

PARTICIPATION LE PROJET RUE FIN ET SES FUTURS HABITANTS

Compléments d'information concernant la réalisation de 16 appartements répondant aux besoins de 16 familles à faibles revenus, à la recherche d'un logement adapté.



Rédaction : Elodie Degavre, Geert De Pauw, Lorella Pazienza

TABLE DES MATIERES

Introduction	2
Présentation des 16 familles	4
PV atelier 1 du 22 décembre 2006	5
Visites de projets de logement 13 janvier 2006	8
PV atelier 2 du 13 janvier 2006	10
Atelier 3 du 17 janvier 2006	14
Tableau récapitulatif par famille : organisation et configuration des appartements synthèse des fiches individuelles par famille.	16
Dessins	
Les familles expriment individuellement leur vision de leur logement.	17
Conclusion	
Recommandations	19
Conclusion des ateliers	27
Fiches individuelles	28

INTRODUCTION

Le projet rue Fin est le résultat d'une collaboration entre la Maison de Quartier *Bonnevie*, le *CIRE* et le *Fonds du Logement*. Il a pour but la construction d'un immeuble à appartements rue Fin à Molenbeek. Le projet s'adresse prioritairement à des familles nombreuses à faibles revenus qui fréquentent la Maison de quartier ou le *CIRE*.

Ces familles deviendront, une fois que les appartements seront prêts, propriétaires de leur logement, à l'aide d'un prêt hypothécaire avancé par le *Fonds du Logement*. Le *Fonds* est non seulement le donneur de crédit, il est également le maître d'ouvrage.

Ce projet est particulièrement intéressant parce que les candidats acquéreurs y ont été impliqués dès le départ.

Les premières démarches ont débuté en 2004. La Maison de quartier, le *Fonds du Logement* et la commune de Molenbeek ont développé le concept.

Le projet a été inclus par la commune dans son « Plan Logement » dans le cadre de la Politique des Grandes Villes. Ces subsides devraient permettre de vendre les appartements à un prix abordable pour les familles.

Au mois d'octobre 2005, nous avons sélectionné un groupe de 16 familles parmi une trentaine qui s'étaient montrées intéressées.

Ce groupe, accompagné par la Maison de Quartier et le *Ciré*, suivra le projet de près.

Ce groupe s'est réuni sept fois jusqu'à ce jour.

Dans un premier atelier organisé le 22 décembre 2005, le projet, l'opération en général, les possibilités et les limites concernant le terrain ont été présentés.

Ensuite, le 13 janvier 2006, nous avons visité trois projets de logements neufs à Bruxelles : la rénovation d'un bâtiment industriel transformé en lofts par le *Fonds du Logement*, un projet de nouvelles maisons unifamiliales par la SDRB et un petit immeuble à appartements par la commune de Molenbeek dans un contrat de quartier. Le même jour, un deuxième atelier a eu lieu: en partant de ce que nous avons vu le matin et des conditions de logement actuelles de chacun, nous avons réfléchi aux choix généraux qui s'imposaient dans le projet rue Fin.

Lors d'un troisième atelier, chacun a exprimé ses souhaits par rapport à son futur appartement.

Finalement, toutes les familles se sont réunies une dernière fois autour de ce thème le 17 janvier 2006 pour discuter des conclusions ci-après.

(Depuis, les « futurs propriétaires » ont créé l'association de fait « l'Espoir », pour préparer un projet de construction éventuel à la rue Fin. Cette association de fait s'est réunie 2 fois jusqu'à maintenant.)

Participation: le projet rue Fin et ses futurs habitants

Le but de ce rapport est donc de transmettre le plus clairement possible les souhaits, voire les rêves, des futurs propriétaires par rapport à leur logement - tant en ce qui concerne l'aspect général du projet qu'en ce qui concerne leur propre appartement - afin que les architectes puissent en tenir compte au maximum.

L'apport des candidats-propriétaires ne se limitera pas à ces aspects. Ils continueront à se rencontrer régulièrement dans les mois à venir. Une des intentions de ces rencontres est de suivre le chantier. Les futurs propriétaires (ou leur représentant) auront ainsi leur mot à dire sur le choix du projet architectural suite au concours et suivront l'état d'avancement du projet.

Le présent document reprend, d'une part, des directives générales basées sur les remarques revenant régulièrement dans les différents ateliers, et énoncées par une majorité de candidats. Il s'agit d'options générales qui concernent l'entièreté du bâtiment. Un résumé de ces remarques se trouve dans la conclusion du présent document. Pour consulter ces remarques plus précisément, nous vous renvoyons aux rapports du premier et second atelier.

D'autre part, nous avons repris ici les souhaits individuels des candidats. A cet égard, il est toutefois important de noter que, jusqu'à aujourd'hui, aucune des familles concernées n'a pu s'engager formellement dans le projet. Ceci ne sera possible qu'au moment où les plans définitifs en auront été arrêtés, lorsqu'il aura été défini à qui revient tel ou tel appartement et combien celui-ci coûtera. Il faut donc signaler que certaines familles pourraient encore se désister dans les mois à venir. Néanmoins, cela n'affectera pas la philosophie du projet, d'autres familles candidates ayant le même profil étant potentiellement intéressées.

Le profil de chacune des familles ainsi que leurs souhaits particuliers se trouvent dans les fiches individuelles (voir dernier chapitre).

PRESENTATION DES 16 FAMILLES

adresse	revenu	Composition de ménage	Logement actuel	origine
Rue Vanderstichelen 12/4 1080 Molenbeek	chômage	Couple avec 4 enfants	Appartement privé, trop petit, 380€	Maroc
Bd. Du Jubilé 30 1080 Molenbeek	CPAS	Mère avec 3 enfants	Appartement privé, 430€	Guinée
Chaussée de Gand 166 1080 Molenbeek	Travail (mère)	Couple avec 2 enfants	Appartement privé, 600€	Rwanda
Rue Taziaux 41/2 ^e 1080 Molenbeek	Travail art 60 (mère)	Couple avec 6 enfants	Appartement privé, 726€	Rwanda
Rue Ulens 100 1080 Molenbeek	travail	Couple avec 2 enfants	Appartement privé, 300€	Maroc
Rue Piers 83 1080 Molenbeek	Travail (m.et p.)	Couple avec 4 enfants	Appartement privé,	Liberia
Rue de la Carpe 63 1080 Molenbeek	CPAS	Couple avec 4 enfants	Appartement privé, 400€	Somalie
Bd. Du Jubilé 30 1080 Molenbeek	Pension de veuve	Mère avec 2 enfants	Appartement privé	Maroc
Rue August Gevaert 30/3 1070 Anderlecht	travail	Couple avec 4 enfants	Appartement privé	Rwanda
Chaussée de Gand 21 1080 Molenbeek	Travail (congé mat.)	Mère avec 5 enfants	Appartement privé, 450€	Maroc
Rue du Bi vouac 1 / 2 1070 Anderlecht	Travail (mère)	Couple avec 3 enfants	Appartement privé	Maroc
Rue Van Artevelde 89/5 ^e 1000 Bruxelles	Travail (mère)	couple avec 4 enfants	Appartement ville de Bruxelles	
Rue de la Senne 110 1000 Bruxelles	chômage	Couple avec 4 enfants	Appartement privé	Togo
Rue du Brochet 62 1050 Bruxelles	Alloc. handicapé	Mère avec 4 enfants	Appartement AIS 620€	Rwanda
Rue du Cornet 129 1040 Bruxelles	Chômage	Couple avec 8 enfants	Appartement privé, 1160€	
Rue du noyer 64 1030 Schaerbeek	Travail (père)	Couple avec 1 enfant	Appartement privé	Colombie

22/12/2005

RAPPORT DU PREMIER ATELIER

Présents :

Familles: N. A., M. J., A. S., B. F., B. P., G. L., K. V., M. M., S. A., T.B., S. F.

Elodie Degavre (architecte), Maria-Elvira Ayalde (CIRE), Pascale Degryse (CIRE),

Danny Spitaels (Fonds du logement de la Région de Bruxelles Capitale), Geert De Pauw (Maison de Quartier Bonnevie), Lorella Paziienza (Maison de Quartier Bonnevie)

Les objectifs visés par ce premier atelier « rue Fin » étaient les suivants :

Familiariser les futurs habitants à des thématiques qui entrent en compte à l'heure d'établir un programme architectural.

Ouvrir le débat entre les futurs habitants sur des questions concernant l'habitat collectif.

L'objectif final de ces ateliers est d'établir ensemble une série de « recommandations » pouvant orienter le projet, et plus particulièrement son cahier des charges. Ces « recommandations » seront, dans la mesure du possible, le résultat du débat qui aura eu lieu au cours des différents ateliers et auxquels participeront une majorité des futurs habitants. Il s'agit donc d'établir ensemble une synthèse réaliste des besoins et souhaits de chacun, et de réfléchir à un mode de cohabitation qui satisfait le groupe.

En prenant comme point de départ le logement actuel des différents membres du groupe, et en discutant des aspects négatifs et positifs de ces logements, nous avons pu dégager quatre grandes thématiques, qui seront les axes de réflexion des ateliers suivants :

Le confort dans son logement

La lumière, des surfaces suffisamment grandes, un chauffage efficace sont indispensables à des conditions de vie agréables.

L'organisation de son logement

La place de chacune des fonctions de l'appartement (chambre, cuisine, salle de bain), leur mode de distribution, détermine le mode de vie de chacun.

L'impact sur l'espace public

L'aspect de la façade, le mode d'accès à l'espace public, la taille des ouvertures influencent le rapport entre le logement qui est privé, et la rue qui est publique.

Ce qu'on partage avec les voisins

Tout ce qui est en copropriété.

Participation: le projet rue Fin et ses futurs habitants

A l'intérieur de chacun des thèmes, des choses très concrètes ont été évoquées.

Confort	Organisation	Impact sur l'espace public	Partage
N° de chambre en fonction du n° des enfants	Séparation parents/enfants	Individualisation des entrées à rue ?	Organisation des tâches communes d'entretien
Individualisation des chambres pour plus d'intimité	Séparer les WC de la salle de bains	Une bonne image du logement sur la rue	Cage d'escalier
Pièce confortable de séjour	Terrasse : à l'arrière	Des matériaux durables	Rangements (poussettes)
Espace de rangement suffisant	Salle à manger séparée de la cuisine ?	De grandes fenêtres	Caves ou endroit de stockage ?
Plusieurs WC	Regrouper les familles nombreuses dans le bâtiment ?		Jardins non partagés
Chauffage central	Une buanderie à l'intérieur de chaque logement ?		Espace de réunion
Economie d'énergie			Buanderie ?
Placards incorporés	Organisation globale sous forme de duplex ?		
Luminosité			
Insonorisation			

Ce tableau, qui reprend les interventions des divers membres du groupe, montre des préoccupations importantes.

Certaines semblent prioritaires et ont été évoquées par tous les participants...

Par exemple, le fait que les enfants doivent avoir une chambre à eux, pour y jouer et y travailler. Les enfants tout comme les parents doivent pouvoir se retirer dans leur intimité et avoir un territoire qui leur est propre.

Le fait que les W.C. soient séparés de la salle de bain et facilement accessibles la nuit depuis les chambres semble également être une revendication unanime. Les grandes familles souhaitent plusieurs WC dans le logement.

L'existence d'une pièce importante et accueillante, pour des moments de repos et de rencontre. C'est la pièce où l'on s'arrête, la pièce où l'on reste le plus.

Les rangements semblent très nécessaires. La présence de placards incorporés à l'architecture a été évoquée.

Les convecteurs sont à proscrire : l'option du chauffage central est préférable, avec un souci d'économie d'énergie.

Le logement doit être lumineux.

Il doit surtout être bien insonorisé, vu l'importance du nombre de familles nombreuses

La présence d'une terrasse est évoquée, de préférence à l'arrière.

Le logement doit renvoyer une bonne image de ceux qui l'habitent : des matériaux durables et de grandes fenêtres sont souhaitées. L'effet « prison » est à proscrire !

D'autres préoccupations posent question:

Faut-il des duplex?

Faut-il séparer la cuisine de la salle à manger?

Est-ce bénéfique de partager une laverie, une salle de réunion, une cave, un escalier, un jardin, un local « poussettes » avec ses voisins?

Les espaces à partager sont ressentis comme une source de conflits possible. L'organisation des tâches communes est présentée comme nécessaire et indispensable. Cependant, les espaces à gérer en copropriété devraient se limiter au minimum, afin de ne pas multiplier des sources de conflit.

Le principal acquis de l'atelier du 22 décembre a été de déterminer les axes de réflexion des ateliers suivants. C'est avec cet acquis comme bagage que nous proposons de visiter quelques réalisations récentes du Fonds du logement.

Le planning proposé pour les séances à venir est le suivant :

13/01/2006 :

10h -12h : visites de réalisations récentes du Fonds du Logement et de la SDRB

17h -18h30 : discussion des observations faites au cours de la journée et précision quant aux préoccupations restées en suspens lors de la réunion précédente. Il sera demandé au groupe, pour la prochaine séance, de réfléchir à leurs souhaits en matière de programme et d'organisation de leur logement futur

17/01/2006 :

17h-19h : présentation et discussion autour du matériel apporté par chacun

13 JANVIER 2006

VISITES DE PROJETS DE LOGEMENT



Participation: le projet rue Fin et ses futurs habitants



13 JANVIER 2006

RAPPORT DU DEUXIEME ATELIER

Présents

Familles : B.F., T.B., N.A., M. M., K.V., G. P., A.S., F.L., B.F., M.J., S.A., N. K.

Elodie Degavre (architecte), Danny Spitaels (Fonds du logement de la Région de Bruxelles Capitale), Geert De Pauw (Maison de Quartier Bonnevie), Lorella PaziENZA (Maison de Quartier Bonnevie)

excusé : Hassan Charif

Les objectifs de ce deuxième atelier étaient les suivants :

Visiter des réalisations récentes en matière de logement collectif ou à caractère social. Ces visites sont l'occasion d'illustrer les thèmes dégagés lors du premier atelier : la notion de confort, de l'organisation, de l'image et la cohabitation.

Discuter des observations faites au cours des visites et donner suite aux préoccupations restées en suspens lors du 1^{er} atelier.

Les réalisations visitées sont:

rue de Cureghem 41/43 à 1000 Bruxelles. Projet d'un immeuble réalisé par le Fonds du Logement. Opération de rénovation partielle et de construction neuve autour d'une cour commune. Appartements destinés à la vente et à la location. Visite d'un loft.

Rue Verrept-De Keyser 43 à 1080 Bruxelles. Projet de maison unifamiliale et d'appartements en front de rue, réalisé par la SDRB. Opération de construction neuve sur le terrain d'angle. Logements destinés à la vente. Visite d'une maison unifamiliale avec jardin, cave, rez+ 2, avec un total de 4 chambres.

Rue des Quatre Vents 186 à 1080 Bruxelles. Projet d'un immeuble à appartements réalisé par la commune de Molenbeek-Saint-Jean dans le cadre d'un contrat de quartier. Opération de construction neuve sur un terrain d'angle. Logements destinés à la location à des personnes à bas revenus. Appartement de plein pied de 4 chambres au 1^{er} étage avec terrasses.

Remarques générales :

Les visites ont été appréciées par tous les participants. Le projet des petites maisons rue Verrept-De Keyser a reçu le plus grand nombre de commentaires positifs.

Lors de l'atelier, suite aux visites, les familles ont évoqués les points suivants :

Economie

« Il faut penser à des solutions pour faire des économies d'énergie. Par exemple : penser à l'isolation et au double vitrage ».

La chaudière commune à récupération et haut rendement avec production d'eau chaude (projet du Fonds du Logement) a été appréciée par la majorité des familles pour des raisons

de rentabilité et de gain de place. Cependant la gestion commune d'une telle installation et la préoccupation du partage du paiement sont évoquées. (cf. projet rue de Cureghem).

« Si possible, je préfère un appartement fini où il ne reste que les murs à peindre » (Pour diminuer le prix de vente ; cf. le projet rue de Cureghem, où, pour diminuer le prix au m², les appartements sont vendus sans les parachèvements).

Organisation

Le logement doit être adapté à la famille : nombre de chambres en fonction du nombre d'enfants.

« *Pas de perte de place pour des couloirs là où tu vas, tu entres quelque part* » (cf. rue Verrept-De Keyser).

« *L'espace "cuisine", tel qu'on l'a vu dans la petite maison, c'est bon. Que la cuisine soit fermée ou ouverte, c'est égal* ». (cf. rue Verrept-De Keyser).

« *La machine à laver dans la salle de bain, c'est bon. Il ne faut pas de buanderie* » (cf. projet rue des quatre vents).

« *L'escalier qui se trouve dans le salon est très bien* », remarque se référant à l'organisation interne de la maison rue Verrept-De Keyser.

« *Le salon doit se trouver devant. Ce n'est pas bien de traverser un long couloir pour arriver au salon. C'est trop loin* » : remarque faite sur l'appartement de plein pied rue des Quatre Vents. Ce projet a été ressenti par certains candidats comme un « *projet de rénovation dont certaines contraintes ont déterminé les défauts de la conception, voire, plus précisément, l'organisation du logement* ». Autres remarques sur le même appartement : « *La différence de niveau n'est pas bien. Trop dangereux et pas nécessaire* » (NB : le séjour et la salle à manger sont séparés par quelques marches), « *Les portes coulissantes sont très bien, on gagne de la place* », « *La cuisine n'est pas conçue en tant que cuisine par l'architecte. Elle est trop petite et n'est pas bien située. La cuisine est trop petite. Il n'y a pas moyen de l'aménager car il n'y a pas beaucoup de murs* ». « *Pourquoi ne pas avoir inversé le plan et avoir mis les chambres vers l'arrière et le salon à l'avant, côté entrée ?* ».

Pour certains, la terrasse de la rue des Quatre vents était trop grande ; pour d'autres, c'était une qualité.

Image

L'image de la rue est importante : « *Il faut qu'on dise : "Quelle belle rue"* ».

« *L'appartement est grand et ça c'est bien* » (cf. projet rue des Quatre Vents).

« *Il faut qu'on dise : "Quelle belle rue"* »

« *Les façades des petites maisons rien ne choque, cela nous fait penser à chez nous* » (cf. rue Verrept-De Keyser).

« *Sur la terrasse, je peux faire sécher mon linge, donc cela ne me dérange pas si la terrasse donne sur la rue* ».

« *C'est mieux que la terrasse se trouve à l'arrière : comme ça, l'image sur la rue reste belle, même si le linge est mis à sécher* ».

Cohabitation

« Il vaudrait mieux que les jardins soient individuels ».

« Les jardins sont individuels mais les propriétaires ont fait des ouvertures entre les jardins et les enfants jouent partout. C'est une bonne solution ». (cf. rue Verrept-De Keyser)

« L'espace "Poussette" dans le couloir, c'est bon » (cf. projet rue de Cureghem).

« Limiter l'espace des communs à deux entrées facilite la gestion car il faut s'entendre seulement entre moi et mon voisin ».

« Le bâtiment de l'ancienne poste ressemble à une prison où on a casé des prisonniers en leur donnant la clé » (cf. logements sociaux rue du Facteur à Molenbeek).

« Les communs doivent donner l'idée d'espace et d'ouverture : on monte l'escalier, on accède aux appartements autour d'un puit de lumière dont on voit le ciel ». (cf. projet rue de Cureghem).

« Les communs doivent donner l'idée d'espace et d'ouverture »

« Une porte d'entrée individuelle c'est bien ». (Remarque partagée par la plus part. Un compromis possible serait la cage d'escalier spacieuse, visible de la rue, ouverte « d'où on voit le ciel »)

« Cour intérieure, source de bruit » (cf. projet rue de Cureghem)

Unanimement, les familles se sont prononcées contre l'organisation par regroupement « des familles nombreuses d'un côté et des familles moins nombreuses d'un autre côté »

Préoccupation quant au « problème acoustique » surtout lié à la présence de nombreux enfants dans l'immeuble, et souhait de rechercher des solutions architecturales adaptées.

L'habitation en duplex est préférée par la plupart des grandes familles. Cette solution rappelle la configuration « d'une petite maison ». La maison rue Verrept-De Keyser « fait penser à un petit duplex, séjour en bas et chambres à l'étage ».

Les commentaires formulés par les membres du groupe sur les projets visités précisent les préoccupations relevées lors de l'atelier précédent.

Les préoccupations prioritaires évoquées sont :

économique Des solutions en vue de faire des économies d'énergies sont souhaitées. La chaudière commune avec compteurs individuels a été appréciée par la majorité des ménages. Cette solution est aussi présentée comme un gain d'espace dans les appartements. Le coût de construction reste un aspect très important pour la réussite du projet : il est capital pour chacun des candidats de pouvoir financer son propre appartement. Des solutions économiques sont à envisager mais ne doivent pas être mises en œuvre au détriment de la bonne qualité de la construction et de la durabilité des matériaux. La plupart des candidats se disent ne pas être capables de finaliser les travaux dans leur futur appartement, mis à part les peintures.

cohabitation Les espaces à partager sont ressentis comme une source de conflits possible. Il n'est pas souhaité de partager des espaces tel qu'une laverie, un jardin ou une cour. Une cage d'escalier commune et ouverte sur l'extérieur apparaît comme une solution qui diminue les risques de conflits dus au bruit, à l'entretien. La solution des entrées individuelles est cependant considérée comme la solution idéale aux conflits de voisinage.

Image Il est souhaité qu'un effort particulier soit fait sur l'aménagement de l'espace public (volumétrie, ouverture, matériaux et expression des façades) car le projet doit également contribuer à embellir le quartier.

Organisation du logement Le regroupement des familles nombreuses est finalement à proscrire car jugé discriminatoire. L'organisation du logement en duplex apparaît comme une solution au bruit : un plancher est interne à l'appartement et ne dérange pas les voisins. L'escalier du duplex peut représenter une perte de place, mais la qualité de l'espace, même s'il est restreint, augmente. L'organisation de l'appartement doit être le plus compact possible (pas de perte de place par des couloirs). Il est impératif que le logement corresponde aux besoins des ménages et que les parents et les enfants aient chacun leur chambre.

Posséder un espace extérieur apparaît comme une priorité pour chacun.

17 JANVIER 2006

TROISIEME ATELIER

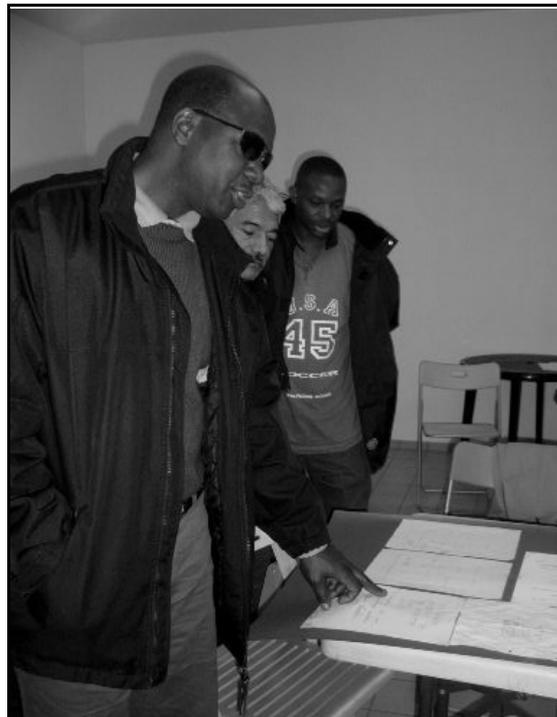
Présents :

Familles: K.V., N.K., H. F., S.F., T.B., E.H., F. L., M. M., M.J., G.F., B.F., N.A., B. F., A.S., B.P., S.A.

Elodie Degrave (architecte), Maria- Elvira Ayalde (CIRE), Pascale Degryse (CIRE), Geert De Pauw (Maison de Quartier Bonnevie), Lorella Paziensa (Maison de Quartier Bonnevie)



Participation: le projet rue Fin et ses futurs habitants

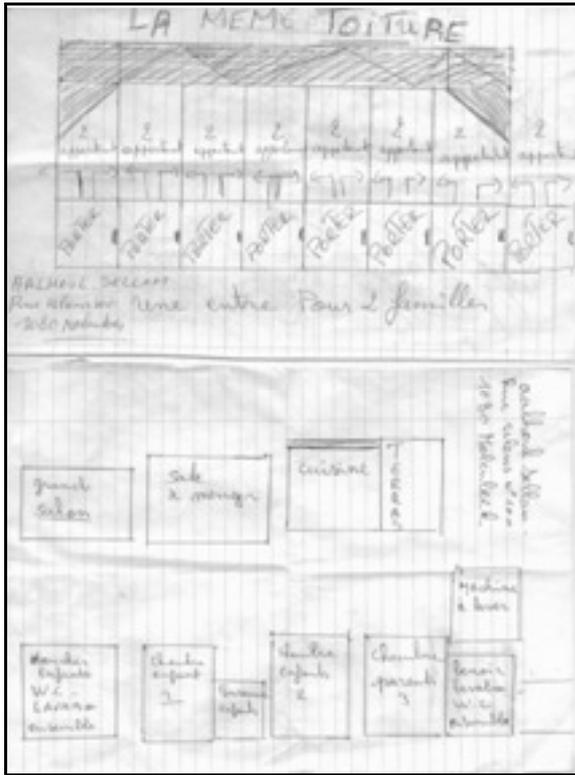


**TABLEAU RECAPITULATIF PAR FAMILLE
ORGANISATION ET CONFIGURATION
DE L'APPARTEMENT**

Familles	chambres				configuration				Espace Extér.			priorités						
	nombre				bureau	duplex	Plein pied	indifférent	rez	1er	2em	3em	Terrasse/balcon	jardin	Indifférent	Access. individu	Par ordre d'importance	
2	3	4	5	1													2	3
K.			X		X			X	X				X		X	Duplex rez + 1	Chauffage centr.	Grandes cham bres
N.			X			X		X	X			X	X	X	X	Chambre	Sdb	Cuisine
H.			X				X	X	X					X		Grand	Prix	Situé au rez
S.				X	X			X	X			X				Cuisine fermée	5 chambres	Toilettes
T.					X					X	X	X				Duplex	Grand séj our	4 chambres
E.	X						X									Calme	Lumineux	écologiq ue
F.		-	X		X			X	X					X		Vue sur rue	jardin	Espace
M.			-	X		+	X								+	Economi que	Bonne qualité	Contact avec rue
M.			X		X			X	X	X					X	Wc sépara	Lumièr e/double vitr	Chambres enfants
K.		X			X			X	X						+	3 chambres	Grand séj our	Duplex, max 1+2
B.		X							X	X		X				3 ch. + sdb	Sdb et wc séparé	Stockage, terrasse
N.				X	X						X	X				Grand salon	Grande cuis ine eq	5 chambres
B.	X	+			X			X	X			X				3 chambres	3 chambres	Cuis. avec fenêtre
A.		X		X	X	+								X	X	économi que	Bonne qualité	Espace extérieur
B.			-		X			X	X			X	X			Duplez	Pas trop cher	Éviter part. d'esp
S.					X			X	X			X	X			Qualité	jardin	Gr. balcon/duplex

- → si pas possible autrement
+ → serait bien mais pas indispensable

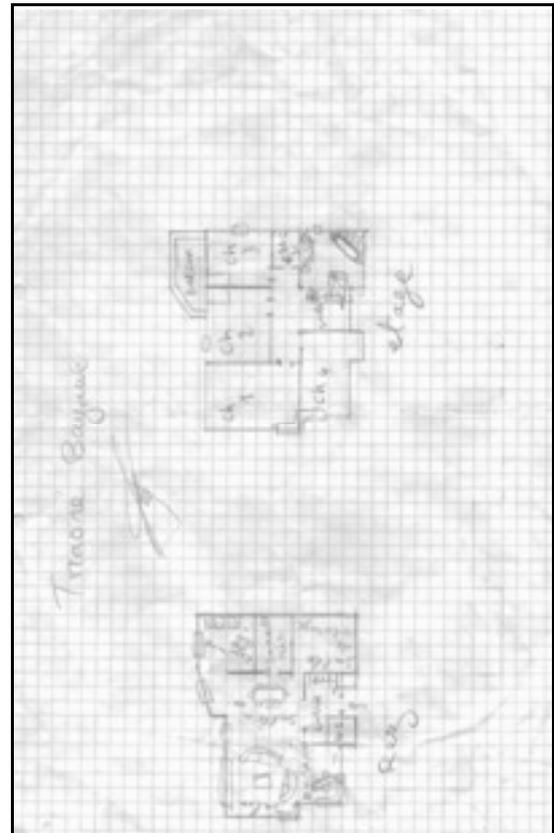
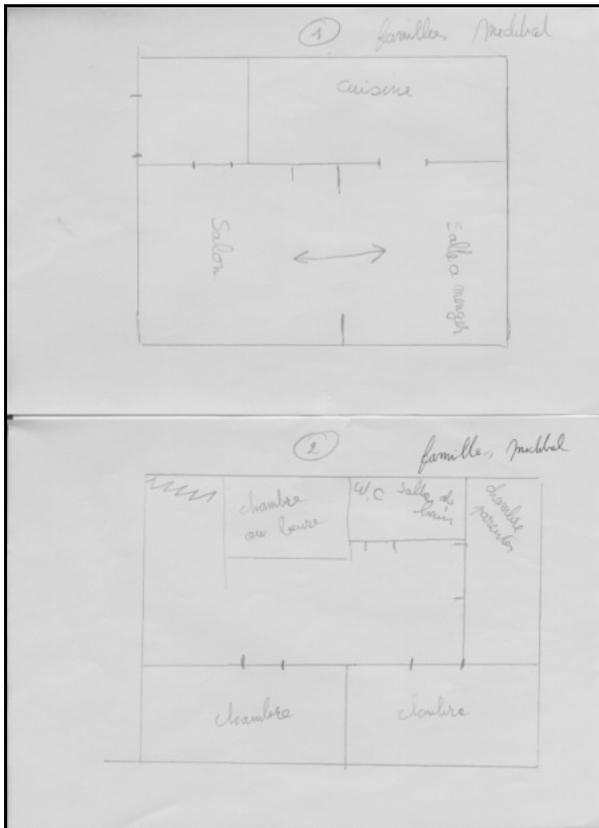
Participation: le projet rue Fin et ses futurs habitants



Mes besoins auxquels je ne veux pas renoncer.

La Lumière.
tranquillité
qualité de vie.
Double Vitrage
Verdure

Henry Espinosa



Participation: le projet rue Fin et ses futurs habitants

2 chambres à coucher
 1 salon
 1 cuisine (séparée du salon ou pas trop important)
 1 salle de bain
 1 débarras
 1 placard (si c'est possible)
 pour les fenêtres c'est l'ingénieur qui s'occupe des
 fenêtres.

Mme Sot Adbou H.A. Béd.

Le 16 / 01 / 06

Fadel lahoussine

A l'attention de Mme Lorella Pazienza et Mr Geert De Pauw

Suite à la réunion du 13 / 01 / 06. Voici nos suggestions concernant l'organisation de notre futur logement pour le projet de la Rue Fin.

Rez de chaussée :

- Salon avec grande fenêtre qui donne sur la rue
- Salle à manger avec porte coulissante qui donne sur le jardin
- Cuisine ouverte qui donne sur la salle à manger
- Une buanderie et en même temps un espace de rangement
- Escaliers sur le côté à proximité de l'entrée
- Wc

Premier étage :

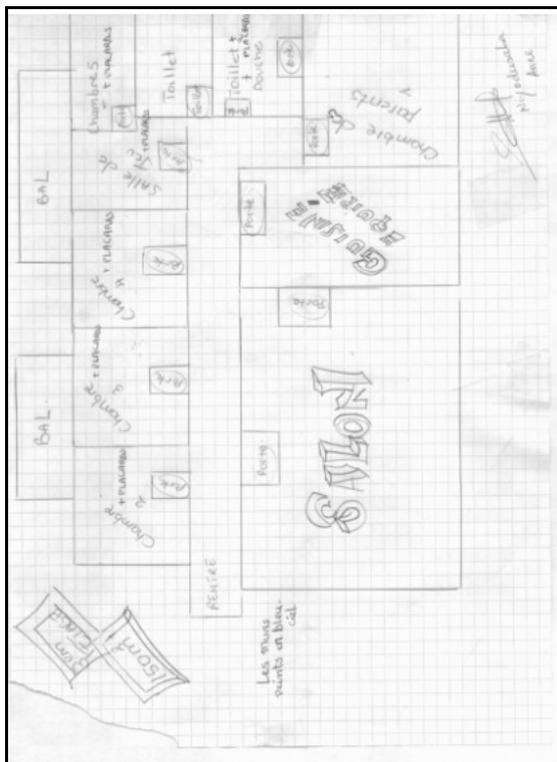
- Chambre des parents
- Wc et salle de bain séparés

Deuxième étage :

- Chambres individuelles pour chaque enfant avec des placards incorporés
3 chambres.

L'essentiel c'est que nos enfants puissent avoir chacun son espace pour étudier en toute tranquillité. Le tout dans la mesure du possible, l'idéal serait d'avoir un logement familial où nous puissions retrouver notre bien-être.

Merci D'avance.



- ① chauffage central (alhouk SELLAM)
 - ② économie d'énergie (Rue Wilens 100)
 - ③ insonorisation (1080 Malentiek)
 - ④ luminosité
 - ⑤ cuisine + TERRAS
 - 6 grands salon.
 - 7 salle à manger.
 - 8 douche enfants + w.c. + lavabo (ensemble enfants)
 - 9 chambre enfants 2 deurs.
 - 10 chambre parents.
 - ⑪ bain - lavabo - w.c. (ensemble parents)
 - 12 machines à laver.
 - 13 une entre pour deux familles part porter côté Rue
 - ⑭ une place pour le bureau
- HALHOUK - SELLAM
Rue Wilens N°100
1080 Malentiek

LE PROGRAMME

1 appartement 2 chambres
4 appartements 3 chambres
7 appartements 4 chambres
2 appartements 5 chambres
espaces communs (voir détail ci-après)

RECOMMANDATIONS

Les “recommandations” ci-après sont le résultat des réflexions qui ont été menées au sein du groupe des futurs habitants de la rue Fin entre décembre 2005 et février 2006. Ces recommandations enrichissent le projet-pilote que le Fonds du logement réalisera rue Fin, et ont pour but de personnaliser, dans la mesure du possible, le cahier des charges. Ce document constitue une synthèse et reprend les préoccupations dominantes, liées au logement, qui sont ressorties lors des discussions qui ont eu lieu aux ateliers organisés par la Maison de Quartier Bonnevie. Pour prendre connaissance, de façon plus détaillée, du déroulement de ces différents ateliers, nous vous invitons à consulter les procès verbaux des réunions du 22/12/2005, du 13/01/2006, du 17/01/2006 ci-joints.

Les préoccupations principales des futurs habitants sont

COHABITATION
TYPOLOGIE
LUMIERE
ESPACE EXTERIEUR PRIVE
ECONOMIE
IMAGE

Cohabitation

Les problématiques de cohabitation transparaissent à travers de nombreuses remarques :

- « Limiter l'espace des communs à deux entrées facilite la gestion car il faut s'entendre seulement entre moi et mon voisin... » (PV atelier du 13/01/2006).
- « Au moins il y a de familles qui partagent la cage d'escalier, au moins il y a de sources de conflit. Et au plus il y aura du respect. » (Fiches individuelles, interviews du 17/01/2006).
- « Cour intérieure, source de bruit » (PV atelier du 13/01/2006).
- « Il vaut mieux que les jardins soient individuels » (PV atelier du 13/01/2006).
- « Pas de buanderie commune » (PV atelier du 13/01/2006).

Participation: le projet rue Fin et ses futurs habitants

« L'isolation acoustique est très importante. Mon fils fait beaucoup de bruit, je ne veux pas d'ennuis avec les voisins » (Fiches individuelles, interviews du 17/01/2006).

Ces remarques concernent la configuration des entrées de chaque appartement, la cage d'escalier commune, les espaces de rangement communs, l'isolation acoustique et de façon plus générale tous les espaces à partager entre voisins.

Les espaces à partager sont ressentis comme une source de conflits possible. L'organisation des tâches communes est présentée comme nécessaire et indispensable. Cependant, les espaces à gérer en copropriété devraient se limiter au minimum, afin de ne pas multiplier des sources de conflit. Le groupe des futurs propriétaires est très soucieux de conserver une bonne entente, souhaite éventuellement rejoindre un comité de quartier, et a émis le souhait de se réunir régulièrement encore après la construction des logements afin de consolider les liens et organiser la copropriété.

« *Limiter l'espace des communs à deux entrées facilite la gestion »*

Une intuition très forte ressort de ces discussions L'architecture contribue sans conteste au bon déroulement de la cohabitation. L'architecte est donc aussi responsable d'une entente durable dans un cadre de vie adapté. Il faudra donc tenir compte de :

Accès Entrées assez spacieuses pour poussettes et vélos.

Rangements L'impossibilité de réaliser des caves (qualité du sol, réalisation trop coûteuse) amène à chercher une solution alternative pour poussettes, vélos, stocks, qui permettent d'éviter un encombrement des espaces de circulation. A répartir dans les appartements et dans les communs.

Jardins l'existence d'un jardin commun est rejetée.

Entrées individuelles à rue C'est la configuration considérée comme idéale pour la majorité. Un accès à rue pour une partie des logements pourrait être imaginé.

Cage d'escalier commune Les futurs habitants présentent la solution de la cage d'escalier commune extérieure comme avantageuse du point de vue des nuisances sonores (pas de résonance), de l'entretien (matériaux plus résistants, moins salissants) et de l'éclairage et de la ventilation.

Isolation acoustique La présence de nombreux enfants en bas âge au sein du groupe implique une insonorisation efficace entre les unités de logement.

Local de réunions/de fêtes C'est un souhait exprimé par la majorité, sous réserve de son coût de réalisation et de l'espace disponible.

Typologie

Une option typologique forte s'est détachée dès le début des ateliers :

« L'avantage d'un duplex : l'intimité » (PV atelier du 13/01/2006).

« Un duplex : les enfants peuvent dormir tranquilles en haut » (PV atelier du 13/01/2006).

« En bas, pièce de séjour et salle à manger, cuisine et w.c. ; en haut, les trois chambres et la salle de bains » (PV atelier du 13/01/2006).

« Le duplex : une petite maison » (PV atelier du 13/01/2006).

« **Le duplex : une petite maison** » Le groupe d'acheteurs comporte un nombre important de familles nombreuses. Ceci implique des habitations de grandes surfaces : la majorité des futurs habitants imagine que cette surface pourrait se répartir sur deux étages. L'option du duplex a souvent été évoquée lors des discussions : les personnes concernées assimilent le duplex à une « petite maison » dont ils seraient propriétaires. Néanmoins, certaines familles ont une préférence pour l'appartement de plein pied.

Une série d'avantages, liés à une typologie de duplex, a été dégagée :

Séparation de l'espace jour et de l'espace nuit, ou séparation des zone enfants et zone parents

Sensation d'espace, donnée par la relation entre les étages

Avantage acoustique : l'un des planchers est interne au volume de l'appartement et ne produit pas de nuisances pour les voisins

Emprise au sol, par unité, réduite, et donc multiplication des accès à un éventuel jardin ou à la rue, ou à l'espace de circulation commun

Avantage économique : au-delà de trois étages, un ascenseur est obligatoire, et coûteux ! Un duplex au 3^e et 4^e étage permet d'éviter cette dépense

Identité architecturale forte : « la petite maison » (voir point n°6)

Au vu des aspects spécifiques du projet rue Fin (économie, présence de familles nombreuses, recherche d'une qualité de l'habitat...), le **duplex** est une solution prioritaire. Neuf familles sur seize en ont fait la demande expresse : cette demande forte est à prendre en compte dans le projet d'architecture.

Lumière

« Le logement doit avoir de la lumière, être ouvert sur la rue et à l'arrière. » (PV atelier du 13/01/2006).

« Beaucoup de grandes fenêtres » (PV atelier du 13/01/2006).

« Beaucoup de lumière naturelle est important pour économiser de l'énergie (moins de lumière artificielle) » (PV atelier du 13/01/2006).

« Grandes fenêtres dans toutes les pièces : pas d'extracteurs dans douche et cuisine, mais des fenêtres » (PV atelier du 13/01/2006).

La thématique de la lumière est liée à celle des vues : les « grandes fenêtres » évoquées par toutes les familles représentent à la fois un apport de lumière et un contact visuel avec l'extérieur, particulièrement avec la rue. Elles participent à l'image positive du bâtiment sur l'espace public (voir plus loin, « Image »). Elles permettent aussi une ventilation naturelle.

A travers les souhaits qui ont été émis en matière de luminosité dans le logement, c'est une situation pénible, celle du logement actuel des familles, qui se lit en négatif : « Les chambres doivent avoir des fenêtres ». Il est indéniable que la qualité des espaces est aussi liée à l'éclairage et à la ventilation du logement. L'architecte devra également répondre à un souci très présent : celui des déperdition d'énergie.

Espace extérieur privé

De nombreuses personnes estiment qu'il est très important que le logement dispose d'un espace extérieur privé, même de dimensions réduites :

« Terrasse ou jardin, peu importe, mais il faut pouvoir manger dehors »

« Pour se mettre au soleil, prendre le petit déjeuner, prendre l'air » (PV atelier du 13/01/2006).

« De préférence un grand jardin, où les enfants peuvent jouer, et où la famille peut manger » (PV atelier du 13/01/2006).

« Terrasse ou jardin, peu importe, mais il faut pouvoir manger dehors » (PV atelier du 13/01/2006).

« Un petit jardin privé, avec une partie dallée, pour petit déjeuner, plantes, espace pour les enfants » (PV atelier du 13/01/2006).

« Pourquoi ne pas diviser le jardin en autant de parcelles qu'il y a de familles? » (PV atelier du 13/01/2006).

Une grande majorité des familles souhaitent que cet espace extérieur prenne place à l'arrière du bâtiment, pour une raison principale, liée à l'image de la façade: le linge qui pend ne devrait pas être visible depuis la voie publique (voir plus loin, « Image »).

Les espaces extérieurs privés sont à la fois un filtre potentiel entre le logement et la rue, et un prolongement du logement vers l'extérieur (à l'avant ou à l'arrière). Ils permettent d'accueillir des activités diverses, et leur présence paraît indispensable à la vie en ville.

Economie

Les futur acheteurs insistent sur le fait que le projet doit être conçu à la hauteur des moyens du groupe, sans négliger leur confort et leur cadre de vie:

- « Matériaux « normaux », surtout économiques » (PV atelier du 13/01/2006).
- « Une finition correcte mais pas trop chère » (PV atelier du 13/01/2006).
- « Un parking n'est pas nécessaire, cela constitue un surcoût » (PV atelier du 13/01/2006).
- « Ma priorité: l'économie d'énergie » (PV atelier du 13/01/2006).
- « De la bonne qualité, pas d'entretien sans fin » (PV atelier du 13/01/2006).

Les futurs habitants de la rue Fin on fait allusion à différentes facettes de l'économie du projet:

« *Matériaux normaux, surtout économiques* »

Economie de la réalisation Les matériaux de construction, les finitions, mais aussi bien sûr la configuration du projet final ne doivent pas amener de surcoûts.

Economie à l'usage L'usage du bâtiment doit aussi pouvoir se faire sans dépenses excessives pour le chauffage. Il serait souhaitable d'intégrer une chaudière commune dans le projet, et des corps de chauffe en nombre raisonnable, à des emplacements stratégiques du point de vue de leur rentabilité.

Economie d'énergie Les déperdition thermiques et l'utilisation excessive de lumière artificielle sont à proscrire. L'utilisation de matériaux écologiques, et l'importance de l'isolation thermique en termes de respect de l'environnement ont également été évoquées.

Durabilité les matériaux utilisés doivent pouvoir durer, résister aux intempéries etc., ceci afin d'éviter un entretien excessif ou une dégradation précoce des logements. Ce thème est lui aussi lié à l'image que donne le bâtiment sur l'espace public (voir « Image »)

Le projet rue Fin constitue une **alternative** nouvelle aux logements sociaux locatifs (voir introduction). Pour que cette alternative respecte ses objectifs, et que le groupe qui a été constitué ait bien accès à ces logements, le coût de la réalisation doit rester économique. Les matériaux, le mode de réalisation, la compacité... du bâtiment à réaliser sont des choix d'architecture, choix qui participent à la réussite du projet et influencent les coûts. Des inventions en la matière seraient les bienvenues.

Image

De nombreux points ci-dessus rejoignent la thématique de l'image du bâtiment, autrement dit son impact sur l'espace public:

« *Pas de grand immeuble* » (PV atelier 13/01)

« *C'est un bon quartier, encore à embellir: peu de voitures qui passent, calme, les enfants peuvent traverser la rue). Le bâtiment neuf va dynamiser le jardin public à côté.* » (PV atelier 13/01)

« *Entrée côté rue, comme une maison unifamiliale* » (PV atelier 13/01)

« *Le logement doit donner une bonne image* » (PV atelier 13/01)

« *Un grand trottoir ou un espace de dégagement devant le bâtiment* » (PV atelier 13/01)

« *De grandes fenêtres ouvertes et visibles* » (PV atelier 13/01)

« *C'est un bon quartier, encore à embellir* »

La ville de Bruxelles comporte beaucoup de logements à caractère social, dont les critères esthétiques et de qualité le différencient, malheureusement, du logement ordinaire. Cette image négative peut stigmatiser les habitants de ce type de logement. Les logements à construire rue Fin ne sont pas à proprement parler des logements sociaux, mais leur mode de financement ainsi que le public auxquels ils sont destinés s'en rapprochent fortement. Le refus de se retrouver dans un logement dont la qualité serait restreinte pour cause d'un manque d'attention lors de la conception, ou pour cause de choix architecturaux économiques faits au détriment du confort, apparaissait en filigrane des ateliers. Une citation très forte résume à nos yeux ce qu'il faut à tout prix éviter: « *Ces logements ressemblent à une grande prison dont on aurait donné la clé aux habitants* » (PV atelier 13/01).

Les éléments qui ont un impact sur l'espace public, suite aux discussions qui ont eu lieu aux ateliers, sont les suivants:

- la configuration des entrées (limite claire entre le privé et le public. Identification forte de chaque logement). Les entrées individuelles à rue pourraient être envisagés pour une partie des logements.
- les baies (signe d'ouverture sur l'espace public)
- la façade: matériaux, durabilité, ouverture
- l'espace de dégagement, ou trottoir, devant le bâtiment (la rue Fin est étroite: quel alignement prendre?)

Signal Le bâtiment à concevoir n'assure pas uniquement le confort de ses habitants: il a aussi un rôle de signal urbain, et son impact sur l'espace public est à prendre en considération. L'identité du bâtiment, en accord avec celle du groupe, est déterminante pour la rue Fin.

CONCLUSION

Les ateliers ont permis de montrer que les personnes du groupe « rue Fin » ont une sensibilité particulière à l'architecture, qui s'est forgée surtout à partir d'expériences négatives, dans des logements non adaptés à leur situation familiale, ou insalubres. Le groupe s'est formé autour de revendications concernant un cadre de vie agréable, suffisant et adapté: cette attente légitime devrait trouver une réponse dans une architecture pertinente.

Ces conclusions sont aussi un apport à un débat d'actualité Bruxelles connaît aujourd'hui une grave crise du logement et des solutions urgentes sont demandées. Cette crise touche une partie importante de la population, aux revenus faibles ou moyens qui, en droit peuvent accéder, mais sont en attente d'un logement social. Ce projet pilote se pose comme une alternative intéressante à cette attente. De plus, les décisions concernant le cadre de vie urbain et le logement sont prises en général sur base de critères dont le point de vue des futurs habitants est absent: ces projets anonymes révèlent alors leurs insuffisances trop tardivement. Les recommandations ci-dessus ont donc pour objectif de personnaliser le projet et de mettre l'accent sur sa nécessité de qualité, telle qu'elle est souhaitée (et ces souhaits ont, lors des ateliers, toujours été accompagnés de modestie et de réalisme) par les futurs habitants.

Ce document a pu être conçu grâce à une participation très engagée de la part de tous les futurs habitants de la rue Fin. Il s'agit d'un travail préparatoire à un dialogue auquel participeront les architectes du concours: nous leur demandons donc, avant tout, de laisser la porte ouverte à la discussion que propose ce projet-pilote.