est de même quand les revendications politiques et culturelles d'un groupe minoritaire prennent le pas sur les valeurs universelles de liberté et d'égalité.

### **Individualisme VS communauté**

C'est au départ des dérapages sociétaux de notre histoire, quand l'individualisme est monté en force, que naquit le principe de vie communautaire.

En réaction à l'impossibilité d'obtenir de l'espace, de nombreuses personnes ont tenté de restaurer la vie en commun. Car celle-ci n'est pas une idée totalement nouvelle, c'est un concept de vie qui a été remis il y a quelques décennies car il ne correspondait pas à l'économie de marché. L'individu isolé est beaucoup plus malléable et

*« Se réunir est un début, rester ensemble est un progrès, travailler ensemble est la réussite »*

Henry Ford



faible. « *L'union fait la force* » reste pourtant une réalité même si le pouvoir économique a essayé de nous faire croire que l'individualisme était plus confortable (*coconning*) et aussi plus moderne. Cependant depuis l'origine de l'homme celui-ci a créé des cellules de vie communautaire plus ou moins importante. Mais dans les société dites évoluée la cellule de vie s'est rétrécie, d'abord à la cellule familiale au sens large (avec grands-parents, parents, oncles, tantes et enfants), à la cellule familiale au sens strict (parents et enfants) et même à la mono cellule d'un seul individu. Même si ces micro cellules ont encore la cote actuellement elles montrent leur limite. Le nombre de « Tanguy » augmente car la vie en dehors de la cellule familiale est pleine de difficultés notamment économiques

Il faut créer la volonté de réinventer des solidarités partielles et de prendre des décisions communes dans des architectures adaptées aux groupes. Cela peut offrir une meilleure économie de moyens et de besoins. Nous pouvons retrouver plus de partage, plus de force et améliorer le cadre de vie.

L'habitat commun, principe avantageux et philosophie de vie peut devenir un mode urbain idéal non seulement adapté à la situation actuelle.

### **Habitat communautaire**

L'habitat communautaire n'est donc pas communautariste, même s'il peut être perçut comme tel, vu de l'extérieur, par méconnaissance de ce mode de vie. Celui-ci n'encourage pas le développement économique capitaliste excessif, mais bien celui de l'écologie. C'est une vision qui ne plait pas à tous et elle impose un parcours législatif parfois tortueux.

La communauté semble avoir besoin de naître et de se construire elle même par les membres qui la composent. Cette méthode est à l'opposé de ce que l'on peut voir dans les modèles de création d'habitats sociaux. Ces entités sont gérées d'en haut et correspondent rarement aux besoins réels de leurs habitants. L'architecte d'intérieur peut, s'il capte bien la communauté, s'il intègre pleinement les besoins de celle-ci, être un des premiers outils au service des groupes librement constitués. Son approche peut per-

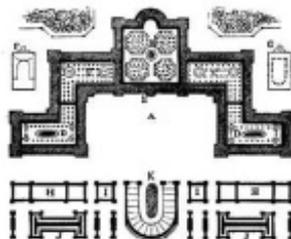
L'AVENIR.  
 Perspective d'un Palastier ou Palais Spirituel dédié à l'Économie.



22 - Grand - Intérieur du Palastier

**LÉGENDE.**

- A. Grande place de passage au centre du Palastier.
- B. Salles d'Étude, placées d'un côté, servies de l'autre, etc.
- C. D. Caves souterraines de réserve, avec caves, etc. Fines, boîtes, etc.
- E. Grande cuisine, grand atelier, etc.
- F. Théâtres, C. Kiosque.
- H. I. Grande salle, magasins, bureaux, etc.



**LÉGENDE.**

- I. Étable, écurie et magasin à fourrage.
- A. Pâtisserie.
- Mère. Les salons sont ornés généralement en correspondance avec ceux de la figure 22. La grande salle pour servir le palais d'habitation et les salons d'opéra, etc. — Les magasins qui servent le long des bords intérieurs du Palastier.

**PLAN D'UN PALASTIER**  
 ou Palais habité par une Famille Industrielle.



mettre d'installer le cadre physique d'un mode de vie choisi par les personnes qui s'y développent. En effet, il doit pouvoir s'adapter aux différents styles communautaires pour remplir au mieux sa mission (ex: *boom far, oneida, shakers, co-housers*,..)

Actuellement il y a beaucoup d'exemples de communautés qui sont comme des épicycles de changement dans la société, diffusant leurs bénéfices et leur philosophie à qui veut les recevoir. Les membres d'une communauté sont comme de joyeux pirates, dont la revendication première est de vouloir mieux vivre. Ils sont autant de potentialité qui ne demande qu'à se multiplier et s'améliorer.

### **Bref historique sur quelques penseurs d'avant-garde.**

- 1500, Thomas More, dans son utopie socialiste en démarre les fondements, face à la propriété, la justice et la prospérité. Il est la figure ancestrale de l'humanisme anglais
- 1800, Charles Fourier, fondateur de l'école sociétaire et du phalanstère, est considéré par

Karl Marx et Friedrich Engels comme une figure du « socialisme critico-utopique ». La seule mise en application réelle est le familistère de Guise de J.B.A. Godin qui fonctionna longtemps grâce aux principes théoriques de Fourier et à l'ergonomie de construction de Godin.

- 1830 Robert Owen, inspiré par les travaux de Charles Fourier, père fondateur du mouvement coopératif, Owen apporta des évolutions dans toutes les entreprises qu'il toucha. Pas toujours apprécié car il mettait beaucoup de moyens pour peu de bénéfices monétaires, il apporta d'énormes progrès sociaux et pédagogiques.
- 1850 Etienne Cabet, théoricien de la cité idéale Icarie, une utopie reposant sur les principes communistes. Aujourd'hui, ce nom est donné par certaines communautés intentionnelles fondées aux Etats-unis.

Ses penseurs utopistes ont revu l'entièreté du système social en vigueur à leur époque pour le faire évoluer et proposer de nouveaux modes de vie. Leur vision de la société était basée sur l'entraide, la culture, l'enseignement et l'hygiène.



Bien que parfois très paternalistes dans leur démarche, ils avaient en commun la prise en compte de l'homme avant celle de l'argent. Leurs préoccupations sont toujours d'actualité.

### **Maisons communautaires**

- Cohabitation : il faut entendre par cohabitation (au sens large) le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères.

- Logement collectif (définition du code bruxellois) : immeuble (tout ou partie) destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui disposent chacun d'espace privatif et d'espaces collectifs (salle de fêtes, cour, jardin,...) .

Dans un habitat collectif où il y a une réelle cohabitation, tout n'est pas pour autant commun, que ce soit pour une maison ou un éco-village. Chacun a des objets et des espaces privés. Mais les espaces et les choses communes impliquent que l'on doit apprendre à se connaître et connaître l'autre. Il faut que l'individu puisse se respecter et être respecté. Chacun doit développer

sa propre vie au sein de la communauté. Il faut savoir faire des compromis respectueux, car il n'y a pas de hiérarchie. Il faut que chacun soit aussi convaincu que l'autre est un plus dans sa vie et non un adversaire. La communauté doit prendre garde à son fonctionnement interne. C'est la grande difficulté des habitats sociaux et solidaires. Lorsque l'on installe une mixité sans qu'elle soit choisie en commun, les impératifs d'entente sont nettement plus ardues à surpasser. La maison communautaire qui est abordée dans ce travail prend en compte la volonté d'un groupe d'individus dans un objectif commun.

Le challenge est donc de développer la solidarité, sans oublier nos acquis de liberté.

Quelques exemples :

- Les logements étudiants de type «kots commu». À Bruxelles, il existe de nombreuses maisons ou parties de maison qui ont été investies par des étudiants comme moyen de se loger à moindre frais. La vie dans ces lieux est souvent de type communautaire. Ces maisons sont généralement dans un état déplorable, car ni les



étudiants, ni les propriétaires n'investissent dans l'entretien de la bâtisse. Par contre, la quantité d'espace à disposition est souvent remarquable. Dans une maison bruxelloise traditionnelle et sans grande rénovation spatiale, une dizaine d'étudiants peut jouir d'une grande chambre et de multiples espaces communs.

- Espace La Planque: installés à deux pas du Musée des sciences naturelles, une dizaine de jeunes adultes vivent au sein d'une petite maison traditionnelle bruxelloise abandonnée. Bien qu'ils se situent ici dans une situation précaire, ils l'ont pleinement investi pour pouvoir y vivre de façon communautaire. Ici toute la maison est « espace commun ». C'est une fois le regard porté au plafond que l'on perçoit les espaces privatifs. Ils ont construit grâce aux hauteurs sous plafond, de petites mezzanines greffées à la structure originale. Toujours avec des micro-budgets et beaucoup de débrouillardise, ils y ont installé leur mode de vie. Ils ont construit un système de récupération et de filtrage des eaux. Ils ont profité du toit en piteux état pour le transformer en serre potagère urbaine. C'est un modèle d'exploitation d'un bâti laissé à

sa décomposition qui reprend vie par l'initiative et l'énergie d'un groupe. Pour les jeunes, c'est une réponse à la pénurie de logements sociaux, et à l'individualisme habituel de l'habitat.

- Les Frigos de Paris: (frigos qui permirent après la guerre 14-18 de conserver et d'approvisionner la capitale française pendant près de quarante ans). Une communauté d'artistes a réhabilité cet friche industrielle qui est restée à l'abandon pendant quinze ans. Cette espace idéal et bon marché a permis d'installer de grands ateliers d'artistes. Grâce à leur mobilisation et au développement culturel qu'ils représentent, ils ont pu faire valoir leurs droits. Ils forment aujourd'hui un pôle culturel reconnu au sein d'un nouveau quartier urbain.

- L'habitat solidaire: dans une société où le modèle d'habitation majeur est individuel, un des soucis majeurs est de faire face à une grande précarité sociale. L'habitat solidaire est une sorte d'habitat communautaire qui accueille une ou plusieurs personnes en précarité sociale due à la perte de leur logement. Ils bénéficient aujourd'hui d'aide de la part de l'État car il



semble que permettre à ces gens de revivre en groupe soit favorable à leur réintégration dans la société. C'est d'ailleurs les seuls habitats communs qui bénéficient d'aide de l'État. Il faut savoir que 13% de la population belge est considérée comme étant en risque de pauvreté.

De cette manière, d'anciens détenus, sans abris, réfugiés, ... trouvent ou retrouvent une voie de réinsertion. L'État évite de cette façon l'engorgement des logements sociaux et des systèmes alternatifs de logements (squat, camping permanent, insalubrité,..) faute de pouvoir directement agir sur le cours du marché immobilier.

Le Gésü est un exemple d'habitat solidaire. Soutenus par l'union des locataires de Saint Gilles et des Marolles, un groupe de 120 personnes (hommes, femmes, enfants) occupent des bâtiments vident depuis un an (Morichard, Bélliard, Stassart, Gésü). Des gens, sans argent ou sans papier, vivent en communauté depuis juin 2010 dans un habitat solidaire à grande échelle. Une ancienne église transformée en salle de sport et un couvent attenant abrite toute la vie communautaire et privée de ces habitants. C'est un exemple de vie commune complexe de par

son grand nombre, mais solidaire grâce à son histoire. Leur installation a été facilitée ici car le bâtiment est, à l'origine, un lieu de vie communautaire de style néoclassique.

- L'habitat groupé: ce modèle fait de plus en plus apparitions dans les zones rurales. Par auto promotion, des personnes s'associent volontairement pour investir dans un lieu et y construire une série de maisons ou appartements reliés par un ou plusieurs espaces communs.

Les modèles d'habitats groupés peuvent fortement varier en proportions d'espaces, privés ou communs, et en interactions communautaires.

En voici des exemples :

- Le petit béguinage de Louvain-la-Neuve est une propriété formée par des personnes du troisième âge qui se sont réunies pour vivre plus facilement ensemble et s'entraider. Sept maisons s'organisent autour d'espaces communs (cours, chapelle, salle polyvalente).



- Bois del terre, Hepsilone est une communauté qui présente une série d'habitats groupés réunissant plusieurs familles au sein d'un même lotissement privé.

De nombreux avantages sociaux et économiques découlent de cette mise en commun et sont d'autant plus importants que la mise en commun est grande.

En zone urbaine, j'ai rencontré deux exemples d'habitat groupés. La Baraque à Louvain la neuve et surtout l'Abreuvoir à Bruxelles.

- La baraque : Greffé à Louvain-la-Neuve, le quartier de la Baraque est un grand terrain semi rural et communautaire au sein d'une ville.

Avec des origines ancestrales, ce micro-village autogéré a pu résister à l'envahisseur universitaire. En effet, quelques habitants originels, du lieu investi par l'UCL, se sont regroupés. Aidés par les étudiants en architecture et en sciences sociales ils ont formé un cinquième quartier à Louvain-la-Neuve. Celui-ci possède un statut de plus en plus stable au fur et à mesure de son évolution. Il fonctionne vis-à-vis de l'Université

comme un laboratoire expérimental d'un mode vie alternatif. Il subsiste encore aujourd'hui grâce à la force du groupe pourtant évolutif.

Ici, chacun à sa maison, ou plutôt sa roulotte, son dôme géodésique, sa maison en terre et paille,.. Le tout dans un petit bois avec un jardin potager. Tout est organisé de manière commune et avec les habitants de Louvain-la-Neuve qui le désirent (Le potager est structuré en parcelles est disponible à tout un chacun qui en accepte le projet bio).

Ils possèdent également un local commun où se passent les réunions et les soirées organisées ou improvisées. Chacun y vient avec ce qu'il a envie de partager .

La communauté se renouvelle dans le respect de chacun, avec ses propres règles internes, depuis 1975. Une situation exceptionnelle qui perdure, presque en autarcie, avec une population composée pour moitié de personnes diplômées ayant un travail. Toutes les personnes présentes dans la communauté y sont par choix social, écologique, philosophique et vivent dans la simplicité volontaire.



Situé dans un espace limité (totalement entouré par LLN), le bâti de ce quartier se renouvelle et s'améliore constamment de l'intérieur. La règle d'or est l'auto-construction. Lorsqu'il est nécessaire de rénover, transformer ou agrandir un espace privé, les accords sont pris ensemble et pour la plupart mis en oeuvre avec le groupe. Afin de préserver tout le charme et l'équilibre qui règne en ces lieux, les habitants ont établi une charte, sur la préservation de la nature existante. Les voitures restent en dehors, les chemins internes sont discrets, il n'y a pas de limites de propriété, l'équipements est sobre et de petite taille et il se partage, le chauffage se fait au bois, il y a récupération systématique et tentative maximale d'autonomie de ressources.

- L'Abreuvoir a été formé un peu plus tôt que la Baraque. Ce collectif est un exemple de communautés des plus avant-gardiste. Construit dans les années 70, l'Abreuvoir abrite un groupe d'une quinzaine de familles et est établi en pleine ville, à Bruxelles. Ils ont, ensemble, fait construire un bâtiment qui réunit des appartements privés, un centre commun, des équipements et un grand jardin collectif. Les familles ont grandi et vécu

ensemble. Même si les enfants sont partis, les parents vivent tranquillement leur retraite dans cet écrin au coeur de la capitale.

Cette expérience de vie basée sur une volonté sociale a bénéficié d'une qualité d'espace privé et collectif qui, d'après eux, les a aidés à perdurer pendant plus de quarante ans.

Il existe également en zone rurale comme zone urbaine, des co-investissements immobiliers qui ne font pas ou peu usage du fonctionnement commun.

voir : s'approprier la maison bxl pour vivre groupé

### Principes inhérents

- Le G.A.C. (groupe d'achat commun) : pour des raisons économiques, sociales et écologiques, des groupes d'individu se coordonnent pour éviter dans leur vie quotidienne de surconsommer. Généralement, ces groupes partagent les principes d'une alimentation bio ainsi que d'une consommation durable. En groupe, on peut s'entraider, pour faciliter l'acquisition et



#### Charité en action

En 1994, le Centre de la Charité a été construit par le Centre de la Charité de la ville de Berlin. Le Centre de la Charité est un centre de soins et de soins de longue durée pour les personnes âgées et handicapées. Le Centre de la Charité est un centre de soins et de soins de longue durée pour les personnes âgées et handicapées. Le Centre de la Charité est un centre de soins et de soins de longue durée pour les personnes âgées et handicapées.



« créer c'est résister et résister c'est créer. »

Stephane Hessel

la livraison des produits bio et locaux en évitant le sur packaging et les tentations inutiles. Ces mini communauté, ont une faible interaction, mais une idéologie et des besoins communs qu'elles gèrent de manière autonome.

- Le «*Do it your self*». Changements climatiques, guerres de ressources, privatisations, sur-consommation, discriminations et inégalités. Autant de problèmes liés a la société de consommation qui poussent certains a repositionner leur choix. Dans notre société de plus en plus spécialisée, retrouver les bases de la débrouille, pour répondre à ses besoins matériels, devient un acte politique et créatif. Nul n'est plus qualifié que soi-même pour décider comment sa vie sera et comment il doit la construire. Que ce soit sur base de techniques sophistiquée, de récupération, seul où en commun, le concept du «*Do it you self*» désigne tout ce que l'on conçoit soi-même plutôt que de l'acheter. Du bricolage à l'auto-construction, c'est une méthode de production qui court-circuite la production de masse. Elle apporte beaucoup de satisfaction à son ou ses auteurs. Être l'acteur de sa propre vie est jouissif. .

- *Rematériau*. La question des déchets est devenu un des problèmes politiques majeur. Il est intéressant de tourner un oeil vers le passé. Tout au long de l'histoire, l'homme a recyclé ! Plus par économie ou facilité que pour l'environnement, mais la récupération et le recyclage sont des attitudes ancestrales. Par exemple les fondations de nombreux édifices ont pour origines des constructions antérieures. Ce n'est qu'à partir du XIXe que la société «jette». Il était devenu plus facile de produire que de recycler. Le XXe siècle est caractérisé par une production énorme et obligatoirement exponentielle ainsi que par une mise en décharge systématique.

L'homme du XXe siècle prend conscience qu'il doit réexploiter les déchets pour créer. Recréer des biens dans un cercle le plus vertueux possible est un besoin vital et une des possibilités pour la construction verte. Sinon, nous verrons se multiplier les îles de déchets comme celle qui a été repérée entre Hawaï et la Californie. Cette île de plastiques fait la taille de la France. Elle rassemble tous les déchets du Pacifique. Cette plaque de détritrus n'a pas de nom en français, les Américains, eux, hési-



*« en fait la plupart des sociétés occidentales ont bonne conscience quand aux déchets, on ce contente de les mettre à la poubelle, comme si c'était un trou noir magique »*

Ruben Lorenzo

tent encore entre « *The Great Pacific Garbage Patch* », ou plus simplement « *The Pacific Trash Vortex* ». Ou bien des montagnes de déchets comme celle de la ville de Saïda au Liban qui fait 50 mètres de haut et de 375 mètres de long. Une plaie qui affecte aussi bien la santé que l'activité économique.

- La consommation durable. Principe élémentaires de consommation pour garantir la pérennité des cultures et des produits de la terre. Ce que nous consommons doit être reproduit dans un délai qui permettra aux générations futures d'en bénéficier également. Sinon c'est la planète entière qui se retrouvera dans la situation dramatique de l'île de Haïti.

En 1923, les forêts couvraient près de soixante pour cent de l'île et aujourd'hui, moins de deux pour cent. La plupart des Haïtiens dépendent du bois et du charbon de bois comme principale source d'énergie. Rien n'a été mis en place comme solution alternative ou pour garantir un reboisement suffisant. La déforestation a entraîné l'érosion du sol, ce qui a diminué les rendements agricoles et entraîné des glissements de terrain meurtriers en raison des pluies

diluviennes qui ravinent et déferlent faute d'avoir été absorbées ou au moins freinées par la nature environnante. L'environnement naturel dans les villes est écrasé par la présence de l'homme et souffre du manque d'assainissement. De vastes bidonvilles, en particulier autour de la capitale, Port-au-Prince, sont peuplés de personnes vivant dans la misère et l'insalubrité. La nature recule profondément face à la surpopulation urbaine et péri-urbaine.

Heureusement, l'industrie actuelle se rend compte que le déchet est une matière première qui peut être exploitable et rentable. Dans nos pays, dits développés, le recyclage prend de l'ampleur et de plus en plus d'entreprise conçoivent en prenant en compte le recyclage de leur produits. Les développements technologiques ont permis aussi de produire de plus en plus de biens à partir de nos déchets (le *polar* à base de bouteilles PET par exemple).

Hélas, dans beaucoup de pays en voie de développement des entreprises produisent sans se soucier de cela car leur intérêt, et celui des pouvoirs publics, est financier.



*«L'identité communautaire est la réponse la plus immédiate au tragique de la condition moderne, à l'isolement, à la solitude des individus placés en situation d'absolue interchangeabilité par les dictats de la production et du profit. Contre le communautarisme ce n'est pas renoncer au sociale, c'est y revenir par la solidarité, choisie, alternative, en développement.»*

Danielle Sallenave



- La simplicité volontaire: mouvement qui propose à chacun de tendre vers une vie matérielle désencombrée. C'est Épicure remis à l'honneur. Sa philosophie prônait le contentement (avoirs, état affectif et rang social) et la vie communautaire entre amis dans un bonheur stable. La vie qu'il mena dans son jardin fut simple et frugale.

Ce mode de vie prend en compte trois domaines en crise aujourd'hui, le temps, le travail et l'implication politiques. Consommer moins pour vivre mieux, faire usage de la finance et du monde du travail comme moyen et non comme fin. Si je consomme moins, je peux travailler moins et prendre plus de temps pour moi et avec les autres. Je choisis comment je m'investis et dans quoi j'investis mon temps.

- Ville en transition: l'objectif est de prendre conscience de la non-durabilité de notre utilisation du pétrole et de ses conséquences. Recueillir des méthodes et des solutions pour permettre à la ville de passer d'une production entièrement basée sur le pétrole à une ville sans pétrole. Le choix est d'agir localement, parce que l'économie devra obligatoirement se re-localiser,

parce que près de nous se trouvent les gens et les ressources pour agir et parce que c'est à ce niveau que chacun peut intervenir.

## Liens avec le développement durable

Se passer du pétrole, en temps qu'énergie surtout, n'est pas suffisant. Nous devons effectuer d'autres changements dans nos modes de vies et réfléchir à d'autres évolutions.

- La rationalisation urbanistique et la densification notamment, comme aide à la ville ouverte.
- Le développement économique solidaire et équitable doit être stimulé.
- Le développement culturel et l'amélioration de la cohésion sociale par la participation accrue des habitants.
- La diminution de notre empreinte écologique par la réduction de nos besoins et de notre consommation personnelle doit être impérative.

*« L'enfer des vivants n'est pas chose à venir ; s' il y en à un, c'est celui qui est déjà là, l'enfer que nous habitons tous les jours, que nous formons d'être ensemble. Il y a deux façons de ne pas en souffrir. La première réussit aisément à la plupart: accepter l'enfer, en devenir une part au point de ne plus le voir. La seconde est risquée et elle demande une attention, un apprentissage, continuel: chercher et savoir reconnaître qui et quoi, au milieu de l'enfer n'est pas l'enfer, et le faire durer, et lui faire de la place. »*

ITALO CALVINO, les villes invisibles

- La sauvegarde du patrimoine de manière active en l'adaptant et en l'utilisant comme lieu de vie d'aujourd'hui est à développer à grande échelle.

## ÉTUDE DE CAS

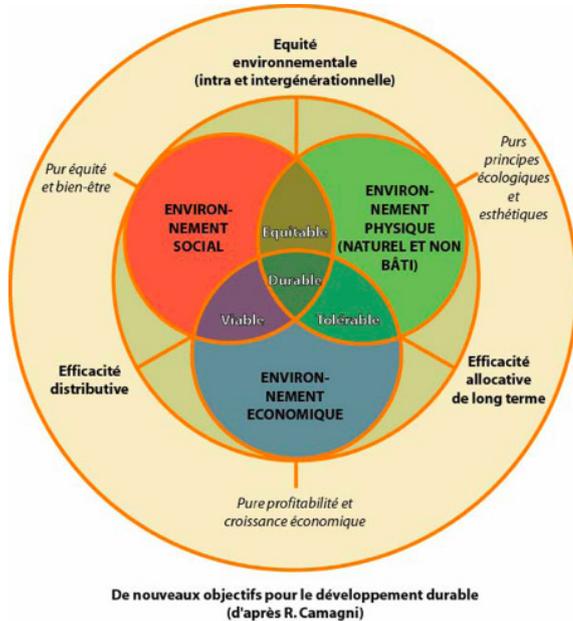
### PROJET ET DÉVELOPPEMENT, PROPOSITIONS ET RÉFLEXIONS.

#### **En temps qu'architecte d'intérieur, quels apport puis-je offrir à l'habitat communautaire ? Choix de la situation ?**

Nous avons vu que trouver un logement adéquat (en espace, localisation, prix...) devient presque impossible. La demande en logement individuel, adapté au *cocooning* et à l'isolement sécuritaire ne correspond qu'à une pseudo-réalité qui est imposée par le marché. Cependant les concepts d'auto-gestion et d'auto-promotion se déploient. Ces nouvelles manière d'habiter et de vivre ensemble sont attractives et peuvent offrir une réponse à plusieurs problèmes actuels.

La maison communautaire me semble être une solution adéquate pour vivre en ville aujourd'hui et demain. Mais une maison traditionnelle peut se révéler fort contraignante dans sa structure, sa composition spatiale, son état ou son aménagement. D'où le besoin d'en repenser la structure et l'espace.

Il faut un processus de réhabilitation de la ville. Les maisons traditionnelles ont été occupées de manière fort différentes au fil du temps et leurs espaces souvent mal exploités. Je désire créer des synergies entre les éléments existants, utiles et voulus, pour transformer le bâti de manière optimale. Le but est de le restructurer en fonction du mode de vie d'un groupe pour leur créer les espaces privés et commun indispensables à une vie communautaire durable. Adapter la situation et la circulation entre les différentes fonctions et aider à l'exploitation pratique et rentable de l'espace font partie de ma mission. Je veux également concevoir des systèmes d'aménagement qui permettent une évolution et une adaptation du mode de vie de ses occupants (notamment en fonction de leurs ages).



*Marco Polo décrit un pont, pierre par pierre.*

*- Mais laquelle est la pierre qui soutient le pont ? demande Kublai Khan.*

*- Le pont n'est pas soutenu par telle ou telle pierre, répond Marco, mais par la ligne de l'arc qu'à elles toutes elles forment.*

*Kublai Khan reste silencieux, il réfléchit. Puis il ajoute:*

*- pourquoi me parles-tu des pierres ? C'est l'arc seul qui m'intéresse.*

*Polo répond:*

*- Sans pierres il n'y a pas d'arc.*

ITALO CALVINO les villes invisibles

Chaque communauté a ses règles, ses propres méthodes de fonctionnement, tout comme chaque personne est différente. Si je veux faire une recherche pour améliorer les possibilités de la vie communautaire, il est donc peu intéressant ici de concevoir un projet pour une communauté spécifique. Par ce projet, je désire explorer les différentes possibilités et nécessités spatiales que rencontreraient un groupe désireux d'installer un habitat communautaire quelqu'il soit. Les besoins d'espaces, de circulation et de répartition fonctionnelle sont à réfléchir avec soin sans imposer un mode de vie spécifique.

### **Pourquoi la maison bruxelloise ?**

La ville peut-être abordée selon des points de vue différents : résidentiel, travail, milieu, culture, connexion. Ceux-ci peuvent être entremêlés ou séparés, il en va de même pour les groupes sociaux. Bruxelles est considérée comme une ville de maisons, d'où probablement son caractère si agréable pour ses habitants et ses visiteurs. Je travaillerai ici sur une maison unifamiliale type, de la fin du XIXe – début XXe. C'est le modèle d'habitat le plus répandu à travers tout

le tissu bruxellois. Elle est tout à fait représentative de son époque mais peut encore s'adapter aux modes de vie contemporains et futurs. Souvent bien construite, elle peut recevoir de nombreuses transformations. C'est un bâti, chargé de références et de contraintes, que je trouve plus intéressant à exploiter, que les plateaux de bureaux ou les anciens bâtiments industriels.

### **Origines**

Comme les habitations patriciennes et ouvrières, la maison bourgeoise traditionnelle est l'expression de l'existence d'une classe sociale. La bourgeoisie possédait les moyens et le pouvoir de déterminer son cadre de vie. Grâce à la puissance économique belge de l'époque (dû à notre colonie, aux développements industriels et portuaires et à la position géographique de la Belgique au cœur de l'Europe), la bourgeoisie a mis en place des choix spatiaux qui reflétaient son mode de vie.

Aujourd'hui, cette ancienne classe bourgeoise a disparu, mais sa trace bâtie a résisté aux grandes vagues de travaux. Un patrimoine, certes un peu



grandiloquent mais gardant un visage humain car toujours exploité et non muséale.

Déoulant de son plan médiéval, Bruxelles forme un tracé parcellaire qui a entraîné la construction de maisons fines et hautes entre mitoyens. Ces maisons sont nées d'une volonté d'indépendance et de démarcation par rapport à l'espace public. Elles affirment haut et fort l'identité de son propriétaire. Leurs façades participent à l'ordre urbain global, elles s'alignent entre elles pour former un bloc et créer des perspectives. Depuis 1846, le schéma – rue, trottoir, façades – est respecté. Ces maisons expriment la personnalité et les valeurs de leurs hôtes et passent de 1650 à 1900 par de nombreux styles tout en conservant plus ou moins la même structure. (Exemples en images)

Si l'avant des maisons est chargé en signification, la façade arrière quant à elle est dénudée de tout ornement.

## **Autres types d'habitats Bruxellois.**

L'hôtel particulier ou maison de maître désigne de manière générale toute maison de standing supérieur à la maison bourgeoise. Souvent complétée d'écuries, elle possède une porte cochère et elle réunit deux ou trois parcelles de terrain. Ce qui offre une plus grande liberté de composition.

Deux types d'immeubles à appartements apparaissent fin XIXe. L'un luxueux, recherché par une bourgeoisie sans famille nombreuse et sans personnel. Il existe à Bruxelles de très beaux exemples, art déco notamment. L'autre, à destination des classes « laborieuses ». Ces derniers immeubles n'offrent que de petits espaces plutôt inconfortables avec une grande part d'équipements collectifs. Ici, c'est le fruit d'une véritable faiblesse économique. Plutôt mal considéré, ils sont cependant conçus pour faire un maximum avec le minimum. Hélas, ce minimum se retrouve aussi dans la qualité des matériaux et des concepts mis en oeuvre. On a vu se développer ce type de mauvais logements jusque dans les dernières années. Les pouvoirs politiques ont l'air de prendre ce problème

Ci-contre,  
première approche  
de la scénographie  
de la Maison Autrique :

1. l'accueil
2. la salle à manger et la veranda
3. la cuisine
4. la buanderie
5. le salon-bibliothèque
6. la chambre à coucher
7. l'atelier
8. la salle des cartes
9. le grenier



en compte et de nouvelles constructions de meilleure qualité sont à l'étude ainsi que des rénovations en profondeur.

Les parcelles irrégulières sont, de par la structure en îlots de Bruxelles, plutôt fréquentes et offrent des aménagements tout à fait spécifiques.

### **ANALYSE DE LA MAISON BOURGEOISE**

Construite dans l'âge d'or de la maison unifamiliale individuelle, cette bâtisse est un havre de paix décoré par une femme au foyer (c'est, à cette époque, sa fonction sociale). Son entretien est assuré par du personnel à demeure (femme de chambre et cuisinière).

#### **Analyse spatiale**

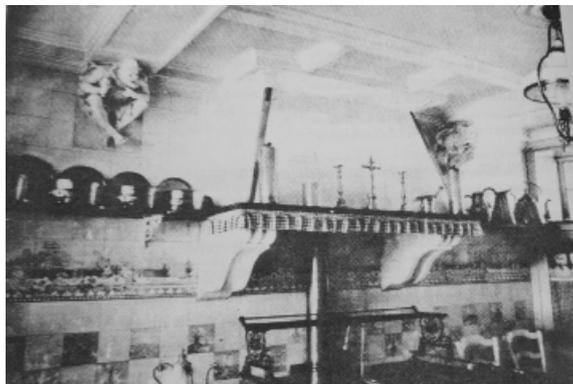
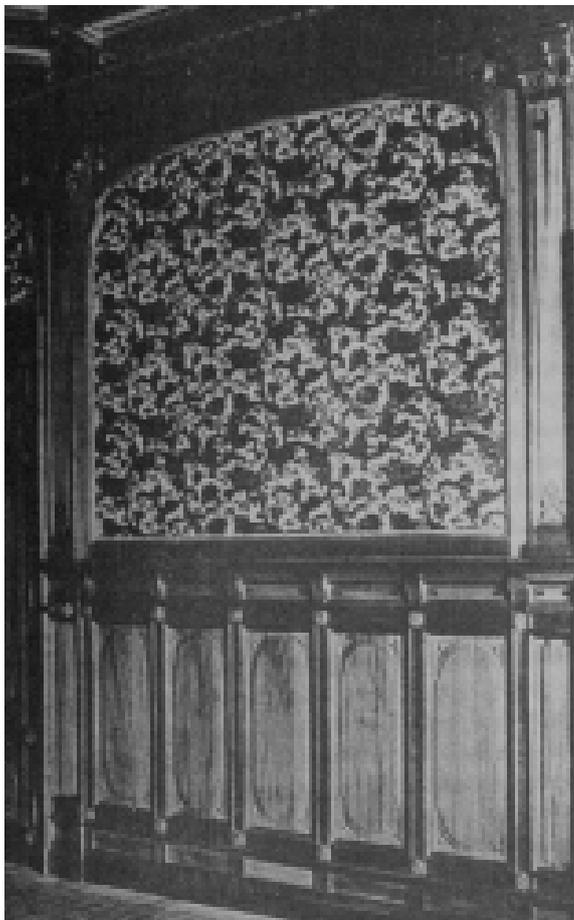
##### **Les réseaux de circulation.**

Il a fallu attendre le XVIIe – XVIIIe pour voir arriver des réseaux de circulation qui autorisent une fine gestion des espaces. La notion de vie privée devient alors celle de l'isolement et de l'intimité (le seul endroit où l'on peut être soi-même au

vu des traditions de l'époque). Les espaces privés (chambres, bureaux) et sociaux (salon, salle à manger, fumoir) sont donc différenciés des zones de circulation (vestibule, corridor, cage d'escalier et paliers) et d'utilité (cuisine, buanderie, toilettes et logements domestiques).

Le vestibule est prévu pour ne pas voir entrer n'importe qui dans son salon. Le vestibule est un moyen de filtrer les entrées. Lieu de passage public et privé, c'est là que l'on se présente et dépose son manteau. Le vestibule est là pour impressionner (d'où sa richesse de matières et sa hauteur). Il fait office de sas qui donne accès au corridor. L'inopportun sera renvoyé et le livreur arrêté, l'habitant s'y débarrasse, le visiteur y est accueilli. Les domestiques y trouvent une petite porte qui donne accès à la cuisine cave. Parfois l'accès à leur office se fait par un escalier dérobé sous l'escalier principal dans le corridor.

Le corridor contient l'essentiel du réseau de circulation. Il dessert les cages d'escaliers vers le haut et le bas (Les domestiques y passent directement en sous-sol) et toutes les pièces du rez-de-chaussée. Il est théoriquement spacieux



et bien éclairé, il fait également office de lieu de ventilation interne. Les pièces de la maison bourgeoise possèdent de nombreuses portes qui sont autant d'accès à des réseaux de circulation distincts (privé, public, service).

L'escalier traverse la maison de la cave au grenier. Cependant ces deux parties sont souvent séparées par une porte (par hygiène, pour la cave, ou intimité, pour les mansardes). Dans l'escalier, on retrouve de la moquette pour assourdir tout bruit de déplacement, on ne désire pas entendre et surtout être entendu.

Par la suite le principe de la cage d'escalier permettra la répartition facile en appartements.

#### **Les caves, les coulisses.**

Le sous-sol s'étend sous toute la surface de la maison mais, en tant que lieux de service, il est beaucoup plus dégagé. Il est relativement lumineux car la zone est surélevée et profite de fenêtres basses à rue et d'ouvertures coté jardin. C'est l'espace des domestiques, mais aussi celui de la vie privée de la famille. C'est là que la

famille mange le matin car la salle à manger est fort austère. Lors des réceptions, les enfants y mangent également. Ces repas se prennent dans la pièce à rue.

La cuisine y est placée au centre. Plus tard, elle sera installée en annexe côté jardin. Elle est liée à la salle à manger par l'escalier et parfois un monte-plats. Elle est à coté des réserves de nourritures et de charbon (coté rue pour en faciliter la livraison).

C'est la pièce la plus chaude de la maison car elle fonctionne avec un grand poêle cuisinière et est basse de plafond.

La buanderie est située à coté de la cuisine coté jardin. C'est la pièce où sont effectués les travaux puants et salissants. La pièce qui fait aussi office de salle de bain quand on n'en a pas d'autre. Elle est reliée à la citerne qui se trouve sous la terrasse du jardin et plus tard sera raccordée aux égouts.

L'office est une pièce réserve, tampon entre la salle à manger et la cuisine (souvent sous



l'escalier de service) qui contient notamment des rangements pour le service vaisselle.

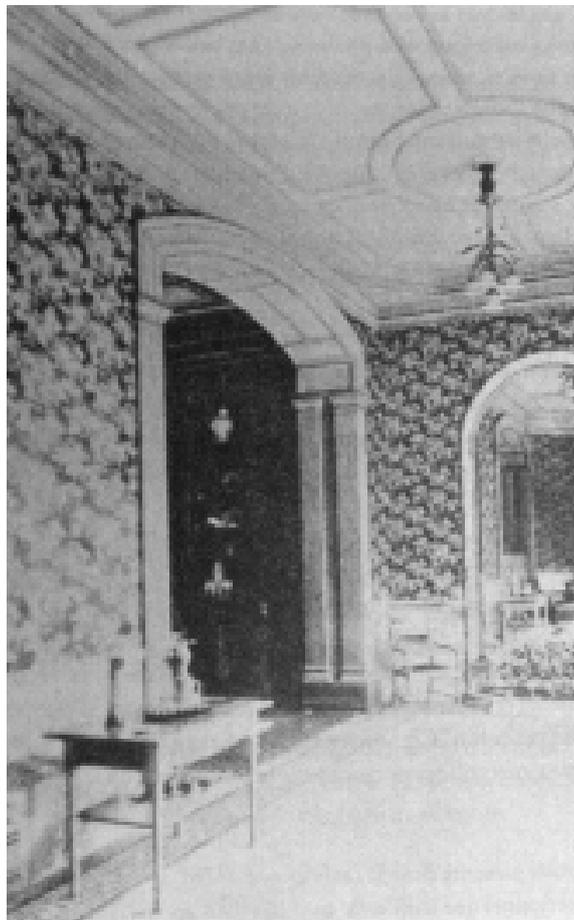
### **Le rez-de-chaussée**

Le salon – lieux de convivialité bourgeoise – est le lieux d'indispensables sacrifices spatiaux et financiers. Éclairé par une ou deux grandes fenêtres à rue, il est lumineux tout en restant hors de portée de vue depuis l'extérieur vu la hauteur à laquelle sont placés les ouvertures par rapport au trottoir. Le rez-de-chaussée est en effet sur-élevé pour offrir des fenêtres aux caves. Il est souvent théâtral, tant il est décoré du sol au plafond, même si les intérieurs d'époque possèdent peu de meubles. Le salon s'ouvre sur la salle à manger par de grandes portes à battants pleines ou à vitres dépolies. Ce qui permet, au besoin, d'utiliser tout le rez-de-chaussée comme espace de réception, de théâtraliser l'arrivée au repas ou simplement d'isoler les espaces.

La salle à manger, apparue dans le courant du XVIIe, est une pièce presque aussi chargée que le salon. Des lambris de bois décorent le bas des murs et des tapisseries garnissent le dessus. Une

grande table occupe le centre de la pièce, une cheminée imposante orne un côté et l'autre est occupé par un meuble. Elle est généralement plus allongée que le salon et est plus difficile à chauffer. C'est un lieu de réception, plus que de vie, comme la grande majorité du rez-de-chaussée. Elle est prolongée par la véranda à partir du XIXe siècle qui a vu l'apparition des structures verre/métal. Cet espace calme, apaisant et plus petit, ouvre largement sur le jardin. On y lit, on y papote entre dames, elle est plus pratique et exploitée par la famille au quotidien et souvent garnie de plantes exotiques.

Le jardin. Le jardinage est une activité prisée et considérée comme excellente pour la santé. Le jardin est totalement investi comme un parc miniature, sorte de salon extérieur. Il est entouré par un mur aveugle sur tout son contour en guise de protection des voisins. Le jardin est long et étroit et prolonge la maison, il commence souvent par une petite cour (sous laquelle se situe la citerne). Au fond, on retrouve souvent une petite construction, atelier, hangar, bureau, volière ou tonnelle selon les besoins.



## Le premier et deuxième étage

Aux étages, c'est la partie de vie privée. Chambres à coucher, boudoirs, cabinets et salle de bain se partagent les espaces. Les chambres fonctionnent comme de petits cocons personnels, un lit, l'un ou l'autre petit mobilier (coiffeuse, garde-robes, secrétaire) et une cheminée. Ces pièces sont généralement assez hautes pour des raisons de sécurité, d'oxygène et d'hygiène car le sommeil est assimilé au repos du mort et l'on souhaite une bonne protection. C'est la pièce où l'on passe le plus de temps, où l'on cherche le confort par l'accumulation et l'intimité. Les nuits suivent la course du soleil, on se couche et on se lève tôt jusqu'à l'arrivée de l'électricité qui modifiera ce rythme de vie. La femme, devenue symbole de la réussite de l'homme, possède comme seule fonction valorisante celle de la maternité. Les enfants sont généralement mis au monde à la maison, dans la chambre parentale. Leurs premières années de vie, ils resteront proches des appartements du couple et ensuite prendront leurs quartiers dans l'étage supérieur.

## Mansardes et grenier

Tout en haut, dans les mansardes, l'espace est réparti en fonction du nombre d'enfants à loger et des domestiques. Si, par contre, l'espace n'est pas fort exploité, beaucoup de maisons possèdent une «chambre d'amis» qui fait office de petit appartement souvent loué.

Et enfin dans le toit, il est de tradition d'utiliser l'espace comme grenier.

## Particularité (typologie, adaptabilité, matière, structure, circulation, compacité...)

La maison bruxelloise ne laisse rien au hasard, chaque espace a une fonction bien déterminée, parfois au point de figer très fort son utilisation. Elle possède, par contre, beaucoup d'espaces pour la convenance et l'apparat. Ces espaces très hauts de plafond peuvent permettre de multiples aménagements comme des mezzanines, de micro architectures ou encore des cloisonnements.

Les murs mitoyens sont souvent épais et offrent une bonne structure portante et une isolation acoustique suffisante.



Les maisons bourgeoises bruxelloises possèdent une structure type facilement identifiable. Il est évident que les dimensions et les détails varient, mais il y a une série de points qui se répètent dans la plupart de celles-ci. Étroite (6 à 8 m, exceptionnellement 10 m), la maison se subdivise en deux parties, un tiers circulation et le reste en espaces de vie. Elle possède des sous-sols généralement sur-élevés par rapport à la rue et avec des plafonds plutôt bas (2,6 à 3 m). Le rez de chaussée et les deux premiers étages bénéficient de hauteurs sous plafond impressionnantes (3,5 à 5 m). Les étages supérieurs sont généralement mansardés et plus bas de plafond. Un escalier étroit et raide donne accès au grenier.

Originellement, la maison possède deux pièces en enfilade, mais se dote par la suite d'une troisième côté jardin. Ce qui se répète sur les premiers étages (les progrès technologiques ont entraîné la possibilité de nouveaux espaces et indirectement de leur besoin).

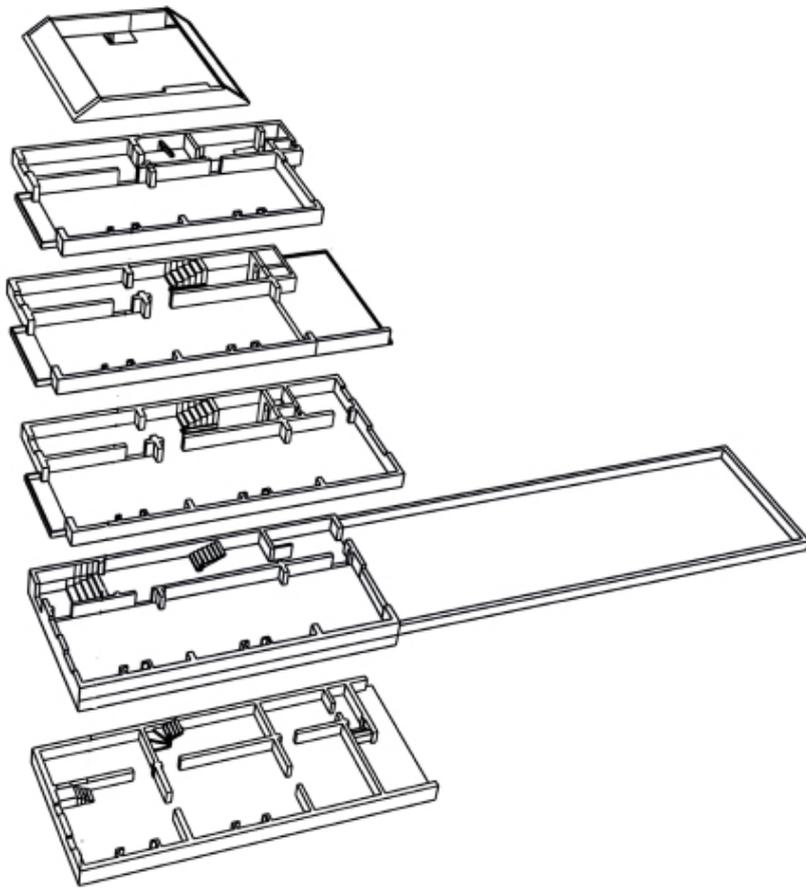
Les wc qui se situaient à l'extérieur ont souvent été greffés à la maison avec l'arrivée de l'eau courante et des égouts. Mais pour des raisons

d'intimité et d'hygiène, ils ont finalement été souvent placés aux paliers intermédiaires dans la cage d'escalier.

La maison aura donc, au fil des propriétaires et de ses moyens, grandi en espace, fonctions, technologies, décoration et autres aménagements. Des éléments qui auront particulièrement changé au cours du temps sont les balcons et logettes ajoutés à la façade afin de prolonger l'espace intérieur. On en retrouve de toutes les formes, de toutes les tailles et ils s'installent parfois sur toute la hauteur de la demeure.

Aujourd'hui la maison bourgeoise a perdu la majeure partie de ses décorations d'origine, ces magnifiques ornements sont, techniquement et financièrement, difficiles à restaurer. Ils ne sont plus présents que dans quelques demeures muséales.

Les tapisseries des murs ont été remplacées par des couleurs unies pour faire place nette aux nouveaux aménagements modernes. Les sols sont généralement conservés ainsi que quelques moulures de plafond. Presque structurelles, les



cheminées sont restées dans la majorité des pièces. Elles sont soit condamnées, soit elle s'ornent d'une cassette pour feu de bois.

Aujourd'hui ces maisons sont souvent reconverties en appartements (suite aux changements sociaux et aux besoins d'habitat d'après guerre). Elles constituent une grande partie du tissu urbain. Cette maison traditionnelle possède de beaux espaces, grands et lumineux, qui offrent une grande souplesse d'usage.

#### PROJET DE RÉNOVATION

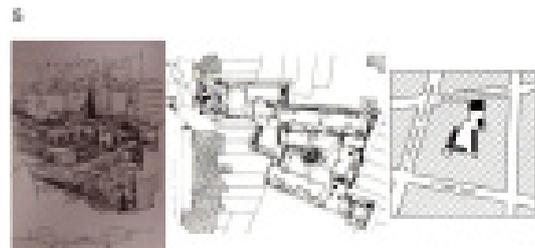
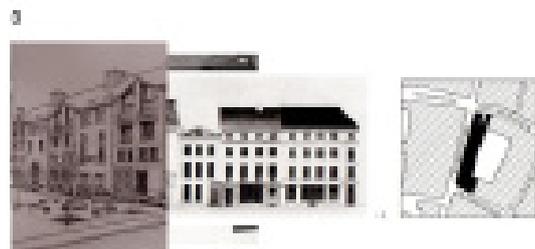
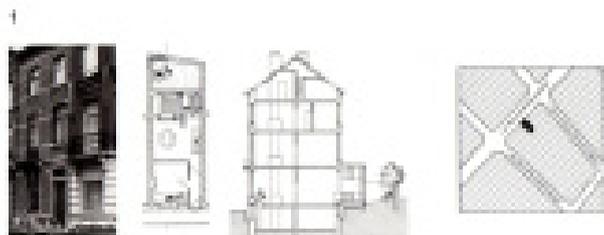
Les premiers objectifs de la rénovation, sont l'amélioration du confort thermique et acoustique. La maison possède une façade très ouverte (30% vitrée en moyenne) ce qui signifie un bon apport lumineux, mais une grande perte de chaleur. De plus ces constructions cumulent les ponts thermiques. Les murs sont épais, de 28 à 45 cm, mais le bruit extérieur entre car les fenêtres sont à simple vitrage. La qualité acoustique entre les étages est particulièrement faible car les structures sont en bois et ne comportent pas d'isolant (phonique et acoustique).

Coincée entre mitoyens, elle possède une bonne compacité et une ventilation naturelle peut aisément être installée.

La maison perd près de 20% de son énergie par le toit qui n'est aucunement isolé, aussi est-il fort conseiller de s'y attaquer dès le début.

Une attention particulière sera donnée au problème d'humidité souvent rencontré dans certains quartiers construits à l'origine sur des marais. Certaines maisons du centre de Bruxelles sont construites sur de véritables pilotis et ont tout un système de mini canaux dans leurs fondations. Ces système sont à respecter et à entretenir pour garantir la stabilité du bâtiment. Les pluies de nos régions sont aussi la cause de beaucoup de dégradations qu'il faudra stopper. Une maison transformée en éponge laisse peu de possibilités de rénovations.

Des rénovations multiples se font à Bruxelles. Elles sont l'oeuvre tant de particuliers que d'entreprises ou de pouvoirs communaux. Il est intéressant de s'y attarder pour voir leur développement et les choix de leur mise en oeuvre.



On peut trouver ci-dessous une liste illustrée de projets de rénovation à Bruxelles.

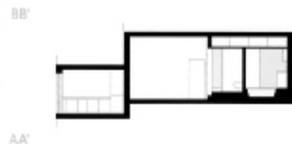
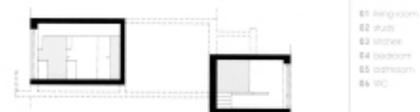
- Rue de Roumanie n°20, une famille nombreuse a fait réaménager une maison mitoyenne. Ils ont réalisé une refonte de la répartition interne et de ses fonctions.
- Quartier Jacqmain, une revitalisation de deux îlots a été réalisée. Développement de commerces au rez-de-chaussée avec des logements au-dessus. Ceux-ci fonctionnent comme appartements mais ont des zones gérées en communs, surtout dans les espaces extérieurs.
- Rue de Laeken, 7 îlots distincts intègrent le patrimoine existant avec de nouveaux modes d'habitat.
- Boulevard d'Ypres n°18, une maison traditionnelle a été recomposée en deux logements familiaux et un espace bureaux. Les trois pièces en enfilade ont été ouvertes en un seul espace continu.
- Rue de la cambre, une densification a l'intérieur d'un îlot a été mise en œuvre. Quatre petits

bâtiments sur deux niveaux avec toitures végétales viennent occuper l'espace, jusque là inexploité, sans perturber la qualité, l'intimité et le paysage. Ils créent une sorte de microcosme urbain.

- La réhabilitation des 26 maisons d'Arenberg a aussi été réalisée dans un esprit de préservation du patrimoine. Celles-ci sont restaurées en appartements. L'architecte a joué sur les hauteurs pour installer des mezzanines et agrandir l'espace. Chaque maison a des espaces qui sont gérés en commun. Une des maisons possède une entrée cochère qui donne accès au parc à l'intérieur de l'îlot. Le tout a été réalisé pour un prix égal à la construction de logements sociaux.
- Les rénovations de Anne Ledroit et Vincent Pierret tentent également de ré-exploiter des espaces marginaux pour les transformer en habitats urbains convoités.

## TYOLOGIE ET CHAMP D'EXPÉRIMENTATION

La maison bruxelloise pouvant passer du simple au double et ayant subi diverses transformations sur sa structure de base, m'incite à faire le lien



entre les origines, ses évolutions et la moyenne de ses dimensions. Je travaillerai donc dans un modèle de maison type, qui offre un cadre médian par rapport à ce qui se trouve sur le marché. Cette maison n'est donc pas à voir comme une finalité, mais comme un creuset de base à l'expérimentation.

Il sera question dans cette étude d'explorer les différentes possibilités d'adaptation d'un même espace traditionnel. Afin de rendre ce projet d'architecture d'intérieur le plus ouvert possible à la découverte et la réappropriation, ce travail se développera à travers différents thèmes bien définis.

- Les possibilités de répartition entre espaces communs et espaces privés.
- La définition des besoins, de leurs positions et de leurs liaisons au sein de la maison.
- Les capacités d'extension de la maison en fonction de son espace en intérieur d'îlot, de ses façades et de son contexte direct.

- Les possibilités de rénovations et isolations possibles, en tenant compte des impératifs écologiques et du patrimoine que représente la maison.

- L'intégration de la nature.

- Les moyens possibles aujourd'hui, au niveau privé, de cultiver en ville. Espaces internes et externes.

- Les métamorphoses internes possibles pour améliorer la fonctionnalité des espaces. Comment recréer une maison dans la maison.

Je donnerai aussi quelques exemples théoriques et rhétoriques de vie communautaire.

De chaque thème se dégage des réflexions, des avantages et des remarques à prendre en compte pour toute mise en place de projets similaires. Ceci pour éviter qu'une communauté intentionnelle s'effondre par faute d'organisation et de gestion de leur lieu de vie. Les thèmes sont abordés de manière individuelle. Cependant, ceux-ci peuvent s'entremêler ensuite dans une mise en pratique propre à une communauté.



Plusieurs solutions architecturales sont développées pour offrir à chaque communauté des choix pertinents d'aménagement. L'ensemble des propositions prend en compte la gestion durable des moyens et leur empreinte écologique.

Le but est de permettre aux communautés de se doter d'un univers apte à leur permettre un épanouissement optimal à long terme ainsi que de possibles évolutions.



1



2



3



4

## BIBLIOGRAPHIE

Berger M., P. Beunier Bruxelles à l'épreuve de la participation, les contrats de quartiers en exercices, édition R.U. 2007

Buckminster Fuller R., Manuel d'instruction pour le vaisseau spatial «terre», édition Lars Müller 2010 (1ère 1969)

Calvino Italo, Les villes invisibles, édition Seuil 1984

Coles J., N. Nouse Les fondamentaux de l'architecture d'intérieur, édition Pyramyd 2009

Darmon Olivier, Archi pas chère, 20 maison d'aujourd'hui à 100 000€ T.1, édition Ouest-France 2006

de Bouver Emeline , Moins de biens, plus de liens, la simplicité volontaire un nouvel engagement social, édition Couleur livre 2008

Declève B., P. Ananian, M. Anaya, A. Lescieux, Densité bruxelloise et formes d'habiter, édition R.B.C. 2009

Deul Eveline, Marie-Pierre Santamaria, Matthew Clarke, Petits intérieurs, édition Librero 2006

Dierkens-Aubry Françoise, Rue aux laines à Bruxelles, C.E.R.U. asbl, revue belge de philologie et d'histoire, volume 63 N°2 1985

Errera Marc, Bruno Cassiers, Lecture de la ville, régie de l'aménagement de l'agglomération de Bruxelles 1984

Grimmeau JP., D. Istaz, Itinéraire du patrimoine résidentiel Bruxellois, édition : hommes et paysages S.R.G.B. 2007

Heymans Vincent, Les dimensions de l'ordinaire, édition l'harmattan villes et entreprises, 1998

Jodidio Philip, L'architecture verte d'aujourd'hui! édition Tashen 2009

La Grange Christian, Cabanons à vivre, rêverie, écologie et conseils pratiques, édition Terre Vivante 2004-2009

Ledroit Anne et Vincent Pierret, La baraque, un quartier alternatif vu par ses habitants, Auto-édition



Lion Philippe, Un enclos d'urbanisme idéal, un ilot au quartier Léopold, mémoire d'architecture, 1985

Picqué Charles, Paul Vermeyen, Bruno Nys, Le renouveau de l'habitat à Bruxelles, parcours choisis 1989-1994. édition Iris 1994

Richardson Phyllis, XS vert, grandes idées petites structures, édition Thames et Hudson 2007

Rogers Richard, Des villes pour une petite planète, édition le moniteur 1997

Oppenheimer Dean Andrea, Rural studio Samuel Mockbee and an architecture of decency, edition Princeton Architectural Press 2001

Out there installations, architecture beyond building T.1. La biennale di Venezia 2008

Poy Cyrille, La ville écologique, AS architecture-studio, édition Aam 2009

Vandermotten Christian, Géographie urbaine et aménagement du territoire, Silabus ULB 2009

Saint Gilles en dessin, ensemble urbain et architectures, collectif étudiant

Vert Bruxelles! Architectures à suivre, Bruxelles environnement, La cambre archi. et Saint Luc archi. édition Racines 2009

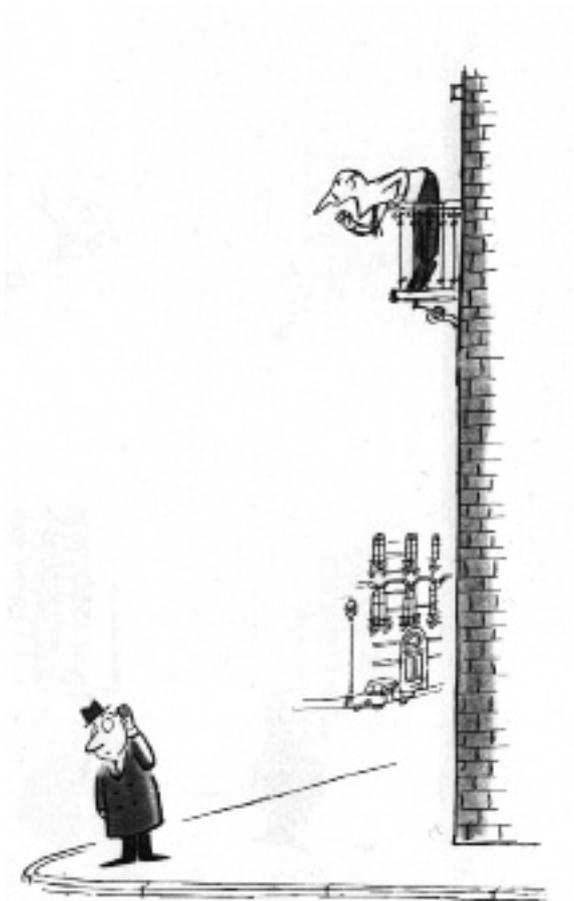
Évaluation des coûts de la désurbanisation en thermes de services publics collectifs, C.P.D.T. rapport final, 2004

Etude sur les possibilité de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale, dit habitat solidaire, rapport final 2006

Bruxelles voulue par ses habitants, le guide des citoyens actifs, inter environnement Bruxelles 1995

Règlement général d'urbanisme R.R.U. Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006

Guide pratique, habitat groupé Habitat et Participation, soutien Ministre du logement André Antoine 2007



*« Pour démarrer notre relevé sur la position du vaisseau terre, nous devons en premier lieu admettre que la profusion de ressources immédiatement consommables, manifestement tentante ou absolument nécessaires, nous à suffit jusqu'à présent pour continuer d'avancer malgré notre ignorance. N'étant pas forcément illimité, et de surcroit susceptible d'être détruite, ces ressources n'ont pu répondre à nos besoins que jusqu'à ce moment critique. Cette marge d'erreur autorisée, grâce à laquelle l'humanité à pu survivre et ce développer jusqu'aujourd'hui, à ses limites, tout comme le liquide nutritionnel fournit à un oiseau dans son oeuf, lui permet d'arriver à un certain stade de développement et pas au-delà. »*

B.M. Fuller

L'application des principes de la maison passive en région de Bruxelles-Capitale, C.E.R.A.A. rapport final joint 2008

Construire un bâtiment compact, guide pratique pour la construction et la rénovation durables de petits bâtiments, Bruxelles environnement, 2007

Le contexte et l'état du logement à Bruxelles, contexte géographique, historique et politique, 2009

L'introduction de critères «développement durable» lors de l'élaboration de plans d'aménagement, guide pratique, cooparch-R.U. A.R.U. 2007

Feuillets Bruxelles rénovation urbaine, Campagne européenne pour la renaissance de la cité, édition des villes pour vivre

Les habitants au pied du mur, C.A.M.I. Ville, édition C.T.L. 1975

Plan communal de développement, 2006

Archiborescence, Luc Schuiten, édition Mardaga 2010

Ecocité Ecoquartier, Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, palmarès 2009 édition Aam 2009

Style et nécessité, édition : CIVA/ A16 2010

## Liens Internet

Combien votre ménage pèse ? Les tentations de survivalisme, ou, que voulez-vous faire de vos déchets ? William W. Braham

<http://places.designobserver.com/entry.html>  
Rubrique architecture

Curating the city open, Kees Christiaanse

<http://www.archined.nl/en/interviews/2009/opencitydesigningcoexistence/>

Métaphore d'assainissement, une nouvelle écologie de la ville, Andrew Blum

<http://www.andrewblum.net/>



## Videographie

Koyaanisqatsi, la prophétie, Godfrey Reggio 1983

Home, Yann Arthus Bertrand 2009

Nous resterons sur terre, Pierre Barougier et Olivier Bourgeois 2009

Le 7 février 1968, ce jour là «wallon butine» Arte 2009

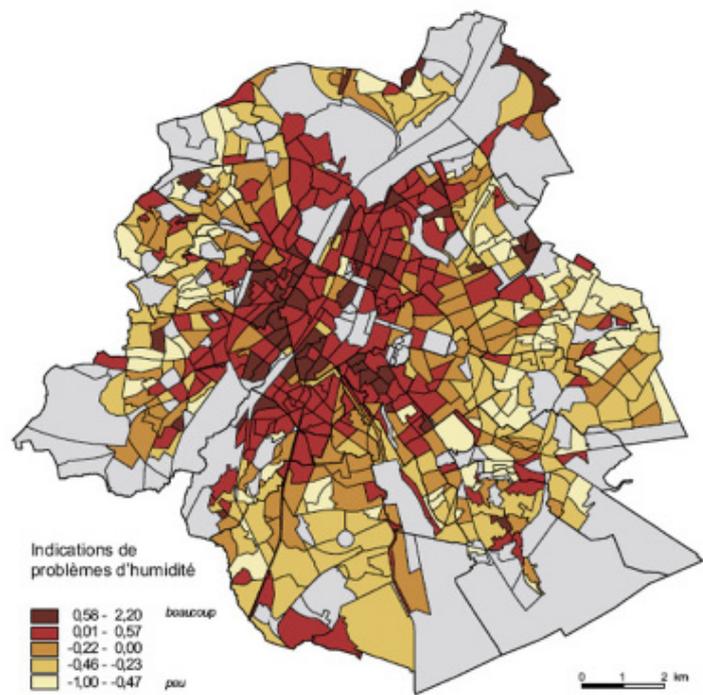
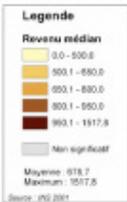
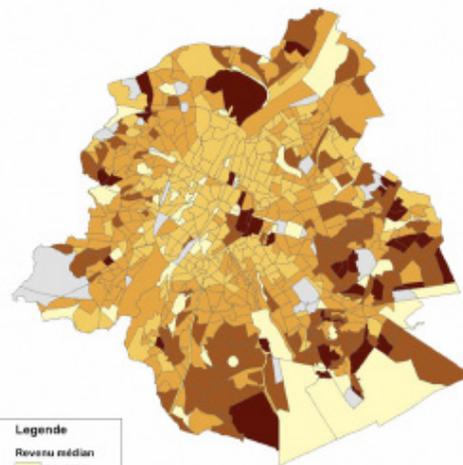
Le quartier de «la baraque» Louvain La Neuve, Kaleidoscope Arte

Le bonheur national brut, Le soir.be 2009

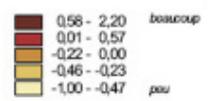


## ANNEXES

Revenu médian par habitant - 2001



Indications de problèmes d'humidité



(\*) score première composante ACP (mesure de l'état du bit, des gouttes et des murs extérieurs)

□ <200 habitants ou <250 hab/km<sup>2</sup>



Cartographie : KULeuven - ISEG

Source : INS - enquête socio-économique générale 2001

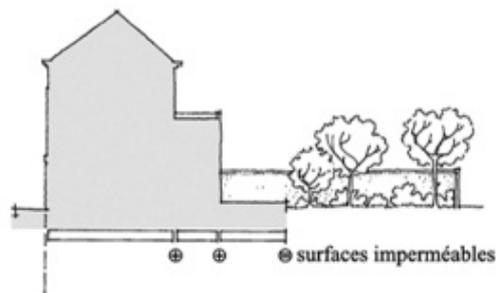
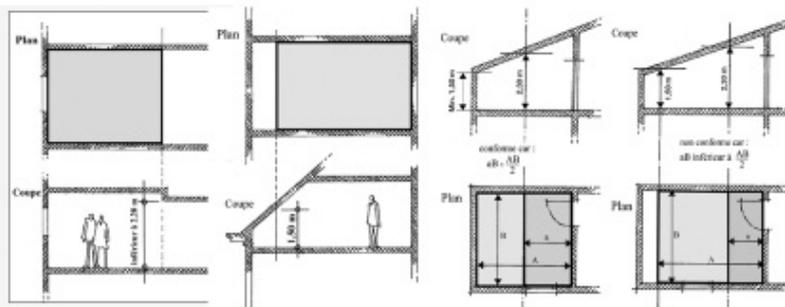
### 3.2. PERFORMANCES ATTEINTES

**A** 9 à 15 kWh/m² **B** 16 à 20 kWh/m² **C** 21 à 25 kWh/m² **D** 26 à 30 kWh/m² **E** 31 à 35 kWh/m² **F** 36 à 40 kWh/m² **G** 41 à 45 kWh/m² **H** > 45 kWh/m²

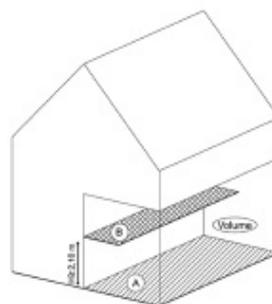
| IDENTIFICATION DES BATIMENTS                            |                            | PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES |      |      |                       | FORME               |                             |          |                    | U DES PAROIS              |                           |                           |                           | Perte d'énergie par transmission |   |
|---|----------------------------|---------------------------|------|------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|----------|--------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|---|
| Désignation   | Typologie                  | Hypothèse                 | K    | E    | Chauffage (kWh/m².an) | Volume protégé (m³) | Surface de déperdition (m²) | Compacté | Surface utile (m²) | U <sub>ext</sub> (W/m².K) | U <sub>int</sub> (W/m².K) | U <sub>ext</sub> (W/m².K) | U <sub>int</sub> (W/m².K) |                                  |   |
| Maison - Goldschmidt - (maison/bourgeoise)              | Maison 2F - 1945           | Situation d'origine       | K177 | -    | -                     | 319                 | 203                         | 1,57     | 132                | 2,17                      | 1,46 à 2,57               | 5,11                      | 2,24 à 3,61               | -                                |   |
|   |                            | Situation actuelle        | K177 | E290 | 207,9                 | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | -                         | -                         | -                         | -                                |   |
|   |                            | Amélioration              | K81  | E74  | 101,2                 | 327                 | 182                         | 1,58     | 115                | 0,58                      | 0,52 à 0,90               | 1,89                      | 0,96 à 3,81               | *                                |   |
|   |                            | Essai énergie             | K33  | E36  | 55,9                  | 354                 | 204                         | 1,45     | -                  | -                         | 0,18                      | 0,24 à 0,42               | -                         | 0,45 à 3,81                      | * |
| Maison de Logis (maison sociale classée)                | Maison 2F - 1945           | Situation d'origine       | K159 | -    | -                     | 325                 | 241                         | 1,59     | 136                | 2,18                      | 1,65 à 2,92               | 3,07 à 4,94               | 2,00 à 4,13               | -                                |   |
|   |                            | Situation actuelle        | K131 | E231 | 349                   | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | 0,73                      | -                         | -                         | -                                |   |
|   |                            | Amélioration              | K70  | E65  | 39,5                  | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | 0,44                      | 0,52 à 0,95               | 1,59 à 1,99               | 0,92 à 0,61                      | * |
|   |                            | Essai énergie             | K44  | E77  | 58                    | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | 0,20                      | 0,28                      | 0,53 à 1,20               | 0,16 à 0,39                      | * |
| Maison - Carrière - (maison bel étage)                  | Maison 2F - 1991           | Situation d'origine       | K98  | E199 | 187                   | 729                 | 354                         | 2,09     | 233                | 0,40 à 0,51               | 0,21 à 0,19               | 2,09 à 2,23               | 0,64 à 1,81               | -                                |   |
|   |                            | Situation actuelle        | K43  | E65  | 80                    | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | 0,30 à 0,40               | 0,28 à 0,53               | 1,47 à 1,94               | 0,30                             |   |
|   |                            | Amélioration              | K37  | E64  | 47,1                  | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | 0,19 à 0,25               | 0,23 à 0,42               | 1,42 à 1,60               | 0,33 à 0,34                      |   |
|   |                            | Essai énergie             | K78  | E158 | 138,42                | 622                 | 189                         | 3,29     | 142                | 0,45                      | 0,62 à 0,42               | 1,81                      | 0,70 à 2,19               | -                                |   |
| Broussin 22 (duplex dans ancienne maison)               | Appartement - 1919         | Situation d'origine       | K78  | E158 | 138,42                | 622                 | 189                         | 3,29     | 142                | 0,45                      | 0,62 à 0,42               | 1,81                      | 0,70 à 2,19               | -                                |   |
|   |                            | Situation actuelle        | K91  | E46  | 46,30                 | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | 0,18                      | 0,19 à 0,20               | 0,78                      | 0,36 à 2,19                      | - |
|   |                            | Amélioration              | K134 | -    | -                     | 506                 | 496                         | 3,97     | 161                | 0,69 - 1,28               | 2,14 - 2,24               | 4,96                      | 1,17                      |                                  |   |
|   |                            | Essai énergie             | K30  | E39  | 37                    | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | 0,24 - 1,28               | 0,20 - 0,37 - 0,98        | 1,83                      | 0,30                             | * |
| Brew-loft (lot 2 <sup>ème</sup> série)                  | Bâtiment industriel > 1919 | Situation d'origine       | K38  | E36  | 12,70                 | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | 0,24 à 0,31               | 0,14 à 0,10               | 0,90                      | 0,30                             | * |
|   |                            | Situation actuelle        | K104 | -    | -                     | 454                 | 312                         | 1,46     | 102                | 0,40                      | 0,64 à 3,11               | 4,96                      | 1,88                      |                                  |   |
|   |                            | Amélioration              | K113 | E113 | 191,14                | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | 0,13                      | 0,28 à 0,11               | 2,14                      | -                                |   |
|   |                            | Essai énergie             | K36  | E46  | 80                    | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | -                         | 0,28 à 0,84               | 1,26                      | 0,44                             |   |
| Cours de Fleuries (appartement d <sup>ème</sup> gauche) | Appartement 1910-1945      | Situation d'origine       | K164 | -    | -                     | 500                 | 265                         | 1,88     | 166                | 1,24                      | 1,80 à 2,14               | 4,58 à 5,03               | 0,95                      |                                  |   |
|   |                            | Situation actuelle        | K146 | E212 | 314                   | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | 0,21                      | -                         | -                         | -                                |   |
|   |                            | Amélioration              | K45  | E78  | 68                    | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | -                         | 0,45 à 0,70               | 1,51 à 1,77               | 0,28                             |   |
|   |                            | Essai énergie             | K34  | E37  | 49                    | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | -                         | 0,12                      | 0,25 à 0,70               | -                                |   |
| Ploisy (appartement d <sup>ème</sup> )                  | Appartement - 1970         | Situation d'origine       | K149 | E260 | -                     | 253                 | 60                          | 3,72     | 78                 | 1,65                      | 2,60 à 3,20               | 0,94                      | 0,91                      |                                  |   |
|   |                            | Situation actuelle        | K62  | E65  | 66,80                 | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | -                         | 0,50 à 0,50               | 1,36                      | 0,91                             |   |
|   |                            | Amélioration              | K36  | E37  | 46,40                 | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | -                         | 0,23 à 0,47               | 1,36                      | 0,91                             |   |
|   |                            | Essai énergie             | K34  | E37  | 49                    | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | -                         | 0,12                      | 0,25 à 0,70               | -                                |   |
| Villes de Genesthion (appartement social 30)            | Appartement - 1981         | Situation d'origine       | K101 | E282 | 265,94                | 329                 | 90                          | 2,54     | 89                 | 1,90                      | 0,90 à 1,20               | 5,11                      | 1,49                      |                                  |   |
|   |                            | Situation actuelle        | K79  | E182 | 113,12                | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | -                         | 0,68 à 1,20               | 2,40                      | -                                |   |
|   |                            | Amélioration              | K32  | E190 | 39,30                 | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | -                         | 0,18 à 1,26               | 0,76                      | -                                |   |
|   |                            | Essai énergie             | K30  | E190 | 13,33                 | -                   | -                           | -        | -                  | -                         | -                         | -                         | 0,98                      | -                                |   |

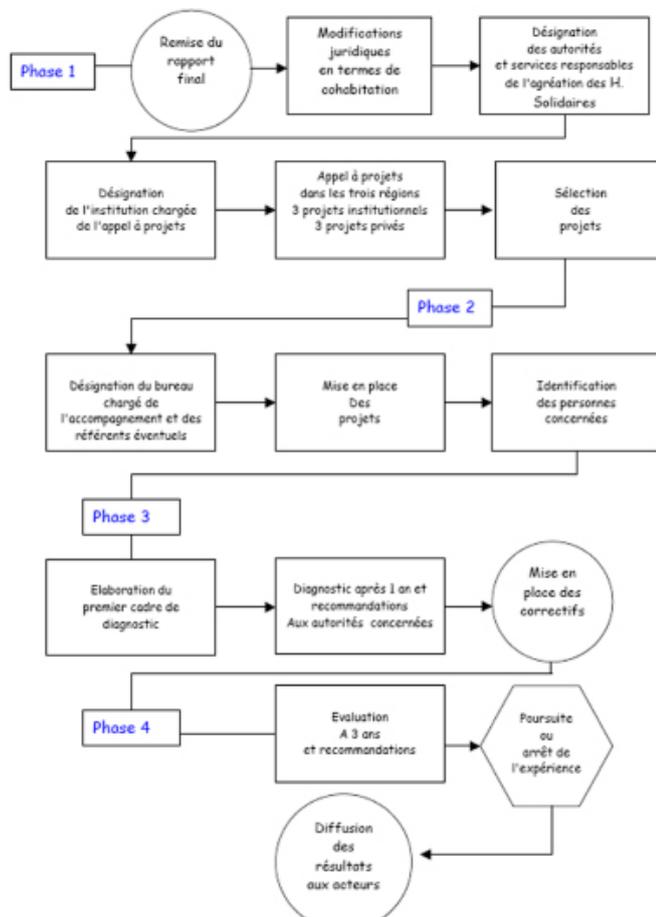
**4° superficie de plancher netto** : totalité des planchers à l'exclusion :

- des locaux offrant une hauteur libre de moins de 2,20 mètres ;
- des locaux affectés au parking ;
- des locaux situés sous le niveau du sol et qui sont affectés aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées entre le nu des murs intérieurs.



**Article 5 - Mezzanines**





| Pièces individuelles                            | Pièces collectives  | Total par ménage<br>(individuel + collectif)      |
|---|---|---|
| 10 m <sup>2</sup> pour 1<br>personne            | + 5 m <sup>2</sup> pour maximum 5 pièces<br>individuelles<br>pour maximum 7 occupants                                       | 20 m <sup>2</sup> pour 1 personne                 |
| 12 m <sup>2</sup> pour 2<br>personnes           | + 5 m <sup>2</sup> pour maximum 3 pièces<br>individuelles<br>supplémentaires<br>pour maximum 7 occupants<br>supplémentaires | 28 m <sup>2</sup> pour 2<br>personnes             |
| 5 m <sup>2</sup> par personne<br>supplémentaire |   | + 5 m <sup>2</sup> par personne<br>supplémentaire |



Stanislas Grégoire

Janvier 2011