

[FACTSHEET B

M A]

MASUI



[FACT SHEET]

MASUI

Le diagnostic du Contrat de Quartier Durable Héliport-Anvers a souligné le besoin de produire de nouveaux logements accessibles, en particulier pour certaines catégories de populations isolées comme les personnes âgées et les familles monoparentales. Le CPAS de Bruxelles lance donc un appel pour un projet de 11 logements intergénérationnels.

Ce projet offrira une alternative aux maisons de repos pour les personnes âgées, en les faisant cohabiter avec des familles monoparentales, majoritairement des femmes. Il encouragera la sociabilité et la solidarité, tout en promouvant l'égalité, l'inclusion et l'émancipation de toutes et tous.

Le site concerné est une parcelle d'angle à l'entrée du Parc de la Senne. Celui-ci est un parc linéaire aménagé sur les traces du lit de la Senne, à travers 3 îlots densément bâtis. Le projet soutiendra l'amélioration de la visibilité de cette entrée du parc et dynamisera l'espace public avec un espace communautaire prévu au rez-de-chaussée, géré par les habitants et comprenant une wasserette sociale. Enfin, le sol sera désimperméabilisé pour créer un jardin partagé pour les habitants, ce qui présente un potentiel de création de lien végétal avec le parc.

A ce stade, le choix entre la rénovation/extension et/ou la démolition/reconstruction reste ouvert. Dans tous les cas, l'objectif est d'atteindre le standard passif classique avec certification. Il s'inscrira dans une démarche d'économie circulaire en minimisant l'énergie grise des matériaux et en favorisant la reconversion du bâtiment.

Pour mener à bien ce projet, le CPAS de Bruxelles recherche une équipe multidisciplinaire dotée de compétences en architecture, stabilité, techniques spéciales, coordination sécurité-santé, conseil en PEB et aménagement paysager.

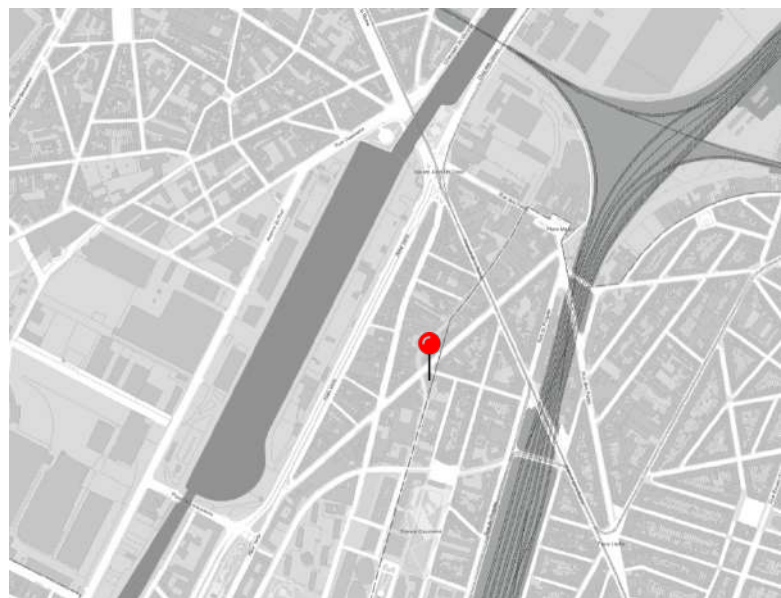
De diagnose van het Duurzaam Wijkcontract Helihaven-Antwerpen benadrukt de noodzaak om nieuwe toegankelijke woningen te bouwen, in het bijzonder voor bepaalde categorieën van geïsoleerde bevolkingsgroepen, zoals ouderen en eenoudergezinnen. Het OCMW van Brussel lanceert daarom een oproep voor het indienen van voorstellen voor 11 intergenerationele woningen.

Dit project biedt ouderen een alternatief voor verzorgingstehuizen, door hen te laten samenwonen met eenoudergezinnen, voornamelijk vrouwen. Dat komt niet alleen de gemeenschapsvorming en solidariteit ten goede, maar zal voor iedereen gelijkheid, inclusie en emancipatie bevorderen.

Het project is gepland op een hoekperceel bij de ingang van het Zennepark. Dat is een langgerekt park dat werd aangelegd op een voormalige bedding van de Zenne die zich over drie dichtbebouwde bouwblokken uitstrekt. Het project moet zorgen voor een betere zichtbaarheid van de ingang van het park en een dynamischere openbare ruimte, met een gemeenschapsruimte op de begane grond, die door de bewoners wordt beheerd, en een sociale wasserette. De bodem moet onthard worden om een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners te creëren, waardoor een groene verbinding met het park ontstaat.

In dit stadium blijft de keuze tussen renovatie/uitbreiding en/ of sloop/nieuwbouw open. Vanuit energieoogpunt is het de bedoeling om de gebruikelijke passiefnorm met certificering te behalen. Het project moet tevens een circulaire aanpak hebben, waarbij de grijze energie van materialen wordt geminimaliseerd en de conversie van het gebouw wordt aangemoedigd.

Het OCMW van Brussel is voor dit project op zoek naar een multidisciplinair team inzake architectuur, stabiliteit, speciale technieken, gezondheids- en veiligheidscoördinatie, EPB-advies en landschapsonwerp.





(c) Séverin Malaud

Localisation . Locatie

Rue Masui, 111, à l'angle de la Rue Destouvelles – 1000 Bruxelles

Masuistraat 111, op de hoek van Destouvellestraat – 1000 Brussel

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

CPAS de Bruxelles

OCMW van Brussel

Procédure . Procedure

Procédure concurrentielle avec négociation

Mededingingsprocedure met onderhandeling

Comité d'avis. Adviescomité

10.02.2025

Lauréat. Laureaat

Kaderstudio + Beta

+ Ney&Partners

+ Energ-ir

+ Securisan

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

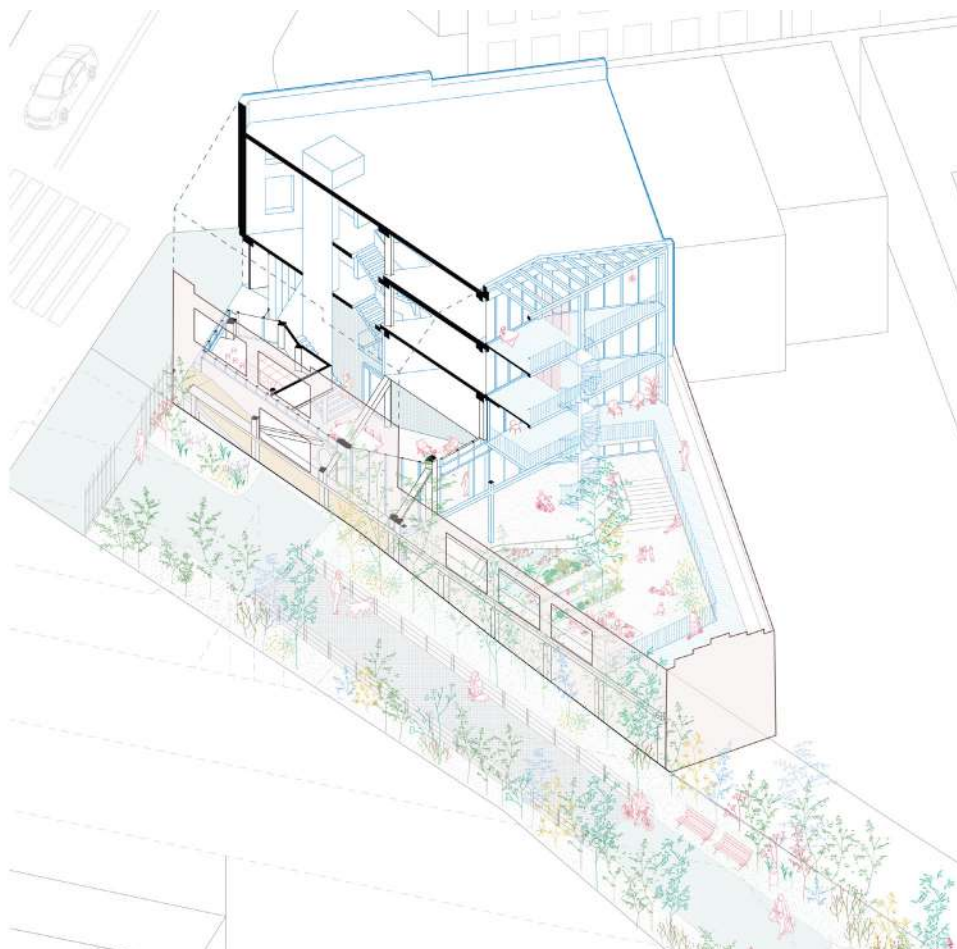
KADERSTUDIO + BETA

Le projet lauréat de Kaderstudio et Beta s'approprie l'ambition de réemploi de la structure en béton existante en travaillant au maximum dans ses limites physiques et géométriques. Il propose des plans compacts et fait le choix de se limiter à 10 logements, permettant l'ajout d'un seul étage en bois dans une volumétrie en R+2. Par ailleurs, les démolitions se réduisent au strict nécessaire. Son écriture architecturale s'appuie sur une analyse historique du site, marqué par l'histoire industrielle du quartier le long de la Senne. Cette mémoire est valorisée par la préservation du mur en brique qui marque la limite entre le Parc de la Senne et la parcelle, témoin de ce passé industriel. À cette strate historique s'ajoute une strate contemporaine, caractérisée par l'usage de briques de réemploi en façade, une composition rationnelle des ouvertures et une esthétique hybride, à la fois résidentielle et industrielle. L'intervention principale se situe au niveau du socle, où toutes les entrées sont regroupées dans une large ouverture marquant l'accès au Parc et activant l'espace public. Le rez-de-chaussée

accueille une buanderie visible et accessible au quartier, l'entrée des logements, et un accès vélo via une rampe ouverte menant au jardin et aux locaux communautaires. Ce parcours scénographié, pensé comme un trajet agréable, stimule l'usage des espaces collectifs et en renforce la convivialité.

Le projet recherche un équilibre entre espaces privés et communs. À chaque étage, un logement pour personnes âgées est situé entre deux logements destinés à des familles monoparentales. Les espaces communs sont suffisamment dimensionnés et incluent des terrasses orientées au sud, mutualisables, ainsi qu'un second accès au jardin et aux espaces collectifs. Tous ces espaces sont pensés pour rester facilement accessibles aux personnes à mobilité réduite, offrant un lien fluide et inclusif avec le jardin.

Enfin, le projet adopte une démarche tournée vers la circularité, en privilégiant des matériaux de réemploi tels que l'acier et la brique, des isolants biosourcés, et une conception réversible, pour répondre aux enjeux environnementaux.





Het winnende project van Kaderstudio en Beta bemachtigt de ambitie tot hergebruik van de bestaande betonstructuur door maximaal binnen de fysieke en geometrische grenzen ervan te werken. Het stelt compacte plattegronden voor en kiest ervoor om het aantal woningen te beperken tot tien, wat de toevoeging van slechts één houten verdieping mogelijk maakt binnen een volumetrie van drie bouwlagen (gelijkvloers + 2). De afbraakwerken worden tot het strikt noodzakelijke beperkt.

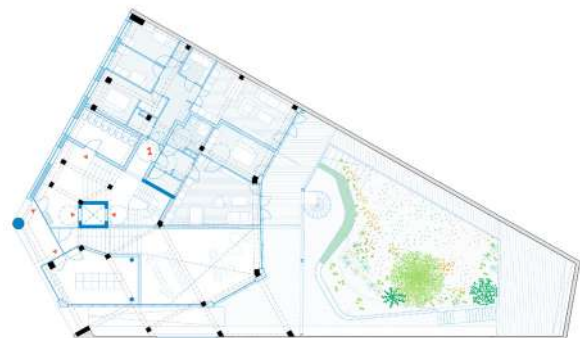
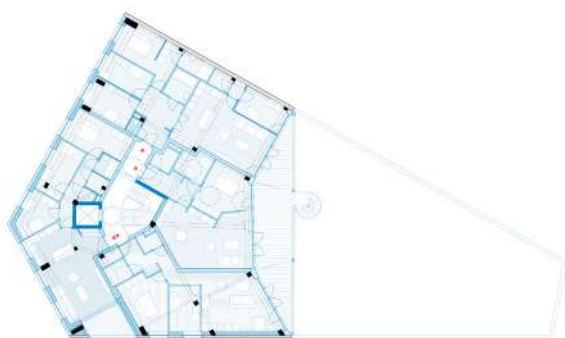
De architecturale uitdrukking is gebaseerd op een historische analyse van de site, die getekend is door de industriële geschiedenis van de wijk langs de Zenne. Dit verleden wordt zichtbaar gemaakt door het behoud van de bakstenen muur die de grens markeert tussen het Zennepark en het perceel – een stille getuige van het industriële verleden. Aan deze historische laag wordt een hedendaagse laag toegevoegd, gekenmerkt door het gebruik van gerecupereerde gevelstenen, een rationele compositie van openingen en een hybride esthetiek, zowel residentieel als industrieel.

De belangrijkste ingreep situeert zich op het niveau van de plint, waar alle toegangen gegroepeerd zijn in een brede opening die

toegang geeft tot het park en het publieke domein activeert. Op het gelijkvloers bevinden zich een zichtbare en voor de buurt toegankelijke wasruimte, de toegang tot de woningen, en een open fietsshelling die naar de tuin en de gemeenschappelijke ruimtes leidt. Deze geënceneerde route is opgevat als een aangename tocht die het gebruik van de collectieve ruimten stimuleert en de gezelligheid ervan versterkt.

Het project zoekt een evenwicht tussen private en gedeelde ruimten. Op elke verdieping bevindt zich één woning voor ouderen tussen twee woningen voor eenoudergezinnen. De gedeelde ruimtes zijn voldoende ruim bemeten en omvatten gemeenschappelijke zuidgerichte terrassen, een tweede toegang tot de tuin en de collectieve ruimten. Al deze plekken zijn ontworpen met het oog op vlotte toegankelijkheid voor mensen met beperkte mobiliteit, en bieden een inclusieve en soepele verbinding met de tuin.

Tot slot kiest het project resoluut voor een circulaire aanpak, met de voorkeur voor gerecupereerde materialen zoals staal en baksteen, biogebaseerde isolatiematerialen en een omkeerbaar ontwerp dat inspeelt op de milieu-uitdagingen van vandaag.



CANDIDATS
KANDIDATEN

FALLOW + AGMEN



CANDIDATS KANDIDATEN

GENERALE



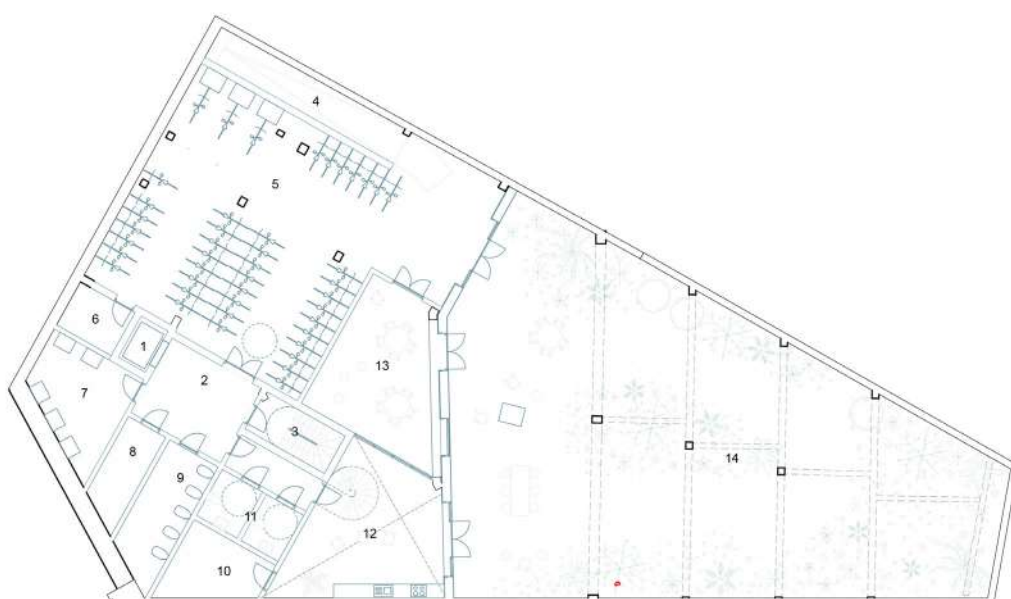
CANDIDATS KANDIDATEN

VANDEN EECKHOUDT-CREYF



CANDIDATS
KANDIDATEN

VERS.A



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.