




# Aff



**A+301****Affordable Housing**

ÉDITO	5	<i>Lisa De Visscher</i>
OPINION	7	Pénurie de logements <i>Theo Vaes</i>
	8	Élargissons le marché du logement <i>Peter Vanden Abeele</i>
À LA UNE	10	Escher – Other World <i>Eline Dehullu</i>
	13	Plants, Shadows and Models <i>Eline Dehullu</i>
AFFORDABLE HOUSING	16	DBLVA, Nekkersput, Gand <i>Arnaud De Sutter</i>
	24	Broekx-Schiepers, Logement collectif, Borgerhout <i>Bart Tritsmans</i>
	30	L’habitat abordable: une mission pour les concepteurs? <i>Edith Wouters</i>
	34	Règles d’or pour un logement abordable <i>Eline Dehullu</i>
	38	Ectv, Habitat groupé Jean, Sint-Amandsberg <i>Paul Vermeulen</i>
	44	Six approches de l’habitat abordable <i>Eline Dehullu, Lisa De Visscher</i>
	55	Archive : 50 ans d’habitations sociales <i>Pieter T’Jonck</i>
	62	It’s the finance, stupid! <i>Kristiaan Borret, Ann De Cannière, Jean-Guy Pecher, Frederik Serroen</i>
	68	Vers.a, Biestebroeck, Anderlecht <i>Tim Peeters</i>
	72	Artau, Logement Arc, Liège <i>Élodie Degavre</i>
	78	Concours: Metapolis, Master-plan Kolderbos, Genk <i>Anne Malliet</i>
INTERVIEW	84	Bruther <i>Lisa De Visscher</i>
PROJETS RÉCENTS	90	Label, Love pt. II, Charleroi <i>Carla Frick-Cloupet</i>
	96	Robbrecht en Daem – VK, Hôpital ZNA Cadix, Anvers <i>Emmanuel van der Beek</i>
	102	Baro – Sum – Kempe Thill – Anno, Cirque d’hiver, Gand <i>Sara Vermeulen</i>
PRODUCT NEWS	108	<i>Viviane Eeman</i>
ÉTUDIANT	114	Dynamisme <i>Eline Dehullu</i>
	116	Tiny City House <i>Riet Coosemans</i>
	118	Supersurface <i>Lisa De Visscher</i>
PORTRAIT	120	Linto <i>Lisa De Visscher</i>
	121	Pashenko Works <i>Eline Dehullu</i>
	122	Laboratoire <i>Lara Molino</i>



RÉDACTION	<p>Rédactrice en chef <b>Lisa De Visscher</b></p> <p>Rédactrice en chef adjointe <b>Eline Dehullu</b></p> <p>Production et IT <b>Grégoire Maus</b></p> <p>Traductions <b>Eva Van Walle</b> (NL) <b>Alain Kinsella</b> (FR) <b>Antoon Wouters</b> (Product News)</p>	<p>Copy-writing <b>Charlotte Bonduel</b> (NL)</p> <p>Rédaction finale <b>controltaaldelete.be</b> (NL) <b>Benoît Francès</b> (FR)</p> <p>Graphisme <b>Terry Kritis</b></p> <p>Typeface <b>Rhymes</b></p>	<p>Imprimerie <b>Die Keure, Bruges</b></p> <p>Image de couverture et table des matières <b>Notan, Duchesse, Molenbeek, 2022</b> © Stijn Bollaert</p> <p>Commission artistique <b>Gilles Debrun</b> <b>Pauline Fockedeey</b> <b>Nicolas Hemeleers</b> <b>Kelly Hendriks</b></p>	<p><b>Véronique Patteeuw</b> <b>Hera Van Sande</b> <b>Guillaume Vanneste</b> <b>Ward Verbakel</b></p> <p>Adresse <b>Rue Ernest Allard 21/3</b> <b>1000 Bruxelles</b> <b>redaction@a-plus.be</b> <b>www.a-plus.be</b></p>
ÉQUIPE	<p>A+ est une publication de <b>CIAUD</b> Centre d'information de l'architecture de l'urbanisme et du design.</p> <p>Éditeur responsable <b>Philémon Wachtelaer</b> <b>Rue Ernest Allard 21/3</b> <b>1000 Bruxelles</b> <b>www.a-plus.be</b></p>	<p>Office management et abonnements <b>Deborah Schwarzbaum</b> <b>office@a-plus.be</b> <b>abonnement@a-plus.be</b></p> <p>Publicité et sponsoring <b>Rita Minissi</b> <b>rita.minissi@mima.be</b> <b>+32 497 500 292</b></p>	<p>Communication et presse <b>Louise Van Laethem</b></p> <p>Expositions et conférences <b>Lara Molino</b> <b>Mattijs Brands</b></p> <p>Copyright CIAUD/ICASD <b>Tous droits réservés.</b> <b>Aucune partie de cette publication ne peut être</b></p>	<p>reproduite, archivée ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit sans l'autorisation écrite préalable de l'éditeur. Chaque auteur est responsable de sa contribution.</p>
CONSEIL D'ADMINISTRATION	<p>Président <b>Philémon Wachtelaer</b></p> <p>Vice-présidente <b>Anne Sophie Nottebaert</b></p>	<p>Secrétaire <b>Geert De Grootte</b></p> <p>Trésorière <b>Stéphanie Lorfèvre</b></p>	<p>Membres <b>Petra Decouttere</b> <b>Paul Dujardin</b> <b>Ruben Goots</b> <b>Nicolas Hemeleers</b></p>	<p><b>Jo Huygh</b> <b>Anne Ledroit</b> <b>Isabelle Vanhoonacker</b></p>
ANNONCEURS	<p><b>Bigmat</b> <b>Bruxelles Environnement</b> <b>Bulo</b> <b>Creaton Terreal</b> <b>Daw</b> <b>Erco</b> <b>Febe</b> <b>Finstral</b> <b>Frager - Harinck</b> <b>Geberit</b></p>	<p><b>Gira</b> <b>Gyproc</b> <b>Jung</b> <b>Luminus</b> <b>Neolith</b> <b>Renson</b> <b>Reynaers</b> <b>Schuco</b> <b>Simonswerk</b> <b>Stûv</b></p>	<p><b>Viessmann</b> <b>Vola</b></p>	
AUTEURS	<p><b>Kristiaan Borret</b> est bouwmeester maître architecte (BMA) de la Région de Bruxelles-Capitale depuis 2015. De 2006 à 2014, il a été bouwmeester maître architecte d'Anvers. Depuis 2005, il est professeur invité d'urbanisme à l'Université de Gand.</p> <p><b>Riet Coosemans</b> diplômée en 2022 en tant qu'architecte (Sint-Lucas, KU Leuven). Auparavant, elle a obtenu un baccalauréat en architecture d'intérieur (2020) et a effectué une année Erasmus à Rome (2021).</p> <p><b>Ann De Cannière</b> travaille dans l'équipe du maître architecte bruxellois (BMA) depuis 2017. Elle est également directrice générale adjointe du bureau bruxellois d'urbanisme Perspective.brussels.</p> <p><b>Arnaud De Sutter</b> est ingénieur-architecte (Université de Gand, 2020). Il travaille comme architecte et écrit régulièrement sur l'architecture. Ses textes sont parus dans <i>A+</i> et <i>De Witte Raaf</i>.</p>	<p><b>Élodie Degavre</b> est architecte, enseignante, photographe et réalisatrice. Elle est diplômée de l'Institut supérieur d'architecture de La Cambre. Après avoir collaboré avec plusieurs bureaux d'architecture, elle enseigne et mène une recherche sur le logement à l'UCLouvain. Depuis 2017, elle écrit et réalise le documentaire <i>La Vie en kit</i>.</p> <p><b>Carla Frick-Cloupet</b> est architecte. Elle enseigne à l'ULB et dirige des mémoires de maîtrise à l'ENSA Paris La Villette. Elle est doctorante à l'ENSA Saint-Étienne et à l'Université Jean Monet.</p> <p><b>Anne Malliet</b> est architecte (Université d'Anvers, 1981). Elle fait partie de l'équipe du Vlaams Bouwmeester depuis 2001, après avoir travaillé comme consultante en conservation de monuments pour le gouvernement flamand</p> <p><b>Jean-Guy Pecher</b> diplômé en 2009 en tant qu'ingénieur en construction de l'UCLouvain. Depuis 2016, il travaille pour le bouwmeester maître architecte (BMA) de Bruxelles.</p>	<p><b>Tim Peeters</b> travaille pour le groupe de design Org en tant qu'architecte de projet et urbaniste. En 2022, il co-fonde Falsework, une agence de recherche et de design basée à Rotterdam et Bruxelles.</p> <p><b>Frederik Serroen</b> est historien et urbaniste. Il travaille au sein de l'équipe du bouwmeester maître architecte (BMA), où il supervise des concours de design avec un fort accent mis sur l'habitat collectif et le réemploi.</p> <p><b>Bart Tritsmans</b> enseigne à l'Université d'Anvers. En 2014, il obtient un doctorat en histoire (Université d'Anvers) et en architecture (ULB). Ses recherches portent sur l'évolution historique des espaces verts en milieu urbain.</p> <p><b>Pieter T' Jonck</b> est architecte. Il écrit sur l'architecture, les arts visuels et les arts du spectacle pour divers journaux et magazines belges et étrangers. Il travaille pour la radio Klara et a été rédacteur en chef d'A+ en 2017.</p>	<p><b>Paul Vermeulen</b> est associé chez De Smet Vermeulen architectes à Gand et professeur d'architecture urbaine à la TU Delft.</p> <p><b>Sarah Vermeulen</b> est architecte et historienne de l'art. Elle travaille comme chargée de mission pour l'Agence du patrimoine immobilier du gouvernement flamand.</p> <p><b>Edith Wouters</b> est ingénieure-architecte et a un master en management de la construction. Elle est la coordinatrice artistique d'Ar-tur (Turnhout). Depuis 2016, elle dirige le cabinet d'architecture culturelle Capasitec.</p> <p><b>Emmanuel van der Beek</b> est journaliste indépendant. Il écrit sur l'architecture et la musique pour <i>De Standaard</i>. Il a obtenu une maîtrise en littérature en 2019. Il suit actuellement un master en ingénierie-architecture à la KU Leuven.</p>

# It's the

Plusoffice – Citytools, plan d'aménagement directeur du quartier productif Heyyaert, Bruxelles: combinaison d'une vision stratégique des principales structures (canal et route de la Senne) avec des règles de construction précises pour le développement futur de ce quartier résidentiel central à usage mixte de la ville.

**Affordable housing**

# finance,

# stupid!



**Pour que l'habitat reste abordable, on s'intéresse souvent à la manière de construire. Peut-on construire plus petit, ou moins cher? Pourtant, ce n'est qu'un emplâtre sur une jambe de bois. Le nœud du problème ne se situe pas dans le coût du bâtiment, mais dans le fait que le terrain soit un objet de spéculation.**

*Kristiaan Borret, Ann De Cannière, Jean-Guy Pecher, Frederik Serroen*

Quand les prix des matériaux vont-ils cesser d'augmenter? Est-il indispensable que les exigences de durabilité soient si élevées, vu leur effet sur le coût d'une construction? Les architectes ne peuvent-ils pas créer des projets moins chers? Faut-il différer les finitions, comme c'est le cas dans les habitations casco ou à parachever? Par ailleurs, si tout le monde sait que les Belges vivent dans des espaces trop grands, il reste encore à apprendre à nous contenter de moins, *a fortiori* lorsque des critères de budget entrent en considération. Qu'en est-il des nouvelles formes d'habitat telles que le micro-loft? Ou l'habitat groupé?

Ces idées sont des écrans de fumée qui masquent le véritable problème: l'immobilier résidentiel est devenu un produit financier qui surfe sur la spéculation foncière. Quant aux mécanismes financiers tels que les faibles taux d'intérêt et l'avantage fiscal lié aux emprunts hypothécaires, qui ont stimulé la hausse des prix, ils jouent, eux aussi, un rôle non négligeable. En comparaison, l'augmentation du coût d'une construction n'a qu'un effet très réduit. Même quand les architectes, promoteurs et entrepreneurs réussissent à limiter le prix de conception et d'exécution d'une construction, l'économie réalisée est parfois engloutie dans la financiarisation du marché résidentiel, à l'instar de l'aide au logement en Flandre qui n'a eu aucun effet modérateur sur les prix. Le plaidoyer tenu par les promoteurs- à savoir obtenir des

permis de construire plus rapidement, pour des habitations plus denses et plus petites afin de réduire les coûts - n'a généré aucune différence. Au contraire, il a peut-être mené au résultat inverse puisqu'il a souvent abouti à une situation «less value for more money» - moins bien et plus cher.

### Intervention de l'État dans un marché défaillant

L'augmentation des prix du logement touche également la classe moyenne. Les parents se rendent compte que leurs enfants ne pourront plus se loger comme ils l'ont toujours fait. Cette situation est perçue comme une injustice dans la mesure où, au siècle dernier, ils avaient intégré l'idée que les générations suivantes seraient, en principe, plus prospères. Pourtant, la crise s'était déjà annoncée avec virulence dans les catégories de revenus les plus faibles. Bruxelles ne fait pas exception et souffre déjà d'une pénurie du logement depuis un certain temps. Ces dix dernières années, la liste d'attente pour un logement social a atteint près de 50.000 ménages, soit 10 % de la population bruxelloise. Sans parler des 5.000 sans-abri qui vivent dans les rues de la capitale - et ce n'est qu'une estimation!

Quand le marché est défaillant, l'État doit intervenir. En l'occurrence, il s'agit de protéger le droit fondamental au logement. Cela commence par l'obligation de construire des logements sociaux. Dans le plan d'aménagement directeur pour le quartier Heyvaert à Anderlecht, par exemple, un minimum de 25 % d'habitations sociales a été imposé pour tout projet à partir de 2.000 m<sup>2</sup>, et ce, également dans le cadre de projets privés. Ceci s'applique donc à chaque demande de permis à partir de vingt appartements environ. Il serait judicieux de généraliser ce genre d'obligation sur tout le territoire de la Région bruxelloise, car cela permettrait d'accélérer la construction de logements sociaux, surtout dans les communes qui sont généralement très réticentes. →

↳ Atelier avec les acteurs de la communauté autour de divers projets pour le quartier Heyvaert.





↑ ↘ Le projet Tivoli signé V+ et Hbaat montre comment, grâce à l'ambition du CLTB, des projets dotés d'une forte personnalité architecturale voient le jour. Il s'agit de la construction de vingt-deux logements sur une parcelle d'angle située à l'entrée de Tivoli Green City à Laeken, la dernière parcelle constructible de cet éco-quartier.



### Dissocier terrain et bâtiment

La première stratégie consiste à ne pas mettre sur le marché les terrains appartenant aux pouvoirs publics, mais plutôt de faire en sorte qu'ils restent dans leurs patrimoines par le biais d'une emphytéose. Citydev, le promoteur immobilier public de la Région bruxelloise, développe notamment des logements pour les ménages à revenus moyens et les vend individuellement jusqu'à 20 % en dessous du prix du marché grâce à un subside. Dans les prochaines années, Citydev proposera une habitation sur cinq via un système d'emphytéose. D'abord afin d'éviter que le patrimoine public ne soit morcelé entre différents particuliers, mais aussi, à long terme, pour garantir que les pouvoirs publics soient à nouveau partie prenante à l'expiration de l'emphytéose. Cela permet de soustraire la valeur foncière du système spéculatif du marché. Malheureusement, ce changement de cap favorable n'a pas encore beaucoup d'effets visibles.

### Community Land Trust Brussels

La deuxième stratégie mise en œuvre à Bruxelles consiste à dissocier totalement la propriété du sol de celle des briques. C'est l'approche adoptée par le Community Land Trust Brussels (CLTB) (voir p. 51) dans une dizaine de projets achevés ou toujours en cours, dont les quatre plus récents ont fait l'objet de concours accompagnés par le BMA. Le CLTB est un organisme subsidié par la Région bruxelloise, mais dont les organes de gestion sont composés de pouvoirs publics, d'habitants et de simples membres. Il applique le modèle du Community Land Trust, qui existe depuis près de cinquante ans sous différentes formes à travers le monde.

À Bruxelles, le CLTB développe des projets de logement où le sol est considéré comme la propriété collective de la communauté, tandis que les bâtiments sont vendus suivant

un système de tarification adapté aux revenus. Ce modèle permet à des habitants à revenus modestes d'acquérir des logements de qualité à un prix abordable : en moyenne 40 % de moins que dans le marché privé. En cas de revente, le prix est plafonné pour que l'avantage obtenu lors du premier achat soit transmis à l'acquéreur suivant, ce qui assure la pérennité du système.

Dans ses projets, le CLTB cherche également à créer de la cohésion sociale. Il implique étroitement les habitants et les associations locales dans l'élaboration des projets. Sous leur impulsion, les projets du CLTB deviennent des laboratoires pour de nouvelles formes d'habitat, par exemple en intégrant un service de soins aux personnes, ou en choisissant de construire en misant sur la circularité.

### Une architecture de caractère

Le projet Tivoli signé V+ et Hbaat montre comment, grâce à l'ambition du CLTB, des projets dotés d'une forte personnalité architecturale voient le jour. Il s'agit de la construction de vingt-deux logements sur une parcelle d'angle située à l'entrée de Tivoli Green City à Laeken, la dernière parcelle constructible de cet éco-quartier. Les architectes ont choisi de créer des appartements dans trois volumes distincts, afin que les différents types de logement soient rationnellement superposés. Cela engendre aussi un rythme dans la rue, avec une grande porosité, des variations de hauteurs, et ainsi s'établit une subtile transition entre les maisons étroites du tissu bruxellois et les blocs plus massifs du nouveau quartier.

Au rez-de-chaussée du premier bâtiment sont aménagés des duplex avec un jardin, et, dans les deux autres, deux espaces collectifs. Plus haut, on trouve une toiture végétalisée, une terrasse collective et un espace récréatif. À travers cet agencement s'incarnent les valeurs de diversité et d'identi-

→ V+ et Hbaat ont choisi de loger les habitations dans trois volumes distincts, en empilant rationnellement les différents types de logements les uns sur les autres.



fication à son logement que défend le CLTB. Le traitement collectif et poreux du socle ainsi que les toitures joyeusement habitées apportent de la cohérence à ce jeu délicat de nuances.

En phase de conception, le CLTB attache une grande importance à la cohésion du groupe des futurs habitants. L'architecture reflète cette intention : tout est mis en œuvre pour favoriser leur vie collective. Cela commence bien entendu par la mise à disposition d'un local commun de qualité, niché au cœur du projet et qui s'ouvre sur un espace extérieur reliant le jardin à la rue. Cela se poursuit par la qualité et le surdimensionnement des zones de passage, qui peuvent ainsi favoriser la rencontre et la convivialité. L'activation des toitures joue elle aussi un rôle fondamental à cet égard. Enfin, la conception des espaces collectifs fonctionnels – tels que les abris à vélo, les cages d'escalier ou les accès – favorise leur appropriation par la collectivité, tout en respectant l'intimité de chacune et chacun.

### Faisabilité

Une troisième stratégie consiste à faire de la coopérative de logement un pilier à part entière. Celui-ci se situe à la charnière entre le logement social locatif et l'acquisition d'un bien. À cet égard, le canton de Genève est un exemple éclairant pour la Région bruxelloise. Le mouvement coopératif à Genève n'a pas suivi la même voie que celui de Zurich et, jusqu'à il y a une dizaine d'années, était même quasiment inexistant, puisque le canton menait principalement une politique de logement social. Mais en 2007 est promulguée une loi sur la construction de logements neufs, à travers laquelle les pouvoirs publics soutiennent les coopératives de logement dans la première couronne de la ville. Depuis 2010, des terrains sont systématiquement mis à disposition de ces coopératives et un soutien financier leur est accordé.

Le canton se porte garant des prêts hypothécaires et a introduit un système de contrôle principalement financier à long terme pour le choix des locataires, sélectionnés en fonction de leurs revenus. Cependant, il délègue la réalisation et la gestion des habitations à des instances non publiques : les coopératives. Le système semble plus émancipateur que la construction classique de logements sociaux. Ainsi, on a vu des groupes concevoir des projets au caractère affirmé, et quelques coopératives se sont professionnalisées, telles que la Codha (Coopérative de l'habitat associatif). L'effet est considérable puisqu'entre 2010 et 2022, la part des coopératives dans le marché du logement genevois est passée de 2 % à 5 %, l'objectif étant d'atteindre les 10 %. Comme à Zurich, la présence d'un troisième pilier sur le marché du logement a un effet modérateur sur les loyers qui, dans un modèle coopératif, restent stables et ne suivent pas l'évolution du marché privé. Cet effet va encore se renforcer à l'avenir puisque dans ce modèle, la propriété n'est plus un objet de spéculation. L'exemple de Genève prouve qu'il est possible d'agir sur le marché, et qu'une autre politique est possible en matière de propriété foncière et de logement. Cette nouvelle politique est soutenue par les partis de gauche comme de droite, qui veulent éviter que Genève ne devienne le « Monaco du lac Léman ».

Quelles que soient les bonnes intentions en matière d'inventivité architecturale, à défaut d'une politique foncière ou de mesures légales adéquates, il est actuellement très difficile de garantir des habitations abordables. L'architecture ne résoudra pas la crise du logement. En revanche, il va falloir oser s'en prendre au système financier qui sous-tend le marché du logement. ▲■●

En collaboration avec

**BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE**

↳ Au rez-de-chaussée, le premier bâtiment contient des appartements en duplex avec un jardin, et les deux autres les espaces collectifs. Plus haut, il y a un toit végétalisé, une terrasse collective et un espace de détente.





19.06.2023

# Tackling Water at the Source

↳ Gijs Van Vaerenbergh – Atelier Arne Deruyter, Jardin de l'île, Meise, 2022

A+302

A+ Revue

© Jan De Wilde



Les différents épisodes de grande sécheresse suivis par d'importantes inondations nous font prendre conscience que la gestion de l'eau est plus complexe qu'il n'y paraît. L'architecture et l'aménagement du territoire peuvent apporter des réponses à cette problématique. Car si nous gérons l'eau dif-

féremment, une structure vulnérable peut tout simplement devenir un paysage résilient. Les projets d' A+302 explorent les opportunités que l'eau peut nous offrir, et comment l'utiliser comme un outil de conception pour l'architecture et l'urbanisme.

---

25.09.2023 On Campus

A+303

---

13.11.2023 Inclusive Architecture

A+304

---

11.12.2023 Brussels Architecture Prize

A+305

## Chers architectes, faites-nous savoir ce que vous construisez !

La rédaction d'A+ a pour mission d'offrir une vue d'ensemble des projets qualitatifs réalisés en Belgique. Vous avez réalisé un projet dans le courant de ces deux dernières années que vous souhaitez partager avec nos lecteurs ? N'hésitez pas à nous l'envoyer : [a-plus.be/fr/soumettre-un-projet](https://a-plus.be/fr/soumettre-un-projet) !

# A+ Classic

5 numéros classiques & 1 hors-série par an

€ 99 (TVAC)

# A+ Student/Intern

5 numéros classiques & 1 hors-série par an

€ 59 (TVAC)

# A+ More

Un abonnement Classic à la revue A+ + 2 tickets pour toutes les conférences, expositions et débats pendant 1 an + 2 invitations pour tous les événements VIP et vernissages pendant 1 an + accès aux archives de notre revue numérique

€ 250 (TVAC)

# A+ Corporate

Package comprenant plusieurs abonnements. Plus d'information : [a-plus.be](http://a-plus.be)

à partir de € 250 (TVAC)

Rendez-vous sur [a-plus.be/fr/abonnement](http://a-plus.be/fr/abonnement) pour vous abonner. Vous pouvez également envoyer un courriel à [abonnement@a-plus.be](mailto:abonnement@a-plus.be). Merci ! CIAUD asbl - IBAN: BE25 3101 3956 3282 - BIC: BBRUBEBB



# Abonnez-vous à A+!

