

[FACTSHEET B

M A]

## BRUNFAUT 35

---



## **[FACT SHEET]**

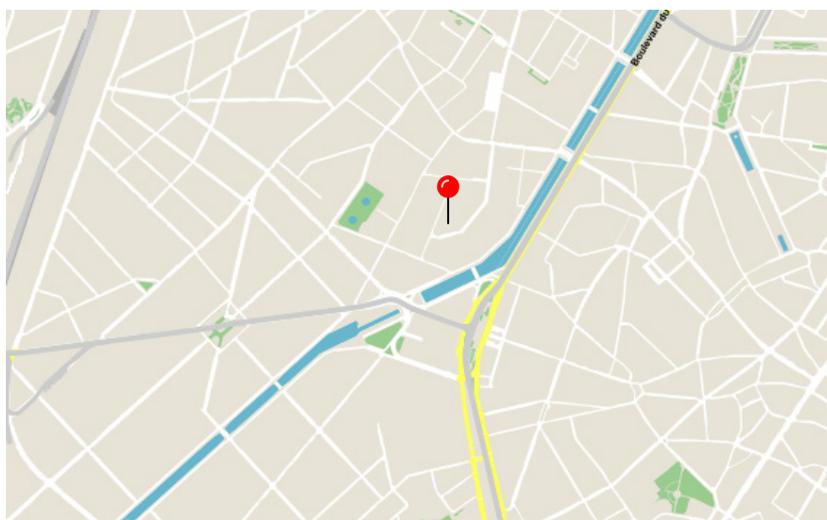
### **BRUNFAUT 35**

Le Logement Molenbeekois est l'une des plus anciennes et plus grandes Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) en Région de Bruxelles-Capitale. À l'heure où son patrimoine est arrivé à un tournant en termes de durée de vie des matériaux, d'intégration urbaine et d'habitabilité, il souhaite accélérer la rénovation de certains de ses sites clés.

En collaboration avec la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), il a donc lancé cinq marchés relatifs à cinq bâtiments de son patrimoine, parmi lesquels l'immeuble situé rue Brunfaut, n°35. L'objectif était de sélectionner une équipe pluridisciplinaire composée d'architectes, d'ingénieurs en stabilité et en techniques spéciales, et de conseillers en économie circulaire, afin de requalifier le site et d'y concevoir un projet de logement de qualité, intégré à ses abords immédiats. L'enjeu pour les candidats était d'améliorer l'habitabilité de l'immeuble et la qualité de vie de ses habitants, tout en mettant aux normes (incendie, ventilation, énergie...) une infrastructure fortement dépassée, avec des solutions exemplaires en matière de durabilité et de circularité. Ces solutions, essentielles pour le maître d'ouvrage, devaient en outre être analysées et proposées via l'outil Totem. Enfin, si l'immeuble n'est pas classé, il constitue cependant un bel exemple d'architecture brutaliste. Les candidats devaient donc proposer une requalification du site en prenant en compte la valeur patrimoniale de ce symbole des années 70.

De Molenbeekse Woningen is één van de oudste en grootste Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Haar gebouwen zijn op een keerpunt aanbeland op het vlak van levensduur van materialen, stedenbouwkundige integratie en bewoonbaarheid. Daarom wenst de OVM de renovatie van verschillende belangrijke sites te versnellen.

In samenwerking met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), werden 5 overheidsopdrachten gelanceerd met betrekking tot de vernieuwing van haar patrimonium, waaronder het gebouw gesitueerd in de Brunfautstraat 35. Het doel was om een multidisciplinair team van architecten, stabiliteitsingenieurs, ingenieurs technieken en experts in circulaire economie aan te stellen die de site kan herwaarderen. Het team moest een kwalitatief woningbouwproject ontwerpen dat zich intergreert in zijn directe omgeving. De uitdaging voor de ontwerpers was de leefbaarheid van het gebouw en de levenskwaliteit van haar bewoners te verbeteren, alsook het op norm brengen van de voorbijgestreefde infrastructuur (brandveiligheid, ventilatie, energie,...). Voorbeeldige en innovatieve oplossingen op het vlak van duurzaamheid en circulariteit moesten geïmplementeerd en afgetoetst worden met de Totem-tool. Het gebouw, dat niet geklasseerd is, vormt desalniettemin een mooi voorbeeld van brutalistische architectuur. De kandidaten moesten met de renovatie rekening houden met de erfgoedkundige waarde van dit symbool uit de jaren 70.





(c) Séverin Malaud

Localisation . Locatie

Rue Brunfautstraat 35

Molenbeek-Saint-Jean - 1080 - Sint-Jans-Molenbeek

Maître d'ouvrage.Opdrachtgever

Logement Molenbeekois

Molenbeekse Woningen

Procédure.Procedure

Procédure concurrentielle avec négociation

Mededingingsprocedure met onderhandeling

Comité d'avis.Adviescomité

10.11.2021

Lauréat.Laureaat

AAC + VELD

+ WOW / NEY & PARTNERS

+ CENERGIE

+ CODIVES

+ ATS

Images in this document are only sketches developed by the design office that will be subject to further discussions and adaptations before the final project's approval. Les images présentées dans ce document sont les esquisses développées par le bureau d'étude, esquisses qui seront sujettes à discussions et adaptations avant l'approbation du projet final. De afbeeldingen die in dit document getoond worden zijn opgemaakt door het studie bureau en zullen nog verder bediscussieerd en aangepast worden alvorens het project definitief wordt goedgekeurd.

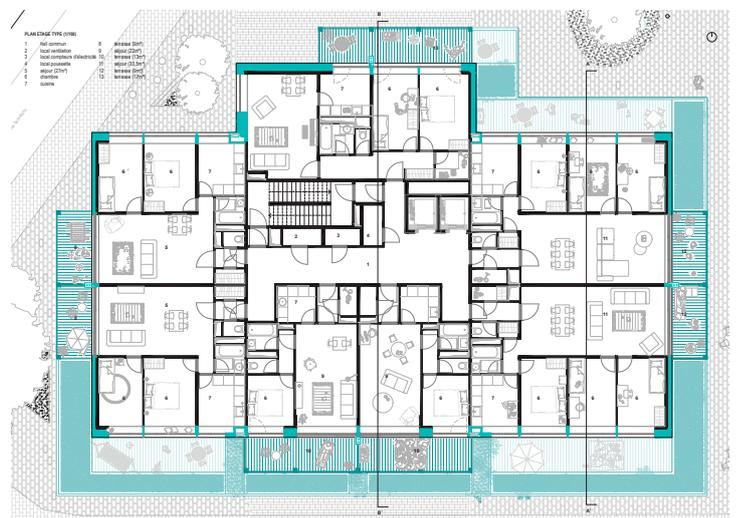
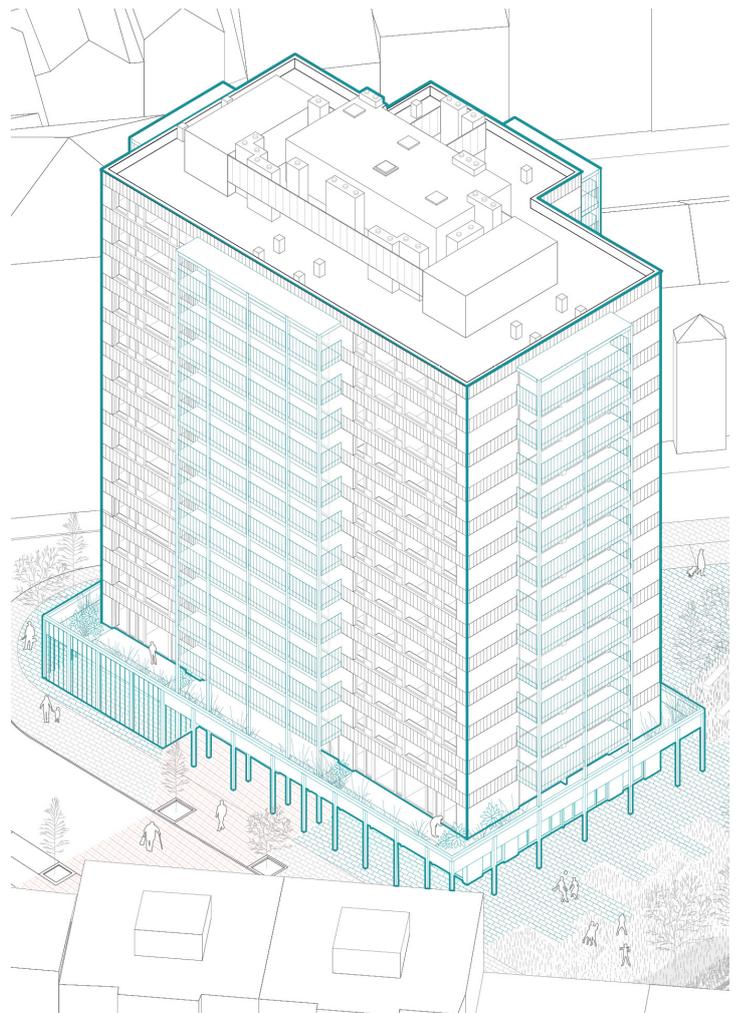
# LAURÉAT LAUREAAT

## AAC + VELD

VELD et AAC proposent une réinterprétation réussie de l'architecture brutaliste de l'immeuble. Le projet maintient la lecture horizontale de la façade et des fenêtres, en mettant en évidence les allèges avec de la tôle d'aluminium réutilisée de la façade actuelle. Il envisage par ailleurs le bâtiment dans sa globalité, en équilibre avec son environnement grâce à un aménagement des abords approprié et différent de chaque côté, en fonction du contexte. Le réaménagement du rez-de-chaussée permet de mettre en valeur la tour et de l'ouvrir à 360° : placette arborée au nord, trottoir élargi à l'ouest pour les cyclistes et piétons, hall traversant à partir du sud. L'ajout d'un socle en bois autour de la structure apporte à l'architecture brutaliste une dimension humaine, plus intime et accueillante.

Le projet se distingue également en matière d'habitabilité. Le rez-de-chaussée, simplifié, se dessine en trois parties très accessibles : le hall traversant, le local vélo et l'espace polyvalent. Au niveau des logements, l'accent est mis sur la qualité et la générosité, avec une terrasse pour chaque appartement, des séjours agrandis pour certains, la végétalisation du 1er étage, l'agrandissement des baies vitrées ou encore l'ajout de portes-fenêtres.

L'analyse et le choix des matériaux réalisés avec l'outil Totem sont très aboutis : utilisation de matériaux de construction durables (bois, CLT), isolation en laine de bois biosourcée, suppression des énergies fossiles grâce à l'installation de deux pompes à chaleur air-eau en toiture, zone d'infiltration et citernes d'eau de pluie dans le jardin à côté de la tour, etc. Enfin, l'équipe lauréate a également étudié en profondeur les techniques et l'organisation du chantier, pour réduire au maximum les nuisances dans un site occupé. Les modules préfabriqués seront posés en très peu de temps et sans échafaudages. Les calepinages des modules, les fixations, le transport sur site, etc. ont été étudiés avec précision et les travaux en intérieur seront limités autant que possible.





Het ontwerp door VELD en AAC stelt een geslaagde herinterpretatie voor van de brutalistische architectuur van het gebouw. De horizontaliteit van de gevel en de raamindeling blijft behouden en de gevelbanden worden bekleed met aluminium platen die gerecupereerd werden van de bestaande gevel. Het gebouw krijgt een volledige oprissing en dankzij slimme interventies integreert het zich op een evenwichtige manier in zijn omgeving. De herinrichting van het gelijkvloers opent zich over 360° en zorgt voor een activering van de aanpalende buitenruimtes. Deze zijn aan elke zijde van de toren aangepast aan hun specifieke context: een met bomen beplant voorplein werd voorzien in het noorden, een verbreed voetpad voor fietsers en voetgangers in het oosten en een doorsteek doorheen het gebouw vanaf het zuiden. De houten sokkel rondom de toren voegt aan de brutalistische architectuur een menselijke schaal toe die meer intiem en gastvrij oogt.

Het ontwerp werd ook uitmuntend beoordeeld op het vlak van leefbaarheid. Een sterk vereenvoudigd gelijkvloers krijgt een toegankelijke driedeling: een inkom die doorsteekt, een fietsenberging en een gemeenschapsruimte.

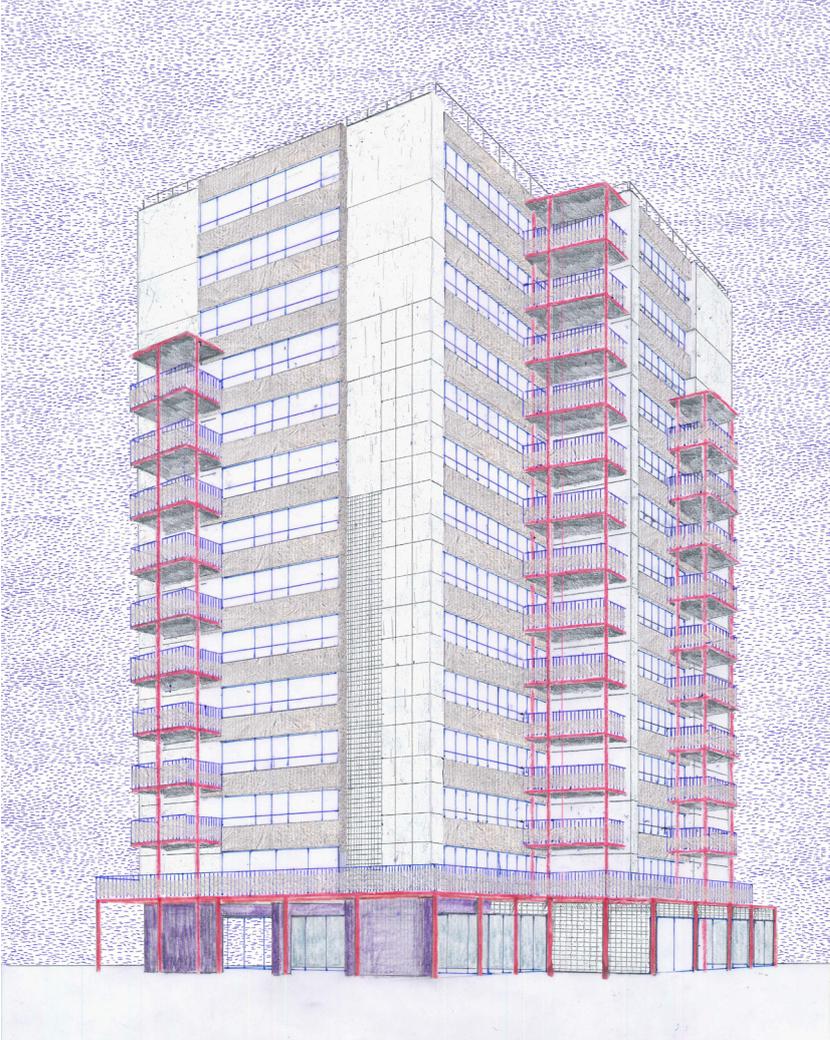
Voor de wooneenheden werd het accent gelegd op kwaliteit en generositeit: ieder appartement krijgt een ruim terras, de ramen worden verbreed en voor sommige

appartementen worden de leefruimtes zelfs uitgebreid. Het dak van de sokkel op het eerste verdiep wordt vergroend, de ramen worden er tot op de vloer doorgetrokken.

De gebruikte materialen werden grondig geanalyseerd met de Totem-tool: er werd gekozen voor duurzame bouwmaterialen zoals hout, CLT of houtwol van biologische afkomst voor de isolatie. Er werd ingezet op hernieuwbare energiebronnen door het voorzien van twee lucht-water warmtepompen op het dak. Infiltratiezones en een regenwaterput werden voorzien in de tuin naast het gebouw, ... Tot slot bestudeerde het winnende team in detail de uitvoeringstechnieken en werforganisatie om de overlast voor de bewoners tot een minimum te beperken. De geprefabriceerde modules zullen op korte tijd tegen de gevel gemonteerd worden zonder dat er stellingen aan te pas komen. Het legverband van de modules, de bevestigingen en het transport naar de site werden eveneens uitvoerig bestudeerd. Werken binnen werden tot een minimum beperkt.

**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

**AGWA**



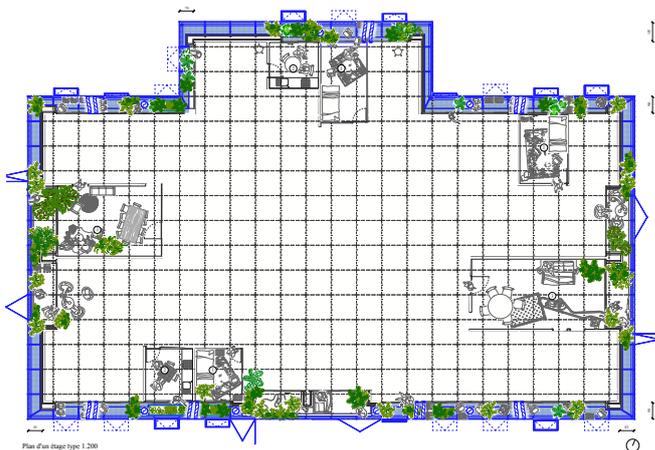
**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

**FAIDHERBE & PINTO + MULTIPLE**



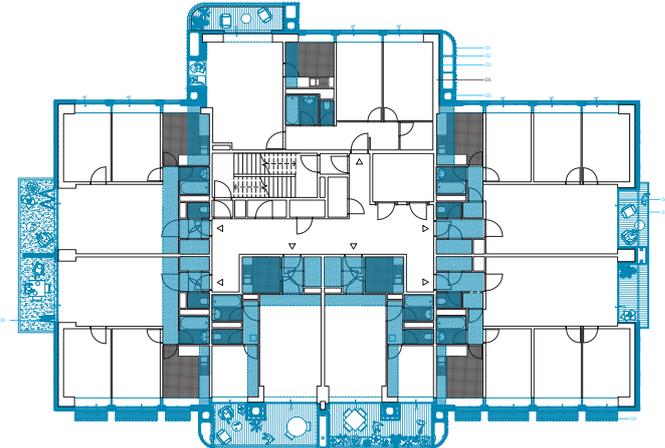
**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

**BAUKUNST**



**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

**BEAU**



Le bouwmeester maître architecte et son équipe ont pour mission de veiller à la qualité de l'espace, en matière d'architecture, mais également en ce qui concerne l'urbanisme et l'espace public sur le territoire de la Région Bruxelles-Capitale. Il s'agit de pousser plus en avant l'ambition à Bruxelles en matière de développement urbain. Le bouwmeester occupe une position indépendante.

De bouwmeester maître architecte en zijn team bewaken de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe projecten op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: niet alleen architectuur, maar ook stedenbouw en openbare ruimte. Het doel is dat Brussel meer ambitie op het gebied van stadsontwikkeling nastreeft. De bouwmeester werkt in een onafhankelijke positie.

The mission of the bouwmeester maître architecte (Chief Architect) and his team is to ensure the quality of urban space, both architecturally and in terms of urban planning and public realm in the Brussels-Capital Region, thus driving forward Brussels' ambitions in urban development. The Chief Architect is working in an independent position.

Contact presse . Perscontact . Press Contact: [info@bma.brussels](mailto:info@bma.brussels) 02 435 43 80

[www.bma.brussels](http://www.bma.brussels)