



Gandhi : projet pilote pour la rénovation inclusive de deux tours de logements sociaux

Kristel Rodaro, Cristina Dantas, Gaëtane Lemaire Vittorio Degli Innocenti
Logement Molenbeekois / Karbon'



Karbon' architecture
et urbanisme

PRÉSENTATION DES ORATEURS

Kristel Rodaro est architecte diplômée de l'ULB depuis 2016. Après une première expérience en bureau d'études, elle rejoint Le Logement Molenbeekois en 2019 en tant que gestionnaire de projet, où elle pilote des opérations de rénovation d'ensembles de logements sociaux. Aujourd'hui coordinatrice du service Investissement du Logement Molenbeekois, elle assure le suivi et le développement de projets stratégiques de rénovation et de modernisation du patrimoine.

Cristina Dantas est architecte diplômée de l'Institut Supérieur d'Architecture Saint-Luc (aujourd'hui LOCI, 2004). Après des expériences en urbanisme et en architecture, elle rejoint en 2009 l'asbl Habitat et Rénovation (aujourd'hui So Hab), où elle développe des projets pendant plus de dix ans. Elle intègre Le Logement Molenbeekois en 2021 au service Social comme chargée de projets sociaux et urbains, puis devient en 2025 coordinatrice du service Social. Elle œuvre notamment à renforcer les passerelles entre enjeux techniques et dimensions sociales.

Gaëtane Lemaire est architecte, diplômée de l'UCL-LOCI (2022), et a rejoint Karbon' en 2022.

Vittorio Degli Innocenti est architecte au sein de Karbon' depuis 2018 et coopérateur depuis 2025. Il est diplômé de la KU Leuven (2018).

Karbon' est une coopérative bruxelloise réunissant architectes et urbanistes autour d'une pratique engagée, attentive aux contextes existants et aux enjeux contemporains. Son travail s'inscrit dans une approche de transformation du territoire à long terme, conciliant durabilité, qualité d'usage et attention portée aux dimensions sociales et culturelles de l'architecture.

La présentation porte sur la rénovation lourde des tours Gandhi 2 et 4 situées à l'avenue éponyme à Molenbeek-Saint-Jean, dans le contexte urbain et social de la commune et du Logement Molenbeekois.

Elle vise à éclairer les conditions de mise en place du projet, le rôle de la SISP et la manière dont les enjeux identifiés ont été traduits en objectifs concrets.

Le projet Gandhi est ainsi abordé comme un projet pilote de rénovation, à travers une lecture centrée sur sa genèse, ses cadrages et les choix structurants qui ont permis d'articuler les dimensions techniques et sociales, avec une attention à l'inclusivité intégrée dès le programme (participation, accessibilité, qualité des espaces et mixité des usages, question du genre, etc).

Seront ensuite présentés les principaux leviers mobilisés, les freins rencontrés et les enseignements issus du suivi du projet, de l'étude de faisabilité jusqu'aux premières phases du projet.

Cette lecture introductive précède l'intervention du bureau de conception, qui approfondira le projet du point de vue architectural et opérationnel.



PLAN DE L'EXPOSÉ

- I. Contexte de Molenbeek-Saint-Jean
- II. Le Logement Molenbeekois
- III. Traduction des enjeux en objectifs
- IV. Projet: Gandhi projet pilote pour la rénovation inclusive de logements sociaux
- V. Leviers & freins
- VI. Conclusions



I. CONTEXTE DE MOLENBEEK

En quelques chiffres clés



I. CONTEXTE DE MOLENBEEK

La Commune

6 km²

4 % du territoire régional

2ème

Commune la plus pauvre de la
Région

Parmi les + densément peuplées

Molenbeek : 16.241 hab/km²
vs
Région : 7.528 hab/km²

3ème

Commune la plus dense en
logements sociaux



I. CONTEXTE DE MOLENBEEK

Les habitants

1

Population jeune — Âge moyen : 35 ans (contre 38 pour la Région) | Les moins de 18 ans surreprésentés et les moins de 65 sous-représentés

2

Monoparentalité fréquente — Familles monoparentales : 15 % des ménages (vs 12 % Région) | Couples avec enfants : 30 % (vs 23 %)

3

Profil socio-économique défavorisé — Plus de 50 % de la population avec un revenu mensuel inférieur à 1 250 €/mois



II. LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS



II. LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS

Créé en 1899 : une des plus anciennes et plus grandes sociétés immobilières de Services Publics (SISP) de la Région de Bruxelles-Capitale

2019 : année charnière

Scénario d'une reconstruction avec une nouvelle Direction



LOGEMENT
MOLENBEEKOIS
MOLENBEEKSE
WONINGEN

1. Bâti vieillissant

2. Réorganisation structurelle

> Audit 18 recommandations

3. Défi financier

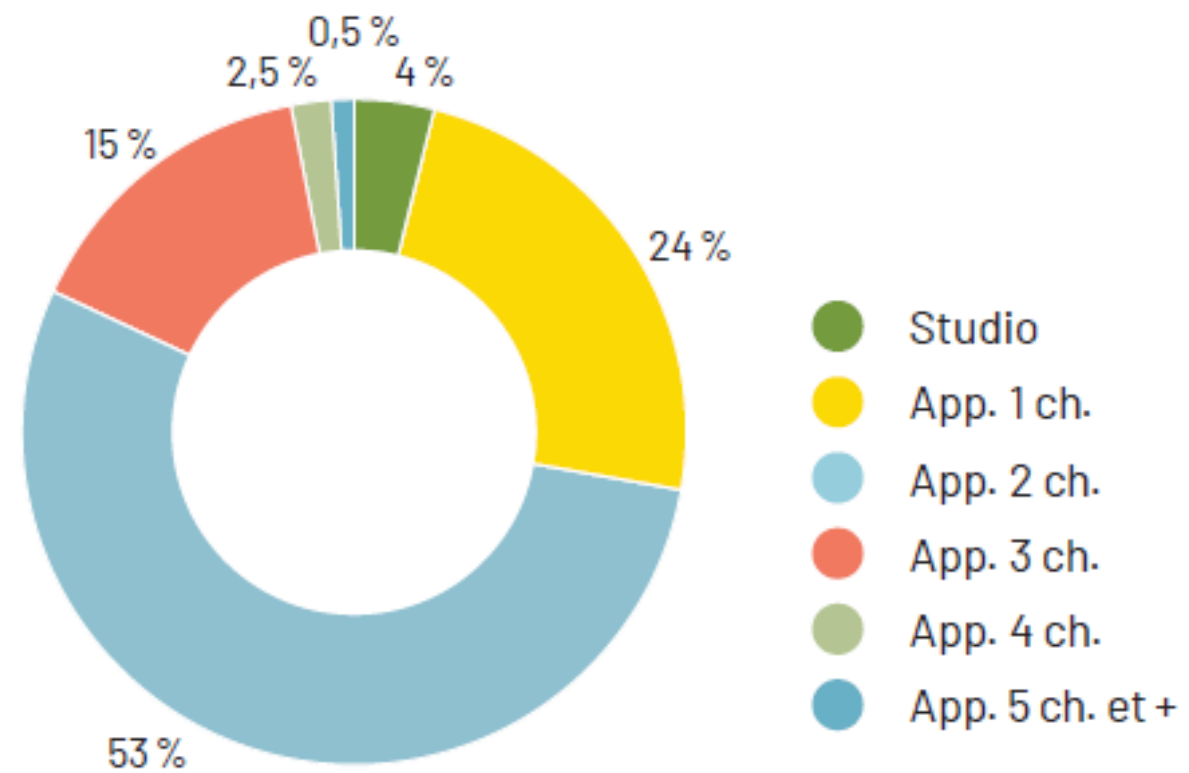


© Antoine Horenbeek



II. LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS

LES LOGEMENTS



© Logement Molenbeekois / Médiane



II. LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS

LES LOCATAIRES

PLUS DE 50 % DES CHEFS DE MÉNAGE ONT PLUS DE 60 ANS

Nombre de chefs de ménages âgés de :	
18 ans au plus	0
19 à 24 ans	3
25 à 34 ans	39
35 à 44 ans	232
45 à 54 ans	618
55 à 59 ans	408
60 à 70 ans	850
71 ans et plus	604
Total	2.754

PRÈS DE 50 % DE NOS LOCATAIRES CHEF DE MÉNAGE BÉNÉFICIENT DE REVENUS DE REMPLACEMENT

Origine des revenus		
	<i>Chef de ménage</i>	<i>Autres membres du ménage</i>
Pas de revenus	52	1.036
Salarié	459	273
Indépendant	24	10
Pension	958	107
Chômage	400	136
Mutualité	428	109
Handicapé	138	79
RIS/CPAS	287	153
Autres	8	0
Total	2.754	1.903



II. LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS

SUR- ET SOUS-OCCUPATION

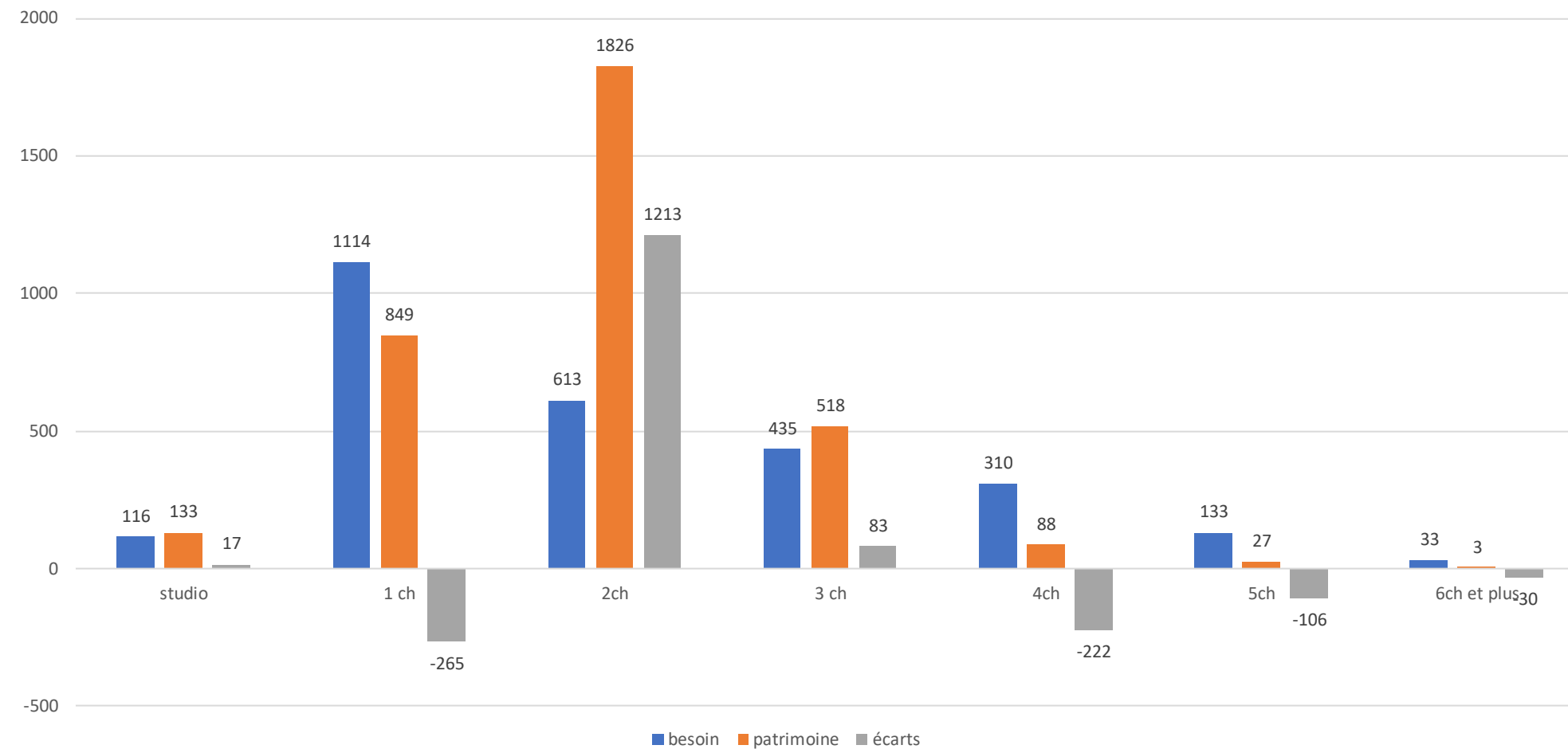
Situation au 31/12/2025	Nombre total de logements	SUR-OCCUPÉS (SOUS-ADAPTÉS)							ADAPTÉS	SOUS-OCCUPÉS (SUR-ADAPTÉS)							Total patrimoine occupé
Nombre de chambres		-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1		1	2	3	4	5	6	7	
Studio	133	0	0	0	0	0	0	2	116	0	0	0	0	0	0	0	118
1 chambre	849	0	0	0	0	0	1	10	650	0	0	0	0	0	0	0	661
2 chambres	1826	0	0	1	6	36	139	257	550	443	0	0	0	0	0	0	1432
3 chambres	518	0	0	1	2	14	70	123	159	50	21	0	0	0	0	0	440
4 chambres	88	0	0	0	0	0	4	16	40	18	1	0	0	0	0	0	79
5 chambres	27	0	0	0	0	0	0	4	11	8	0	0	0	0	0	0	23
6 chambres	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Total par type de chambre				2	4	47	212	413		519	22						
Total par catégorie	3444	687							1526	541							2754

25 % de ménages en sur-occupation, dont 9,6 % de ménages à qui il manque au moins 2 chambres



II. LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS

BESOINS DES LOCATAIRES VS PARC DE LOGEMENTS



III. TRADUCTION DES ENJEUX EN OBJECTIFS



III. OBJECTIFS

Notre vision : « avec et pour nos locataires »

- **Typologie des logements**
mix typologique, adaptabilité PMR,
- **Espaces collectifs**
abords et équipements inclusifs et sensibles au genre
- **Accompagnement**
« créer du lien » - accompagnement à l'usage, événements collectifs, lien entre voisins

NOTRE MISSION

« Mettre à disposition des personnes et des familles des logements sociaux de qualité, ainsi que garantir la bonne gestion et le développement du patrimoine du Logement Molenbeekois. »



NOTRE VISION

« Construire un meilleur confort de vie pour et avec nos locataires, grâce à une équipe professionnelle, bienveillante et socialement impliquée. »



III. OBJECTIFS

Objectifs typologiques des logements

- **Minimum 30 % de logements 3 chambres et plus** — répondre aux grands ménages et réduire la suroccupation (25 % actuellement)
- **+/- 30 % de logements 1 chambre** — offre adaptée aux personnes isolées et seniors
- **Logements adaptables** — accessibilité PMR et anticipation du vieillissement (+ 50 % des chefs de ménage ont plus de 60 ans)
- **Objectif clé : flexibilité sur le long terme**
 - Diversité typologique = résilience face à l'évolution des ménages
 - S'adapter au contexte financier et démographique molenbeekois



III. OBJECTIFS

Espaces collectifs / espace public

Constat : un potentiel réel, des usages défaillants

- **Bâtiments et abords monofonctionnels** — peu d'usages qualitatifs → insécurité, vandalisme, espaces résiduels non appropriés
- **Manque d'espaces de rencontre intergénérationnels** — certains voisins d'un même immeuble ne se connaissent pas
- **Les femmes et les filles sous-représentées** — les résultats des participations sont clairs : peu d'espaces et d'activités pensés pour elles
- **Un ancrage fort dans les politiques régionales** — Vision d'Avenir 2050, CQD Etangs Noirs, CRU 6,... : le genre dans l'espace public est un enjeu identifié

► Enjeux clés

- **Réappropriation des espaces communs** — faire des abords et des rez-de-chaussée des lieux vécus, sûrs, inclusifs
- **Développer des fonctions sociales au sein des bâtiments** — diversifier les acteurs via des partenariats (associations, services de proximité, économie sociale)
- **Inclusion de tous les publics** — permettre la diversité des usages et des profils — avec accompagnement



III. OBJECTIFS

Espaces collectifs / espace public

► Concevoir pour toutes et tous – veille sur les groupes sous-représentés

- **Penser aux filles et aux femmes** — espaces et activités spécifiquement pensés pour elles, en réponse aux manques identifiés
- **Toutes les générations et leurs interconnexions** — ex. : plaine de jeux petite enfance en lien direct avec un espace de rencontre pour les parents
- **Sécurité et confort pour tous** — éclairage adapté, cheminements lisibles, surveillance naturelle par les aménagements

► Activer et diversifier

- **Rez-de-chaussée actifs** — équipements collectifs, commerces, services de proximité, espaces associatifs
- **Accompagnement à l'usage** — impliquer les locataires dans l'appropriation et l'entretien des espaces communs

► Consulter et représenter

- **Représentativité dans les consultations** — veiller, avec nos partenaires, à inclure une diversité de profils : genre, âge, situation familiale
- **Participation tout au long du projet** — de la conception à la gestion, les habitants comme acteurs de leur cadre de vie



III. OBJECTIFS

Accompagnement

► L'accompagnement à l'usage est donc primordial car il permet de :

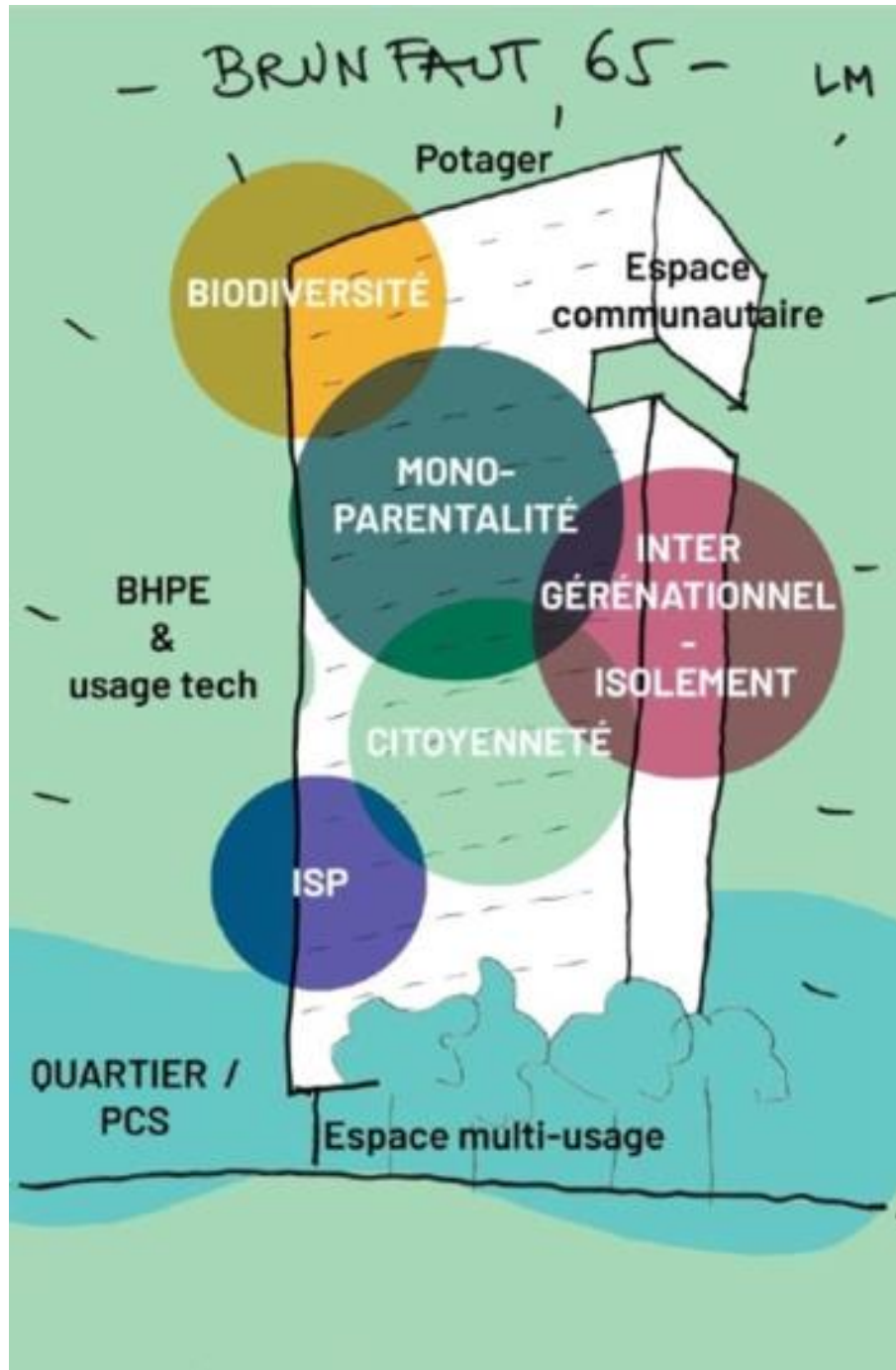
- **Rendre effectifs les droits** : informer, expliquer, traduire si nécessaire, et soutenir les locataires dans leurs démarches.
- **Rééquilibrer les rapports de pouvoir** : en donnant à chacun·e les moyens de s'approprier les espaces et services, et pas seulement à ceux qui en ont déjà les codes.
- **Prendre en compte les réalités de genre** : par exemple en adaptant les horaires d'activités, en proposant des espaces sécurisants, ou en valorisant la participation des femmes.
- **Favoriser l'autonomie durable** : au lieu d'une simple mise à disposition, il s'agit de permettre une réelle capacité d'agir.

Sans accompagnement à l'usage, l'inclusivité reste théorique.



IV. PROJETS





© Cristina Dantas – Logement Molenbeekois

BRUNFAUT 65 - MIMOSA

► **Enjeu** : Accompagner les familles monoparentales face à l'isolement, la précarité et la surcharge parentale.

FAMILLES MONOPARENTALES

15% des ménages à Molenbeek
Souvent en situation de fragilité cumulée

ENJEUX IDENTIFIÉS

isolement social, difficultés financières, surcharge parentale, manque d'autonomie

ACTIONS MENÉES

groupes de parole, accès aux droits, orientation vers ressources locales, soutien à la parentalité

OBJECTIF : EMPOWERMENT

renforcer l'autonomie des femmes, chefs de ménage, dans leur quartier

PARTENARIATS

écoles, CPAS, associations de proximité

+ ACCOMPAGNEMENT BHPE

Empouvoirement par le logement

► Résultats & impact

- Familles mieux outillées pour accéder aux dispositifs existants
- Lien renforcé entre locataires, LM et partenaires locaux
- Démarche reconnue — appel à projet SLRB, septembre 2023





© Projet réalisé à Taiyuan, Shanxi, par le cabinet People's Architecture PAO

So.Gandhi !

► **Enjeu :** *Créer une structure temporaire, modulable et relocalisable sur le site Gandhi pour expérimenter des fonctions sociales, renforcer la cohésion et maintenir un lien avec les habitants pendant les travaux de rénovation.*

STRUCTURE MOBILE (70M²)

local principal modulable
accessible PMR et kids-friendly

MARCHÉ DESIGN & BUILD

Conception & exécution confiés à un groupement architecte-entrepreneur

INCLUSIVITÉ ET GENRE

espaces conçus pour toutes et tous
: place aux femmes et aux filles,
espace intergénérationnel,
accessibilité universelle

BUDGET ENVELOPPE FERMÉE

150.000 €

CIRCULAIRE & DÉMONTABLE

matériaux de réemploi prioritaires,
assemblages secs, fondations
légères (sol pollué), kit de
montage/démontage remis aux
usagers

PARTICIPATION CITOYENNE

auto-construction partielle encadrée,
asbl externe pour animer et gérer, co-
détermination des usages avec les
habitants

► Résultats & impact

- **Lieu d'information, de rencontre et de participation ouvert pendant les travaux**
- **Préfiguration des usages futurs des rez-de-chaussée des tours**
- **Modèle répliquable dans d'autres quartiers de Molenbeek**





© Karbon'

Gandhi 2-4

► **Enjeu :** *Rénover 2 immeubles de logements vétustes en répondant aux besoins réels : suroccupation, vieillissement, accessibilité et contexte social sous tension.*

RÉNOVATION LOURDE

100 logements sociaux

TPOLOGIE LOGEMENTS

15% de logements PMR (AVJ)

30% de grands logements

Logements 1ch adaptables

INCLUSIVITÉ DÈS LA CONCEPTION

coursives comme espaces de rencontre, abords sécurisés et sensibles au genre

AU-DELÀ DU « LOGEMENT »

Aménagement des abords + socles des immeubles + parking afin de repenser l'usage des espaces collectifs

ESTIMATION AVANT-PROJET

Immeubles : 14M € / tour (logements + équipements)

Parking : 1.9M €

Abords : 1.8M €

PARTICIPATION DES LOCATAIRES

ateliers menés tout au long du projet + accompagnement à l'usage

► Résultats & impact

- Réduction de la suroccupation grâce au mix typologique
- Logements flexibles, conçus pour durer face à l'évolution des ménages
- Espaces extérieurs comme levier du vivre-ensemble et prendre-soin



Spécifications pour le projet indiquant la dimension de genre dans le logement, à prendre en compte

2. Habitabilité (25%)

L'ensemble des éléments du projet qui sont de nature à augmenter la qualité de vie et le confort des habitants et des usagers. Cela porte sur les qualités fonctionnelles et relationnelles générées par le projet et les qualités spatiales permettant à un lieu d'être « habité », de générer des relations sociales, d'offrir du confort et du bien-être.

L'évaluation de l'habitabilité porte sur la conception des logements, des équipements, des espaces communs et des espaces ouverts en regard des plus-values apportées aux habitants et usagers.

Les thématiques suivantes, énumérées de manière non-limitatives, seront analysées dans ce critère:

- Les qualités spatiales (typologie, agencement, orientation et taille des pièces, relations entre elles, présence d'espaces extérieurs, éclairage naturel,...)
- La flexibilité d'usage
- La prise en compte et gestion des éléments naturels dans le projet
- Le confort thermique et acoustique
- La réversibilité et l'adaptabilité du projet
- L'intégration de la dimension de **genre** dans la conception des logements
- L'inclusion de tous les usagers, dont les PMR
- La convivialité des espaces
- Le sentiment de sécurité (visibilité, éclairage,...)



Spécifications pour le projet indiquant la dimension de genre dans le logement, à prendre en compte

2.11/ Le référent 'genre'

Le référent **genre** assiste l'architecte et/ou l'adjudicateur pour l'intégration de la dimension de **genre** dans la conception. Particulièrement, l'intégration des principes énoncés dans l'annexe [\[7\]](#) « Logements sociaux égalitaires ».

Il assiste à toutes les réunions où sa présence est nécessaire ou demandée.

Le référent **genre** devra collaborer de manière étroite avec tous les membres de l'équipe. Tout au long du projet, son rôle est de vérifier via la mise à jour des documents en mettant en lumière les qualités spécifiques du projet du point de vue de l'intégration de la thématique de **genre**, ainsi que les points d'amélioration possibles ayant un impact budgétaire ou dimensionnel conséquent.

2.12/ Le conseiller en accessibilité universelle

Le conseiller en accessibilité universelle assiste l'architecte et/ou l'adjudicateur pour l'intégration de la dimension de l'accessibilité universelle dans la conception. Particulièrement, l'intégration des principes énoncés dans l'annexe [\[6\]](#) « cahier de prescriptions techniques pour l'accessibilité et l'adaptation des logements sociaux pour personnes handicapées ou à mobilité réduite ».

Il assiste à toutes les réunions où sa présence est nécessaire ou demandée.

Le référent **genre** devra collaborer de manière étroite avec tous les membres de l'équipe. Tout au long du projet, son rôle est de vérifier via la mise à jour des documents en mettant en lumière les qualités spécifiques du projet du point de vue de l'intégration de la thématique de l'accessibilité universelle, ainsi que les points d'amélioration possibles ayant un impact budgétaire ou dimensionnel conséquent.



Annexe aux spécifications : guide pour promouvoir l'égalité des sexes dans le logement social.

Logements égalitaires

1) Note pédagogique: favoriser l'égalité dans les logements sociaux

APPROCHE DE DEFINITION D'UN LOGEMENT FEMINISTE OU QUI INTEGRE LA DIMENSION DE GENRE

Prendre le genre en compte dans le logement, c'est avant tout prendre en considération qu'il existe une distinction sexuée des rôles au sein même de nos lieux de vie et que ceux-ci impliquent des traitements de l'espace dissemblables. Aujourd'hui, les femmes exercent toujours majoritairement les rôles liés aux tâches reproductives (activités domestiques, soin apporté aux enfants). Elles occupent donc aussi davantage que les hommes certaines pièces du logement pour les y exercer. Or l'agencement de nos lieux de vie, la distribution des pièces dans nos logements n'évolue pas ou peu et est toujours conçue majoritairement par des hommes qui continuent à considérer le logement comme un lieu de repos et non de travail et donc à invisibiliser le travail domestique et de soin mené par les femmes. Les espaces pour les tâches reproductives sont considérés à partir du minimum, en les délimitant presque exclusivement à la cuisine et à la buanderie et sans remettre en question les exigences et fonctionnalités par rapport aux autres activités et espaces, leur taille ou leur organisation. La taille exigüe de l'espace cuisine ou buanderie dans les logements sociaux par exemple l'illustre bien.

Dans la répartition spatiale des habitations ou des ensembles de logements, les structures hiérarchiques et rigides de la famille nucléaire hétéronormée continuent à se répéter, surtout dans le traitement binaire féminin à l'intérieur et masculin à l'extérieur, privé et public, alors que nous vivons dans une société en pleine mutation (éclatement de la cellule familiale, explosion des familles monoparentales, autres constellations sociales et amoureuses).

L'objectif d'un habitat féministe est de brouiller les limites masculin/féminin, productif/reproductif, public et privé. Cela signifie, dans la conception des logements, de transformer les espaces domestiques pour prendre en compte et visibiliser le travail reproductif. Ce peut être via l'intégration de pièces collectives, entre le tout public et le tout privé, qui permettent le développement d'une vie communautaire : cuisine partagée, salle à manger commune, salle de jeux et de réunions, terrasse / potager ou serre sur les toits, buanderie, pièce supplémentaire

sans programmation définie, dont les usages peuvent évoluer au cours du temps. Les espaces d'accueil et de distribution, du hall d'entrée au palier d'étage, souvent exigus peuvent également être conçus comme autant de lieux où se poser et se rencontrer. L'implantation de lieux communautaires a un effet bénéfique pour les femmes car elle permet de **collectiviser des tâches de soin**, de **sortir de l'enfermement domestique** et elle favorise la création d'une **communauté solidaire**, **la participation aux décisions** pour décider comment ces espaces seront utilisés, par qui, comment, à quelle fréquence, etc. Elargir les espaces communs c'est aussi **sortir du privé afin de protéger les plus vulnérables des violences** (rappelons que la plupart des violences subies par les femmes se situent dans l'espace domestique). Voir et être vues contribue en effet au sentiment de sécurité.

A titre d'exemple, la coopérative d'habitations La Borda à Barcelone a dédié 25% de la surface construite aux espaces communs, contrairement aux bâtiments multifamiliaux conventionnels où, en Espagne, il est généralement d'environ 10% et où ils sont réduits aux espaces de circulation.

Concevoir un logement féministe pourrait être aussi de définir un pourcentage de la surface occupé par étage pour les espaces communs.

Cette vision de lieux de rencontres et de vie marquée par les temporalités quotidiennes de la vie des femmes est renforcée par une **architecture modulable**, qui s'adapte aux diverses évolutions possibles des situations familiales et à la possibilité de disposer d'espaces adaptables et flexibles qui auraient la fonction **d'une « chambre à soi » (espace de bureau, de lecture, lieu d'intimité)** permettant plus aisément de s'isoler au sein même du logement.

Outre le fait de placer le collectif au centre, un logement féministe met en exergue la valeur d'usage des projets de logement en interrogeant en amont les besoins et l'expertise spécifiques des femmes en termes de logement. La participation active des habitantes existantes ou des futures habitantes est intégrée dans toutes les phases : conception, construction et gestion du bâtiment. De la conception collaborative de l'ensemble du bâtiment à travers des ateliers participatifs à l'élaboration de bails ou de contrats détenus par les femmes.

Une volonté de penser en amont la manière d'utiliser le logement émerge aujourd'hui dans la construction ou la restauration du logement social. La question du genre est un bon vecteur pour porter cette réflexion à partir du moment où la voix des femmes peut être exprimée dans les moments de concertation. Pour établir un diagnostic au sujet de la répartition des tâches domestiques et de soin, du temps passé par elles dans chaque pièce et sortir de la normalisation des espaces issue de la binarité privé/public.

Le postulat du logement féministe c'est de **rompre avec le schéma du bâtiment par la somme des unités individuelles**, pour l'appréhender comme une seule maison



IV. PROJETS

Gandhi : projet pilote pour la rénovation inclusive de logements sociaux



IV. INCLUSIVITÉ - KARBON'

Karbon' architecture et urbanisme

Karbon est une coopérative basée à Bruxelles qui réunit architectes et urbanistes partageant le désir de développer une pratique engagée.



334 Cygne - Projet intergénérationnel



337 Le Gué - Centre thérapeutique et culturel



192 Goujons - Rénovation de logements sociaux



417 Maison de l'autisme - Centre d'accueil



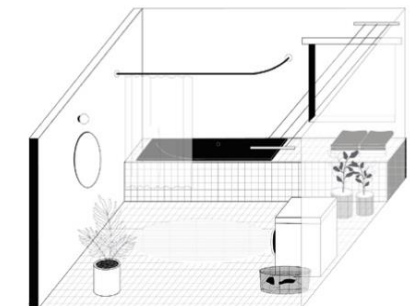
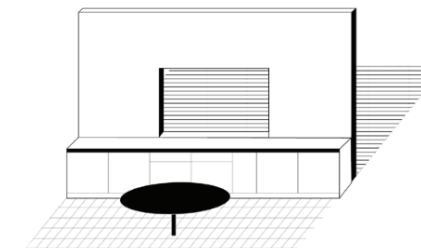
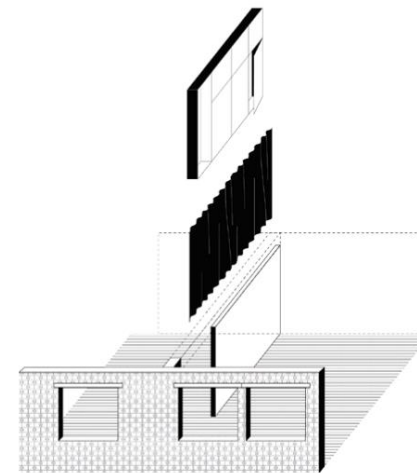
IV. RECHERCHE

Gender Mainstreaming

Karbon' travaille depuis deux ans avec perspective.brussels pour inclure le genre dans la planification territoriale.



© Karbon'



© Karbon'

Label – Vlaams Bouwmeester

Dans le cadre du label de recherche du Vlaams Bouwmeester, **Karbon'** développe également une recherche "Pièce(s) à vivre", à travers laquelle la question du logement collectif à partir des usages, pratiques et besoins des femmes est explorée.



IV. INTRODUCTION

Projet pilot dans un cadre unique :

- Projet public
- Logement social
- Rénovation de tours

La perspective du genre, une porte d'entrée pour aborder l'inclusivité :

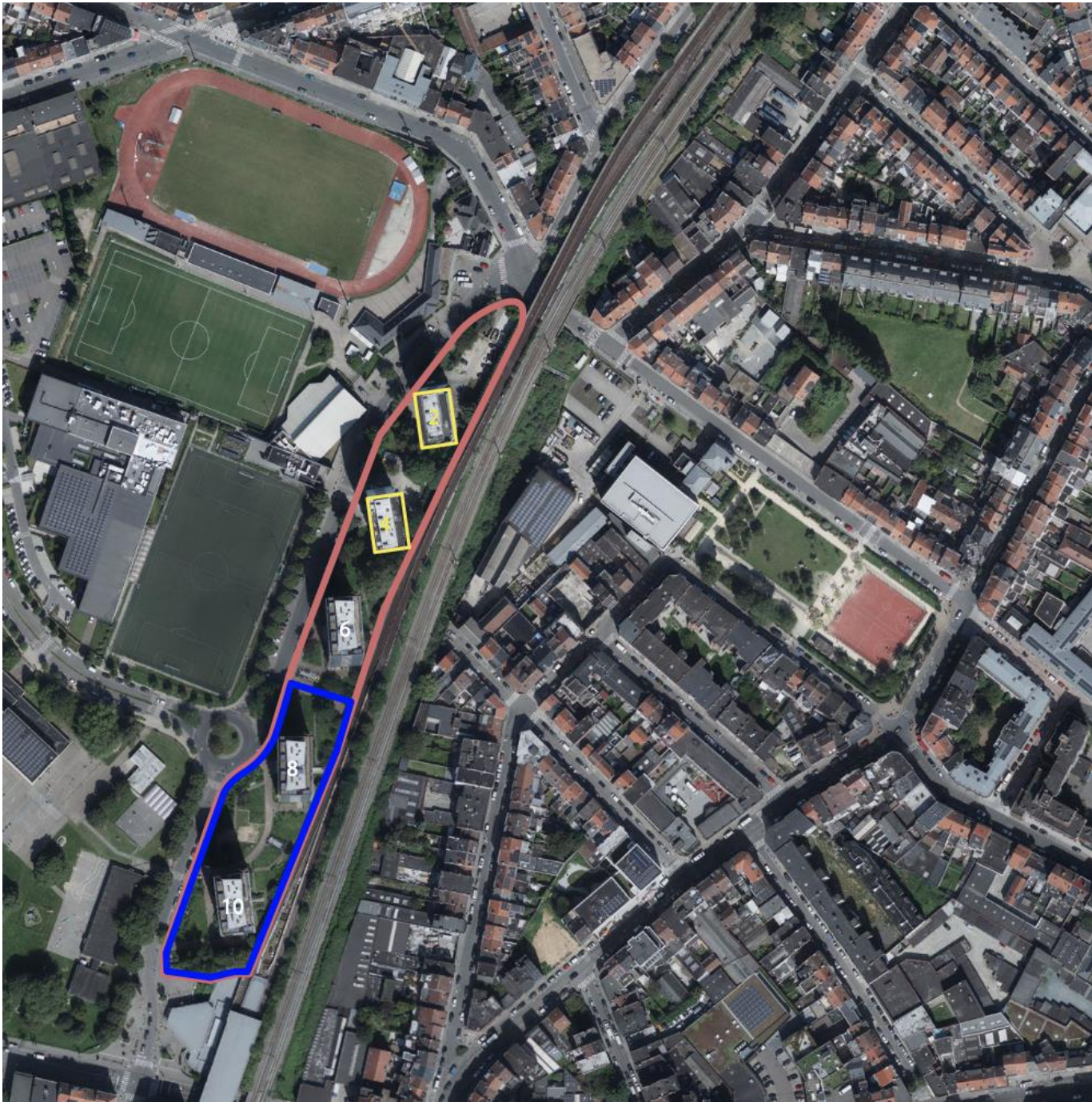
- Accessibilité
- Diversité typologique
- Espaces collectifs
- Low tech



© TVK



IV. SITUATION



Orthophoto Urbis 2023



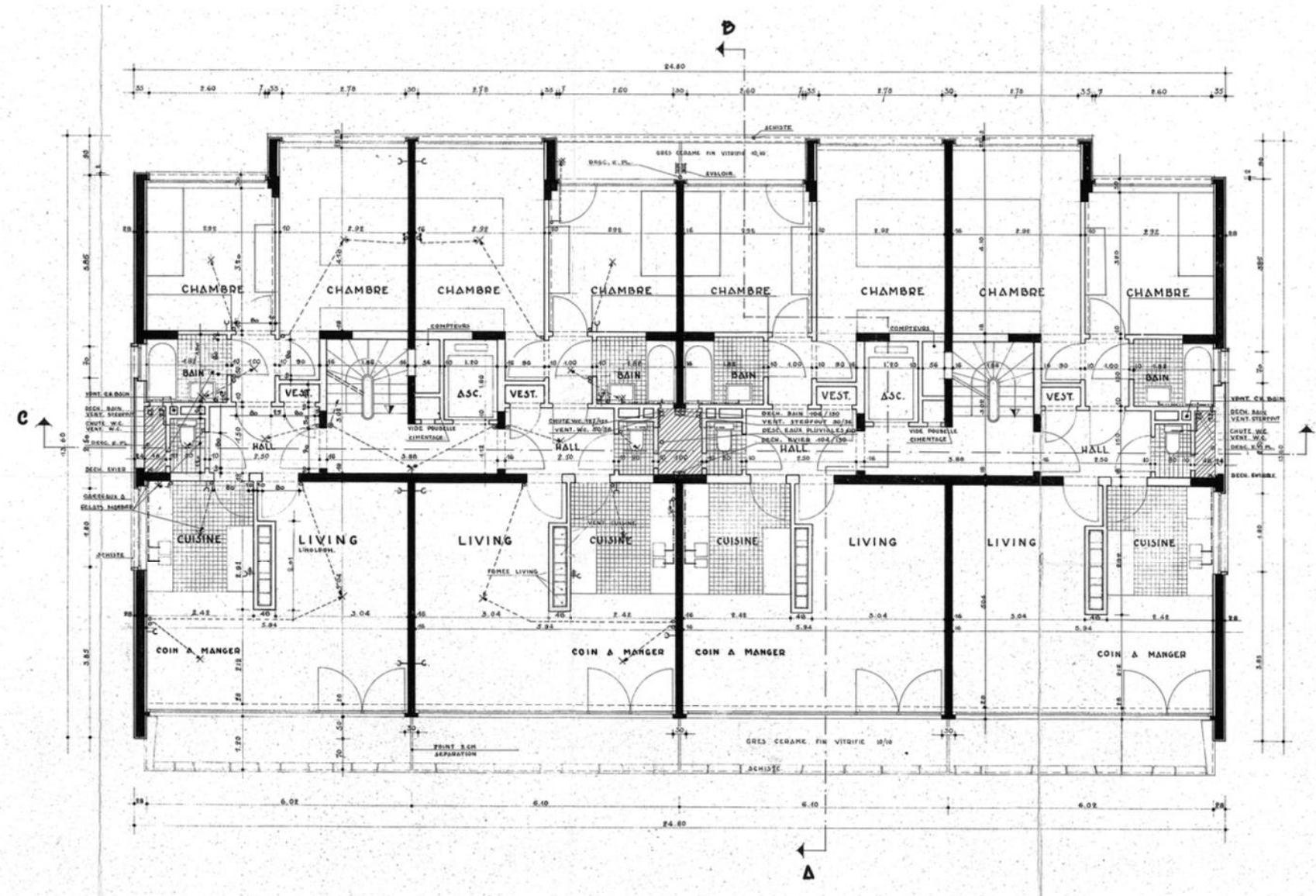
© Karbon'

- Gandhi 2-4
- Abords
- Parking sous-terrain



IV. SITUATION EXISTANTE

CONTRAINTES



Contraintes techniques

- Noyaux de circulation non conformes
- Structure existante non conforme en termes de résistance au feu
- Structure existante très mince
- Isolation non conforme
- Acoustique non conforme

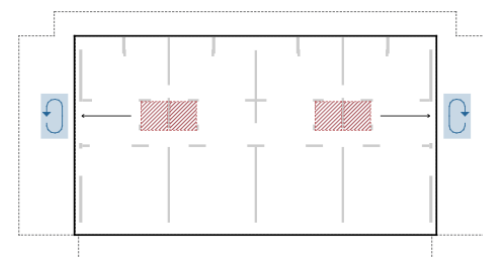
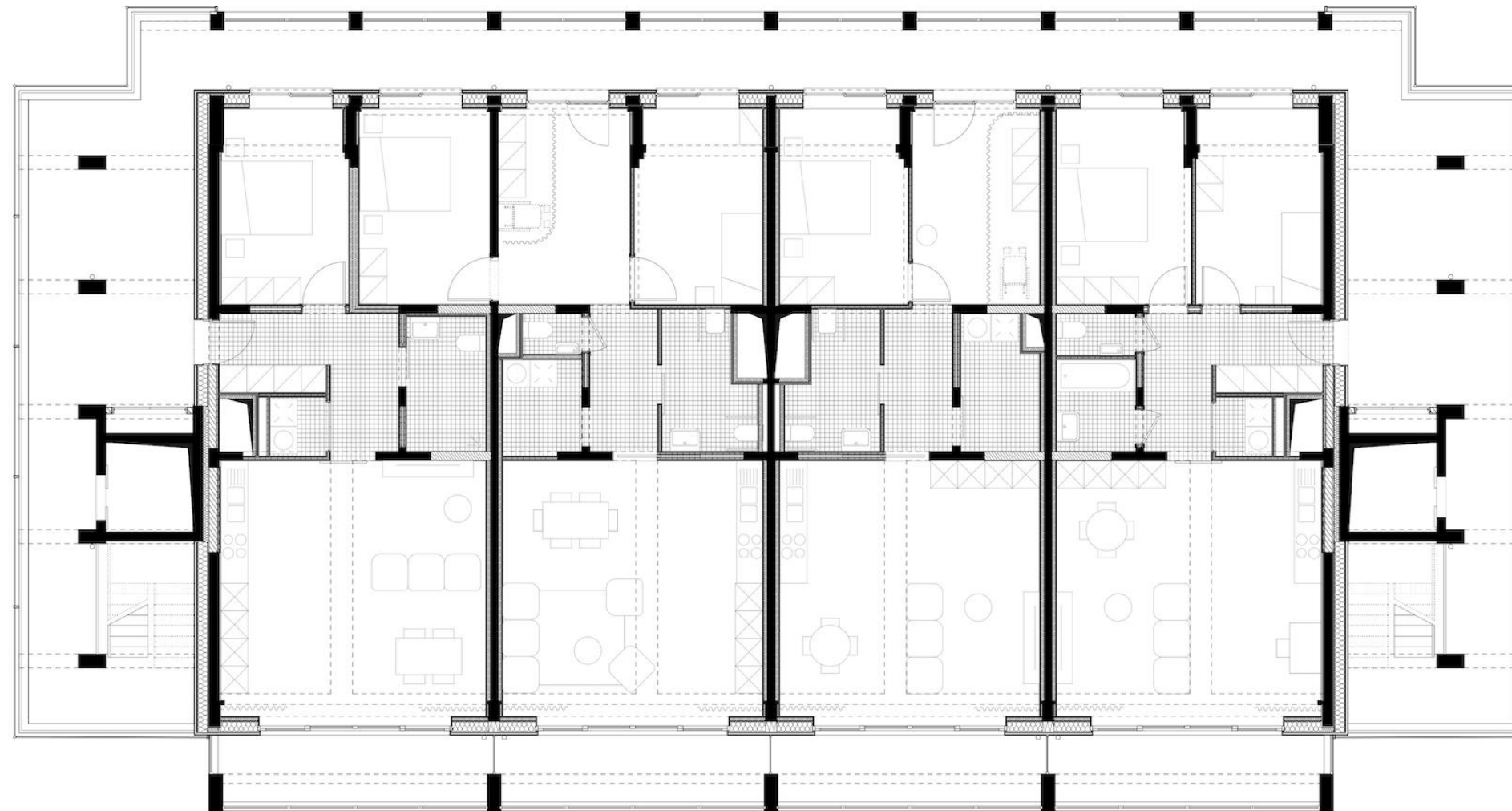
Contraintes programmatiques

- Appartements non accessibles
- Appartements non conformes au RRU
- Appartements identiques
- Organisation spatiale des appartements rigide



IV. HABITABILITÉ

ORGANISATION - CIRCULATION

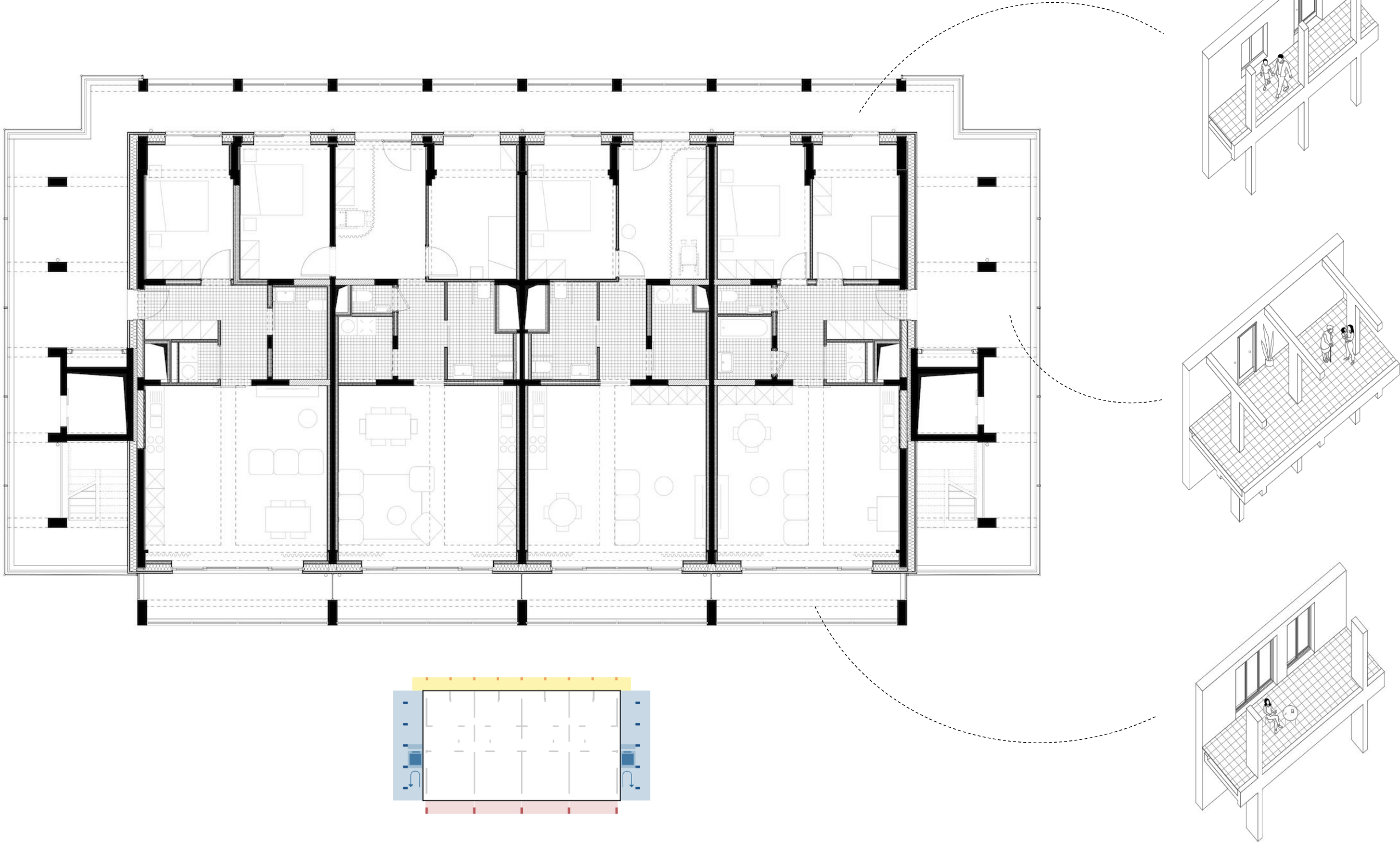


Nouvelle enveloppe

- Noyaux de circulation extérieurs
- Espaces de circulation et de permanence extérieurs (coursives et paliers)
- Terrasses privatives



IV. HABITABILITÉ ORGANISATION



Coursive

Palier

Terrasse

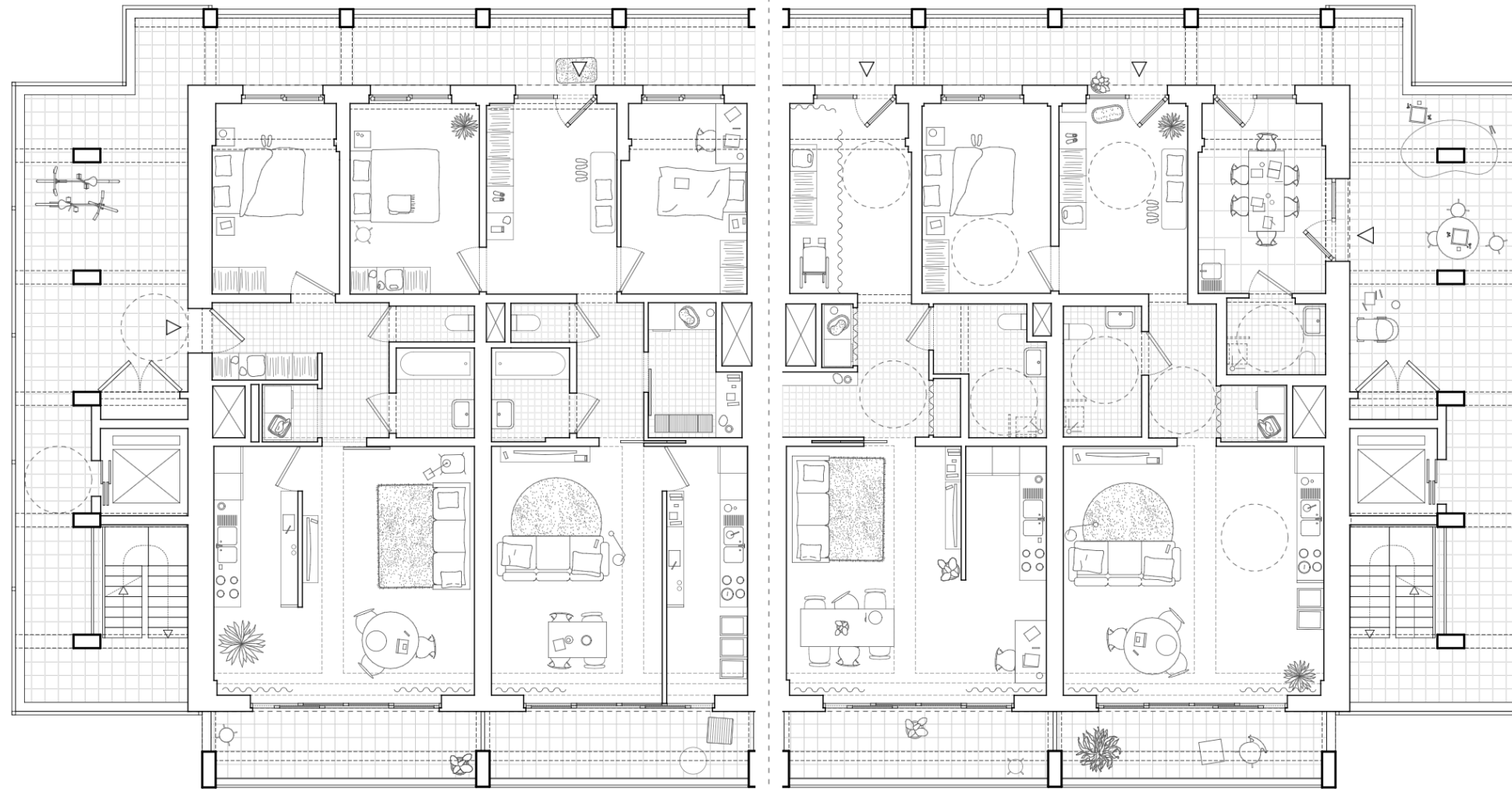
IV. HABITABILITÉ

LOGEMENTS



IV. HABITABILITÉ

LOGEMENTS



Inclusivité des logements

- Logements traversants et accessibles de plain-pied
- Large diversité de typologies favorisant la mixité
- Part significative de logements adaptés et adaptables (PMR)
- Proportion importante de grands logements

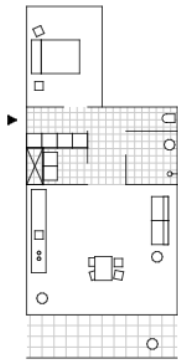
Logements flexibles et appropriables

- Espace de stockage
- Chambres et pièces de taille identique (environ 12 m²)
- Buanderie
- Cuisine ouverte ou fermée
- Matériaux faciles à nettoyer
- Installation techniques low-tech

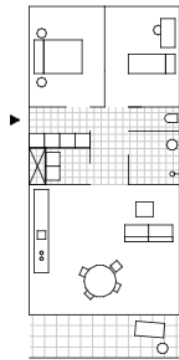


IV. HABITABILITÉ

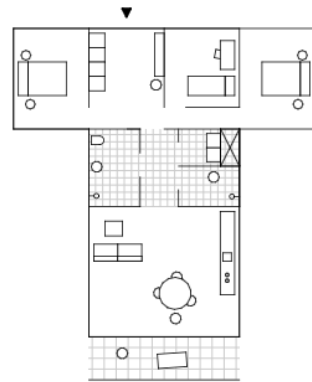
LOGEMENTS - DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES



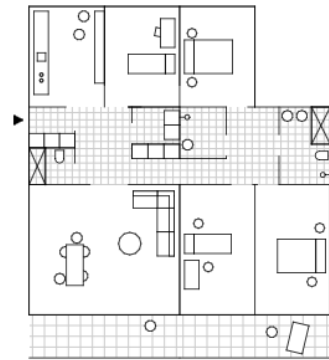
1 chambre adaptable



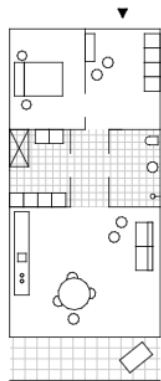
2 chambres standard



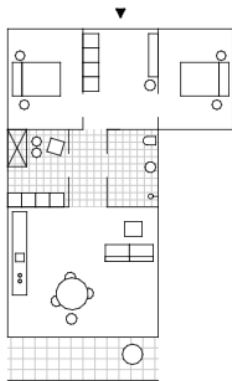
3 chambres standard



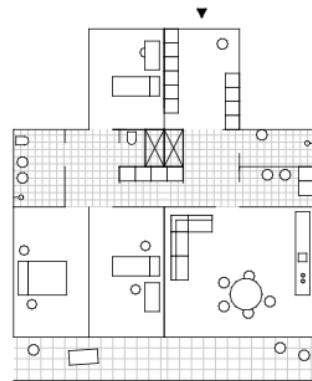
4 chambres standard



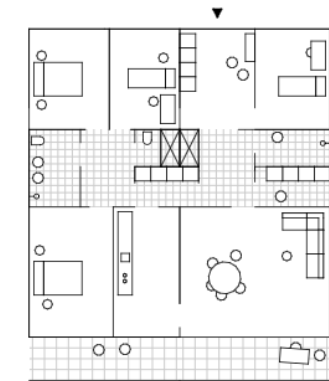
1 chambre PMR



2 chambres PMR



3 chambres PMR

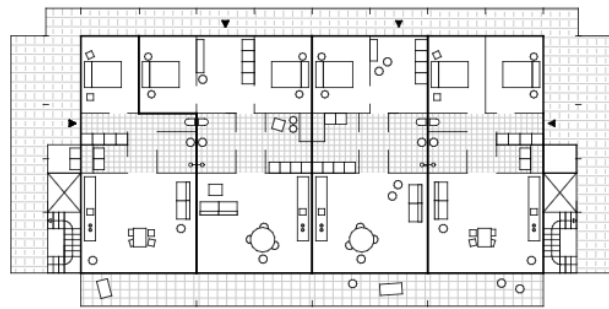
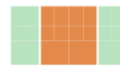
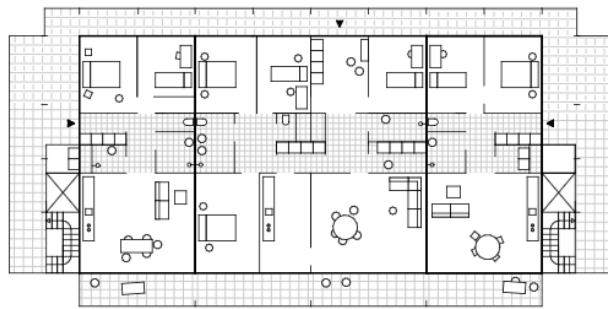
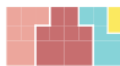
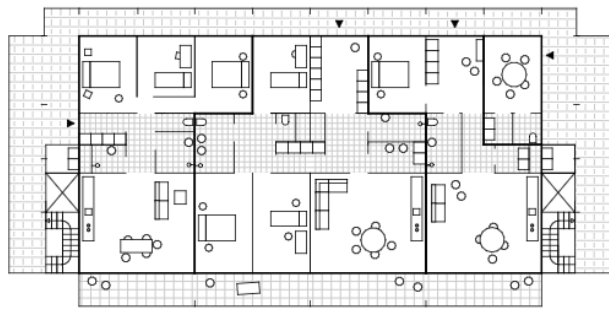
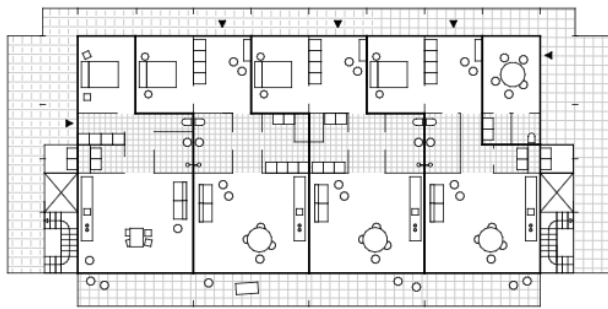
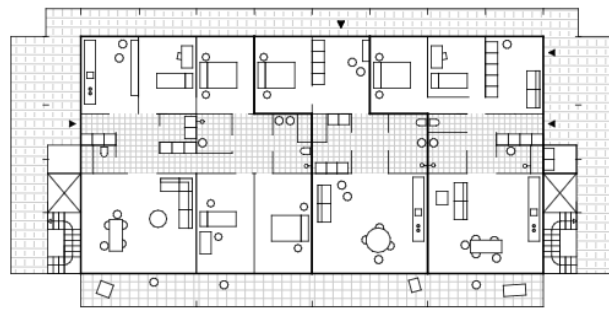
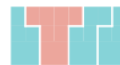
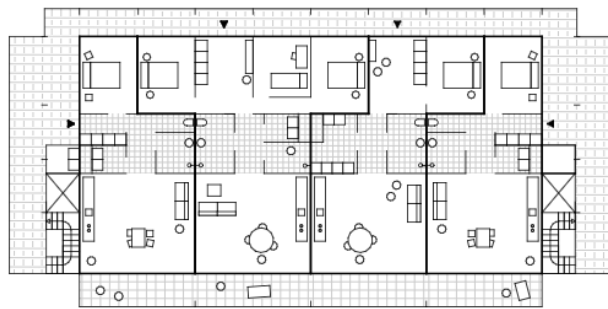
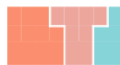
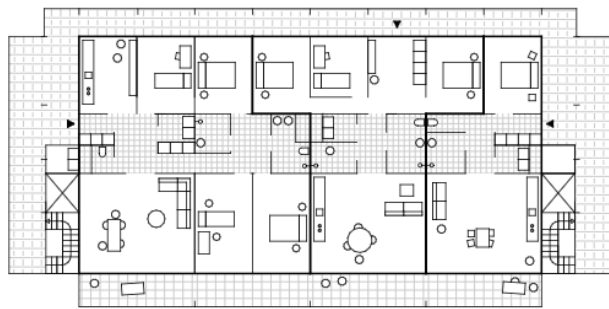
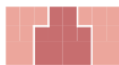
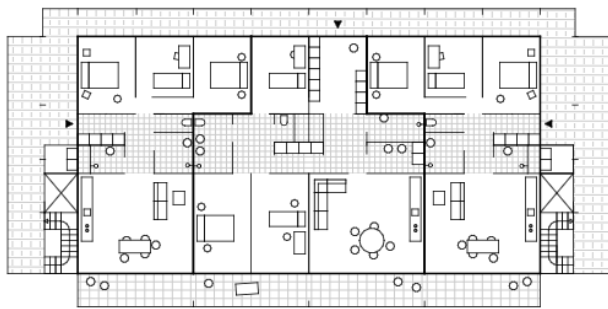


4 chambres PMR



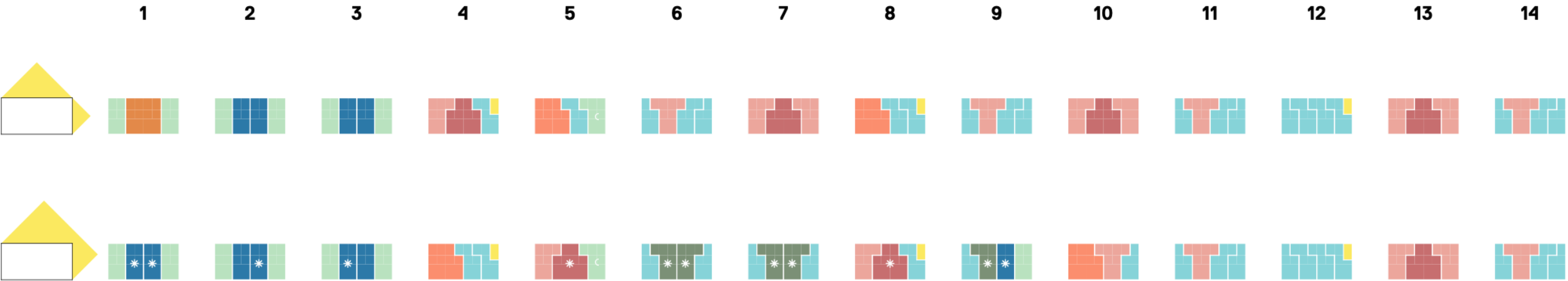
IV. HABITABILITÉ

LOGEMENTS – ÉTAGES TYPES



IV. HABITABILITÉ

LOGEMENTS - RÉPARTITION



1ch adaptable	-	39	PMR	-	24%
1ch PMR	-	11	AVJ (*)	-	12
2ch standard	-	15	Grands apt.	-	30%
2ch PMR	-	5	Joker room	-	6
3ch standard	-	18			
3ch PMR	-	7			
4ch standard	-	4			
4ch PMR	-	1			
TOTAL	-	100			



IV. HABITABILITÉ

ESPACES COLLECTIFS

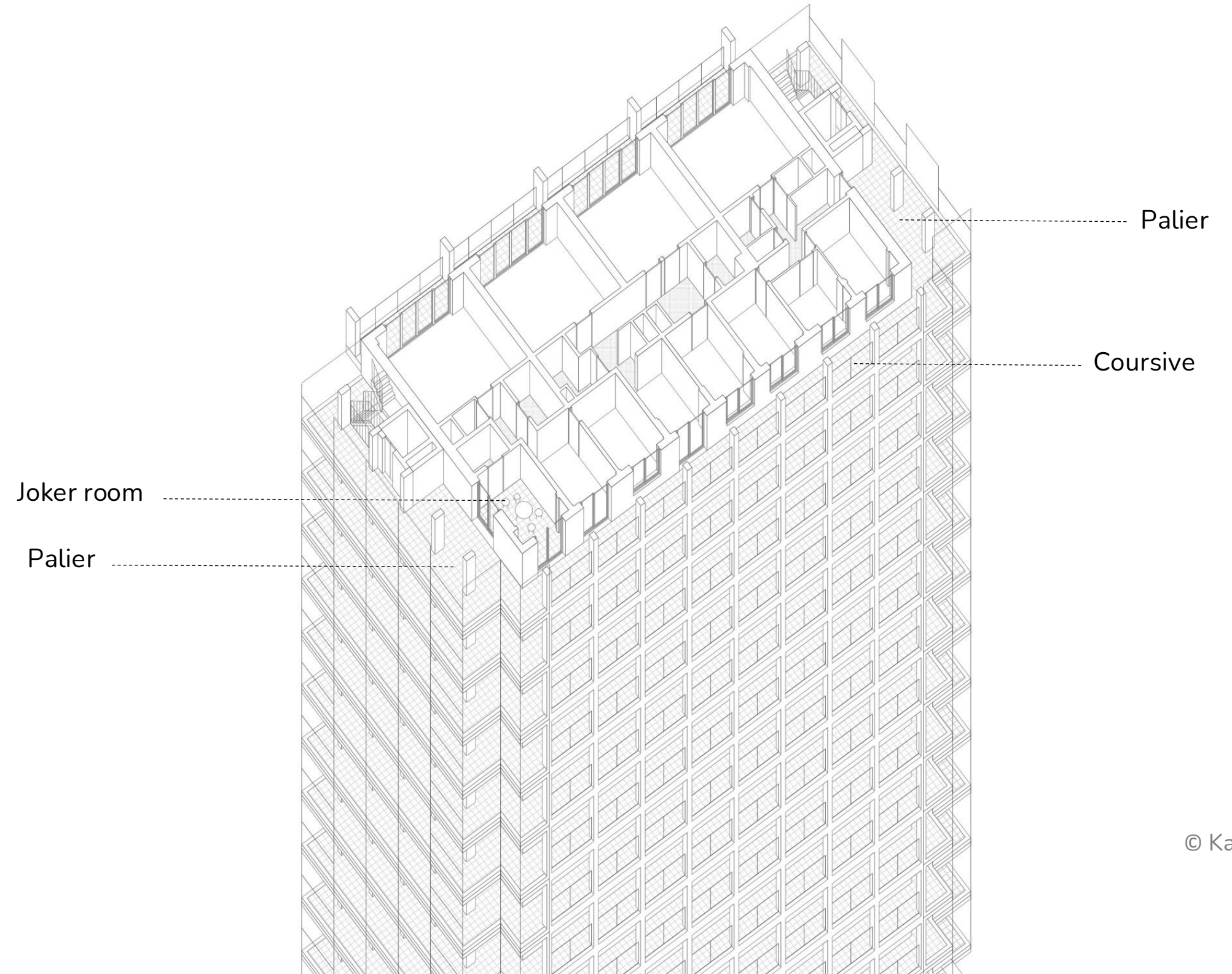


IV. HABITABILITÉ

ESPACES COLLECTIFS

Espaces partagés à l'échelle intermédiaire

- Création d'espaces communs favorisant l'appropriation et les interactions entre habitants
- Dispositifs variés : paliers élargis, coursives habitées, pièces joker
- Espaces du quotidien, supports d'usages informels et spontanés
- Renforcement du lien social à l'échelle du voisinage



IV. HABITABILITÉ

ESPACES COLLECTIFS – PALIERS ET COURSIVES



Palier

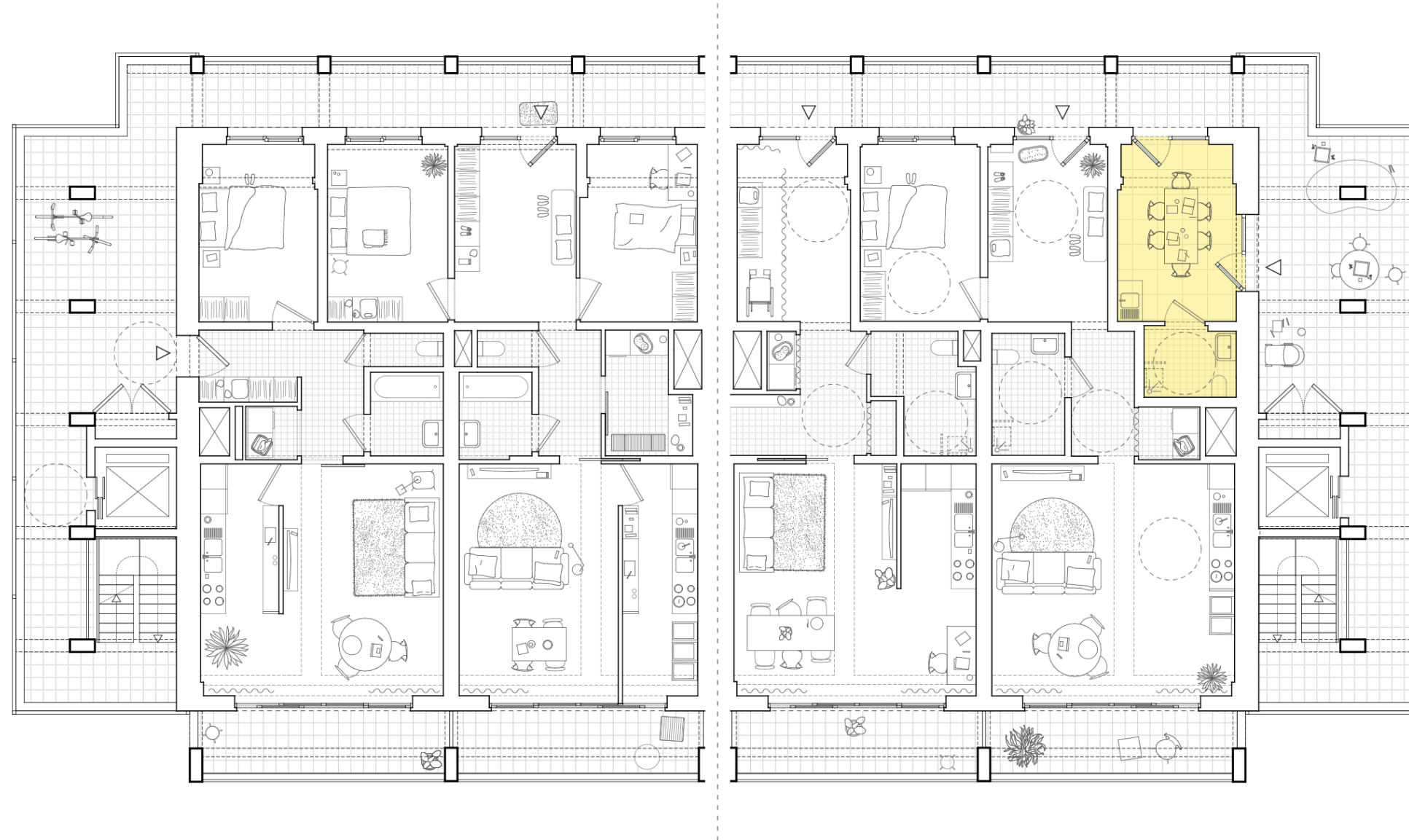


Coursive



IV. HABITABILITÉ

ESPACES COLLECTIFS - PIÈCE JOKER

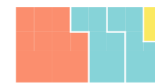
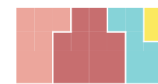


Pièces joker - espaces partagés évolutifs

- Petits espaces communs à l'échelle de l'étage ($\approx 16,5 \text{ m}^2$, 3 par tour)
- Usages multiples et réversibles
- Programmation définie avec les habitants (via participation)
- Gestion autonome par micro-communautés

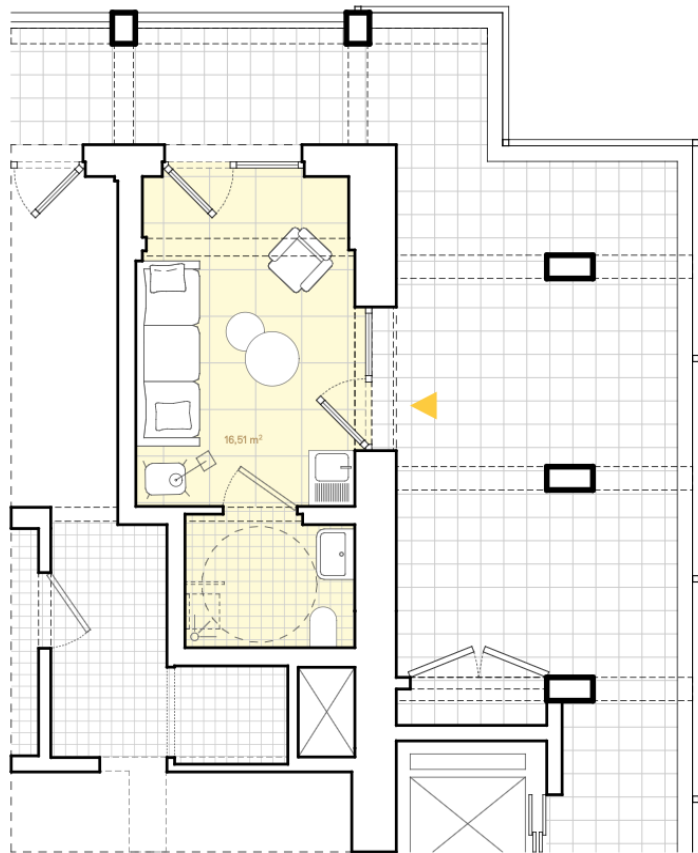
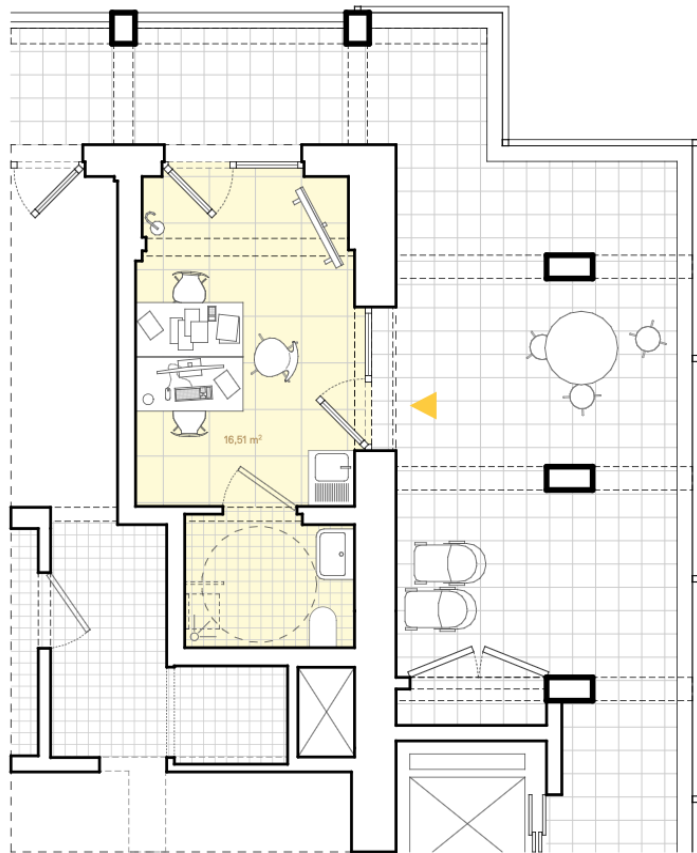
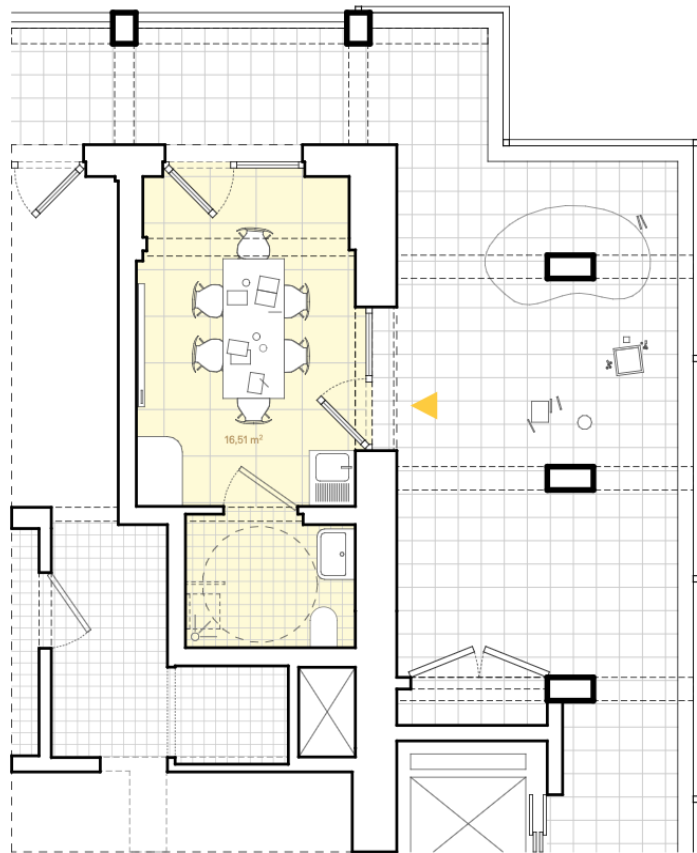
Réversibilité et évolutivité

- Possibilité d'intégration aux logements adjacents
- Adaptation des usages dans le temps



IV. HABITABILITÉ

ESPACES COLLECTIFS - PIÈCE JOKER

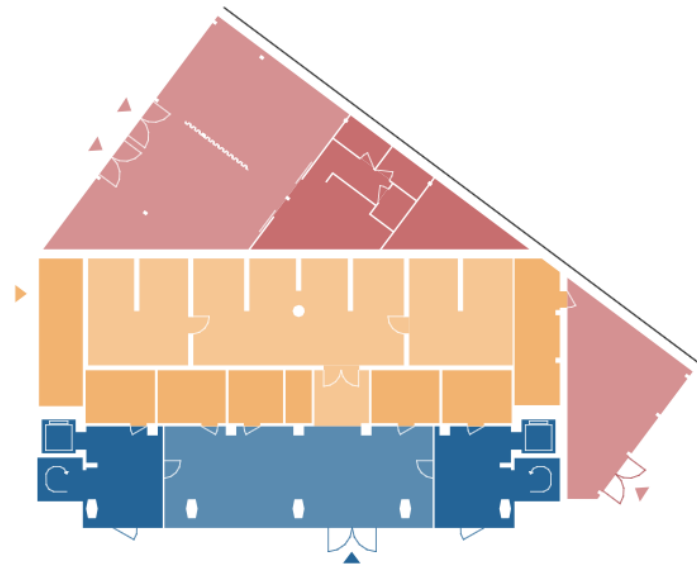


IV. HABITABILITÉ REZ-DE-CHAUSSÉE

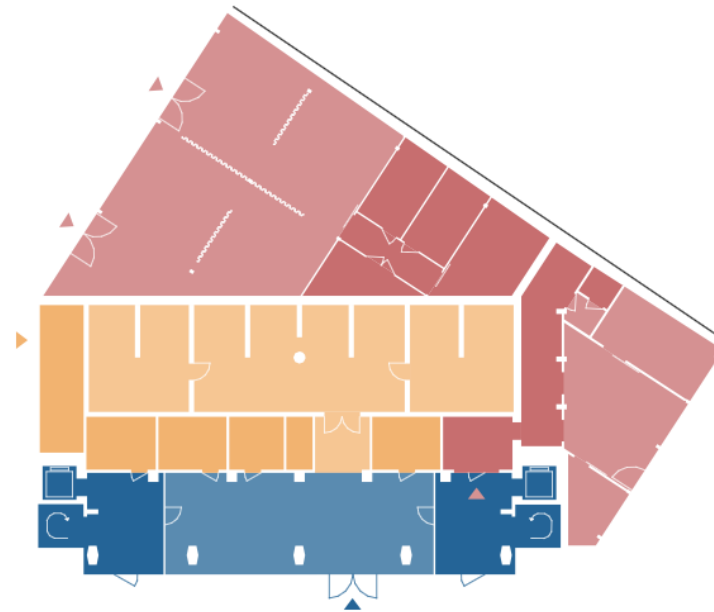


IV. HABITABILITÉ

REZ-DE-CHAUSSÉE - ORGANISATION



- Hall d'entrée
- Parking vélos + locaux techniques
- Equipement



Socle actif et partagé

- Hall d'entrée généreux, visible et traversant
- Espaces communs mutualisés : buanderie, locaux vélos et stockage
- Lieux favorisant les usages quotidiens et les rencontres

Équipements de proximité

- Antenne sociale intégrée au rez-de-chaussée
- Antenne AVJ dédiée à l'accompagnement des habitants PMR
- Commerces de proximité en interface avec l'espace public

Extensions actives

- Implantation d'équipements en vis-à-vis pour activer les abords
- Transformation des espaces interstitiels en lieux de vie
- Création de façades actives et de nouveaux socles publics



IV. HABITABILITÉ

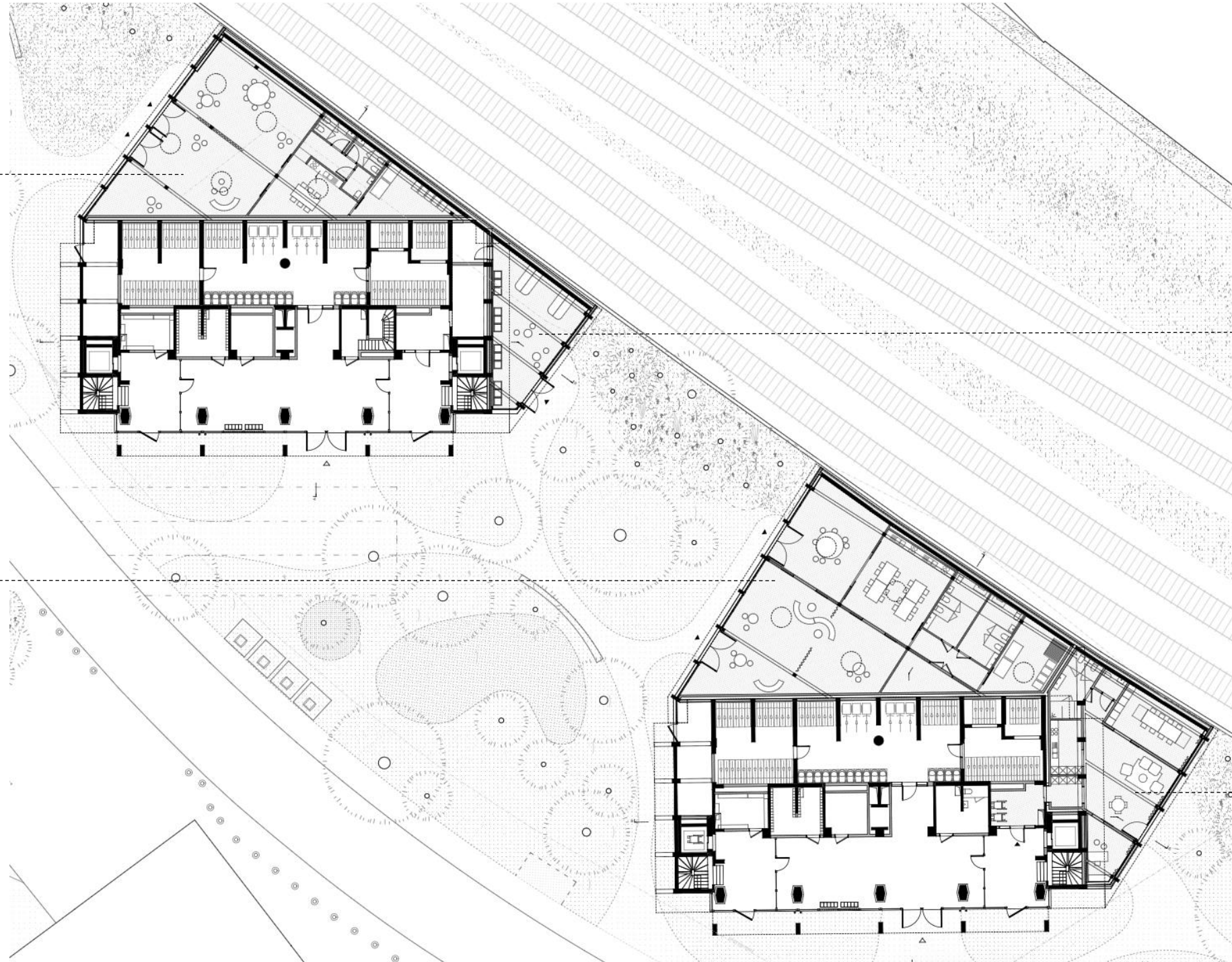
REZ-DE-CHAUSSÉE - ÉQUIPEMENTS

Commerce

Buanderie commune

Antenne sociale

AVJ



IV. GANDHI : PROJET PILOTE

PAYSAGE

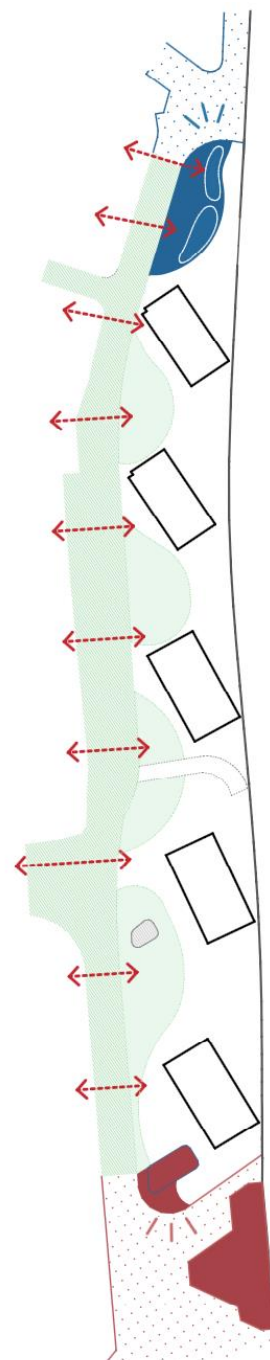
ABORDS



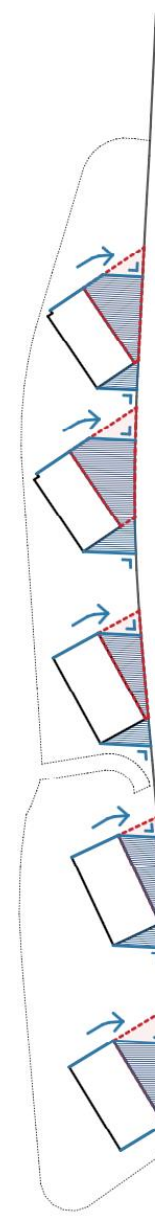
IV. PAYSAGE ABORDS

Stratégies paysagères

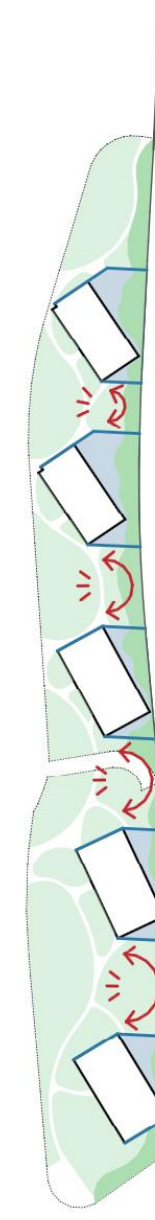
- Renforcement du « tapis vert » comme structure paysagère fédératrice
- Activation des abords et des rez-de-chaussée pour créer des espaces vivants
- Transformation des espaces résiduels en lieux qualitatifs et appropriables
- Développement d'usages inclusifs, flexibles et favorisant les interactions sociales



Accroches
urbaines



Extensions
perpendiculaires
aux rails



Chambres
vertes



IV. PAYSAGE

ABORDS

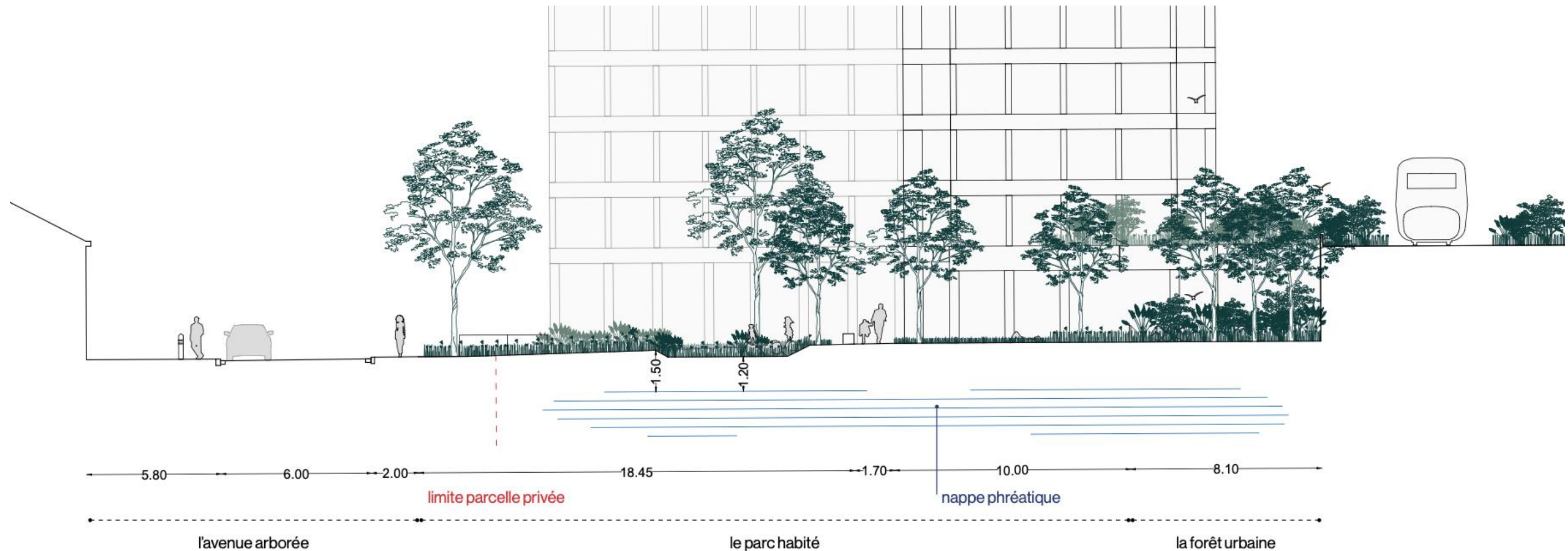


IV. PAYSAGE

ABORDS

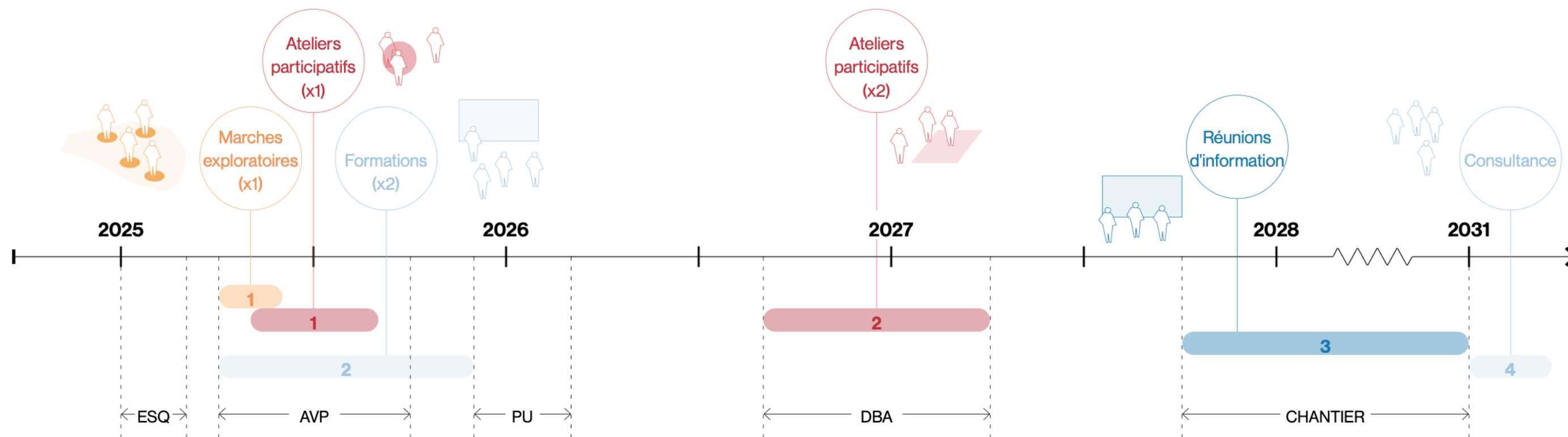
Strates paysagères

- Superposition de strates paysagères (sol, végétation, usages) pour structurer le site
- Différenciation des niveaux d'appropriation du public au plus intime
- Épaisseur végétale comme filtre, support d'usages et qualité spatiale
- Articulation des strates pour créer des ambiances variées et évolutives
- Gestion de la visibilité pour favoriser appropriation et sentiment de sécurité



IV. PARTICIPATION

- Processus participatif continu tout au long du projet
- Implication active des habitants dans les usages et la gestion
- Espaces partagés comme leviers de cohésion sociale
- Accompagnement du changement (emménagement, chantier, appropriation)



V. LEVIERS & FREINS



V. LEVIERS & FREINS

Les leviers

Les conditions humaines — le moteur

- **Des porteuses de projet** — engagement personnel comme point de départ
- **Une culture d'entreprise** — faire de l'inclusivité une normalité

Les outils institutionnels — le cadre

- **Nouveau CSC type SLRB (+bMa/FBD/FQD)** — genre et inclusivité dès la conception
 - Critère d'attribution :
 - approche genrée des espaces communs et des abords,
 - intégration de la dimension du genre dans la conception des logements
 - Référent genre
 - Annexe « logements sociaux égalitaires »
- **Les politiques régionales** — appui institutionnel sur les enjeux de monoparentalité, genre et inclusion

Le travail de terrain — la matière

- **Les études préliminaires** (faisabilité, diagnostic) — Saisir les potentialités du site ainsi que le contexte social et traduire les besoins en programme réaliste
- **Les programmes urbains** (CQD, CRU...) — Outiller le diagnostic et révéler les besoins du terrain



V. LEVIERS & FREINS

Les leviers

Les conditions humaines — le moteur

- **Des porteuses de projet** — engagement personnel comme point de départ
- **Une culture d'entreprise** — faire de l'inclusivité une normalité

Les outils institutionnels — le cadre

- **Nouveau CSC type SLRB (+bMa/FBD/FQD)** — genre et inclusivité dès la conception
 - Critère d'attribution :
 - approche genrée des espaces communs et des abords,
 - intégration de la dimension du genre dans la conception des logements
 - Référent genre
 - Annexe « logements sociaux égalitaires »
- **Les politiques régionales** — appui institutionnel sur les enjeux de monoparentalité, genre et inclusion



Gandhi : projet pilote

Le travail de terrain — la matière

- **Les études préliminaires** (faisabilité, diagnostic) — Saisir les potentialités du site ainsi que le contexte social et traduire les besoins en programme réaliste
- **Les programmes urbains** (CQD, CRU...) — Outiller le diagnostic et révéler les besoins du terrain



V. LEVIERS & FREINS

Les leviers

La communication inclusive – point transversal à tout projet

- **Plus d'images, moins de texte** — rendre l'information accessible indépendamment du niveau de lecture ou de la langue
- **Se poser les bonnes questions** — qui est exclu par ce format ? Que faudrait-il changer pour toucher aussi cette personne ?
- **Un état d'esprit, pas un budget** — la communication inclusive ne coûte pas plus cher, elle demande de la présence d'esprit et de la vigilance

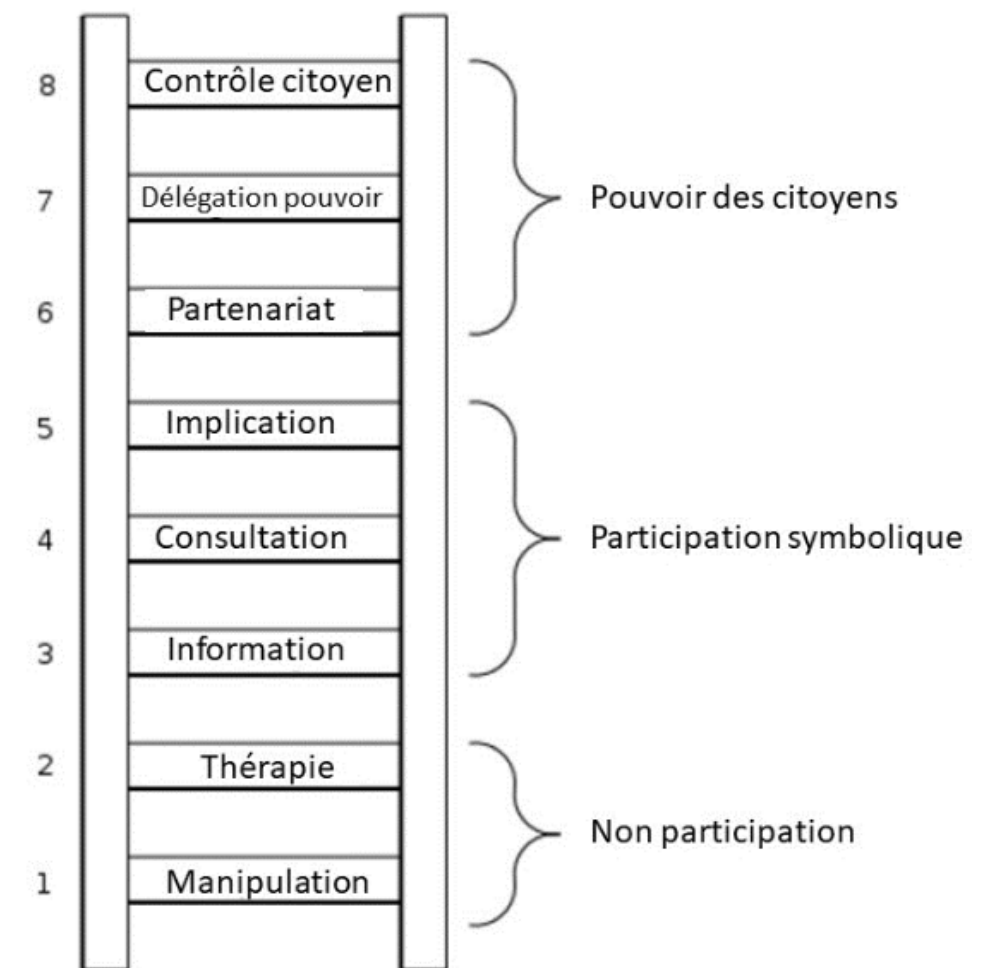


V. LEVIERS & FREINS

Les freins

- Manque de pérennisation des projets sociaux
- Manque de repères et de retour sur expérience
- le cadre du logement social à Bruxelles : peu de place pour la co-construction > la participation est plutôt de l'ordre de la consultation = PARTICIPATION SYMBOLIQUE
- Mixité fonctionnelle, à l'échelle d'un quartier, par différents acteurs (rez-de-chaussée) : difficile à appliquer dans l'usage > temporalités différentes, financements, etc.

L'échelle d'Arnstein et les différents degrés de participation



VI. Conclusions

Être le plus flexible et agile sur le long terme



VI. CONCLUSIONS

Architecture

**Des logements
qui s'adaptent**

Mix typo

Adaptabilité PMR

Résilience long terme

Genre & collectif

**Des espaces
pour toutes et tous**

Inclusif

Intergénérationnel

Espaces vécus

RDC = vie de quartier

Accompagnement social

**Écouter, créer du lien,
prendre soin**

Sans Accompagnement, l'inclusivité reste théorique

Droits effectifs

Rééquilibrer

Réalités de genre

Autonomie durable

Communication inclusive

**Moins de jargon,
plus d'images**

Qui est exclu ?

Qui parle ?

Quels usages reels ?



CE QU'IL FAUT RETENIR

- Proposition Logement Molenbeekois
 - Intégration de la question du genre dès le cahier des charges
 - Approche progressive, encore en construction
 - Démarche expérimentale
 - Ajustements continus basés sur le terrain et les réalités des SISP
- Karbon'
 - L'importance de la collaboration avec les Maitrise d'ouvrages
 - La question du genre comme porte d'entrée pour une inclusivité transversale
 - La recherche par le projet
 - L'importance des équipes pluridisciplinaires



OUTILS, SITES INTERNET, SOURCES

- Cahier des charges type
<https://environnement.brussels/media/19973/download?inline>
Nouveau CSC type SLRB (+bMa/FBD/FQD) — genre et inclusivité dès la conception
- Annexe « logements sociaux égalitaires »
<https://environnement.brussels/media/19980/download?inline>
- Guide pratique - Une approche féministe du logement – Angela.D
<https://angela-d.be/fr/guide.html>
- Le Printemps de l'hiver - Étude sur l'habitat et le vieillissement en ville
<https://leprintempsdelhiver.fr/>
- Platform voor architectuur & feminisme
<https://www.paf.community/>
- CARE. - Projet de recherche et pédagogique portant sur le soin et l'architecture
<https://c-a-r-e.xyz/>



CONTACT

Kristel RODARO

*Coordinatrice du
Service Investissement*

Cristina DANTAS

*Coordinatrice du
Service Social*

02 414 03 72

info@ilm.brussels

Logement Molenbeekois SC

<https://ilm.be/> (Logement Molenbeekois)



CONTACT

Gaëtane LEMAIRE

Architecte

+32(0)2 649 75 02
info@karbon.be

Karbon'

<https://karbon.be/> (karbon' architecture et urbanisme)

Vittorio DEGLI INNOCENTI

Architecte

Karbon' architecture
et urbanisme