

[FACTSHEET B

M A]

GANDHI, TOURS 2 ET 4



[FACT SHEET]

GANDHI, TOURS 2 ET 4

En 2020, le Logement Molenbeekois et la SLRB ont lancé une étude de faisabilité pour la rénovation du site Gandhi, faisant partie du patrimoine d'après-guerre du logement social. Plusieurs scénarios ont été examinés afin de garantir la pérennité de ces 5 tours résidentielles, fortement vieillissantes et leur insuffler une nouvelle vie. Aujourd'hui, les plans se concrétisent avec cette mission d'étude propre à la rénovation des deux premières tours.

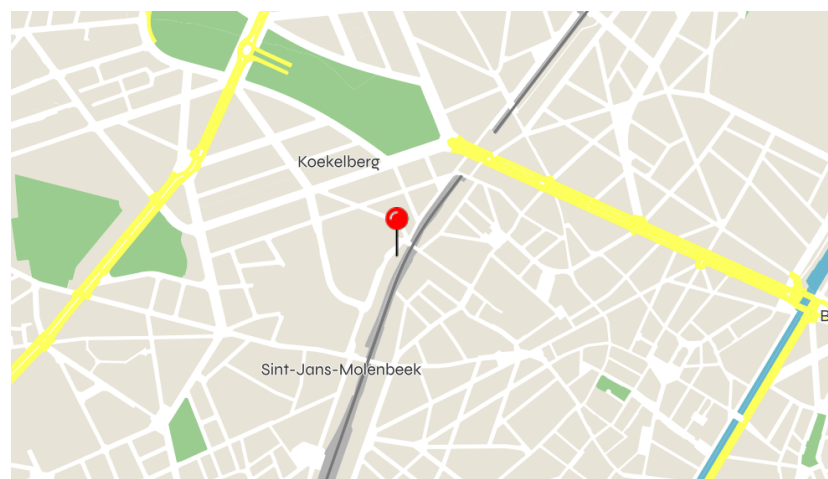
Le projet aspire à une métamorphose en profondeur des tours 2 et 4, en les mettant aux normes actuelles. Une attention particulière sera portée à l'optimisation de leur performance énergétique et à la promotion de l'utilisation de matériaux circulaires. En parallèle de l'amélioration radicale de la qualité de vie et de la fonctionnalité des logements, les propositions de typologies de logement proposées devront mieux correspondre à la composition familiale du public cible du Logement Molenbeekois.

De plus, le site qui est actuellement très fragmenté, devra être entièrement repensé afin de mieux s'intégrer dans son environnement. À cette fin, les socles des bâtiments seront activés avec des équipements de quartier et communautaires. Nous visons également à rendre le site plus accueillant, verdoyant et inclusif, offrant une meilleure lisibilité. La question de la requalification du parking souterrain constitue également un élément important de l'étude.

In 2020 lanceerden de Molenbeekse Woningen en de BGHM een haalbaarheidsstudie voor de renovatie van de Gandhi site, die deel uitmaakt van het naoorlogse erfgoed van sociale woningbouw. Er werden verschillende scenario's onderzocht om de toekomst op lange termijn van deze 5 sterk verouderde woontorens te verzekeren en ze nieuw leven in te blazen. Vandaag krijgen de plannen vorm met het renovatieproject van de eerste 2 torens.

De opdracht beoogt de grondige renovatie van de torens 2 en 4 om ze aan te passen aan de huidige normen. Bijzondere aandacht zal worden besteed aan het verbeteren van de energetische performantie en het bevorderen van het gebruik van circulaire materialen. Naast de radicale verbetering van de leefbaarheid en functionaliteit van de woningen, moeten de voorgestelde woningtypes beter overeenstemmen met de gezinssamenstelling van het doelpubliek van de Molenbeekse Woningen.

Daarnaast dient de site, die momenteel erg gefragmenteerd is, volledig opnieuw worden ontworpen om ze beter te verankeren in de omgeving. Daartoe worden de sokkels van de gebouwen geactiveerd met buurt- en gemeenschapsvoorzieningen. We streven er ook naar om de site gezelliger, groener en inclusiever te maken, met een betere leesbaarheid. De vraag met betrekking tot de opwaardering van de ondergrondse parkeergarage is eveneens een belangrijk onderdeel van de studieopdracht.





© Séverin Malaud

Localisation . Locatie

Avenue Mahatma Gandhi - Mahatma Gandhilaan, 2-4
Molenbeek Saint-Jean - 1080 - Sint-Jans-Molenbeek

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

Le Logement Molenbeekois et SLRB
De Molenbeekse Woningen en BGHM

Procédure . Procedure

Procédure concurrentielle avec négociation
Mededingingsprocedure met onderhandeling

Comité d'avis. Adviescomité

05.09.2024

Lauréat. Laureaat

Karbon' + TVK
+ BESP
+ AngelaD
+ MK Engineering

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 opgesteld door het studiebureau en zullen nog verder bediscussieerd en aangepast worden alvorens het project definitief wordt goedgekeurd.

LAURÉAT **LAUREAAT**

KARBON' + TVK

Entre Simonis et Osseghem, le site Gandhi occupe une position urbaine stratégique au sein d'un territoire historiquement fragmenté. Le projet mené par l'équipe lauréate Karbon & TVK dépasse la seule rénovation architecturale : il engage une requalification profonde du bâti et des espaces publics, pour activer durablement ce quartier.

La rénovation des tours 2 et 4 s'appuie sur trois grands principes : activer le site à l'échelle du quartier, transformer les tours en dialogue avec leur contexte social et physique, et placer les relations humaines au cœur du projet. Le socle des bâtiments est prolongé perpendiculairement aux rails pour structurer le sol et activer les « entre-deux » : des chambres vertes, des halls généreux, des rez ouverts et partagés. Cette stratégie clarifie les accès, renforce les liens avec les équipements environnants (école, centre sportif, station de métro) et requalifie les espaces publics dans une perspective inclusive et non stigmatisante.

L'enveloppe des tours est entièrement reconstruite sous forme d'un exosquelette en béton préfabriqué, calibré pour en limiter l'impact carbone tout en assurant pérennité et sécurité. Elle permet de résoudre les nombreuses pathologies du bâti, de l'adapter aux normes actuelles (incendie, PMR...), et d'améliorer significativement le confort : réduction des nuisances sonores et des surchauffes, protection contre les vents dominants, création de véritables loggias. Sans alourdir la volumétrie ni rompre avec l'identité du site, cette nouvelle peau introduit une image contemporaine des logements sociaux.

Les circulations verticales sont déplacées en pignons, libérant

un grand hall central commun et convivial au rez-de-chaussée. Ce socle accueille des extensions à programmes partagés, activant les abords et générant une mixité d'usages. À l'échelle des étages, des « Joker Rooms » de 12 m² complètent les appartements : chambres d'amis, ateliers, lieux d'étude, ces espaces intermédiaires sont pensés pour être appropriés par les habitant-e-s. Une serre bioclimatique et un espace partagé viennent aussi coiffer les tours, offrant un lieu de convivialité avec vue, tout en allégeant les charges sur la structure existante. L'approche climatique s'appuie sur une stratégie de conservation du bâti, une géothermie en circuit fermé, des matériaux biosourcés, et la gestion alternative des eaux via un système de lagunage. Le parking souterrain sous-utilisé est requalifié pour répondre à d'autres usages, et les abords sont remodelés pour faciliter les mobilités douces.

Le processus participatif, attentif aux publics souvent invisibilisés (notamment les femmes, les aîné-e-s et les personnes en situation de handicap), est au cœur du projet. Les aménagements extérieurs sont pensés de manière inclusive, à travers un programme flexible (verger, pelouse, espaces ludiques), conçu pour éviter la reproduction des stéréotypes de genre ou d'âge.

Ce projet ambitieux illustre une transformation consciente, contextuelle et située du logement social à Bruxelles – entre héritage moderniste, hospitalité quotidienne et activation urbaine.



Tussen Simonis en ossegem neemt de site Gandhi een strategische stedelijke positie in binnen een historisch gefragmenteerd gebied. Het voorstel van het winnende team Karbon & TVK overstijgt de louter architecturale renovatie: het behelst een diepgaande herkwalificatie van zowel het gebouwencomplex als de publieke ruimte, met de ambitie om deze wijk duurzaam te activeren.

De renovatie van torens 2 en 4 steunt op drie kernprincipes: het activeren van de site op wijkniveau, het transformeren van de torens in dialoog met hun sociale en fysieke context, en het centraal plaatsen van menselijke relaties binnen het project. Het bouwvolume aan de basis van de gebouwen wordt loodrecht op de spoorlijn uitgebreid, met als doel het terrein te structureren en de 'tussenruimtes' te activeren: groene kamers, royale inkomhallen, open en gedeelde gelijkvloerse zones. Deze strategie zorgt voor een duidelijke toegangsstructuur, versterkt de verbindingen met omliggende voorzieningen (school, sportcentrum, metrostation) en herwaardeert de publieke ruimte op een inclusieve en niet-stigmatiserende manier.

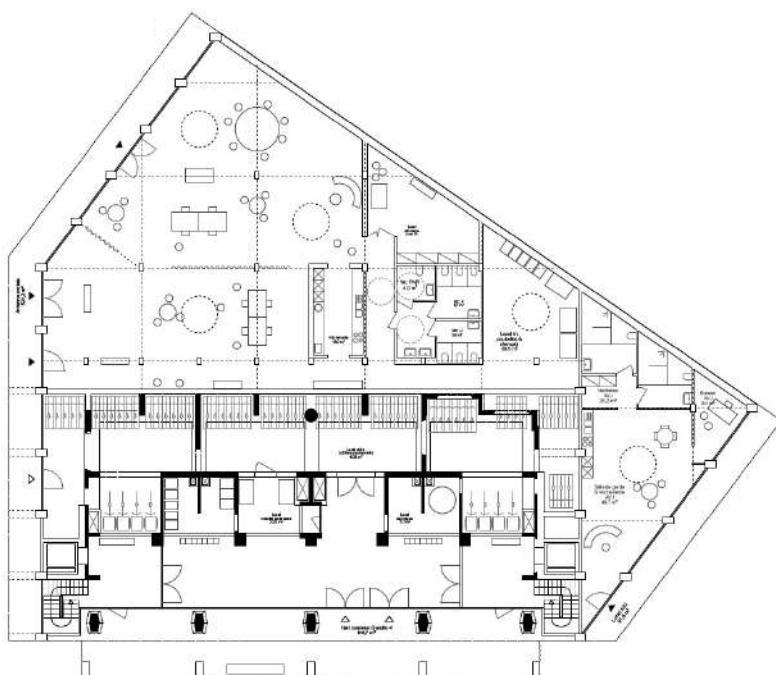
De buitenschil van de torens wordt volledig heropgebouwd in de vorm van een exoskelet uit geprefabriceerd beton, ontworpen om de ecologische impact te beperken en tegelijkertijd duurzaamheid en veiligheid te garanderen. Deze nieuwe gevel lost tal van structurele problemen op, brengt het gebouw in overeenstemming met de huidige normen (brandveiligheid, toegankelijkheid...), en verhoogt het wooncomfort aanzienlijk: minder geluidsoverlast, beperking van oververhitting, bescherming tegen dominante windrichtingen, en de creatie van echte loggia's. Zonder het volume te verzwaren of de identiteit van de plek te verloochenen, introduceert deze nieuwe huid een hedendaags beeld van sociale woningbouw.

De verticale circulatie wordt verplaatst naar de kopse kanten van de gebouwen, waardoor een ruime, gedeelde en gastvrije centrale hal op het gelijkvloers vrijkomt. Deze plint wordt verrijkt met uitbreidingen voor gedeeld gebruik, die de randen van het terrein activeren en zorgen voor een mix aan functies. Op bepaalde verdiepingen worden 'Joker Rooms' van 12 m² toegevoegd die verschillende functies kunnen vervullen: gastenkamers, ateliers, studieruimtes — deze tussenruimtes zijn ontworpen om door de bewoners op eigen wijze te worden toegeëigend. Een bioklimatische serre en een gedeelde ruimte bekronen de torens en bieden een ontmoetingsplek met uitzicht, zonder de belasting op de bestaande structuur nodeloos te verhogen.

De aanpak op vlak van duurzaamheid vertrekt van behoud van de bestaande constructie, voorziet gesloten geothermische systemen, het gebruik van biogebaseerde

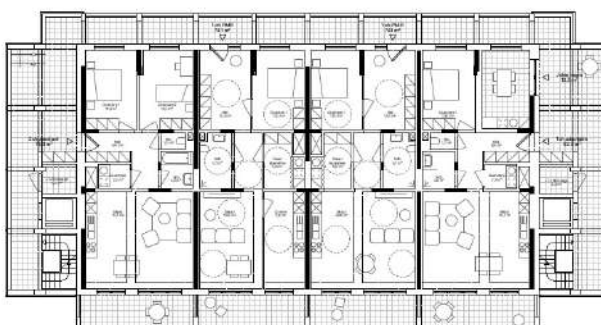
materialen en alternatieve regenwaterbeheersing via een lagunesysteem. De onderbenutte ondergrondse parking krijgt een nieuwe bestemming, en de omgeving wordt heraangelegd om zachte mobiliteit te bevorderen.

Het participatieve proces, met bijzondere aandacht voor vaak onzichtbare doelgroepen (zoals vrouwen, ouderen en personen met een beperking), vormt het hart van het project. De buitenruimtes worden inclusief ontworpen, met een flexibel programma (boomgaard, graszones, speelelementen) dat stereotypen rond gender en leeftijd bewust doorbreekt.



Etage type 1

- 2x 3 ch standard
- 1x 3 ch PMR

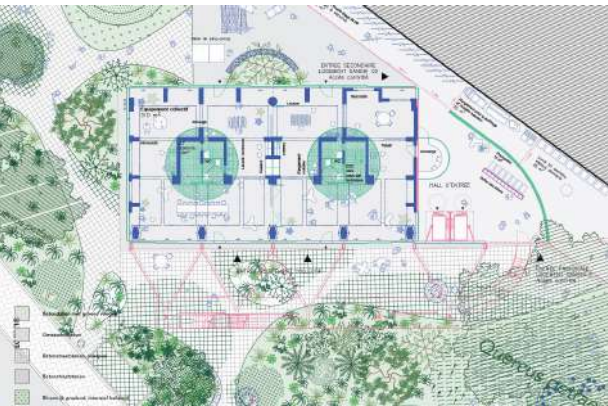


Etage type 2

- 1x 1 ch adaptable
- 2x 1 ch PMR
- 1x 2 ch standard
- 1x Joker room

CANDIDATS
KANDIDATEN

JO TAILLEU ARCHITECTEN + BRUTHER



CANDIDATS
KANDIDATEN

DIERENDONCKBLANCKE ARCHITECTEN



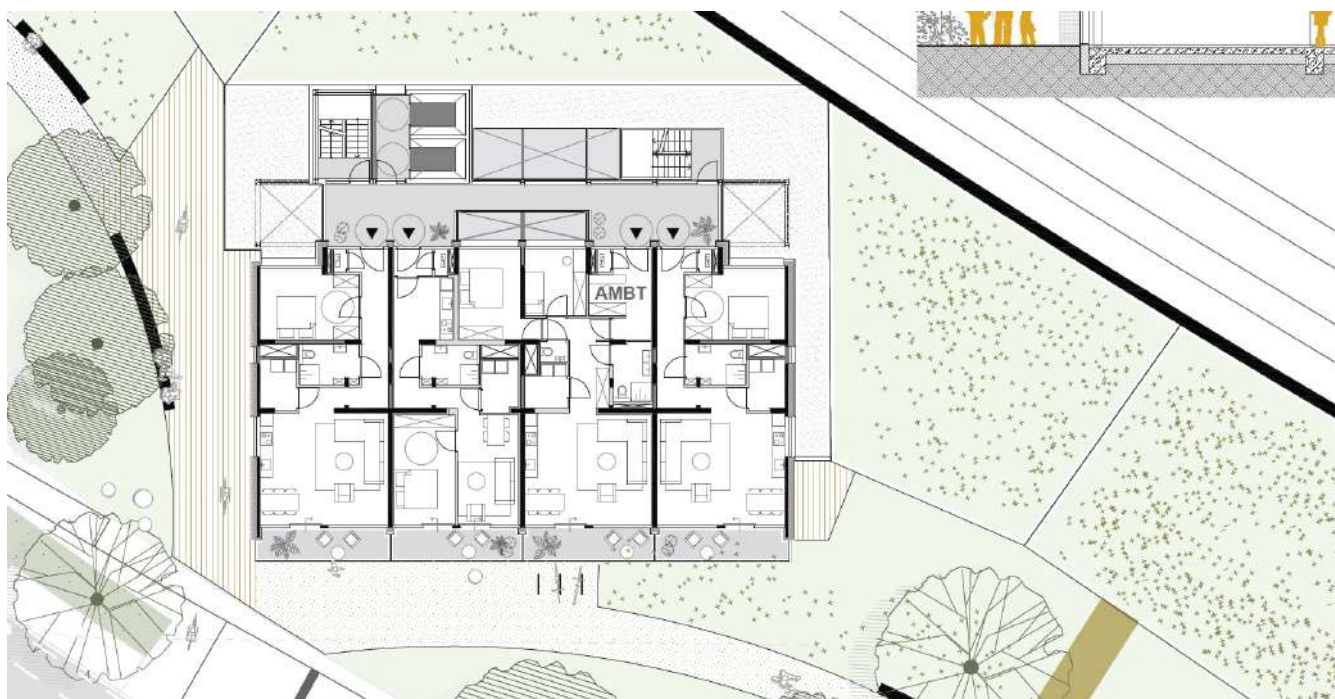
CANDIDATS
KANDIDATEN

POLO. ARCHITECTURE



CANDIDATS
KANDIDATEN

WDJA + SWECO



Le bouwmeester maître architecte (BMA) a pour mission de stimuler la qualité spatiale des projets urbains sur le territoire de la Région Bruxelles-Capitale: en matière d'architecture, mais également en ce qui concerne l'urbanisme et l'espace ouvert. Le BMA occupe une position indépendante.

Les résultats des concours accompagnés par le BMA sont publiés sur le site web. Cela se présente sous la forme d'une factsheet récapitulative et, à partir de 2023, le BMA va plus loin en publiant les offres de tous les candidats. Veuillez à respecter les bureaux d'études et leur droits d'auteurs ; toute reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur est illicite.

Les images présentées dans ce document sont les esquisses développées par le bureau d'étude dans le cadre du concours. Elles seront sujettes à discussions et adaptations avant l'approbation du projet final.

De bouwmeester maître architecte (BMA) bevordert de ruimtelijke kwaliteit van stadsontwikkelingsprojecten op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: niet alleen architectuur, maar ook stedenbouw en open ruimte. De BMA werkt in een onafhankelijke positie.

De resultaten van alle wedstrijden die BMA begeleidt, worden gepubliceerd op de website. Dat gebeurt onder de vorm van een samenvattende factsheet en vanaf 2023 gaat BMA een stap verder door de offertes van alle kandidaten te publiceren. We vragen daarbij om respect te hebben voor de ontwerpers en hun auteursrechten. Volledige of gedeeltelijke reproductie zonder toestemming van de auteurs is niet toegestaan.

De afbeeldingen die in dit document getoond worden zijn opgemaakt door de ontwerper in het kader van de wedstrijd. Ze zullen nog verder bediscussieerd en aangepast worden alvorens het project definitief wordt goedgekeurd.