

# L'archi, ça change la vie



“  
La rénovation,  
c'est le  
frottement  
entre une  
intervention  
précise et des  
caractéristiques  
historiques

“  
Jean Nouvel

LE BÂTIMENT DES ANNÉES 30 À VOCATION SOCIALE, EN PARTIE CLASSÉ, DEVIENDRA UN IMMEUBLE D'APPARTEMENTS DE HAUT STANDING. LES TRANSFORMATIONS SERONT SURTOUT VISIBLES À L'ARRIÈRE.

ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIOLOGIQUE,  
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES, MARCHÉ DE  
L'IMMOBILIER EN CRISE... POUR RELEVER CES DÉFIS  
MAJEURS, LES VILLES FONT PREUVE D'AUDACE ET  
S'ALLIENT LE TRAVAIL D'ARCHITECTES VISIONNAIRES.

QUATRE PROJETS DE DEMAIN SOUS LA LOUPE.

TEXTE : ANNE BOULORD.

## THE CROSS HOUSE, rénovation des bâtiments de la Croix-Rouge à Ixelles

Le promoteur Charles de Pauw raconte dans un sourire que c'est grâce à un ballotin de chocolats Laurent Gerbaud qu'il a réussi à convaincre la star Jean Nouvel de rénover la Croix-Rouge de Bruxelles. L'architecte, lui, confie son intérêt pour les rénovations qui répondent à sa vision de l'urbanité : "Une ville doit aujourd'hui freiner les constructions et moins démolir pour s'attacher à l'amélioration du potentiel. Dans ce bâtiment, en partie classé et emblématique du style années 30, nous allons révéler des caractéristiques d'une autre époque, en les contrastant avec des éléments d'aujourd'hui, très techniques. D'un ancien lieu à fonction sociale, nous allons faire des logements : c'est dans la reconversion qu'on fait les meilleures choses." Conservant les éléments classés – façade,

vitraux, planchers, hêtre pourpre dans le jardin – le projet Cross House comptera vingt appartements de très haut standing, utilisant les toutes dernières technologies en terme de rentabilité énergétique. Une rénovation assez légère, somme toute, dont on ne soupçonne que peu de choses depuis la chaussée de Vleurgat. Le plus impressionnant siège à l'arrière, tant dans l'îlot de verdure qui sera créé pour les habitants que dans la végétalisation de la façade par terrasses successives. Bruxelles accueille pour la première fois un prix Pritzker, qui s'y illustrera également bientôt par la rénovation du quartier de la gare du Midi. D'ici la livraison des appartements, prévue en 2014, on ne saurait que trop vous conseiller d'épargner... **Jean Nouvel et MDW** : [mdw@mdwarchitecture.be](mailto:mdw@mdwarchitecture.be) - [www.jeannouvel.com](http://www.jeannouvel.com).



“  
Le futur sera urbain ou ne sera pas. Quand on aime la campagne, on n’y construit pas

“ Leo Van Broeck



© Bogdan & Van Broeck Architects

## MALMAR, un complexe multifonction à Gand

Très en vogue depuis quelques années, la réhabilitation des friches industrielles par les pouvoirs publics devient un véritable phénomène urbain. Parmi les projets de Bogdan & Van Broeck Architects figurent déjà 134 maisons construites à Louvain sur un site de la SNCB, le projet Port Sud le long du canal à Bruxelles, le projet Kanaal pour Axel Vervoordt près d'Anvers, etc. Leur projet Malmar à Gand s'inscrit dans cette mouvance : sur plus de 10.000 m<sup>2</sup> sortiront de terre, en 2015, des maisons passives, des bureaux, des projets de cohousing, une halle de sports, un cabinet médical, un hangar à vélos collectif, un café... Un village en soi ! “Nous avons regardé ce site industriel abandonné un peu comme un objet trouvé, un monde en soi dans lequel a poussé une jungle et auquel on ajoute des bâtiments”, raconte Leo Van Broeck. “La plupart de nos projets sont situés sur des friches industrielles et en ville. Cela accompagne une évolution des mentalités, mais demande un certain courage politique car ces grandes structures sont gérées et vendues par la ville.” Un défi environnemental, démographique et urbanistique face auquel les villes vont devoir se professionnaliser... dans l'immobilier !  
**Oana Bogdan et Leo Van Broeck : [office@bvarchitects.com](mailto:office@bvarchitects.com) - [www.bvbatchitects.com](http://www.bvbatchitects.com).**

LA FRICHE INDUSTRIELLE ACCUEILLERA BIENTÔT TOUT UN “VILLAGE” AVEC MAISONS PASSIVES, BUREAUX, SALLE DE SPORTS, CABINET MÉDICAL... MAIS LE PASSÉ DES LIEUX NE SERA PAS GOMMÉ !



© Bogdan & Van Broeck Architects

## LES ZURBAINS, habitat collectif inter-générationnel à Liège



© AnnH



“  
On ne s'inscrit pas dans un phénomène de mode, on avance en suivant les désirs des propriétaires”

“ Jean-Marc Schepers

Deux ans après notre reportage sur le terrain (voir Gael Maison 11/2010), nous retrouvons un chantier sur le point d'être livré, le gros œuvre étant achevé. Au commencement étaient 26 familles soucieuses d'acquiescer terrain et logement à prix abordable, en ville, le tout selon une certaine philosophie de vie, durable et collective. Aux manettes, Jean-Marc Schepers, qui a accompagné ces aspirants propriétaires depuis le début : “il ne s'agit pas d'un projet initié et géré par un promoteur, vendu par lots tout faits, souvent à prix d'or, et donnant l'illusion d'habitat groupé. Ici, on s'inscrit dans une véritable réflexion à la fois collective (décisions communes quant aux choix énergétiques ou espaces partagés, par exemple) mais aussi individuelle, puisque nous

avons écouté et respecté les desiderata de chacun. D'après les choix et envies personnels, nous avons composé une espèce de puzzle où s'imbriquaient les différents programmes individuels.” Son challenge ? Faire de ce puzzle implanté sur une parcelle de 8.500 m<sup>2</sup> un ensemble cohérent, à la fois dans son articulation et dans son aspect esthétique, en choisissant des matériaux similaires, respectueux de l'environnement et de la forte personnalité du quartier Saint-Léonard. 28 logements, appartements, duplex ou maisons individuelles (dont deux d'habitat intergénérationnel, dit “kangourou”), prêts à être investis cette année. **Jean-Marc Schepers, [schepersjm@telenet.be](mailto:schepersjm@telenet.be) - [leszurbains.blogspot.com](http://leszurbains.blogspot.com).**



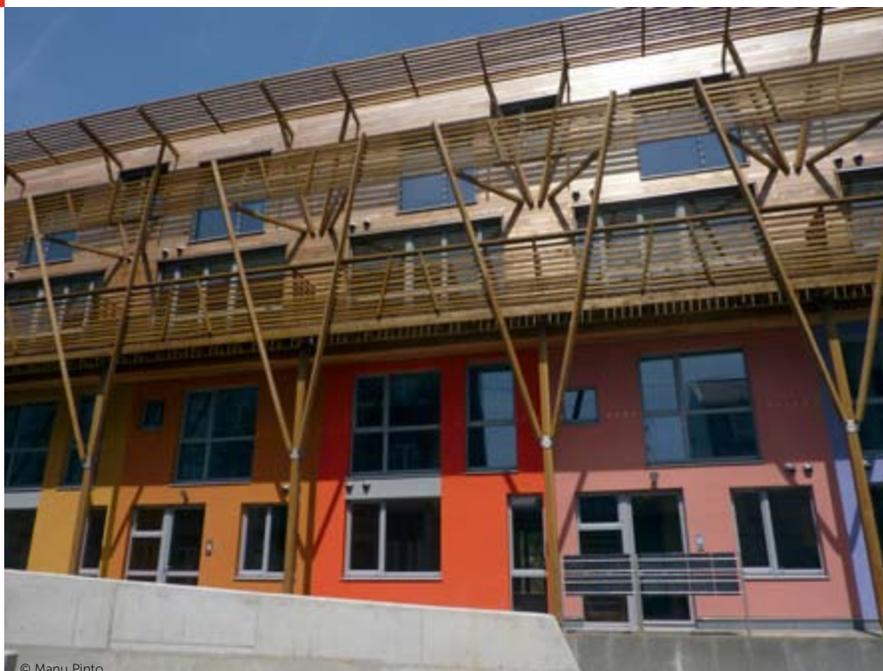
© AnnH

LE GROS ŒUVRE DES MAISONS, APPARTEMENTS ET ESPACES COMMUNS EST AUJOURD'HUI TERMINÉ. LES 28 LOGEMENTS AVEC JARDIN COLLECTIF DU PROJET LIÉGEOIS ACCUEILLERONT BIENTÔT LEURS PREMIERS HABITANTS.



“  
 “L’architecture ne doit pas  
 être l’apanage des riches,  
 mais s’adresser à tous” Damien Carnoy  
 “

UN BÂTIMENT ÉCO-  
 CONSTRUIT AVEC 14  
 LOGEMENTS PASSIFS  
 PARTIELLEMENT  
 BARDÉS DE BOIS. SON  
 PRIX EXTRÊMEMENT  
 SERRÉ (1.100 €/  
 M<sup>2</sup>) A PERMIS À  
 DES FAMILLES  
 EN DIFFICULTÉS  
 FINANCIÈRES  
 DE DEVENIR  
 PROPRIÉTAIRES.



© Manu Pinto

## L'ESPOIR, un habitat collectif durable et abordable à Molenbeek

Lauréat du prix Blue House 2012 (qui récompense un projet de construction ou de rénovation durable et abordable en Belgique), L'Espoir intègre parfaitement les "4 P" chers au concours : People, Prosperity, Planet et Participation. Cet immeuble, sis dans un quartier défavorisé de la capitale, a permis à quatorze familles en situation précaire et d'émancipation d'accéder à leur rêve en même temps qu'à un statut très symbolique en terme d'intégration en Belgique, celui de propriétaire. Soutenues financièrement par le Fonds du logement, elles peuvent aujourd'hui vivre dignement, projeter un avenir pour leurs enfants et pour elles-mêmes. D'ailleurs, depuis leur installation, nous précise Damien Carnoy, "deux habitants se sont présentés aux élections communales et les enfants, pouvant désormais étudier dans des conditions décentes, ont enclenché un cercle vertueux dans leur scolarité. Je considère que les architectes ont une responsabilité sociétale complémentaire des aspects durables. Techniquement, les choix faits pour L'Espoir vont aussi dans le sens du durable-social : une chaufferie commune pour l'eau et une isolation à la pointe en font un bâtiment 100 % passif, réduisant considérablement les charges des propriétaires. Donner cette chance à ces familles habituellement malmenées par des marchands de sommeil sans scrupules, construire pour leur dignité, c'est cela qui m'a motivé". **Damien Carnoy**, [info@carnoy-crayon.be](mailto:info@carnoy-crayon.be) - [www.bluehouseprize.be](http://www.bluehouseprize.be).



© Manu Pinto