

LA SUROCCUPATION DES LOGEMENTS
SOCIAUX

vivre en famille nombreuse aux Brigittines à Bruxelles

La suroccupation des logements sociaux :
vivre en famille nombreuse aux Brigittines à Bruxelles

LARCB 2295 | *Atelier de recherche : RE-ACT!*

Héloïse Indriets

Promotrice thématique

Marta Malinverni

Co-promoteurs

Élodie Degavre

Gérald Ledent

UCLouvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

Année académique 2025-2026

À toutes les personnes ayant contribué à faire grandir ce projet.

À Elodie Degavre et Gérald Ledent, pour leur engagement tout au long de l'atelier, leur transmission passionnée de l'architecture et leurs encouragements constants. Ce fut un réel plaisir d'achever mon cursus à travers la richesse de nos échanges.

À Marta Malinverni, ma promotrice-experte, pour ses conseils et son soutien tout au long de ce travail.

À ma famille et mes amis, pour le soutien sans faille, la relecture et les petites attentions.

À Bastien, mon compagnon de travail, de rires et de larmes...

MERCI

Abstract

A Bruxelles, la pénurie de grands logements sociaux pousse un grand nombre de familles nombreuses à vivre dans des situations de suroccupation, où le manque d'espace impacte directement l'intimité, les relations familiales et la qualité du cadre de vie.

A travers l'étude d'une tour emblématique du logement social bruxellois, ce travail interroge la capacité de l'architecture à répondre aux réalités contemporaines des ménages. Entre analyse de terrain, usages du quotidien et réflexion sur les modes d'habiter, il explore des pistes pour concevoir un habitat plus flexible, inclusif et adapté aux besoins évolutifs des habitants. Ce travail défend une approche du logement social centrée sur l'humain, où transformer l'existant devient une opportunité de repenser durablement la manière de faire et d'habiter le logement.

Mots-clés :

Suroccupation
Surpeuplement
Famille nombreuse
Logement social
Modes d'habiter
Rénovation

TABLE DES MATIERES

Avant-propos

Introduction

1 Se loger à Bruxelles quand on est une famille nombreuse : la réalité du parc social

1.1 Le parc social face à l'impératif familial : une histoire de carences	- 19 -
1.1.1 L'offre face à la demande : pénurie de grands logements et délais d'attente	- 29 -
1.2 La suroccupation : symptôme d'une inadéquation	- 34 -
1.2.1 Définition et ampleur du phénomène chez les familles nombreuses	- 35 -
1.3 Conséquences multiples pour les ménages	- 36 -
1.3.1 Un public vulnérable : spécificités des familles nombreuses dans le parc social	- 37 -

2 Cas d'étude : la tour des Brigittines

2.1 Histoire et contexte urbain : une icône du logement social populaire	- 41 -
2.2 Diagnostic de l'existant	- 46 -
2.3 Approche ethnographique : méthodologies et observations	- 60 -
2.5 Constats : la tour à l'épreuve des familles nombreuses	- 71 -

3 Un « chez-soi » défini à trois échelles : vers des outils de conception	
3.1. A l'échelle du quartier – ancrage territorial	- 76 -
3.2 A l'échelle du logement – limite entre public et privé	- 78 -
3.2.1 Les limites visibles et invisibles – seuils et transitions	- 78 -
3.2.2 Le rapport au voisinage – cohabitation et espaces collectifs	- 80 -
3.3 A l'échelle du ménage – entre collectivité et intimité	- 82 -
3.3.1 La singularité des besoins d'intimité au sein d'un foyer	- 84 -
3.3.2 L'espace de repli sur soi : la chambre comme refuge	- 85 -
3.4 Stratégies et typologies : vers un habitat flexible	- 88 -
 4 Propositions architecturales	
4.1 Intentions générales	- 105 -
4.2 Principes directeurs issus du diagnostic	- 108 -
4.3 Exploration typologique : adaptation au contexte des Brigittines	- 109 -
4.4 Synthèse : hybridation des modes d'habiter	- 115 -
 5 Conclusions et perspectives	- 131 -
6 Bibliographie	- 135 -

Avant-propos

La suroccupation des logements sociaux : vivre en famille nombreuse aux Brigittines à Bruxelles.

Ayant grandi aux côtés de ma mère et de mon frère, j'ai longtemps considéré comme acquis certains aspects du logement, tels que l'intimité, le calme ou le fait de disposer de ma propre chambre. La découverte, puis la fréquentation régulière d'un foyer composé d'une famille nombreuse et recomposée, m'ont progressivement confrontée à une autre manière d'habiter et de partager les espaces du quotidien.

Cette expérience m'a amenée à m'interroger sur la manière dont chacun trouve sa place et son intimité lorsque plusieurs personnes, d'âges et de besoins différents, cohabitent dans un espace limité. Particulièrement sensible à l'environnement dans lequel je me trouve, je me suis ainsi questionnée sur le rôle que joue l'architecture dans cet équilibre entre vie collective et besoins individuels. Ces questionnements, associés à mon intérêt pour le logement social, m'ont conduite vers la problématique de la suroccupation résidentielle, une réalité souvent invisibilisée dans les politiques du logement malgré ses conséquences profondes sur le quotidien des ménages, et m'ont amenée à placer au coeur de ma réflexion l'expérience vécue des habitants.

Introduction

A travers la rédaction de ce travail de fin d'étude, l'objectif est de mettre en lumière une situation de mal-logement endémique, touchant une part significative de la population bruxelloise au quotidien. Cette situation plonge une partie de la population dans une forme de précarité alors que, comme le stipule l'article 23 de la Constitution belge, *« chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine {et} le droit à un logement décent »*.

Pourtant, 31%¹ de la population bruxelloise vit actuellement dans un logement surpeuplé. Si cet indicateur ne précise pas le secteur visé, le parc social est particulièrement concerné. En effet, les délais d'attribution et la pénurie d'offre de grands logements engendrent des situations de suroccupation critiques, particulièrement dans le cas des familles nombreuses². Le surpeuplement est un phénomène complexe à appréhender, et pourtant, il est vécu par de nombreux ménages au quotidien. Les conséquences de cette suroccupation génèrent des répercussions sociales et sanitaires sur les conditions de vie des habitants qui y sont confrontés.

Face à ce constat, le travail s'articule autour de la question suivante :

« Comment l'architecture peut-elle se déployer comme réponse concrète face à la suroccupation de la tour des Brigittines, occupée par des familles nombreuses ? »

1 IBSA ((Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse), Enquête SILC 2023

2 Une famille est dite nombreuse lorsqu'elle comprend trois enfants ou plus

Pour y répondre, cette recherche adopte une méthodologie de croisement entre l'analyse d'espaces vécus (ethnographie) et celle des espaces conçus (typologie). Le terrain d'étude est la tour des Briggittines, un cas critique qui permet de confronter les enjeux théoriques aux réalités du terrain.

La première partie posera le cadre théorique et historique. Elle analysera l'évolution des familles nombreuses dans le logement social et la définition du surpeuplement, mettant en évidence la persistance de cette problématique.

Dans un second temps, nous analyserons le cas d'étude : la tour des Briggittines, un emblème de la construction sociale d'urgence des années 1970. Un diagnostic détaillé permettra de comprendre l'organisation spatiale de l'édifice et ses limites structurelles actuelles. Cette étude sera enrichie par une approche ethnographique, offrant un point de vue humain et sensible sur la façon dont les familles s'adaptent face à ces espaces contraints.

Ensuite, la troisième partie proposera une réflexion sur une approche innovante de la conception architecturale pour penser : *Comment vivre autrement en famille ?* Ce chapitre synthétisera des données scientifiques et une analyse typologique de projets innovants existants, pour proposer in fine des outils concrets de conception qui ouvrent la réflexion vers de nouveaux modes d'habiter.

Pour conclure, la proposition architecturale mettra en avant une restructuration totale de la tour des Briggittines. L'objectif est de reconfigurer les espaces existants pour générer une variété de typologies de logements, offrant ainsi des réponses concrètes aux besoins variés des familles. Cette approche transformera la contrainte spatiale initiale en un habitat hybride évolutif et adapté.

SE LOGER A BRUXELLES QUAND ON
EST UNE FAMILLE NOMBREUSE:

la réalité du parc social



Fig. 1- Une impasse du quartier des Marolles, 1950



Fig. 2- Inauguration du chantier des Minimes, en contrebas du Palais de Justice, 1958

1.1 Le parc social face à l'impératif familial : une histoire de carences

Le développement industriel³ du XIXe siècle a profondément modifié les villes européennes, entraînant une croissance démographique liée à l'essor des activités industrielles. A Bruxelles, devenue capitale en 1830, cette mutation révèle une main d'œuvre nombreuse, souvent précaire et à la recherche d'un logement et d'un emploi. Or, la structure urbaine héritée de l'Ancien Régime n'est pas prête à accueillir tous ces bouleversements.

Jusqu'en 1889, malgré quelques lois tendant à faciliter les transformations urbanistiques de la ville, toutes les initiatives en matière de logement sont laissées au secteur privé, le libéralisme triomphant se souciant fort peu des problèmes sociaux. Cela engendre la concentration des ouvriers et de leurs familles dans des logements dont le prix et l'état dépendent entièrement de la volonté des propriétaires.

Ce n'est qu'après les violentes émeutes sociales de 1889, que le gouvernement intervient. La première loi qui touche au logement populaire est votée dans ce contexte, le 9 août 1889. Celle-ci permet l'octroi d'emprunts via la Caisse d'Épargne et de Retraite et introduit les Comités de Patronage, chargés d'enquêter sur les conditions de vie des classes ouvrières.

3 Foyer Bruxellois, 3000 Foyers Bruxellois, 1997



Fig. 3 - Intérieur d'un logement ouvrier rue Haute, vers 1930



Fig. 4 - Intérieur d'un logement ouvrier rue du Miroir, 1944

Une surpopulation structurelle ancrée

Au début du XXe siècle, la surpopulation des quartiers ouvriers bruxellois devient un véritable phénomène structurel. Dans le Pentagone et la première couronne, les familles nombreuses vivent dans des conditions extrêmes. A cette période, un idéal anime les protagonistes en charge de la question du logement ouvrier, celui d'éloigner les classes populaires en les dispersant dans les périphéries. Cependant, cela ne peut se concrétiser et on constate que les expropriations n'ont pour résultat que de densifier les taudis, les ruelles et les quartiers ayant échappé à la démolition.

Une enquête menée par le Comité de Patronage de 1905 publie des chiffres révélateurs d'une situation de misère à laquelle sont confrontées des milliers de familles bruxelloises. Un plan concret d'assainissement est envisagé sur un des îlots les plus denses du quartier des Marolles. Il abrite une population de 2164 personnes dont 88% des habitations en mauvais état ne sont pas alimentées par l'eau de ville. 62% des habitants ne disposent que d'une seule pièce dans laquelle ils vivent parfois à plus de dix. Les loyers sont malgré tout élevés, contraignant ainsi les ménages à vivre dans des espaces inadaptés à leur composition familiale et accentuant la promiscuité et les problèmes d'hygiène.

Les premières opérations de reconstruction, comme la Cité de l'Olivier, ont pour base un plan concret d'assainissement qui répond cette fois-ci aux normes d'hygiène en vigueur : 10m² et 30m³ d'air par personne. Le plan de l'architecte vise avant tout à permettre à l'air et à la lumière de pénétrer dans ces divers complexes de logements. Des rues intérieures sont également créées afin de gommer toute référence à l'impasse. Toutefois, ces projets peinent à répondre aux besoins des familles nombreuses : les logements sont trop chers pour eux et donc inaccessibles. La location de ces nouveaux foyers reste réservée aux ouvriers après examen de leur situation financière, de leur conduite, leur moralité et leur propreté. Un tirage au sort départage les postulants lorsque le nombre de demandes est supérieur à l'offre, ce qui restera presque toujours le cas par la suite. Des centaines de demandes restent ainsi en attente.

A la veille de la première guerre mondiale, Bruxelles compte 312 logements en chantier, gérés par la commune et réservés à la population ouvrière.



Fig. 5 - Affiche de propagande parue dans Van Billoen A., *Et les taudis ?... Bruxelles, 1930*



Fig. 6- Dans le quartier des Marolles, 75 ans de lutte contre les taudis

Institutionnalisation du logement social

La création en 1919 de la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHLBM) marque une étape importante dans la gestion du logement social. Celle-ci a pour mission de coordonner l'action des sociétés locales ou régionales en répartissant les fonds gouvernementaux, sous réserve d'un contrôle des projets et du respect des normes relatives au logement abordable, afin de faciliter la construction et la location de ceux-ci aux personnes précaires.

Dans les années 1920, les sociétés locales, comme le Foyer Bruxellois, ont un devoir social à accomplir : le capital sera souscrit en majorité par des organismes publics et elles doivent s'engager à louer un tiers des logements construits à des familles démunies de plus de trois enfants. La SNHLBM encourage par-dessus tout les projets de cités-jardins (terrains économiques, urbanisation harmonieuse, salubrité et confort pour les familles).

Peu de temps après, les autorités communales déclarent un besoin urgent de 3000 nouveaux logements pour abriter plus de 5000 personnes. Ce chiffre ne tient pas compte des milliers de bruxellois mal logés dans des quartiers insalubres - 4000 ménages de 3 personnes et plus occupent toujours des logements d'une seule pièce. La suroccupation reste massive et touche particulièrement les familles nombreuses, pour lesquelles l'offre de logements adaptés demeure insuffisante.

Les années 1930 : entre taudis et mobilisation pour les familles nombreuses

La crise économique des années 1930 aggrave la situation. Malheureusement, l'idéal des premiers dirigeants de la Société Nationale - doter les villes de 'ceintures vertes' destinées aux ouvriers - ne s'est pas concrétisé. Au centre des agglomérations, les noyaux surpeuplés de familles aux revenus très faibles se densifient encore. Face au désengagement de l'Etat, des associations comme La Ligue Nationale contre les Taudis dénoncent une politique du logement inadaptée, qui privilégie des constructions trop onéreuses laissant de côté les plus démunis et surtout les familles nombreuses.

A partir de 1927, sous la pression de La Ligue Nationale contre les Taudis, le gouvernement autorise la SNHLBM à emprunter afin de construire des habitations qui remplaceront les taudis et seront priorisés pour les habitants expropriés et les familles nombreuses. Celles-ci obtiendront 2 ans plus tard, des réductions de loyer.

Le Foyer Bruxellois fait à nouveau l'objet de nombreuses pressions, notamment celle de la Ligue des Familles, qui réalise une enquête sur les conditions de vie dans le centre de Bruxelles. Celle-ci révèle des situations critiques : plus de 60 familles composées de 5 à 10 personnes habitent dans une seule pièce, parfois accompagnée d'une mansarde et d'une petite cuisine. Sur 15 425 maisons construites par les sociétés, seulement 1728 ont été acquises par des ménages de 3 enfants ou plus à charge.



Fig. 7 - Début du chantier Rempart des Moines, 1964



Fig. 8 - Le complexe de La Querelle vers 1990

L'après-guerre : une évolution des politiques au détriment des grands ménages

Après la Seconde Guerre mondiale, la crise du logement persiste et les politiques évoluent. L'accent est mis sur la reconstruction rapide et la rationalisation urbaine, avec le développement de logements denses et verticaux. Cette évolution permet d'améliorer les conditions sanitaires, mais tend à standardiser les typologies de logements. A partir des années 1950, il apparaît que le problème du logement n'est plus quantitatif mais qualitatif. La lutte contre les taudis continue encore durant de nombreuses années.

La Ligue des Familles dénonce encore en 1955, l'indigence et le peu d'empressement à développer des réponses concrètes pour les familles nombreuses. Pour des raisons économiques, on a considéré que les appartements de 3 chambres à coucher suffisent pour accueillir la famille nombreuse-type. La Ligue des Familles estime alors qu'il faudrait introduire des mesures obligatoires telles que la tenue d'un registre d'attribution, la mutation obligatoire des locataires occupants des logements trop vastes et le respect d'attribution des logements en priorité aux familles nombreuses en difficulté. Mais pour cela, il faudrait que le parc de logement offre plus de grands appartements. Or les projets récents semblent avoir oublié ce dernier impératif.

Crises, contestations et héritage d'un parc inadapté

A partir des années 1970, les sociétés de logements sociaux doivent faire face à un double défi : l'entretien d'un parc vieillissant et une augmentation de la demande de logements.⁴

La goutte a fait déborder le vase : les augmentations de loyer, l'état de délabrement de certains ensembles, l'absence de dialogue avec les responsables de la Société... tous ces facteurs contribuent à faire réagir les locataires contre ce qu'ils considèrent comme des mesures arbitraires. Le Syndicat des locataires de Logement Sociaux est créé. La fin des années 60 et le début des années 70 voient donc les habitants s'exprimer comme jamais auparavant.

A partir de 1976, la situation de la SNHLBM se dégrade progressivement. Cette dégradation est principalement due aux coûts de construction qui imposent des loyers trop lourds, au nombre toujours plus important de locataires d'origine étrangère venant augmenter la population à loger et à la nécessité de réformer le régime locatif.

A la suite de la fédéralisation de l'Etat Belge, les compétences des sociétés nationales ont été régionalisées. A cet effet, la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB) a été constituée en 1989 et a hérité d'une partie importante des fonds d'archives de l'ancienne SNHLBM.

4 CAUE du Rhône, Le logement social en Europe – Genèse, développement et actualité, 2004

SOCIÉTÉ NATIONALE DES HABITATIONS ET LOGEMENTS A BON MARCHÉ

APPEL

**aux Pouvoirs et établissements publics, aux hommes d'œuvres,
aux sociétés industrielles et à toutes les personnes privées
qui s'intéressent au logement des classes laborieuses.**

L'angoissant problème du logement des classes laborieuses exige des solutions rapides, énergiques et efficaces. Le Gouvernement a montré toute sa sollicitude pour cette question en faisant voter la loi du 11 octobre 1919. A côté d'importantes faveurs fiscales que l'Etat accorde pour encourager le développement de la petite propriété, il a doté la Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché, qu'il vient de constituer, d'un premier fonds de 100 millions de francs. Les crédits à consentir sur ce capital se feront à des conditions particulièrement avantageuses.

La Société Nationale ne peut pas construire directement des immeubles. Elle a pour mission de provoquer dans tout le pays la fondation de sociétés intermédiaires et de faire des avances de fonds à ces sociétés.

Ces sociétés, qui doivent être agréées spécialement par la Société Nationale, peuvent, en principe, être de l'un des deux types :

a) la Société de construction, qui bâtit ou achète elle-même des immeubles et les loue ou les vend aux personnes peu aisées;

b) la Société de crédit, qui ne possède pas d'immeubles et prête uniquement des capitaux pour la construction ou l'acquisition d'habitations à bon marché.

Toutefois, à cause du renchérissement extraordinaire du prix des nouvelles constructions et des conditions actuelles de l'existence, la Société Nationale est disposée à n'agréer, jusqu'à nouvel ordre, que des **Sociétés de construction**, qui, en louant simplement les immeubles, peuvent réduire les charges des occupants au minimum. Les maisons de ces sociétés de construction devront être réservées, en grande partie, aux familles nombreuses. Il est donc désirable que ces maisons possèdent au moins trois chambres à coucher.

Afin d'engager les Sociétés de construction agréées à entreprendre immédiatement la construction d'habitations à bon marché, malgré l'élévation actuelle des prix, une combinaison financière sera élaborée incessamment, grâce à la généreuse intervention du Gouvernement. Cette combinaison sera telle qu'elle permettra aux sociétés de ne réclamer des occupants des nouveaux immeubles construits que des loyers modérés, tout en ne compromettant pas la situation financière des sociétés.

Fig. 9 - Document de la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché, 1920

Constats : une problématique historique

Depuis le XIX^e siècle, le logement social à Bruxelles est confronté à la suroccupation. Malgré la reconnaissance des besoins des classes populaires dans les politiques, elles ont souvent échoué à répondre de manière adéquate à ceux des familles nombreuses.

Celles-ci apparaissent comme les principales victimes d'un système marqué par une inadéquation entre l'offre de logements et la taille des ménages, des contraintes économiques limitant l'accès aux logements adaptés et une tendance à standardiser les typologies à leur détriment.

Dès lors, le surpeuplement ne constitue pas seulement un héritage du passé industriel, mais bien une réelle problématique structurelle qui révèle les limites historiques du logement social face à la diversité des configurations familiales déjà très variées à l'époque.

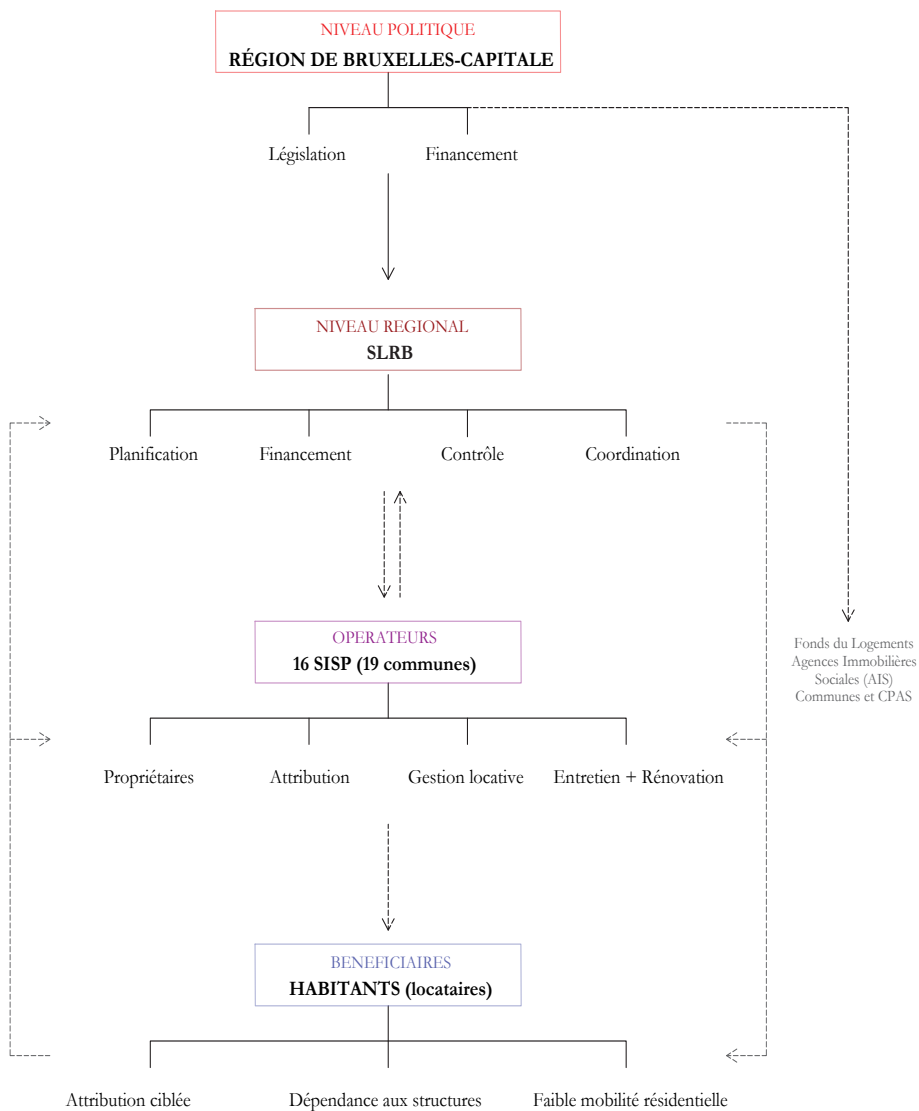


Fig. 10 - Schéma du système du logement social bruxellois actuel

1.1.1 L'offre face à la demande : pénurie de grands logements et délais d'attente

Un système sous tension

La SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale)⁵ est aujourd'hui l'administration régionale de référence pour le logement social à Bruxelles. Elle assure non seulement la gestion directe, mais aussi la tutelle administrative et le contrôle de l'ensemble des SISP (Sociétés Immobilières de Service Public).

Réparties sur les 19 communes de la région, ces 16 sociétés locales agissent comme des bailleurs sociaux. Leur mission principale est de pourvoir en logements à loyer modéré ou moyen les ménages aux revenus modestes et rencontrant des difficultés à trouver un logement.

Régies par le Code Bruxellois du Logement⁶ et divers arrêtés gouvernementaux, les SISP exercent diverses responsabilités :

- Elles doivent garantir le respect des règles d'attribution et de calcul de loyer,
- Elles sont chargées de l'entretien et de la rénovation de leur parc immobilier,
- Elles doivent prendre en compte les réalités sociales des locataires en développant des partenariats adaptés.

Bien qu'elles aient le statut de sociétés civiles, les SISP sont soumises à des obligations commerciales. Elles doivent ainsi produire et soumettre chaque année à la SLRB un rapport détaillant leur fonctionnement et leurs activités.

La Région de Bruxelles-Capitale propose également des logements à moindre coût via trois systèmes complémentaires : les Agences Immobilières Sociales (AIS), gérant majoritairement la mise en location de logements détenus par des propriétaires privés, les logements du Fonds du Logement ainsi que le parc immobilier géré directement par les communes.

5 SLRB, «Nos missions»

6 Code bruxellois du Logement, Région de Bruxelles-Capitale, 2013

Conditions d'admission et attribution des logements

Pour s'inscrire comme candidat à un logement social, il faut être dans les conditions d'admission⁷ suivantes :

- Ne pas être propriétaire d'un bien immobilier
- Ne pas dépasser un certain plafond de revenus
- Résider en Belgique et avoir minimum un membre du ménage inscrit au registre de la population
- Effectuer une seule inscription par membre du ménage
- Ne pas avoir de contentieux avec la SISP choisie

L'attribution d'un logement dépend des titres de priorités qui sont basé sur :

- Le nombre d'années d'attente
- Les caractéristiques du ménage
- Le nombre de logements adaptés à la composition du ménage et leurs disponibilités

Lorsque le candidat arrive premier sur la liste d'attente du Registre et lorsqu'un logement adapté à la composition de son ménage se libère, un recommandé lui est envoyé avec une proposition de visite du logement attribué. Le candidat locataire dispose de 8 jours ouvrables pour visiter le logement et donner sa réponse à la SISP.

7 Le Logement Bruxellois, «Devenir locataire»

Délais d'attente : un parcours du combattant

Les délais d'attente pour l'attribution d'un logement social à Bruxelles ne cessent d'augmenter. Au 1er janvier 2025, c'est un total de

55 572⁸ ménages

qui étaient sur liste d'attente, soit une **hausse de 18% par rapport à 2020**.

Ces chiffres ne sont pas de simples statistiques : ils représentent des années d'incertitude, des projets de vie gelés et des familles contraintes à des solutions précaires.

Les délais varient selon le type de logement, mais les familles nombreuses sont les plus pénalisées : leur temps d'attente dépasse souvent 20 ans.

Typologie du logement	Délais d'attente
Studio ou 1 chambre	11 à 12 ans
2 chambres	12 à 13 ans
3 chambres	14 à 15 ans
4 chambres	18 à 20 ans
5 ou 6 chambres	plus de 20 ans

Fig. 11 - Délais d'attente pour l'attribution d'un logement social en 2023

En outre, les locataires actuels souhaitant une mutation vers un logement mieux adapté à leurs besoins (famille grandissante, accessibilité etc.) subissent des délais tout aussi longs.

8 IBSA, « Ménages en attente d'un logement social », 02.2026

Un déséquilibre entre l'offre et la demande

En 2024, la SLRB a élargi son parc de 190 logements, portant le total à **41 014 unités**. Cependant, la réalité de cette progression est compromise par 12% de logements inoccupés, 40% nécessitant des rénovations et 27% en cours de travaux.

L'écart entre l'offre et la demande est criant : une production moyenne de 200 logements sociaux par an est largement insuffisant pour couvrir les besoins de plus de 55 000 ménages inscrits en attente. Le parc existant, limité à seulement **7% du marché bruxellois**, présente d'importantes carences structurelles telles que la dégradation, l'inadaptation aux grandes familles et les inégalités d'occupation.

Selon le rapport annuel 2024 de la SLRB⁹ (la dernière donnée disponible à ce jour), l'offre sociale se concentre massivement sur les petits logements, laissant une faible marge pour les grands appartements :

Nombre de chambres	Logements adaptés
0	426
1	25 392
2	13 073
3	9 838
4	5 070
5	1 931
6	518
>6	134

Fig. 12 - Nombres de chambres considérant la dérogation spatiale, SLRB 2024

Comme le montrent les données ci-dessus, l'offre de grands logements (4 chambres et plus) ne représente que **13,57% du parc total**.

⁹ Rapport annuel de la SLRB, 2024

Ce chiffre devient plus alarmant encore si l'on considère l'inadéquation des logements de 3 chambres. Selon le Code bruxellois du Logement, chaque membre du ménage a droit à sa propre chambre, et ce en considérant une seule chambre pour le couple. Une famille de trois enfants (4 ou 5 personnes selon la situation) nécessite donc impérativement de 4 ou 5 chambres.

Résultat : l'offre réellement adaptée aux familles nombreuses représente moins d'un tiers de l'offre globale soit 13,57%, alors que la demande explose.

Des familles nombreuses invisibles dans les politiques publiques

A Bruxelles, les familles nombreuses sont bien plus présentes qu'on ne le pense, mais leur poids réel reste masqué par des critères de définition dépassés. Si l'on s'en tient à la définition traditionnelle (ménage avec trois enfants ou plus), elles représenteraient une minorité de la population. Pourtant, cette approche ignore la réalité des familles recomposées qui selon la Ligue des Familles¹⁰, sont les nouvelles familles nombreuses.¹¹ En effet, 6% des ménages bruxellois sont des familles recomposées, 1/4 d'entre elles compte 3 enfants ou plus et 67% des couples recomposés n'ont pas d'enfant commun, ce qui complexifie leur classification.

Malgré cette évolution, les données officielles récentes peinent à refléter cette diversité, faute de statistiques actualisées. Les dernières statistiques de l'IBSA¹² se limitent à constater une baisse de la fécondité, sans distinguer les spécificités des familles recomposées ou monoparentales. Résultat : des milliers de ménages, souvent précaires, sont exclus des politiques publiques, alors qu'ils ont des besoins criants en logement, en aides sociales et en infrastructures adaptées.

10 La Ligue des Familles, «Les oubliés du logement», 2022

11 Alter Echos, «Familles nombreuses, une espèce en voie de disparition ?», 2024

12 IBSA, «Population : ménages»

1.2 La suroccupation : symptôme d'une inadéquation

La situation à Bruxelles est sans équivoque : l'enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC)¹³ de 2023 révèle que

31% de la population bruxelloise vit dans un logement surpeuplé.

En comparaison, cet indicateur est seulement de 2,6% pour la Région flamande et de 2,8% pour la Région wallonne.

Mais qu'est-ce qu'un logement suroccupé ?

Un logement est suroccupé¹⁴ s'il comporte moins de pièces que le nombre théoriquement nécessaire au ménage occupant le logement (selon les normes de l'Eurostat).

La suroccupation peut être considérée comme modérée (une pièce de moins que la norme) ou accentuée (deux pièces ou plus).

Le nombre de pièces théoriquement requis¹⁵ est déterminé selon la répartition suivante :

- Une pièce de séjour pour le ménage ;
- Une pièce pour chaque couple ;
- Une pièce pour chaque personne célibataire de 18 ans ou plus ;
- Une pièce par paire de personnes célibataires de même sexe et âgées entre 12 et 17 ans ;
- Une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans.

A noter que les espaces servants (cuisine, salle de bain, bureau) et les espaces de distribution ne sont pas pris en compte dans le calcul du nombre de pièces.

13 IBSA, Enquête SILC, 2023

14 INSEE (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques), Logement suroccupé : définition

15 Selon une enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC) de StatBel, 2023

1.2.1 Ampleur du phénomène chez les familles nombreuses

L'ampleur du phénomène de suroccupation chez les familles nombreuses dans le parc social est notable. Ces situations découlent directement de l'inadéquation de l'offre par rapport à la demande : avec seulement 13,57% de logements de 4 chambres ou plus, la grande majorité des familles nombreuses logées dans le parc social sont, par définition, en situation de suroccupation par rapport à la norme du Code bruxellois du Logement. Cette situation s'avère bien réelle d'autant plus que les délais de mutation dans le parc social sont tout aussi long que ceux de l'attribution initiale.

Ainsi, un couple avec deux enfants à charge peut se retrouver contraint d'attendre de nombreuses années pour accéder à un logement plus adapté, alors que sa famille s'est agrandie (4 ou 5 enfants). Inversement, les parents dont les aînés ont quitté le foyer se retrouvent face à un logement trop grand et ne parviennent pas à le changer rapidement en raison de la rigidité du système.

Dans tous les cas, le système de mutation des logements laisse les ménages dans une situation à laquelle ils sont contraints de s'adapter, malgré les contraintes spatiales.

1.3 Conséquences multiples pour les ménages

Les conséquences du surpeuplement¹⁶ se ressentent jusque dans les moindres moments de la vie quotidienne des ménages : de l'organisation du logement au partage de moments en famille, de la réussite scolaire des enfants au bien-être des différentes membres du foyer, tout se complique inévitablement lorsque le logement est trop petit.

Nombre de ces conséquences ne sont pas propres à la problématique des logements suroccupés, on les retrouve également avec d'autres formes de mal-logement. Cependant, certains impacts sont plus spécifiques au surpeuplement : la contrainte spatiale et temporelle, les difficultés à préparer et partager un repas, à se reposer, le manque d'intimité etc. Autant d'éléments qui constituent des obstacles majeurs au développement psychique de l'enfant, l'épanouissement de chaque membre du foyer et la construction de liens sociaux, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement.

En premier lieu, on constate que les conséquences de la suroccupation ne touchent pas seulement au logement, mais ébranlent chaque aspect de l'existence, de la satisfaction des besoins essentiels – manger, dormir, se soigner - à la simple joie de recevoir des amis ou de personnaliser son espace. Cette situation pèse ainsi lourdement sur le bien-être, l'estime de soi et la qualité des relations, tant familiales que conjugales.

De plus, il s'agit à la fois de conséquences à court et à long terme, dans la mesure où les ménages font face quotidiennement aux difficultés liées aux caractères exigus et inadaptés de leur logement. Ces séquelles peuvent parfois durer dans le temps, impactant directement leur vie entière : fragilisation économique, problèmes de santé, tensions ou ruptures familiales, perte du lien social etc.

La principale problématique du surpeuplement se trouve dans le sommeil : avant le coucher, l'espace doit régulièrement être réaménagé pour pouvoir loger tout le monde, avec des lits superposés, convertibles et des matelas posés à même le sol. Les familles sont aussi contraintes d'arbitrer le partage des pièces. Certains parents séparent les enfants par sexe ou par tranche d'âge, d'autres, faute de choix, voient tous leurs enfants dormir ensemble malgré leurs âges.

Au-delà de la fatigue quotidienne, les ménages sont contraints de déployer une énergie considérable pour transformer leur espace exigü en un habitat fonctionnel. Cela oblige les familles à se restreindre drastiquement dans leurs achats et à trier régulièrement leurs affaires, afin de libérer et d'optimiser au mieux l'espace. Cette promiscuité quotidienne engendre inévitablement, une absence d'intimité pour tous et des tensions durables. Cette sociabilité contrainte est source de frustration voire de violence, dans la mesure où chacun doit constamment « prendre sur soi ».

16 Clémence Petit, Justine Lehrmann et Alice Best, *Le surpeuplement, une forme de mal-logement toujours prégnante et socialement discriminante*, pages 5 à 134, 2017

De plus, un sentiment de honte conduit généralement les habitants à se replier sur eux-mêmes. Au-delà de la famille, le caractère exigü de leur foyer rend l'accueil de proches complexe, transformant le manque d'espace en une problématique qui isole les ménages. En résumé, le surpeuplement n'est pas seulement un problème de surface : c'est une situation qui déstructure complètement la vie quotidienne, nuit à la santé, isole socialement et freine le développement, en particulier celui des enfants, avec des effets qui peuvent persister dans le temps.

1.3.1 Un public vulnérable : spécificités des familles nombreuses dans le parcours social

Les structures familiales actuelles – famille monoparentale, recomposée, multigénérationnelle etc. – transforment profondément les besoins en matière de logement. Malgré cela, les politiques belges peinent à s'adapter à cette réalité. La Ligue des Familles pointe du doigt un système fragmenté où, à situation familiale identique, l'accès au logement social, aux allocations loyer, aux primes ou aux avantages fiscaux varie considérablement selon l'organisme sollicité.

Sans registre officiel, les parents en garde alternée sont souvent invisibilisés par les administrations. Les enfants ne sont donc pas comptabilisés comme à charge dans les deux foyers, ce qui entraîne l'exclusion automatique pour l'autre parent des allocations familiales et des aides au logement, malgré une réalité de responsabilité parentale partagée.

De plus, dans certaines sociétés de logement, des règles imposent aux habitants de rester dans leur logement pour une durée minimale. En cas de rupture avant cette échéance, le départ devient synonyme de pénalités financières lourdes, obligeant parfois les familles à rester dans un logement inadapté à leur nouvelle configuration.

La Ligue des Familles a constaté que plusieurs politiques fixent un nombre maximal d'enfants reconnus comme étant à charge, ce qui a pour effet de plafonner les aides accordées aux familles. Ces restrictions désavantagent les familles nombreuses voire très nombreuses, qui peuvent dès lors éprouver davantage de difficultés à trouver un logement adapté à leur composition familiale. La disparité des règles appliquées par les différents organismes (sociétés de logement, CPAS, administrations régionales) engendre une complexité administrative qui crée des inégalités sociales fortes et laisse de nombreuses familles sans recours adapté à leur situation réelle.

Face à l'évolution des compositions familiales, les législations sont inévitablement trop rigides. La Ligue des Familles se bat depuis de nombreuses années contre ces diverses règles afin que les familles, quelle que soit leur composition, puissent exercer leurs droits sans discrimination territoriale ou institutionnelle.

2

C A S D' E T U D E :
la tour des Brigittines

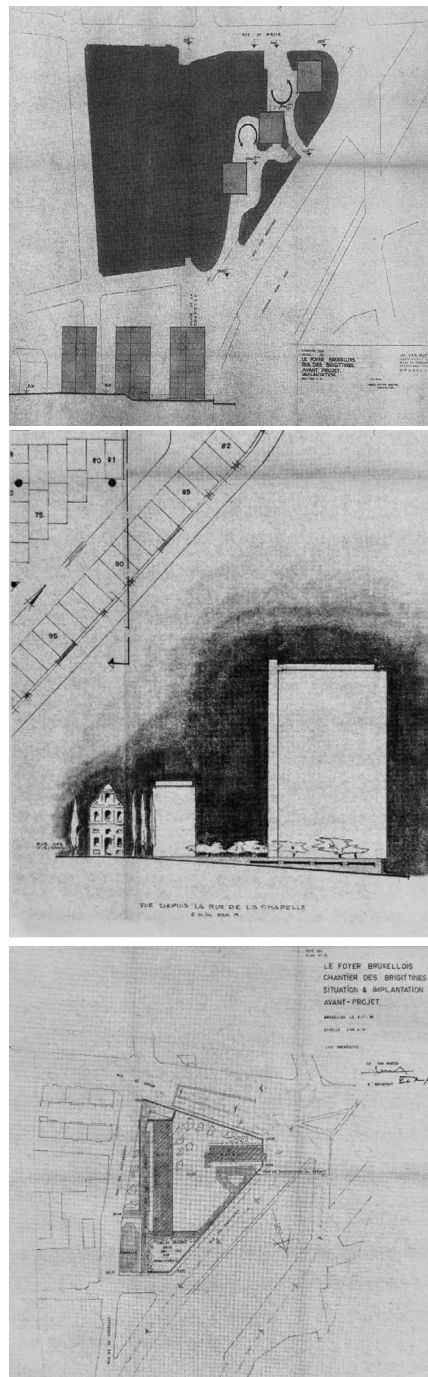


Fig. 13 – Trois des multiples versions du projet Brigittines dessinées par les architectes Van Nueten et Brunfaut, non réalisées, datées de 1965

2.1 Histoire et contexte urbain : une icône du logement social populaire

Dès l'entre-deux-guerres, la Ville de Bruxelles a élaboré des projets d'assainissement et a acquis certains terrains situés entre les rues du Miroir, des Visitandines et des Brigittines. En 1953, le projet est intégré au programme « Lutte contre les taudis » du Foyer Bruxellois, débloquant les crédits nécessaires.

En 1954, les architectes Gaston Brunfaut et Charles Van Nueten¹⁷ sont désignés pour étudier le plan d'implantation générale. Ils conçoivent un projet de trois tours implantées en forme de Y. Pour déterminer le nombre d'étages que peuvent atteindre les tours, une échelle de pompier est déployée depuis la place Poelaert afin de vérifier que le panorama de la ville ne soit pas entravé. Bien que l'avant-projet ait été approuvé, le projet des Brigittines est retardé en 1956 sur instruction de la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHLBM) en raison de contraintes financières.

Ce n'est qu'en 1961 que la construction pourrait débuter réellement, après l'acquisition des 43 parcelles restantes. Toutefois, le projet est encore longuement bloqué par des négociations complexes : la Commission Royale des Monuments et Sites évalue l'impact du projet sur la chapelle des Brigittines, et la SNHLBM rejette le projet de 1962 en raison d'un manque d'unité architecturale.

Van Nueten et Brunfaut s'attèlent à l'élaboration d'une nouvelle implantation : un bâtiment long en retrait de la rue des Visitandines et un immeuble-tour de 20 étages comportant en tout 170 logements. La SNHLBM le refuse à nouveau en raison de la densité d'occupation trop élevée et estimant l'ensemble trop cher.

Le Foyer Bruxellois décide alors de repartir de zéro en étudiant une nouvelle implantation qui prend en compte une nouvelle donnée : celle du prolongement futur des tunnels de l'avenue Louise vers le boulevard de la Jonction suivant un itinéraire qui contournerait le site du projet.

En 1966, les architectes dessinent un quatrième avant-projet : un immeuble unique comprenant 153 logements et implanté en retrait de la rue des Visitandines. La SNHLBM souhaite ajouter au rez-de-chaussée une salle de réunion pour personnes âgées, un local de récréation pour les jeunes et une garderie pour enfants. S'ajoutent à cela 154 places de parking souterrain.

Le projet est enfin accepté et les démolitions des derniers bâtiments de l'ilot débutent en février 1966. Malheureusement, la direction de l'Administration des Routes vient tout bouleverser. En effet, le nouveau plan de secteur prévoit la création d'une voie express

17 Foyer Bruxellois, 3000 Foyers Bruxellois, 1997



Fig. 14 – Version finale et achèvement du complexe Brigitte

avenue Fonsny qui rejoindra la Jonction Nord/Midi au niveau du terrain des Brigittines. Tout projet se voit bloqué.

La Ville de Bruxelles intervient alors pour défendre et mener tant bien que mal le projet. Un nouvel avant-projet réalisé en 1967 prévoit cette fois deux immeubles accolés à l'angle droit et comportant 11 niveaux. De nombreux mois de négociation seront nécessaires afin que le terrain ne subisse pas une amputation trop importante au profit du plan routier.

Enfin, en 1968, la Ville de Bruxelles et les différentes administrations s'accordent sur le principe de construction : l'inversion du plan en forme de L. Le projet est adjugé la même année et mené à terme en 1971. Son aboutissement marque un symbole fort : le roi le choisit pour inaugurer le 200 000ème logement social du pays, soulignant ainsi son importance dans l'histoire du logement bruxellois.

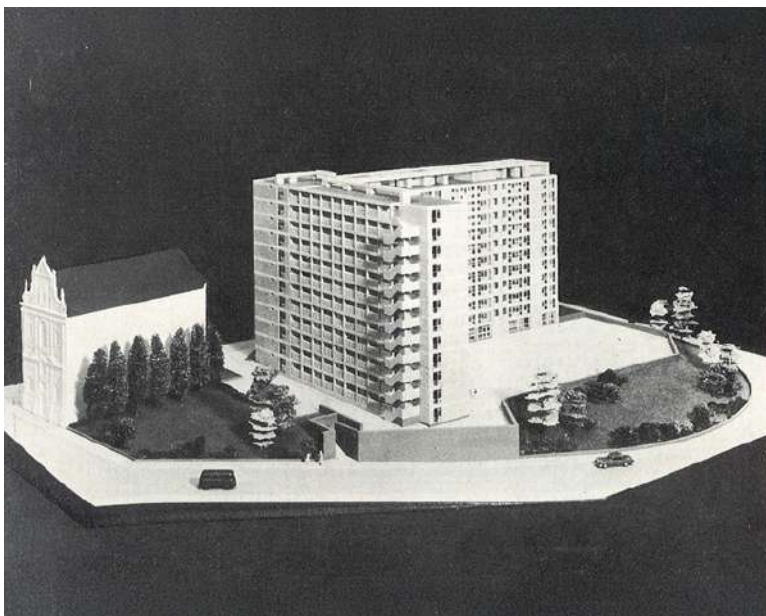


Fig. 15 – Photos d'archives des Brigittines



Fig. 16 – Photos d'archives des Brigittines

2.2 Diagnostic de l'existant

La tour des Briggittines constitue un important complexe de logements sociaux situé au centre de Bruxelles, dans le quartier des Marolles. Si cet édifice moderniste est aujourd'hui stigmatisé en raison de son état dégradé et de son obsolescence, il conserve néanmoins des qualités structurelles et une position stratégique.

Contexte et dynamique du quartier

Implanté dans le centre historique de Bruxelles, le quartier des Marolles se distingue par son caractère à la fois populaire, engagé et animé. Son Marché aux Pucés, installé sur la place du Jeu de Balle, constitue un point d'attraction majeur, tant pour les habitants que pour les visiteurs. Sur le plan social, le quartier conserve un parc résidentiel largement accessible, avec près de 70% de logements à prix modéré ou à finalité sociale. Néanmoins, les Marolles connaissent depuis plusieurs années une transformation significative, marquée par un processus de gentrification. L'arrivée de nouveaux habitants, combinée à la modernisation des infrastructures culturelles et sportives, contribue à accentuer les disparités socio-spatiales.

C'est dans ce contexte que s'inscrivent les interventions récentes réalisées autour du site Briggittines-Visitandines, dont l'histoire a été marquée par la transformation de la Chapelle des Briggittines. Acquis par la Ville de Bruxelles en 1922 puis restaurée, elle a fait l'objet d'une intervention majeure en 2007¹⁸ : le volume de la chapelle a été dédoublé pour y accueillir un lieu de spectacle et de danse. Aujourd'hui, la Chapelle abrite une salle de spectacle, tandis que l'extension accueille des bureaux, des salles de danse et des locaux techniques dédiés aux répétitions. Cette transformation a modifié le paysage du quartier des Briggittines-Visitandines, influençant directement la vue côté nord depuis la tour de logements.

La tour des Briggittines, située juste en face de la jonction Nord-Midi à hauteur de la gare de Bruxelles-Chapelle, est automatiquement impactée par les nuisances causées par le nombre important de trains qui passent chaque jour. Cette exposition directe aux infrastructures ferroviaires s'ajoute aux défis environnementaux du site.

Parallèlement, le contrat de quartier « Jonction » (2020) a initié un projet d'aménagement d'un parc urbain¹⁹ situé entre la voie ferrée et la tour. Ce projet, axé sur une approche sensible du tissu urbain, vise à répondre à des enjeux écologiques et sociaux. Il structure l'espace autour de deux pôles principaux : le parc de la Chapelle, conçu comme un espace convivial qui intègre du mobilier récupéré et un banc monumental en béton, et la plaine des sports, qui associe un terrain multisport, des terrains de pétanque et une piste de sprint

18 SumProjects + SumResearch, «Briggittines, Bruxelles», 2007

19 Greisch, «Aménagement du parc urbain de la Jonction», 2023

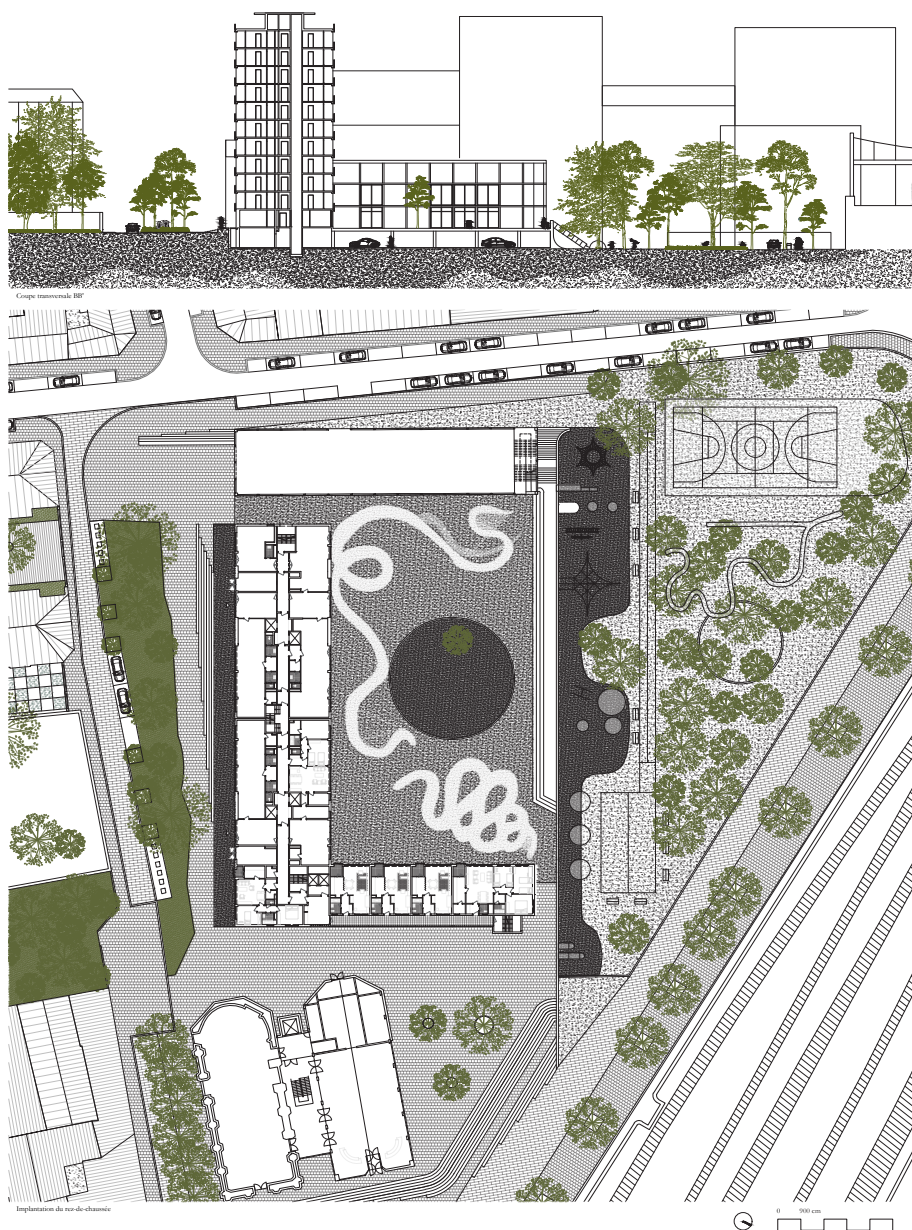


Fig. 17 – Implantation actuelle des Brigittines

à un massif végétalisé assurant la filtration naturelle des eaux pluviales. L'aménagement exploite la différence de niveau entre la dalle de la tour et le parc en créant un mur de jeux courbe et ludique, destiné aux enfants. A l'ouest de la tour, un nouvel atelier ouvert a également été construit. Ce volume est dédié à la réparation de vélos, et diverses autres activités. Il est également doté d'un toit végétalisé qui abrite deux serres.

Si le site a bénéficié de rénovations culturelle et paysagère, celles-ci ne profitent pas directement à l'intégration de la tour et de ses habitants dans le tissu urbain. En effet, la dalle minérale surplombant le parking souterrain, située au pied de la tour, demeure dans un état de délaissement : elle n'a jamais été réellement réhabilitée en tant qu'espace public et se présente aujourd'hui comme une interface imperméable et aveugle. Il n'existe aucun lien physique ou visuel entre le rez-de-chaussée de la tour et cette dalle, ce qui crée une rupture avec la continuité du site. Cette discontinuité est exacerbée par l'accès restreint de la tour vers le parc de la Jonction, réduit à deux escaliers situés de part et d'autre de la dalle, qui isolent le bâtiment et limitent la fluidité des circulations piétonnes. Cette configuration fragmentée empêche la tour de bénéficier pleinement des aménagements du parc et prive ses habitants d'une véritable ouverture sur l'extérieur.

Il apparaît donc primordial de rétablir la connexion directe et significative entre la tour et la dalle. Cette réactivation de l'interface permettrait aux habitants de s'approprier l'espace urbain qui les entoure et leur offrirait ainsi un prolongement de leur logement, transformant cet espace en un lieu de vie partagé.



Fig. 18 – Extension de la Chapelle des Brigittines



Fig. 19 – Photos avant-après l'aménagement du parc de la Jonction

Structure et morphologie

La tour des Briggittines se caractérise par une implantation en « L » structurée autour de deux ailes aux configurations distinctes. L'aile principale, profonde de 14 mètres, regroupe les accès et s'organise autour d'une distribution interne par couloir, desservant des logements mono-orientés de part et d'autre. À l'inverse, l'aile secondaire, plus fine avec ses 9 mètres de profondeur, privilégie une distribution par coursive extérieure pour accéder aux logements. La circulation verticale est assurée par cinq noyaux répartis de manière stratégique dans la tour : quatre escaliers - dont deux escaliers de secours situés aux extrémités de chaque aile – ainsi que trois cages d'ascenseurs. Leur implantation asymétrique permet une desserte efficace des deux ailes : deux noyaux sont positionnés au centre de l'aile A, tandis qu'un troisième se situe à l'angle, à la jonction des deux volumes.

La structure porteuse repose entièrement sur un système en béton armé, composé de poteaux, de poutres et de voiles porteurs en hourdis, garantissant la stabilité de l'ensemble, tant verticale qu'horizontale.

Enfin, l'ensemble bâti s'élève sur 10 niveaux pour l'aile A et 11 niveaux pour l'aile B. Avec 146 logements répartis sur une surface totale de 13 650 m², la tour se distingue par sa forte densité et sa hauteur, qui la rendent visible depuis la place Poelaert.

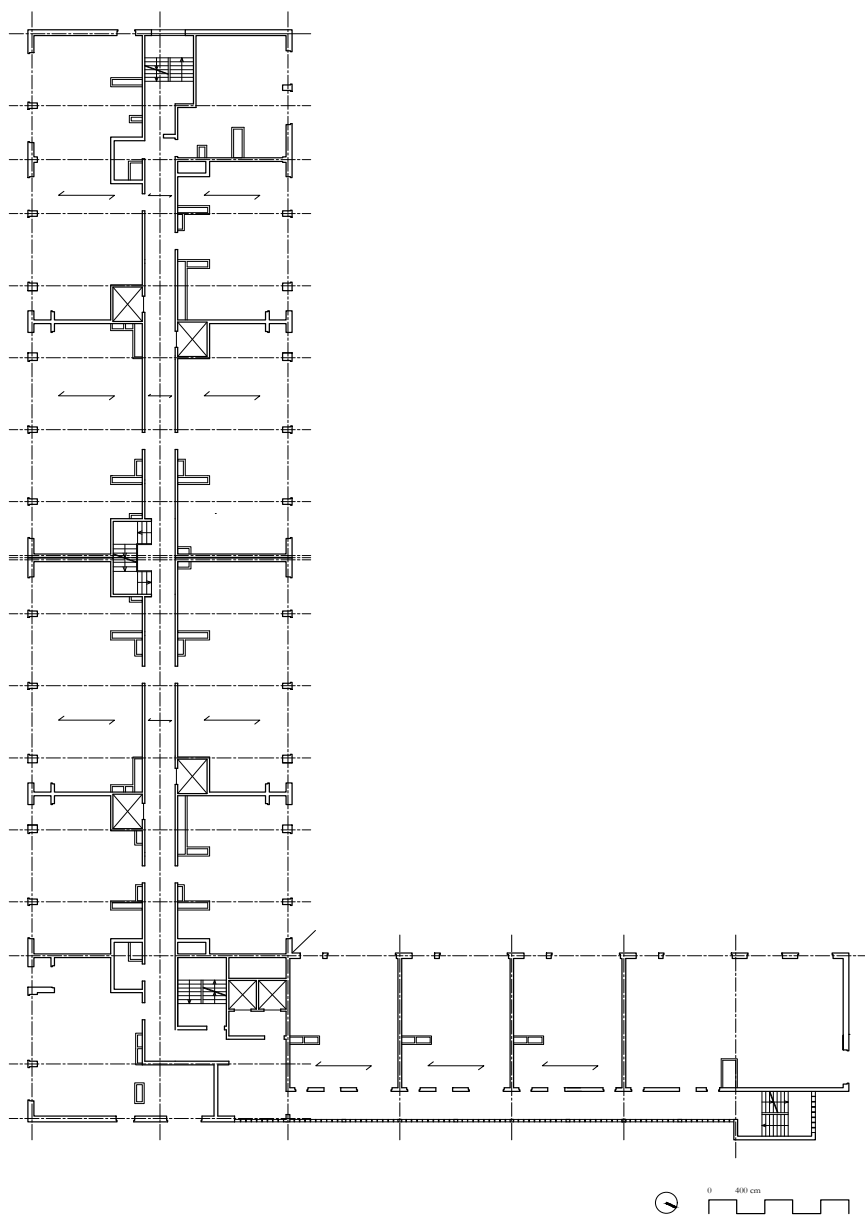


Fig. 21 – Structure primaire existante

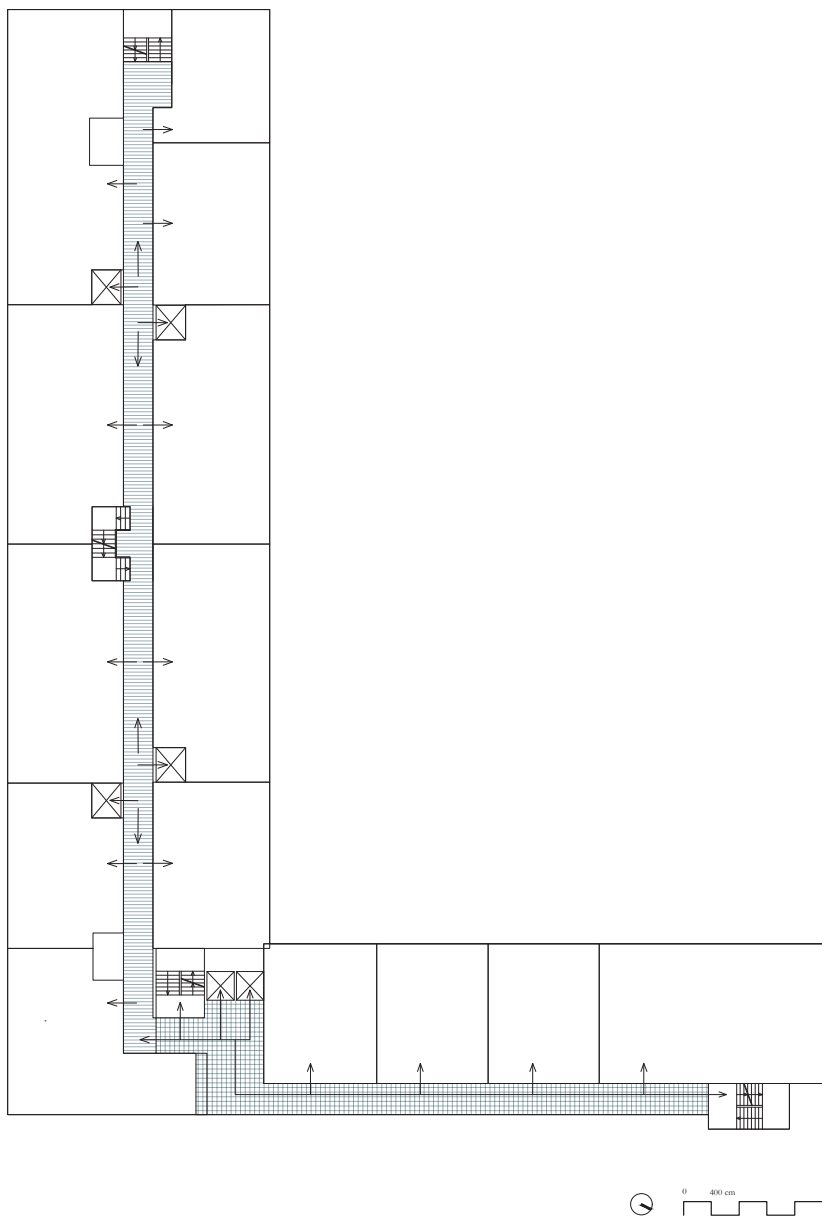


Fig. 22 – Schéma de la circulation existante

Typologie des logements

L'organisation interne se distingue par une grande homogénéité, chaque étage reproduisant une trame identique. La répartition des logements y est constante, avec un total de 14 unités par niveau : 4 studios, 3 appartements d'une chambre, 5 appartements de deux chambres et 2 appartements de trois chambres.

Cette standardisation s'accompagne d'une contrainte majeure : tous les logements étant mono-orientés, ils ne bénéficient que d'une seule exposition. Les unités situées côté nord souffrent ainsi d'un ensoleillement défavorable, impactant directement le confort thermique et de lumière des habitants.

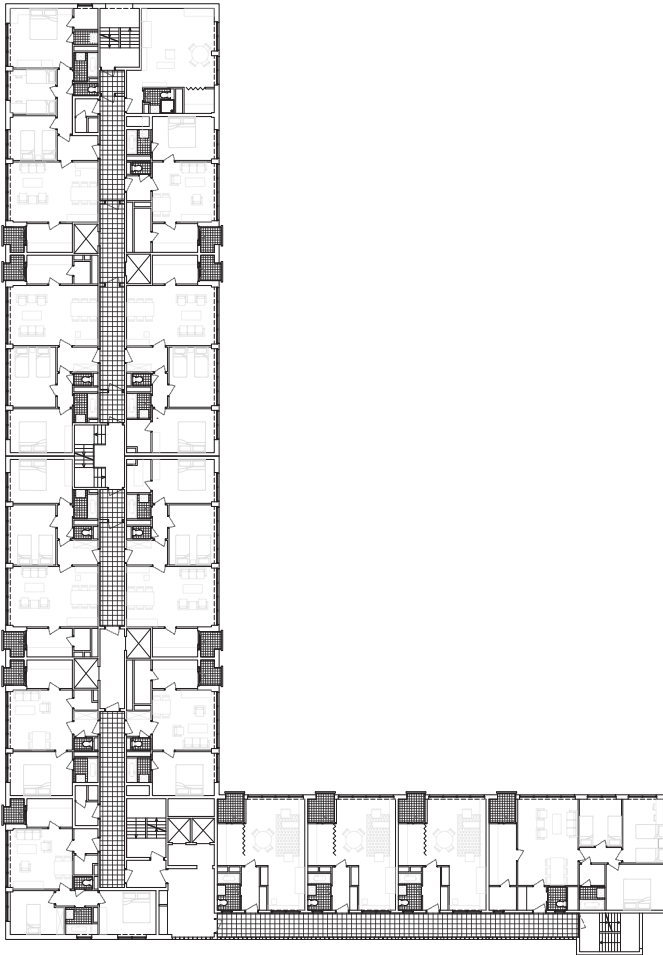


Fig. 23 – Etage type existant



Fig. 24 – Typologies des logements existants - Aile A et Aile B

Etat actuel du bâtiment

L'état actuel de la tour des Briggittines est particulièrement préoccupant, caractérisé par une dégradation généralisée qui affecte la sécurité, le confort et les conditions de vie des habitants. Surnommée « pigeonier » en raison de la forte présence de volatiles sur ses façades, cette tour de logement, souvent perçue comme insalubre et sombre, souffre d'une image dégradée.

En premier lieu, les façades, désuètes et peu entretenues sont dégradées et taguées, tandis que les châssis en simple vitrage aggravent les pertes thermiques, rendant l'habitat énergétiquement précaire. A l'intérieur, la peinture défraîchie et l'entretien négligé des espaces de distribution témoignent d'un manque de maintenance. Les ascenseurs tombent en panne régulièrement, et les escaliers de secours sont dépourvus d'éclairage.

Par ailleurs, l'expérience quotidienne au sein de la tour est marquée par la pénombre et un sentiment d'insécurité. Les couloirs, étroits et faiblement éclairés en raison d'un système d'éclairage automatique et séquentiel, génèrent une ambiance peu accueillante. La circulation est également compliquée par la succession de portes coupe-feu dégradées, donnant au parcours des allures de labyrinthe. L'absence d'ouverture vers l'extérieur accentue encore cette sensation d'enfermement.

De plus, le manque d'espace intérieur conduit les habitants à utiliser leurs balcons, exigus, comme des prolongements de leur logement pour le stockage, révélant une insuffisance marquée des surfaces habitables.

Le rez-de-chaussée, quant à lui, est majoritairement inoccupé. Les espaces communs, délaissés en raison de leur état, ne sont plus utilisés ou très peu. Une exception est notable dans ce constat d'abandon : un espace dédié à l'organisation d'ateliers pour femmes organisés par Fatima, une habitante de la tour, rencontrée via Sophie, assistante sociale. Les volets sont tous fermés, voire couverts de graffitis, rendant l'accès au bâtiment rigide et peu accueillant. A cela s'ajoute l'impossibilité d'utiliser les caves, totalement délabrées, privant les habitants de tout espace de stockage supplémentaire et aggravant ainsi la contrainte d'encombrement dans les logements.

En outre, la dalle minérale située au pied de la tour est inappropriable. L'absence totale d'aménagements (assises, végétations, jeux) transforme cet espace en une zone tampon stérile, ne pouvant servir de lieu de vie ou de rencontre pour les habitants de la tour, accentuant ainsi son isolement de la tour.

Note d'observation

Ces constats s'appuient sur une visite de terrain réalisée en présence d'une assistante sociale de SoHab, Sophie. Toute prise de photos y a été formellement interdite, par crainte de représailles de la part de la SLRB ou du Logement Bruxellois, entités administratives perçues comme peu enclines à rendre visible la réalité de cet état de dégradation.



Fig. 25 – Photos représentatives de l'état actuel de la tour



Fig. 26 – Photos représentatives de l'état actuel de la tour



Fig. 27 – Photos représentatives de l'état actuel de la tour

2.3 Approche ethnographique : méthodologies et observations

Le travail de terrain s'est articulé autour de deux phases distinctes et complémentaires, une immersion et une analyse du site, suivies d'une tentative d'approche et d'entretien avec les habitants.

Phase 1 : immersion et observations in situ

Armée de mon carnet de notes, d'un crayon et de mon téléphone, j'ai commencé par parcourir les rues des Marolles, un quartier que je ne connaissais pas particulièrement. Mes visites se sont réparties sur plusieurs jours, toujours en partant du Palais de Justice où je stationnais, pour aboutir systématiquement à la tour des Brigittines. J'ai fait plusieurs fois le tour du bâtiment, prenant des notes, esquissant et notant mes premières observations. Un jour, je me suis installée face aux entrées de la tour, rue des Visitandines, vers 15h30, dans l'espoir de croiser des familles rentrant de l'école pour les interpeller. Finalement, je suis restée à observer les allées et venues des habitants, captant simplement les rythmes de la vie quotidienne sans intervenir.

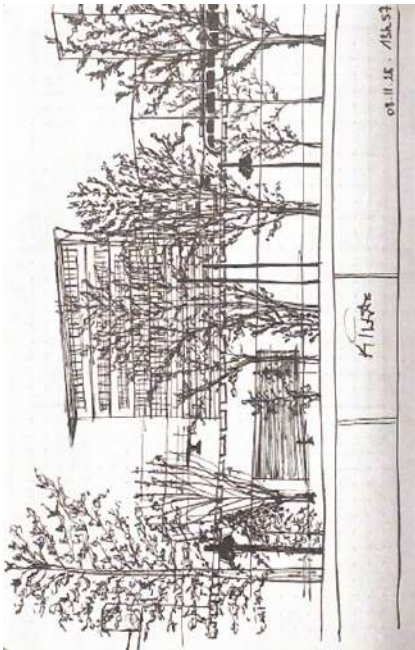
Samedi 8 novembre, 11h53.

« J'arrive près du Palais de Justice près duquel je me gare et je me promène ensuite jusqu'à la place du Jeu de Balle. C'est l'heure du marché, il y a foule. C'est la première fois que je découvre ce marché aux puces dont ma mère m'a tant parlé. C'est une sorte de grande brocante où on peut trouver tout un tas de choses, des vieux objets en tout genre : vaisselle, lampe, appareil photo vintage, bijoux, vêtements, pièces de monnaie, vases... Je flashe sur un joli pot en céramique bleu. Malheureusement je n'ai pas de cash, donc je me ravise. En me baladant entre les stands je me demande d'où proviennent tous ces objets, c'est une vraie mine d'or.

J'arrive petit à petit au parc des Brigittines. Comme hier, je m'installe sur la place, mais cette fois-ci, je me tourne vers la tour, adossée contre le mur qui sépare la place de la plaine de jeux. La tour me fait face, je me sens toute petite. Il fait calme. Une mère et son enfant s'amuse sur les balançoires, accompagnées d'une autre dame. Les façades de la tour sont aujourd'hui animées par diverses fenêtres entrouvertes. Il est 12h24, c'est l'heure du repas. J'entends des bruits de casseroles et de couverts qui semblent provenir des appartements. Je retrouve cette ambiance sonore locale avec les nombreux trains qui passent. Il fait beau, on est samedi et pourtant, personne ne remplit cette place. Je me demande si les habitants de la tour sont nombreux à être chez eux en ce moment ou s'ils sont de sortie. J'aimerais être une petite souris pour voir ce qu'ils font, combien ils sont et comment leur espace est aménagé. J'aperçois une dame sur son petit balcon, elle parle à quelqu'un à l'intérieur. La place me paraît triste, un seul arbre se trouve en son centre et il me semble être mort. Une famille arrive sur la place à ma droite. Un père, la mère et leurs 2 filles. Le père pousse une des deux filles sur une balançoire. Ils rient. Je pense qu'ils rentrent chez eux. La petite pleure car elle aimerait rester sur la balançoire. Le père l'appelle et lui dit « Il n'y a personne, viens ! »

13h19.

Je suis en train de faire quelques croquis face au chemin de fer. Des enfants jouent sur la plaine de jeux. Un père apprend à son fils à faire du skateboard. L'homme m'interpelle. Il est derrière moi depuis quelques minutes à observer mes dessins. On échange pendant quelques minutes. Il me dit qu'il trouve la rue intéressante, que de l'autre côté du chemin de fer ça l'est aussi. Il a un appareil photo, il me dit qu'il aime prendre en photo ce genre de vues. Je lui demande s'il habite ici, il me répond que non, qu'il habite de l'autre côté de la gare. On parle alors de la tour. Il me dit qu'il la trouve moche, froide et que c'est une prison. Que les gens sont serrés là-dedans et que c'est très sale. Il n'aimerait pas habiter là. Je lui demande alors s'il est déjà entré dans la tour. Il me dit que oui, il y a quelques années, lorsqu'il était invité chez un ami : « C'est très sale, mais ce n'est pas la faute des gens, c'est l'endroit qui fait ça. » Il me parle également de la place, que ç'aurait été bien de mettre des bancs, de rallonger les marches sur lesquelles je me trouve pour qu'on puisse s'y asseoir également. Il est 14h22, je vais rentrer. »



on charge pendant quelques minutes. Il me dit qu'il trouve ça très intéressant, que de l'autre côté du chemin de fer c'est très sympa aussi. Je lui demande s'il habite ici, il me répond qu'il habite de l'autre côté de la gare.

On parle alors de la tour. Il la trouve moche, froide, il dit que c'est une prison. Que les gens sont enfermés là-dedans et que c'est sale. Qu'il n'aimait pas habiter là. [Il a un appareil photo, il me dit qu'il aime prendre ce genre de vues en photo.]

Je lui demande s'il est déjà entré dans la tour. Il me répond que oui, il y a quelques années, lorsqu'il était invité chez un ami. Il dit que c'était sale mais que c'est pas la faute des gens mais de l'endroit.

1 mère accompagnée de 6 enfants rentre dans le bâtiment. La + grande de ses filles (?) pousse une poussette de 2 enfants. (2 jumeaux?)

1 femme que j'avais vu sortir du bâtiment reviens 15 min plus tard avec ses 3 enfants en bas âge.

Un homme riche du dernier étage (M^e) en a plusieurs reprises à des personnes qui rentraient dans le bâtiment en disant qu'il fallait appeler le concierge car il avait un problème avec ses clés...

Différents habitants de la tour sortent pour promener leur chiens. Les balcons sont innombrables d'objets en tout genre. Il n'y a mais, ils sont un exposé de débarras en tout genre.

Les châtis ont l'air de simple vitres. La dame des Broghines m'a dit que la tour date des années 1840 et qu'elle devrait de base être détruite 30 ans après.



Fig. 28 — Croquis et notes de mon carnet de terrain

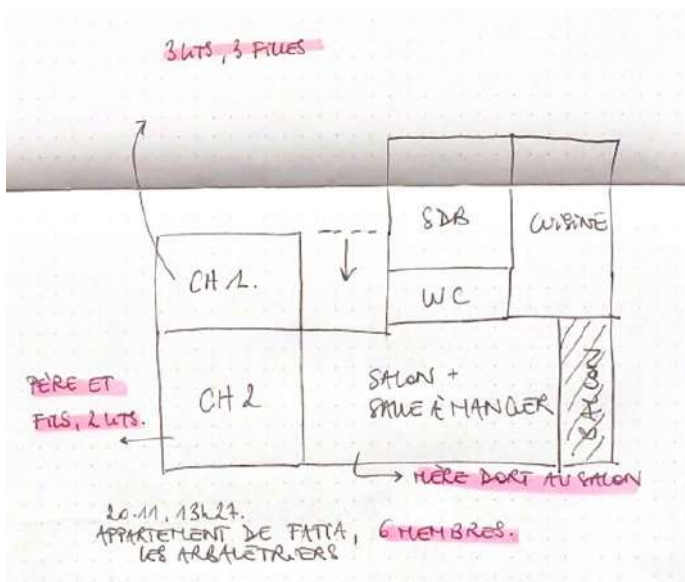
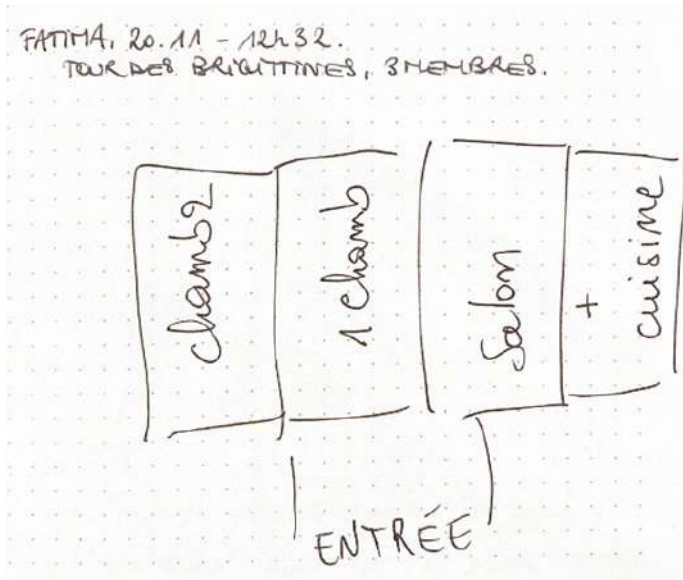


Fig. 29 – Croquis de Fatima et Fatia de leurs logements & notes personnelles

Phase 2 : tentatives de prises de contact

Je me suis rendue au centre d'art des Briggittines où j'ai rencontré Laetitia, qui bien que ne connaissant pas directement les habitants de la tour, m'a orientée vers Laziza, une ancienne résidente travaillant comme femme d'entretien dans le centre et les résidences d'artistes.

Le samedi suivant, ma tentative d'aborder directement les personnes entrant ou sortant de la tour s'est heurtée à de nombreux refus, parfois exprimés avec hostilité : « Rentrez chez vous mademoiselle, vous n'êtes pas la bienvenue ici ». J'ai alors pris conscience que mon positionnement social, mon apparence (jeune femme blonde, issue d'un milieu moyen, faisant des études d'architecture) ainsi que la nature de ma démarche pouvaient être perçus comme intrusifs face à des habitants en situation de précarité. Cette prise de conscience m'a profondément marquée et a suscité des doutes quant à ma légitimité à entrer en contact avec eux. Une seconde tentative, menée quelques jours plus tard, s'est également révélée infructueuse : les résidents déclinaient l'échange, évoquant un manque de temps ou d'intérêt, ou se contentaient d'un signe de refus.

Compte tenu de ces obstacles, j'ai abandonné l'approche directe et j'ai contacté des associations ainsi que les bailleurs sociaux (SLRB et Logement Bruxellois). Seule l'association SoHab, active dans le quartier des Marolles, a répondu à ma demande. Il s'agit d'une association de solidarité pour l'habitat, à but non lucratif. Elle prône la solidarité, la durabilité et la créativité au quotidien. Les actions de l'association sont multiples : développement des quartiers, habitat participatif, rénovations et usages et solidarité internationale. Différentes antennes de l'association sont déployées aux quatre coins de la ville de Bruxelles.

Après quelques échanges par mail, je me suis rendue sur place le 19 novembre, rue Blaes 67, pour rencontrer Sophie et sa collègue. Après une brève présentation de mon projet de fin d'étude, Sophie m'a invitée à participer à un atelier de cuisine participatif organisé par l'association chaque jeudi à 10h, dans un local de l'association rue des Ursulines. Cette participation s'est révélée être un moment riche et naturel, me permettant d'échanger avec plusieurs femmes vivant dans des logements sociaux des Marolles, qui m'ont accueillie avec une grande bienveillance.

« En effet c'est très récurrent les problèmes de surpeuplement ici, les familles ont des nouveaux-nés, font des demandes de changement de logement mais le temps que cela se fasse, leurs enfants grandissent et ils se retrouvent serrés dans un petit espace non adapté. Dans la tour des Brigittines, c'est assez dramatique. Les espaces communs et les balcons sont devenus des endroits de stockage pour les habitants, ils y entreposent leurs machines à laver, leurs poubelles, leurs vélos et autres affaires. Les rez-de-chaussée sont devenus des locaux poubelles, on en tout cas ils ne sont plus vraiment accessibles. Je sais également que les caves sont délabrées et ne sont donc plus utilisables. »

- Sophie, assistante sociale chez SoHab

« Je les déteste tous, il n'y a que des cas sociaux ici. Les gens se suicident, se bagarrent, se droguent... c'est très sale. Je vis ici depuis plus de 10 ans avec ma fille et mon conjoint. L'acoustique est catastrophique, j'entends mes voisins faire pipi, le chien de deux étages plus bas aboyer, je peux écouter les conversations... C'est vraiment du carton, on n'a pas d'intimité ici. (...) C'est scandaleux, ils sont à 7 ou 9 personnes dans un 2 ou 3 chambres. »

- Fatima, 37 ans - habitante de la tour des Brigittines

Jeudi 20 novembre 2025, 10h30.

« J'arrive au local rue Blaes 64, où Sophie m'a donné rendez-vous. On part directement en direction du local où va se dérouler l'atelier de cuisine. En arrivant, je fais la rencontre de Fatima, une habitante du quartier qui participe activement aux activités de l'association depuis quelques années. Arrivent ensuite Mounia, Fatia, Mary et Xbeva. Mary a la charge d'animer l'atelier, c'est elle qui a apporté tout le matériel et les ingrédients nécessaires au bon déroulement de celui-ci. Au planning aujourd'hui : sushis maison. Je suis contente parce que je n'en ai jamais fait auparavant. La gentillesse et le sourire de toutes ces femmes me touchent particulièrement. Elles sont super accueillantes avec moi et me considère comme une des leur. On commence l'atelier et au fur et à mesure, d'autres femmes rejoignent le local. On s'installe à table et on se répartit les aliments à couper et éplucher. Une fois tous les ingrédients prêts, on range et lave la majorité des ustensiles utilisés et on s'attèle ensuite au roulage des sushis. On y met différentes choses – saumon, crevettes, concombre, carottes, avocat, riz gluant... et puis vient l'étape que tout le monde apprécie particulièrement : manger les sushis qu'on a réalisés ensemble. Durant cet atelier 100% féminin, on s'entraide, on partage et on rit. Une fois toutes attablées pour manger, Sophie demande aux femmes présentes si elles seraient d'accord de répondre à quelques-unes de mes questions pour mon travail. Elles sont presque toutes ouvertes à l'échange et j'interroge quelques-unes d'entre elles. La plupart sont mères au foyer et vivent dans un logement social depuis de longues années. Fatia et Xbeva, deux habitantes du complexe social Blaes/Miroir, me proposent de venir visiter leur appartement et par le plus grand des hasards, il se trouve que les deux sont voisines.

Une fois le repas fini, on lave la vaisselle et on range le local. On part ensuite en groupe vers la rue des Arbalétriers. Une fois arrivée, Mounia s'éloigne de son côté et j'accompagne Fatia et Xbeva, au 3^e étage de l'immeuble. Je commence par découvrir l'appartement de Xbeva, qui n'a que peu de temps à m'accorder car elle doit repartir vite. Une fois la visite et les questions rapidement posées, je passe chez Fatia, qui désirait ranger un peu avant que je vienne. Toutes deux sont d'une gentillesse incroyable, l'accueil qu'elles m'offrent dans leur foyer est chaleureux et tellement sincère. Je passe un plus long moment chez Fatia et on échange sur son histoire depuis son arrivée en Belgique. »



Fig.30- Atelier de cuisine participatif de SoFlab, 20 novembre 2025

Témoignages : des familles de 6 dans un logement de 2 chambres

Les relevés des quotidiens de Xheva et Fatia révèlent des réalités frappantes par leur similitude. Toutes deux vivent dans un logement social depuis plus de dix ans et occupent un emploi de manière très limitée. Cette situation n'est pas un choix, mais le résultat direct des plafonds de revenus imposés par le système du Logement Bruxellois : leurs conjoint travaillant déjà, toute augmentation de leurs propres revenus les exclurait automatiquement des aides au logement. Cette contrainte économique, aggravée par des logements inadaptés à leurs besoins, engendre des tensions permanentes au sein de leur foyer.

Les plans des deux appartements, bien que légèrement différents, montrent des similitudes en termes d'aménagement : des espaces de vie qui sont restreints et des chambres qui sont partagées.

Xheva, 39 ans, réside dans un appartement d'environ 86 m² depuis 13 ans avec son mari et leurs quatre enfants. Dans son témoignage, ce qui revient le plus est l'espace insuffisant et l'absence de lieux de rencontre. Elle explique : *« On vit ici depuis 13 ans. C'est trop petit pour nous (...). Il n'y a pas d'espaces communs non, on ne rencontre pas vraiment nos voisins. (...) Le seul avantage c'est le prix, avec la réduction des 4 enfants ça diminue. On paie environ 620€ par mois. »* Elle explique également que le manque d'intimité affecte sa relation conjugale : *« Mon mari et moi n'avons pas vraiment d'intimité, on est des parents tous les jours, tu comprends. »* Pour les enfants, la promiscuité est également vécue comme un problème, notamment lors des rituels du soir comme le bain ou les devoirs.

Fatia, 42 ans, partage un logement d'environ 85 m² avec son mari et leurs quatre enfants. Elle raconte la situation que vivent ses trois filles au quotidien : *« Mes 3 filles dorment ici, elles ont 6, 12 et 16 ans. Ce n'est pas l'idéal pour ma grande d'être avec ses petites sœurs, lorsqu'elle doit travailler au bureau, elle demande aux petites d'aller dans le salon. »* Elle décrit également qu'elle n'a pas su offrir à son fils un véritable espace à lui : *« Je dors dans le salon et mon fils il dort dans la chambre avec son papa, sur un matelas gonflable, je ne peux pas dormir avec eux. C'est trop petit pour 6. »*

Ces deux témoignages illustrent les défis auxquels sont confrontées ces familles dans un environnement qui ne répond pas à leurs besoins. La promiscuité, le manque d'intimité et les tensions intrafamiliales sont des conséquences directes d'un logement inadapté, qui pèsent sur le bien-être psychologique et physique de tous les membres de la famille.

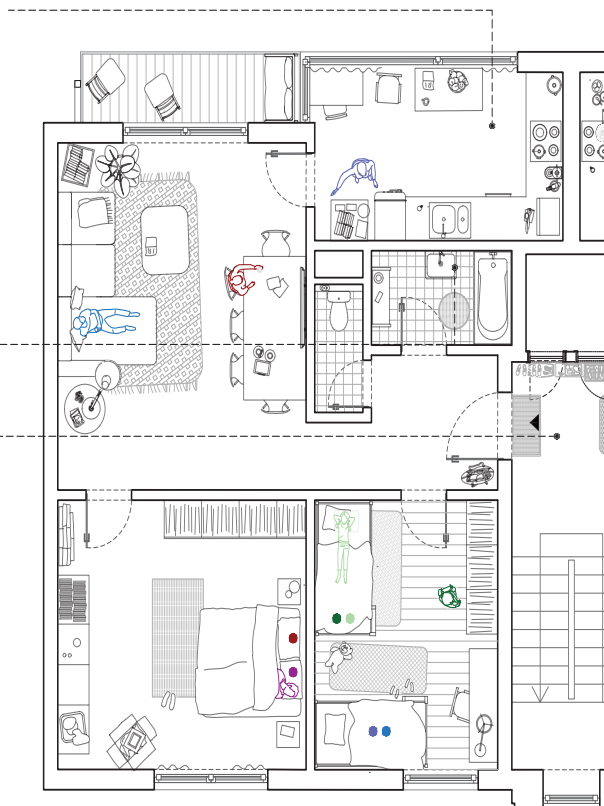
RELEVÉS HABITÉS - rue des Arbalétriers 1, complexe social Blaes/Miroir

"Je n'aime pas ici mais c'est mieux que dans mon pays. Le seul avantage c'est le prix. Pendant le COVID c'était très compliqué à la maison, il y a eu beaucoup de disputes. Mon mari et moi n'avons pas vraiment d'intimité à deux, on est des parents tous les jours tu comprends. Je suis reconnaissante pour mes enfants mais j'aurais aimé leur offrir un meilleur environnement de vie. C'est bien mais trop petit."



"Pour savoir qui va se laver en premier c'est toujours la bagarre ici. Mes petits veulent jouer dans le bain et ma grande veut se doucher sans tous ces jouets. (...) Avant de se coucher, on se brosse les dents ensemble, c'est une tradition dans la famille, seulement on finit souvent dans le salon ou dans la chambre des petits qui est en face, c'est trop petit *rire*."

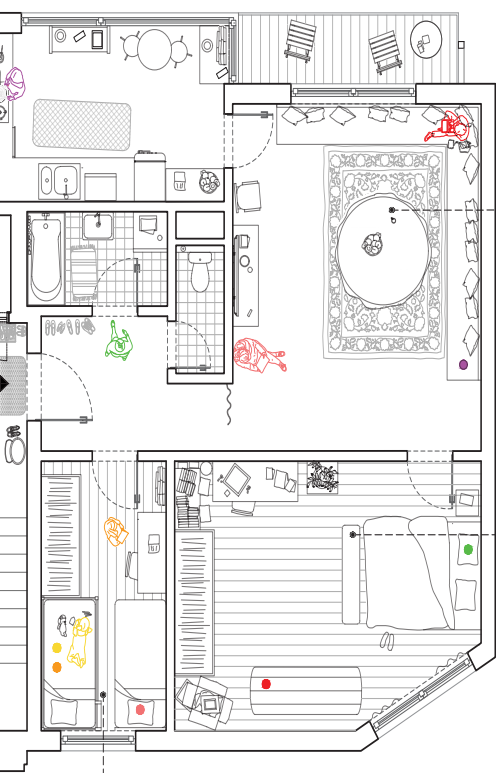
"On vis ici depuis 13 ans. C'est trop petit pour nous, on a fait une demande pour changer d'appartement il y a 10 ans, depuis plus de nouvelles, on est sur liste d'attente. Ils disent qu'il n'y a pas de place et qu'il faut chercher dans d'autres logements, ce qui veut dire changer de quartier. (...) Il n'y a pas d'espaces communs non, on ne rencontre pas vraiment nos voisins. Je connais Fatia grâce aux cours de cuisine du jeudi, mais c'est tout. (...) Le seul avantage c'est le prix, avec la réduction des 4 enfants, ça diminue. On paie environ 620 € par mois."



86.7 m² + 4 m²

Appartement de Xhera et sa famille

Âges du foyer - 39 44 13 10 7 5 ans



85 m² + 4 m²

Appartement de Fatia et sa famille

Âges du foyer - 47 42 34 16 12 6 ans

"Le soir on s'installe autour de la table pour regarder la télé. Les filles dessinent sur le tapis et moi je plie le linge. Naim lui, il est sur son téléphone avec ses écouteurs, il n'aime pas rester dans la chambre. Il dit que ce n'est pas confortable. (...) On ne reçoit pas vraiment la famille ici, on préfère aller chez eux (...) tu sais ma tante elle a une très grande villa pour elle et son mari out. (...) Chez toi c'est grand ?"



"Je dors dans le salon et mon fils il dort dans la chambre avec son papa, sur un matelas gonfable, je ne peux pas dormir avec eux. C'est trop petit pour 6. Mon fils il est pas content de ne pas avoir de chambre, cela fait des tensions oui. Lorsqu'il est énervé il me dit que ce n'est pas normal qu'il doive dormir avec son père à son âge. (...) Je lui ai promis que j'allais lui faire un coin à lui cet été, je vais bouger les meubles, mettre un vrai lit et ce sera bien pour lui."



"Mes 3 filles dorment ici, elles ont 6, 12 et 16 ans. Ce n'est pas l'idéal pour ma grande d'être avec ses petites sœurs, lorsqu'elle doit travailler au bureau, elle demande aux petites d'aller dans le salon. Bien sûr c'est pas toujours aussi facile, alors elle fait avec. Elle me demande souvent quand est-ce qu'elle pourra avoir sa propre chambre..."



Fig. 31 - Relevés habités - Complexe social Blaes/Miroir, rue des Arbalétriers 1

Limites et perspectives

Bien que j'aie pu entrer en contact avec deux habitantes de la tour et visiter ses espaces de distribution avec l'aide de Sophie, je reste frustrée de n'avoir pu accéder à l'intérieur d'un logement. Lors de cette visite, malgré la présence de Sophie qui connaissait l'une des habitantes rencontrées, ces dernières ont refusé catégoriquement que je prenne des photos de leur appartement ou que je les visite. Cette restriction m'oblige à me fier à mon imagination, aux échanges et interviews que j'ai réalisées et aux observations des espaces communs de la tour pour appréhender la réalité de la vie à l'intérieur. Je n'ai pu comparer cette expérience qu'avec des visites effectuées dans d'autres complexe de logements sociaux du quartier, tels que ceux de Fatia et Xheva, mais l'absence d'accès aux logements de la tour des Brigittines constitue une limite majeure à la compréhension approfondie de la situation réellement vécue par les résidents. Elle me permet néanmoins de faire l'hypothèse d'une situation particulièrement difficile générant de la honte et de la peur de laisser une inconnue accéder à leur intérieur.

2.4 Constats : la tour à l'épreuve des familles nombreuses

Ce diagnostic de la tour des Brigittines permet de constater que les familles nombreuses font face à plusieurs contraintes : une offre typologique inadaptée à la composition réelles des ménages, un manque criant d'espace de vie et de stockage, ainsi qu'une intimité compromise par une isolation défailante.

La rigidité de l'offre résidentielle standardisée - du studio au trois chambres - se révèle inadaptée aux besoins des familles élargies ou en évolution. Les ménages sont ainsi contraints de composer avec des logements pensés pour des personnes seules ou des couples, d'autant plus que les demandes de mutation vers des habitations mieux adaptées n'aboutissent souvent qu'après de longues années à un moment où la réalité familiale n'est plus la même qu'au moment de la demande. L'inaccessibilité des caves, devenues inutilisables, associée à la reconversion des balcons en espaces de stockage, entraîne un encombrement permanent des logements. Par ailleurs, la distribution par couloir et la mono-orientation des unités renforcent des ambiances sombres et confinées, favorisant l'isolement et la promiscuité.

En parallèle, un contraste marqué s'observe entre un quartier en pleine dynamique de transformation et une tour délaissée. Les habitants se retrouvent ainsi enfermés dans un cadre qui ne les intègre pas, accentuant leur sentiment d'exclusion.

L'approche ethnographique met en évidence que la précarité matérielle s'accompagne d'une fragilité sociale et symbolique. Les difficultés rencontrées pour entrer en contact avec les habitants et accéder à leur logement traduisent un niveau de vulnérabilité et de repli qui dépasse la simple question des conditions physiques du bâti.

En conclusion, l'analyse de la situation de la tour des Brigittines ne se limite pas à établir le constat d'un état de dégradation physique avancé : elle révèle les limites d'un système qui a insuffisamment pris en compte les réalités humaines et familiales du logement. Pour les familles nombreuses, la tour constitue davantage un lieu de survie qu'un véritable espace de vie. Toute intervention future ne peut se réduire à une remise à niveau technique ou esthétique ; elle doit replacer l'humain au centre du projet, en rétablissant des liens à la fois physiques (connexion entre la tour, la dalle et le parc), sociaux (création d'espaces partagés et de lieux de rencontre) et symboliques (restauration de la dignité et de la visibilité des habitants). Sans une approche globale et transversale, la tour restera un environnement contraint, dans lequel les familles continueront de composer avec des conditions qui les dépassent.

3

UN *CHEZ SOI* A TROIS ECHELLES:
vers des outils de conception

La notion du « chez-soi » est directement liée à celle de l'habiter et profondément liée au logement lui-même. Elle renvoie à une appropriation²⁰ intime de l'espace par ses usagers, un lieu de vie traversé par des scènes du quotidien où se déploient les individualités, et où l'intimité, les secrets et les identités peuvent être préservés. Toutefois, cette capacité du logement à remplir pleinement ces fonctions trouve ses limites lorsque celui-ci devient inadapté, notamment en situation de suroccupation.

C'est précisément pour mieux comprendre ces interactions entre individus et cadre de vie que la psychologie de l'environnement apparaît dans les années 1970. Elle émerge d'un constat partagé entre architectes et psychologues sociaux : la reconnaissance de leurs limites respectives face à la complexité du cadre de vie. Si les premiers considèrent l'environnement comme un objet d'étude, les seconds privilégient l'analyse des processus comportementaux qu'il engendre.

En 1976, Proshansky définit la *psychologie de l'environnement*²¹ comme « Une tentative d'établir des liens théoriques et empiriques entre le comportement, l'expérience de la personne et l'environnement ». Il englobe les cadres naturel, construit et social et la façon dont la personne perçoit et interprète l'information.

Dans cette perspective, la question du logement suroccupé révèle pleinement les limites du seul espace domestique : lorsque celui-ci ne suffit plus, la qualité de vie dépend alors de la capacité de l'environnement à compenser ces déficits. Autrement dit, le « chez-soi » ne se réduit plus au logement, mais s'étend à différentes échelles du cadre de vie.

Selon Altman et Chemers²² – tous deux psychologues – ce rôle de soutien s'articule autour de trois échelles hiérarchisées, englobant à la fois les espaces naturels et le cadre bâti par l'Homme :

1. Le **macro**-environnement : la ville, la communauté urbaine et la région ;
2. Le **méso**-environnement : les maisons, l'unité de voisinage et le quartier ;
3. Le **micro**-environnement : l'espace personnel ou le territoire propre à la personne ou à un groupe.

Ainsi, envisager le « chez-soi » suppose de dépasser le seul cadre du logement pour intégrer l'ensemble du système environnemental dans lequel il s'inscrit. Une telle approche interdisciplinaire appelle à une double exigence : une planification rigoureuse et une analyse approfondie des interactions entre les différentes composantes de cet environnement. Dans cette optique, l'attention se portera plus particulièrement sur les échelles méso et micro, afin d'en extraire des leviers pour le projet.

20 AMPHOUX, P. & MONDADA, L. (1989) *Le chez soi dans tous les sens*

21 MORVAL, J. (2004) *Introduction à la psychologie de l'environnement*

22 Altman et Chemers dans MORVAL, J. (2004) *Introduction à la psychologie de l'environnement de*

3.1 A l'échelle du quartier – ancrage territorial

L'objectif ici est de concevoir un tissu urbain favorisant l'autonomie et le sentiment d'appartenance, en plaçant la « ville de proximité » au cœur de la réflexion. La « ville du quart d'heure »²³ est un concept urbanistique, qui vise à rapprocher les habitants de tous les équipements et services essentiels (espace vert, loisirs, éducation, espace culturel, commerces, travail et soins) à moins de 15 minutes de marche ou de vélo de leur domicile.

Pour y parvenir, ce modèle repose sur une approche à la fois écologique, économique et sociale. Il vise avant tout à encourager la mixité fonctionnelle des bâtiments, à relocaliser stratégiquement les services et, ce faisant, à réduire la dépendance automobile. Ce concept s'oppose ainsi à l'organisation héritée des villes modernes caractérisée par une séparation stricte des fonctions urbaines - lieux de travail d'un côté, zones résidentielles de l'autre - contraignant les habitants à de longs déplacements quotidiens. En privilégiant la mobilité douce, il contribue à transformer les quartiers en milieux de vie dynamiques, inclusifs et durables, tout en allégeant les contraintes temporelles liées aux trajets. Les habitants peuvent alors s'approprier davantage l'espace public, s'y épanouir hors de chez eux, tout en bénéficiant d'une proximité rassurante et d'un sentiment d'autonomie.

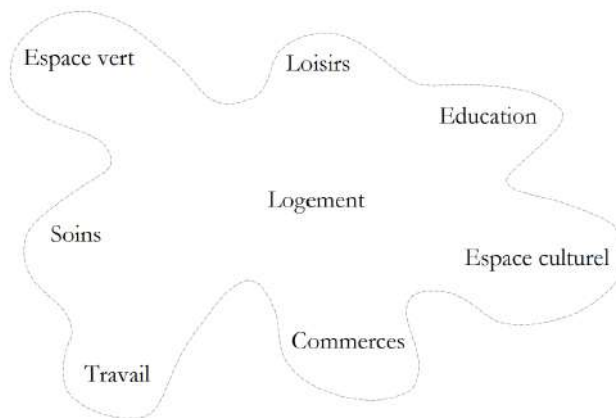


Fig. 32 – « La ville du quart d'heure »

23 « La ville du quart d'heure », Carlos Moreno

Cette reconfiguration urbaine constitue également une réponse structurelle pour fluidifier les déplacements quotidiens et réduire la charge mentale. Dans un contexte où les mobilités reposent sur la marche, le vélo ou les transports en communs, la proximité des services simplifie considérablement l'organisation des journées. Pour les familles nombreuses, par exemple, il devient possible d'articuler les trajets scolaires avec les courses, limitant ainsi les déplacements indispensables. En parallèle, cette approche soutient l'économie locale en redéfinissant sa géographie : elle favorise les circuits courts, renforce les commerces de proximité et contribue à la relocalisation de certaines activités, participant ainsi à une dynamique économique plus ancrée dans le territoire.

Enfin, au-delà de l'aspect logistique et économique, la ville du quart d'heure transforme profondément les dynamiques sociales en favorisant les échanges entre voisins. Les échanges *informels* sont naturellement boostés par la réduction des temps de déplacement et la multiplication des espaces de vie de quartier. Le citoyen passe ainsi d'une simple relation de voisinage à une véritable sociabilité de proximité grâce aux échanges spontanés qui s'opèrent dans la rue, les parcs ou les commerces locaux.

Les échanges *formels*, quant à eux, naissent de la réappropriation de l'espace public. Le concept de « ville du quart d'heure » favorise la mise en place de dispositifs de gouvernance locale et d'initiatives collectives, tels que les jardins partagés, les conseils de quartier ou les événements de voisinage. Ces dispositifs permettent d'organiser la participation citoyenne et d'impliquer les habitants dans la co-construction de leur cadre de vie. In fine, cette approche urbaine contribue à la formation d'un véritable écosystème, où la proximité des lieux devient le moteur d'une richesse relationnelle accrue.

3.2 A l'échelle du logement – limite entre public et privé

3.2.1 Les limites visibles et invisibles – seuils et transitions

Virginie la Salle²⁴ explore le dispositif de seuil dans sa recherche doctorale en tant que structure physico-spatiale fondamentale de l'intime et du « chez-soi ». Selon elle, le seuil incarne une limite physico-spatiale régulant les interactions de l'habitant avec autrui, grâce à des dispositifs architecturaux et spatiaux qui conditionnent son franchissement et normalisent les comportements. Dans le logement collectif, les seuils deviennent ainsi des outils de contrôle et de régulation des relations sociales, enrichis par des éléments architecturaux comme des filtres ou des sas, dynamisant l'espace et renforçant le contrôle des déplacements.

Cette approche met en évidence que l'intégration des notions de « chez-soi » et d'intimité dépasse la simple organisation traditionnelle des espaces. Elle invite à repenser la conception architecturale en considérant les systèmes de seuils et de sas comme un modèle de transition applicable à différents contextes, capable d'animer les espaces tout en régulant les flux de circulation.

A cette échelle, la notion de seuil permet de qualifier les relations entre l'espace domestique et l'environnement extérieur. Ce sont précisément ces limites physico-spatiales qui permettent aux habitants de définir leur intimité et d'articuler leur rapport aux espaces collectifs et partagés.

Dans les espaces collectifs intérieurs, plusieurs dispositifs structurent cette transition : les halls d'entrée communs, les circulations verticales (escaliers et ascenseurs) et les paliers. Ces éléments constituent une zone tampon permettant de franchir progressivement la limite entre la sphère publique et partagée du bâtiment et la sphère privée du logement.

Dans le cas des logements sociaux, comme la tour des Brigittines, le seuil individuel se matérialise principalement par la porte palière, qui clôt la séquence des espaces collectifs. Un sas d'entrée, réservé à l'usage du foyer, joue quant à lui le rôle de zone de transition fonctionnelle : c'est un espace où l'habitant peut déposer ses affaires, se déchausser et se préparer à franchir le dernier seuil menant au logement proprement dit. Ce vestibule marque ainsi une rupture nette avec les espaces partagés de l'immeuble et formalise le passage entre la sphère collective et la sphère strictement privée.

En travaillant ces transitions, le logement s'inscrit comme le premier maillon d'une chaîne de territorialité où les frontières entre privé et public se construisent et se redéfinissent en permanence.

24 LA SALLE, V. (2018) Les figures du seuil comme dispositif de l'intime dans l'architecture domestique : du sens du chez-soi à l'espace d'habitation spécialisé

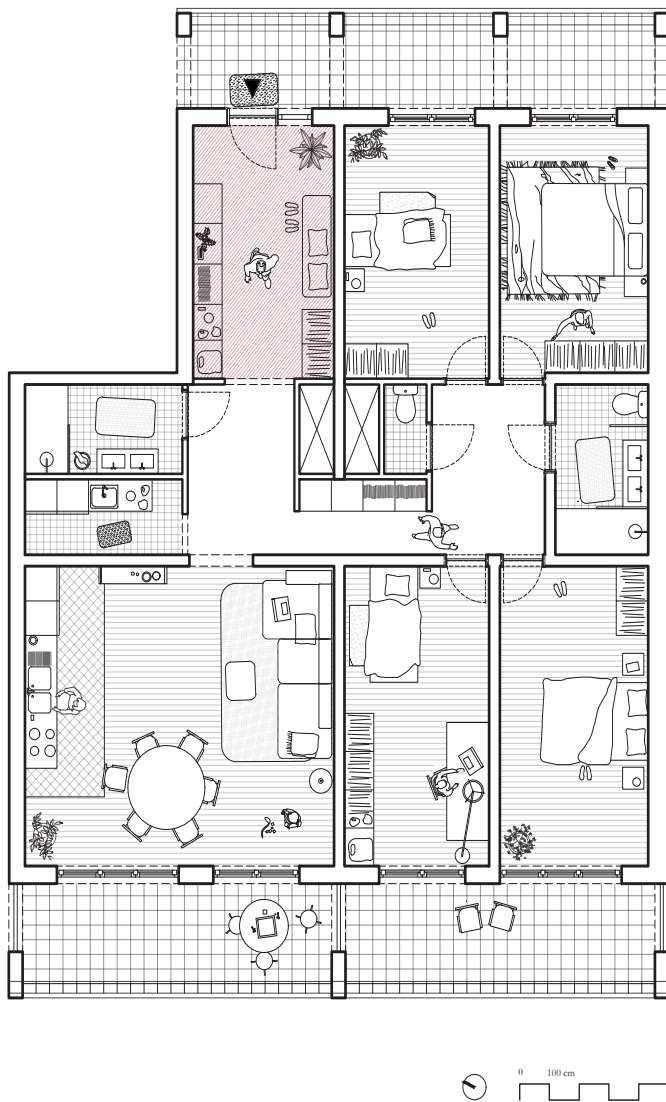


Fig. 33 – Les seuils : de la coursière au vestibule, Gandhi - Karbon

3.2.2 Le rapport au voisinage – espaces collectifs

Dans le parc du logement social, les espaces partagés demeurent encore trop rares, bien que leur pertinence soit avérée. En effet, une étude menée par l'APUR²⁵ et l'Ecole Sciences Po Urbaine sur des projets sociaux européens démontre leur pertinence : loin d'être de simples ajouts, ces lieux tissent de vrais liens sociaux, offrent des lieux multifonctionnels et agissent comme une véritable extension du foyer.

L'analyse révèle une évolution significative : on observe le passage d'une conception classique de la copropriété, souvent réduite à une logique fonctionnelle et minimale vers l'intégration de véritables « tiers-lieux » résidentiels. Ces espaces, allant de la cuisine partagée aux salles de jeux ou ateliers, sont de plus en plus conçus en collaboration avec les habitants. Cette co-construction favorise leur appropriation et confère aux usagers une marge de gestion et d'expression rarement observée dans le logement social.

Leur impact peut être appréhendé selon trois axes principaux :

- **Lutter contre l'isolement et renforcer le lien social :**

Dans des contextes où la précarité accentue l'isolement, ces espaces deviennent des lieux de rencontre neutres et accessibles. Partager un repas dans une cuisine collective ou participer à un atelier contribue à rompre la solitude, notamment pour les personnes âgées ou vivant seules. Cela renforce le sentiment d'appartenance et contribue à apaiser les tensions de voisinage.

- **Optimiser l'usage de l'espace et gagner en flexibilité :**

Dans des logements contraints en surface, le partage devient un véritable levier d'adaptation. Un espace de coworking permet de travailler au calme, une garderie offre un temps de répit aux parents et une chambre d'amis mutualisée facilite l'accueil de proches. Ces dispositifs allègent la pression sur les logements privés et améliorent le confort quotidien.

- **Favoriser la mixité et l'inclusion :**

Intégrés au sein même du bâtiment, ces espaces attirent des profils variés (âges, genres, origines) qui ne se croiseraient pas nécessairement autrement. Une laverie collective ou une salle polyvalente devient ainsi un point de convergence, facilitant l'intégration des nouveaux arrivants et offrant des lieux communs ouverts à tous.

25 APUR, « Les espaces partagés dans le logement social – Exemples de pratiques dans des villes européennes », 2024

Pour que ces espaces jouent pleinement leur rôle de catalyseur de vie sociale et ne restent pas de simples compléments architecturaux, leur conception doit impérativement s'ancrer dans les besoins réels des habitants. Leur efficacité repose également sur une gouvernance claire : définition des responsabilités, modalités de gestions et règles d'usages. Une charte simple, souvent soutenue par des associations ou des médiateurs, est essentielle pour structurer cette dynamique collective et prévenir les conflits.

L'étude de l'APUR montre que les espaces partagés sont un investissement pertinent pour le logement social, à condition qu'ils soient pensés comme des outils de vie. Ils permettent de transformer la densité urbaine en opportunités de liens humains, faisant de l'ensemble un vrai lieu de vie dynamique.

3.3 A l'échelle du ménage – entre collectivité et intimité

Le *chez-soi* à l'échelle du ménage ne saurait se réduire à une simple donnée architecturale : il s'impose comme une œuvre dynamique d'appropriation, où l'identité s'inscrit par le geste, l'aménagement et le bricolage. Comme le souligne Perla Serfaty Garzon²⁶, cet espace est le théâtre d'une tension permanente, une dialectique essentielle entre la vie collective et le besoin vital de se retrouver seul. Si Serfaty analyse cette réalité sous l'angle de la limite et de la construction sociale, Jean-Marc Besse²⁷ vient l'ancrer dans une dimension plus corporelle et sensible : habiter, c'est d'abord une expérience vécue par les sens, une immersion où la qualité de la lumière, des matériaux et du silence devient aussi déterminante que la structure même du lieu. Le *chez-soi* est ainsi à la fois un lieu d'hospitalité, de chaleur des repas partagés, et un sanctuaire sensoriel où les secrets intimes, indispensables à la santé psychique, peuvent s'abriter dans une atmosphère de réconfort physique.

Dans son analyse historique et sociale, Serfaty met en évidence la réalité de la limite, rappelant que l'intimité ne constitue pas un acquis naturel, mais une conquête sociale toujours fragile, un droit fondamental à pouvoir dire « je suis chez moi ». Le seuil, en tant qu'espace intermédiaire, devient alors le lieu privilégié où se négocient l'ouverture à autrui et le repli sur soi. Dans le prolongement de cette réflexion, Besse souligne que l'habiter révèle également d'une négociation avec le milieu environnant : le corps s'inscrit dans le lieu, et l'intimité se construit à travers sa capacité à y trouver un « point d'ancrage sensoriel ».

Dans le contexte d'une famille nombreuse, cette double exigence – sociale et sensible – devient critique. Sans une hiérarchie claire des espaces, sans le respect de ces frontières invisibles, mais aussi sans une qualité d'ambiance permettant le ressourcement, le sentiment d'appartenance s'effrite et l'individu risque de se perdre dans la densité du groupe.

L'intimité se révèle donc être une condition *sine qua non* de l'épanouissement, loin d'être un simple luxe ou un signe d'égoïsme. Chaque membre de la famille, enfant ou adulte, nécessite cet « espace de repli » non seulement pour affirmer son identité sociale, mais aussi pour trouver un réconfort sensoriel et une paix intérieure. L'approche analytique qui se dégage de ces réflexions vise ainsi à concevoir un habitat qui ne choisit pas entre convivialité et isolement, mais qui structure ce contraste en intégrant à la fois la maîtrise des seuils et la qualité des ambiances. L'objectif est d'offrir, au cœur même de la vie collective, les conditions matérielles, symboliques et sensorielles de l'autonomie, du secret et de la liberté intérieure de chacun.

26 SERFATY-GARZON P., (2003) *Chez soi - Les territoires de l'intimité*

27 BESSE J-M., (2013) *Habiter : un monde à mon image*

« Mais la maison est aussi un champ d'action : son entretien, sa mise en ordre et en décor, les bricolages et les rénovations dont elle est l'objet, tout cela, qui est courant et familier, représente pour beaucoup l'essence même de la maison. (...) cette notion qu'elle constitue l'une des articulations majeures de la vie quotidienne et que, débouchant sur une ritualisation des gestes, elle est cependant un mouvement intérieur qui fonde l'attachement au chez-soi. Loin de se réduire à une expérience statique de l'enracinement, elle représente un dynamisme, un mouvement vers plus d'être. »²⁸

« On peut dire qu'habiter n'est pas principalement une question d'architecture (...). Habiter est un art vernaculaire. L'espace dans lequel bâtit l'architecte, d'une part, qu'Ivan Illich présente comme un espace cartésien, tridimensionnel et homogène, et l'espace vernaculaire « que l'art d'habiter fait naître », d'autre part, sont des espaces de natures très différentes. Les architectes construisent. Les habitants vernaculaires engendrent les axiomes des espaces dans lesquels ils font leur demeure. À l'intérieur des espaces construits par les architectes, d'autres espaces se configurent et se développent : les espaces de vie des habitants. C'est une autre géométrie qui se superpose à la première, et dont les significations ainsi que les mesures spatiales diffèrent profondément. »²⁹

28 SERFATY-GARZON P., (2003) Chez soi - Les territoires de l'intimité

29 BESSE J.-M., (2013) Habiter : un monde à mon image

3.3.1 La singularité des besoins d'intimité au sein d'un foyer

Dans une famille nombreuse, l'intimité est un des besoins vitaux pour chaque membre, bien que ceux-ci varient selon l'âge et le rôle de chacun.

Pour les *parents*, en tant que gestionnaires du foyer, l'intimité constitue un véritable outil de protection. Elle leur permet de préserver leur identité individuelle, de se ressourcer loin de la charge mentale parentale et de cultiver leur relation de couple, souvent fragilisée par le quotidien familial.

Pour les *enfants*, l'intimité est intrinsèquement liée au méta-besoin³⁰ de sécurité et au besoin de cadre. Elle suppose un espace protégé, exempté de violences, où l'enfant peut se construire. Cette sécurité repose sur la garantie d'une figure d'attachement fiable, permettant à l'enfant de ne pas être monopolisé émotionnellement par une forme d'insécurité. Elle s'articule également avec le besoin d'identité, souvent matérialisé par la chambre : un espace défini où il peut retrouver ses affaires personnelles et se sentir chez lui, au calme. Le respect de ses limites, par exemple en frappant avant d'entrer, lui permet d'assimiler la notion de soi et de chez-soi. Par-dessus-tout, les enfants ont besoin de moments privilégiés avec leurs parents pour se sentir écoutés et valorisés en tant qu'individus. Les neurosciences soulignent que cette intimité relationnelle est nécessaire à la construction des connexions neuronales ; son absence affame le cerveau et freine le développement de leur intelligence et de l'autonomie.

Les *adolescents*, de leur côté, traversent une phase de transition marquée par une quête d'identité et d'indépendance. Leur besoin d'intimité s'exprime notamment par l'accès à un espace personnel, tel qu'une chambre, leur permettant de s'exprimer librement, ainsi que par le respect de leur vie privée et de leurs effets personnels. A cet âge, ils aspirent à une forme de liberté, tant relationnelle qu'intérieure, en lien avec leur corps, leurs pensées et leurs émotions. Cette dynamique les amène souvent à privilégier des moments de solitude, parfois au détriment de la vie familiale.

30 ACTION ENFANCE, (2023) Les besoins fondamentaux de l'enfant

3.3.2 L'espace de repli sur soi : la chambre comme refuge spatial et acoustique

Dans un contexte de surpeuplement du logement, la chambre devient le dernier refuge où l'individu, enfant ou adulte, peut se soustraire à la pression du groupe familial. Du fait du manque de calme dans les espaces communs, elle acquiert une valeur symbolique et psychologique disproportionnée, se transformant en un véritable sanctuaire émotionnel et spatial. Cependant, cette intimité n'est possible que si l'espace est adapté tant par sa taille et son partage que par son isolation acoustique, dans le cas contraire, le repli sur soi est empêché et devient source de tensions intrafamiliales.

Selon Michelle Perrot, la chambre privée est une « boîte » réelle et imaginaire (murs, plafond, porte et fenêtre) qui assure l'intimité du corps et de ses besoins. Elle constitue un microcosme d'expériences sensorielles et un cadre indispensable au repos, à la rêverie et à la santé, offrant un refuge acoustique où les bruits du monde extérieur sont filtrés pour laisser place au silence et au retour sur soi. « *La chambre répond aux représentations qu'on se fait du corps et de ses besoins*³¹. »

Dans les familles nombreuses, où la vie collective domine, cet espace de repli est vital : il permet à chacun de trouver sa respiration et de nourrir ses rêveries personnelles.

Pour l'enfant et l'adolescent, la chambre est singulière. Elle est le lieu de jeu, de sommeil et d'apprentissage, mais aussi le théâtre de la construction de l'identité. C'est un espace symbolique dédié non seulement aux objets, mais à l'enfant lui-même, lui permettant de trouver sa place au sein de la famille. *La culture de la chambre*³² marque une étape cruciale dans l'autonomisation et l'émergence de la préadolescence, une période charnière où l'espace privé devient essentiel pour devenir « grand ». La chambre s'inscrit dans la première des trois dimensions qui caractérisent la cohabitation parents-enfants, à savoir le « chez-moi », le « chez mes parents » et le « chez nous »³³. La chambre constitue sans nul doute l'espace le plus privé du jeune adulte dans la maison familiale. Cet espace résulte d'une interaction complexe entre les choix parentaux et la participation enfantine : si le mobilier reste souvent neutre, les aménagements et la décoration rendent la contribution de l'enfant visible, créant un lieu où s'articulent les logiques parentales et enfantines, tout en restant, par principe, le territoire que lui seul peut s'approprier.

31 Michelle Perrot, (2009) Histoire de chambres, La librairie du XXe siècle, Seuil, Paris

32 Hervé Glevarec, (2010) La culture de la chambre - préadolescence et culture contemporaine dans l'espace familial,

33 Elsa Ramos, (2002) Rester enfants, devenir adulte – La cohabitation des étudiants chez leur parents, L'Harmattan,

Pour les parents, la chambre conjugale occupe également une fonction essentielle. Elle constitue un espace de retrait pour le couple, un lieu où il est possible de s'extraire temporairement des responsabilités parentales afin de trouver une intimité à la fois individuelle et partagée.

Cependant, dans un contexte social de suroccupation des logements, ces besoins spécifiques relèvent souvent de l'idéal inaccessible. Pour de nombreux enfants et adolescents, le partage de la chambre réduit fortement la possibilité de préserver une intimité personnelle, tandis que pour les parents, l'intimité conjugale se voit contrainte, voire fragilisée. Ainsi, la chambre, pourtant fondamentale à l'équilibre et à l'épanouissement de chacun, reste trop souvent un espace rêvé plutôt qu'une réalité pour les ménages en situation de mal-logement.

«Je dors dans le salon et mon fils il dort dans la chambre avec son papa, sur un matelas gonflable, je ne peux pas dormir avec eux. C'est trop petit pour 6. Mon fils il n'est pas content de ne pas avoir de chambre, cela fait des tensions oui. Lorsqu'il est énervé il me dit que ce n'est pas normal qu'il doive dormir avec son père à son âge. (...) Mes 3 filles dorment ici, elles ont 6, 12 et 16 ans. Ce n'est pas l'idéal pour ma grande d'être avec ses petites sœurs. Lorsqu'elle doit travailler au bureau, elle demande aux petites d'aller dans le salon, bien sûr ce n'est pas toujours aussi facile, alors elle fait avec. Elle me demande souvent quand est-ce qu'elle pourra avoir sa propre chambre...»³⁴

Fatia, 42 ans, vit dans un logement 2 chambres avec ses 4 enfants et son mari.

34 Extrait d'entretien de Fatia, Marolles - 20 novembre 2025

3.4 Stratégies et typologies : vers un habitat flexible

L'ambition de ce sous-chapitre est de répondre aux problématiques qui se posent, à l'échelle du logement, pour des familles nombreuses en situation de suroccupation de leur logement. Pour ce faire, ce travail propose d'analyser et de développer des typologies de logements innovantes, conçues pour dépasser le modèle traditionnel et répondre à des impératifs de flexibilité. L'objectif est de proposer des architectures adaptables et évolutives, capables de maximiser les surfaces utiles, de mutualiser les espaces de vie et d'optimiser la gestion des usages domestiques au quotidien. Ces diverses réalisations ouvrent la voie à un principe d'indétermination fonctionnelle, où l'architecture cesse d'imposer une lecture figée pour devenir un cadre d'expérimentation.

Cette réinvention de l'habitat repose sur la création d'espaces non attribués, capables d'accueillir une multiplicité d'usages et de stimuler l'imaginaire des habitants pour se les approprier. L'objectif est de concevoir des modèles moins formatés, où la flexibilité permet de multiplier les fonctions au sein d'un même lieu. Au cœur de cette démarche, une question se pose : *Comment l'architecture peut-elle servir de support de vie, sans en restreindre la liberté ?*³⁵

Cette démarche s'appuie sur une distinction conceptuelle fondamentale : celle qui sépare la structure physique du *logement* (le contenant architectural) de la vie du *foyer* (le contenant des activités, rituels et symboles propres à chaque ménage). Cette dissociation permet de libérer l'architecture des contraintes figées du passé.

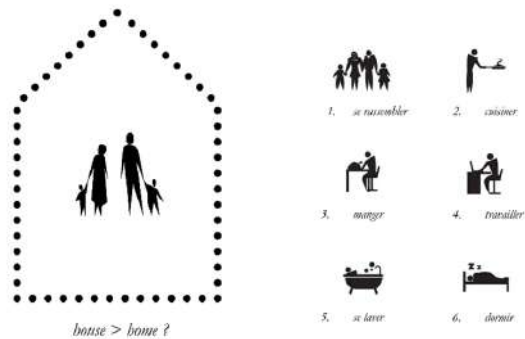


Fig. 34 – Les six fonctions du logement traditionnel

35 QUINTON M., (2021) Habiter autrement, quand l'architecture libère la maison

Pour y parvenir, il est nécessaire de dépasser trois conventions occidentales héritées du XX^e siècle.³⁶

- **La spécialisation fonctionnelle stricte** : abandonner le principe « une fonction = une pièce » au profit d'espaces polyvalents :

Il ne s'agit plus de concevoir des pièces dédiées à un seul usage figé, mais de créer des espaces capables d'accueillir plusieurs fonctions selon les besoins évolutifs des habitants, offrant ainsi une flexibilité temporelle et adaptative qui permet de libérer la surface au profit de l'habiter.

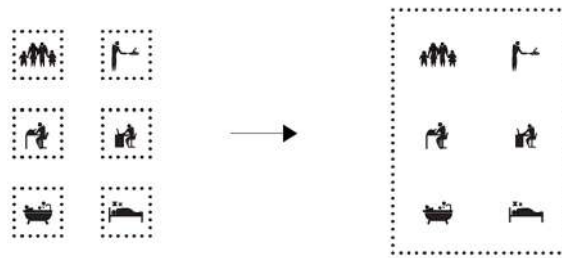


Fig. 35 – Au-delà du principe «une fonction = une pièce»

- **La délimitation physique absolue** : remplacer la rigidité du cloisonnement « un logement = six fonctions » par des interfaces modulables :

Les activités domestiques ne doivent plus être figées à l'intérieur des quatre murs du logement, ici le logement s'ouvre sur des espaces partagés ou extérieurs. Cette stratégie dépasse la simple optimisation spatiale pour instaurer une dynamique de tissu social actif et résilient. Utiliser des espaces publics intérieurs ou extérieurs comme prolongements directs du foyer et intégrer des services dans la structure d'ensemble afin de libérer le privé de contraintes fonctionnelles et ainsi favoriser la vie commune.

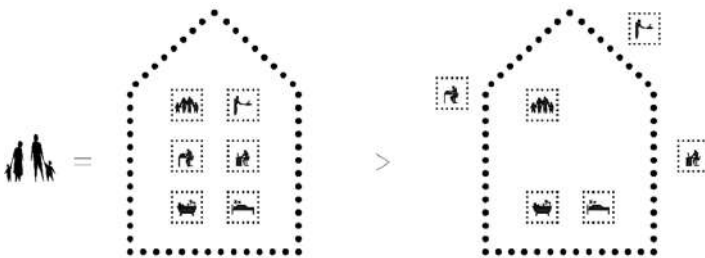


Fig. 36 – Au-delà du principe «un logement = six fonctions»

36 LEDENT G., (2026) Thinking outside the housing box

- **L'assignation exclusive à la cellule familiale** : sortir du paradigme « une famille = un logement » pour envisager des formes d'habiter plus ouvertes, collaboratives ou fragmentées :

Le logement n'est plus un refuge exclusif de la cellule familiale mais devient un support pour créer des liens de solidarité entre divers ménages. Il s'agit ici de concevoir des espaces capables d'accueillir plusieurs foyers qui partagent des espaces communs tout en préservant leur intimité par une dissociation informelle des espaces familiaux et inter-familiaux.

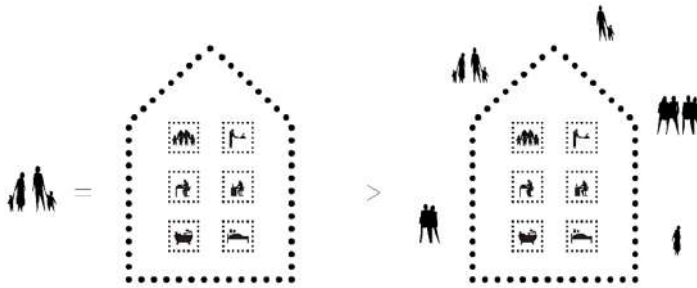


Fig. 37 – Au-delà du principe «une famille = un logement»

Typologies des modes d'habiter

Pour traduire ces principes en solutions concrètes, deux catalogues typologiques ont été élaborés dans le cadre de la rénovation de la tour des Brigittines.

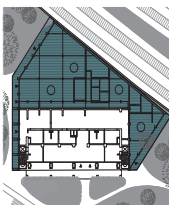
Le premier se concentre sur la réinterprétation de la tour moderniste, en analysant quatre paramètres architecturaux clés : le *socle*, la *façade*, la *hauteur* et la *toiture*. Cette étude a permis d'identifier des leviers d'action pour une rénovation globale, tels que la requalification des espaces existants, l'extension des surfaces, la réhausse du bâtiment ou encore la création de double hauteur et percements pour améliorer la lumière et la fonctionnalité de l'ensemble.

Le second atlas explore des modes d'habiter non conventionnels, en s'appuyant sur des typologies innovantes comme : la mutualisation des fonctions, l'utilisation de la *joker room*, le modèle du cluster et le logement fragmenté.

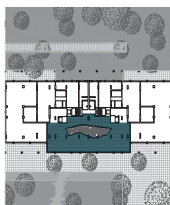
du socle au sommet :
REHABILITER LA TOUR MODERNISTE



LE SOCLE



Gardai
Karlson - Malmström & Jon
2024



Västra
Malmström - Malmström
2023



LA FACADE



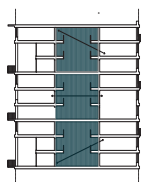
Tillval
Karlson - Jullén
2027



Brennfäst
K229 - Malmström - Jullén
2024



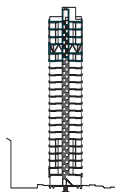
LA HAUTEUR



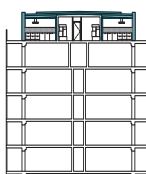
Inområde P1
Engström - Karlsson - Jullén
2017



LA TOITURE



Brennfäst
Jullén - K229 - Malmström & Jon
2024



Tillval
Karlson - Jullén
2027

Fig. 38 – Réhabiliter la tour moderniste

- **La mutualisation des fonctions ;**

La mise en place d'espaces partagés au sein d'un ensemble résidentiel permet d'optimiser la répartition des fonctions domestiques en les externalisant hors du logement privé. Cette approche joue un rôle clé dans la dynamique sociale du logement. Les espaces mutualisés favorisent les interactions et renforcent le sentiment d'appartenance à une communauté.

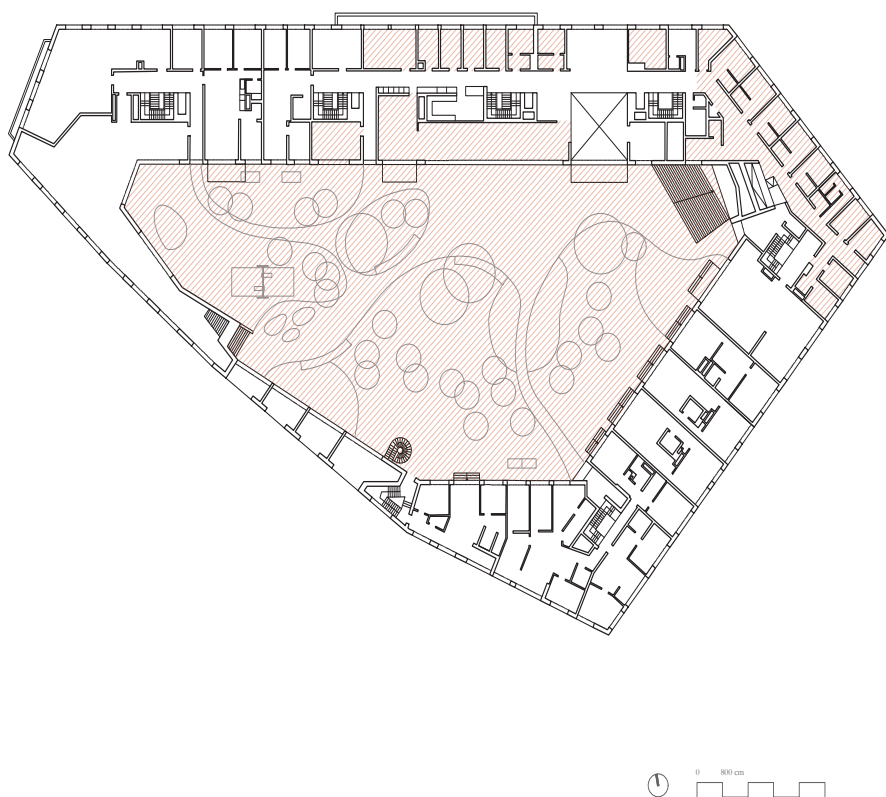


Fig. 39 - Diversité des espaces mutualisés - Kalkbreite, Sigris Müller

- **L'utilisation de la « joker room » :**

L'architecte Sophie Delhay³⁷ a popularisé le concept de « joker room », une « pièce en + » conçue comme un espace flexible, adaptable et multifonctionnelle. Cette pièce, souvent mitoyenne à un logement mais sans affectation fixe, vise à favoriser l'évolutivité du logement et son appropriation par les habitants.

Cette pièce « bonus » peut ainsi être intégrée à un appartement en manque d'espace pour servir de chambre supplémentaire ou d'espace de vie élargi, ou bien être partagée par les résidents de l'immeuble comme un lieu de rencontre informel. Sa fonction reste ainsi ouverte, se définissant selon les besoins changeants de ses usagers.

37 Detour by city linked, (2020) Interview avec Sophie Delhay



Fig. 40 - Appropriation de la joker room en fonction des besoins de chaque logement
- 55 logements expérimentaux, Sophie Delhaye

- **Le modèle du cluster :**

Le cluster architectural, théorisé notamment par Graeme Gunn³⁸ dans les années 1970, propose une organisation spatiale qui regroupe des unités de logement autour d'espaces communs partagés. Ce modèle inverse la logique traditionnelle : il concentre le privé pour libérer le public, favorisant ainsi une mutualisation des espaces servants et servis ainsi qu'une forte cohésion sociale tout en garantissant l'intimité nécessaire à chaque unité.

Ce modèle de logement communautaire s'appuie sur une organisation hybride : de grands appartements partagés regroupent des chambres privatives équipées de salles de bains et de kitchenettes, assurant un haut niveau d'intimité. En parallèle, le cœur du cluster s'organise autour de vastes espaces de vie collectifs, combinant cuisine et séjour, qui constituent des lieux centraux de rencontre, de partage et de convivialité pour l'ensemble des habitants.

38 Architecture AU, Un logement pour tous, témoignage de Shane Murray et Tom Morgan à Graeme Gunn



Fig. 41 - Exemple emblématique de cluster - Mehr als Wohnen, Duplex Architekten

- **Le logement fragmenté :**

La conception du projet Centraal Wonen³⁹ à Delft, réalisée entre 1975 et 1981, repose sur un processus de conception participative radical, où les futurs habitants ont directement pensé le bâtiment avec l'architecte, Philip Krabbendam. Lors d'un week-end, les résidents ont défini leurs besoins et ont dessiné le premier plan complété par des maquettes expérimentales. La répartition des 75 participants s'est déployée en quatre clusters (rouge, orange, jaune et vert) donnant au modèle des irrégularités architecturales uniques, où chaque groupe a pu personnaliser l'aménagement de sa partie du bâtiment.

Cette architecture « fragmentée » structure autrement le « vivre ensemble » en créant une interdépendance physique. La répartition du volume en quatre clusters, chacun équipé de ses propres espaces de vie collective (cuisine, salons, ateliers etc.) crée une hiérarchie d'appartenance où la vie privée (cellule minimale et partage des sanitaires) ne peut exister sans le partage régulier d'espaces communs. Cette organisation spatiale radicalise la mixité sociale en créant de la rencontre et de la négociation quotidienne entre divers ménages (familles, célibataires, seniors) transformant l'architecture en un dispositif permanent de médiation sociale où l'isolement est structurellement impossible.

Ce modèle architectural ne se limite pas à héberger des individus : il structure et accompagne activement une vie collective en transformant les contraintes spatiales en leviers de lien social et de partage. La co-conception renforce chez les habitants un sentiment d'appartenance durable et une appropriation forte des lieux, permettant d'éviter les logiques de standardisation habituelles.

39 Centraal Wonen Delft, «Espaces de vie»

Ces analyses ont permis de dégager des outils concrets pour rendre la tour des Briggittines plus adaptable et évolutive, en répondant aux besoins spécifiques des familles nombreuses. L'objectif est de permettre aux habitants de faire évoluer leur logement au fil du temps, ou d'en changer si la famille s'agrandit considérablement, en fonction de leur composition familiale, de leurs usages ou de leurs aspirations, tout en intégrant des principes de flexibilité et de mutualisation.



Fig. 42 - Implantation
Logement fragmenté - Centraal Wonen, Philip Krabbendam

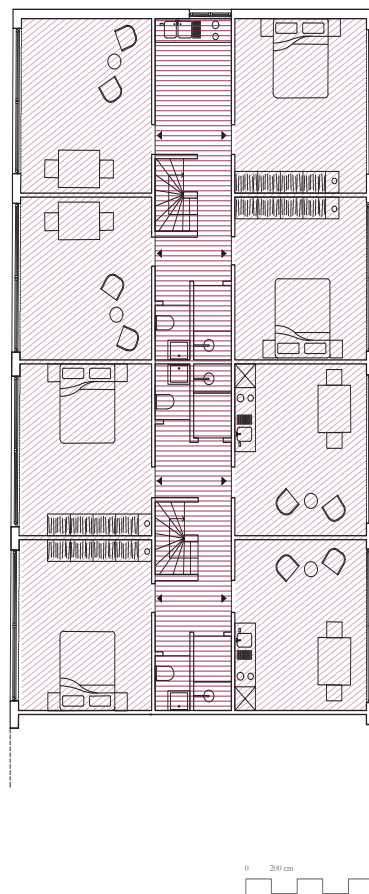


Fig. 43 - Partage de la circulation verticale et des sanitaires entre 4 chambres
Logement fragmenté - Centraal Wonen, Philip Krabbendam

4

PROPOSITIONS ARCHITECTURALES

4.1 Intentions générales

L'exercice mené ici ne vise pas à proposer une réponse unique figée au départ de la question de recherche, mais plutôt à explorer plusieurs pistes de réponse en réalisant, in fine, un scénario de projet hybride. L'objectif est de développer une attitude de projet ouverte et critique capable de répondre au manque de grands logements au sein du parc social et ainsi éviter au mieux la suroccupation des logements sociaux.

2 stratégies de transformation possibles

La tour des Brigittines, édifiée en 1970 et ayant fait l'objet de plusieurs rénovations, se trouve face à deux stratégies divergentes :

Une première approche privilégie une rénovation globale de l'enveloppe (aspect énergétique, esthétique et modernisation) tout en conservant l'agencement intérieur existant. L'objectif est de préserver au maximum le bâti initial et d'améliorer le confort de l'ensemble par des interventions ponctuelles, sans modifier la structure des logements. Une seconde stratégie vise à repenser la tour dans son ensemble, en adoptant ici une attitude de rénovation mixte, combinant des travaux énergétiques à une reconfiguration spatiale profonde. Basée sur la structure primaire qui sert de squelette, cette approche permet de reconfigurer les logements pour répondre aux besoins contemporains, offrant ainsi une adaptabilité bien supérieure à la première option.

Dans la cadre de ce travail de fin d'étude, j'ai retenu la deuxième option. Ce choix me permet d'explorer une multitude de possibilités en matière d'aménagement et de répondre de manière optimale à la question de recherche posée tout en redonnant une nouvelle vie à cette tour emblématique des Marolles.

4.2 Principes directeurs issus du diagnostic

Le diagnostic révèle trois échelles d'intervention nécessaires – le quartier, la tour et le logement – et définit *quatre principes directeurs* pour transformer la tour des Briggittines en un lieu vivant, inclusif et adapté aux familles nombreuses.

- **Réinventer le socle et les espaces communs :**

Aujourd'hui, le socle de la tour des Briggittines est un espace fermé, sous-exploité et coupé du quartier. Pour en faire un lieu ouvert, fonctionnel et animé, il faut repenser son rôle. Les caves, actuellement insalubres, doivent être rénovées pour offrir des espaces de stockage aux habitants. En particulier, le rez-de-chaussée doit accueillir des équipements de proximité afin de recréer du lien social et de répondre aux besoins des résidents en réintégrant la tour dans la dynamique du quartier des Marolles.

- **Améliorer les espaces extérieurs et les relations de voisinage :**

Les espaces extérieurs et communs de la tour sont aujourd'hui inexistantes ou mal conçus, ce qui limite les interactions entre habitants et alimente ainsi le sentiment d'isolement. Pour y remédier, il est essentiel de repenser ces lieux : aménager des espaces extérieurs, réorganiser les circulations pour les rendre plus accueillantes et créer des espaces partagés où les résidents peuvent se rencontrer. Une attention particulière doit également être portée à l'image de la tour : lui donner un aspect moderne et accueillant, pour en finir avec sa réputation de bâtiment dégradé et stigmatisé.

- **Concevoir des logements flexibles et adaptés aux besoins des familles :**

Les logements actuels de la tour sont trop petits, rigides et inadaptés aux réalités des familles nombreuses. Une reconfiguration est indispensable pour offrir des espaces évolutifs, capables de s'adapter à la taille des ménages et à leurs besoins changeants. Il faut varier l'offre typologique et augmenter le nombre de grands logements. L'objectif est également de réduire les délais d'attente pour les mutations, afin de créer un ensemble évolutif où les familles pourraient changer de logement en fonction de leurs besoins changeants.

- **Améliorer le confort thermique et acoustique :**

La tour des Briggittines souffre d'un manque criant d'isolation, tant thermique qu'acoustique. Les habitants subissent des nuisances sonores permanentes, qui empiètent sur leur intimité, ainsi que des problèmes de chauffage et de déperdition d'énergie. Une rénovation énergétique globale est indispensable afin de réduire les factures énergétiques et améliorer le confort quotidien des habitants.

En résumé, la rénovation de la tour des Brigittines doit dépasser la simple réhabilitation technique. Elle doit répondre aux besoins concrets des habitants, réintégrer le bâtiment dans son quartier et offrir des logements adaptés aux réalités sociales actuelles. Une approche ambitieuse et globale est nécessaire pour faire de cette tour un lieu vivable, inclusif et tourné vers l'avenir.

4.3 Exploration typologique : des solutions adaptées à la tour des Brigittines

Ce projet vise à repenser le modèle du logement traditionnel à travers le prisme des familles nombreuses. L'enjeu ? Proposer des pistes de solution innovantes et sur mesure pour la tour des Brigittines, en concevant des espaces flexibles et évolutifs, capables de s'adapter aux changements de composition familiale, de modes de vie et d'usages au fil du temps.

Pour y parvenir, une exploration typologique approfondie a été menée à partir du plan d'étage structurel existant de la tour. Les trois modes d'habiter identifiés dans le second atlas typologique – la *joker room*, le modèle du cluster et le logement fragmenté – ont été réinterprétés et adaptés au contexte spécifique des Brigittines.

Trois étages types ont ainsi été conçus, chacun illustrant l'un de ces modes d'habiter et explorant également diverses interventions en façade :

- Un étage dédié à la *joker room* associé au logement traditionnel traversant, offrant une pièce polyvalente pour répondre aux besoins changeants des familles.
- Un étage basé sur le *modèle du cluster*, organisant des cellules minimales privées autour de vastes espaces communs pour favoriser les échanges et la mutualisation.
- Un étage explorant le *logement fragmenté*, avec deux variantes pour tester différentes configurations spatiales et maximiser l'adaptabilité.

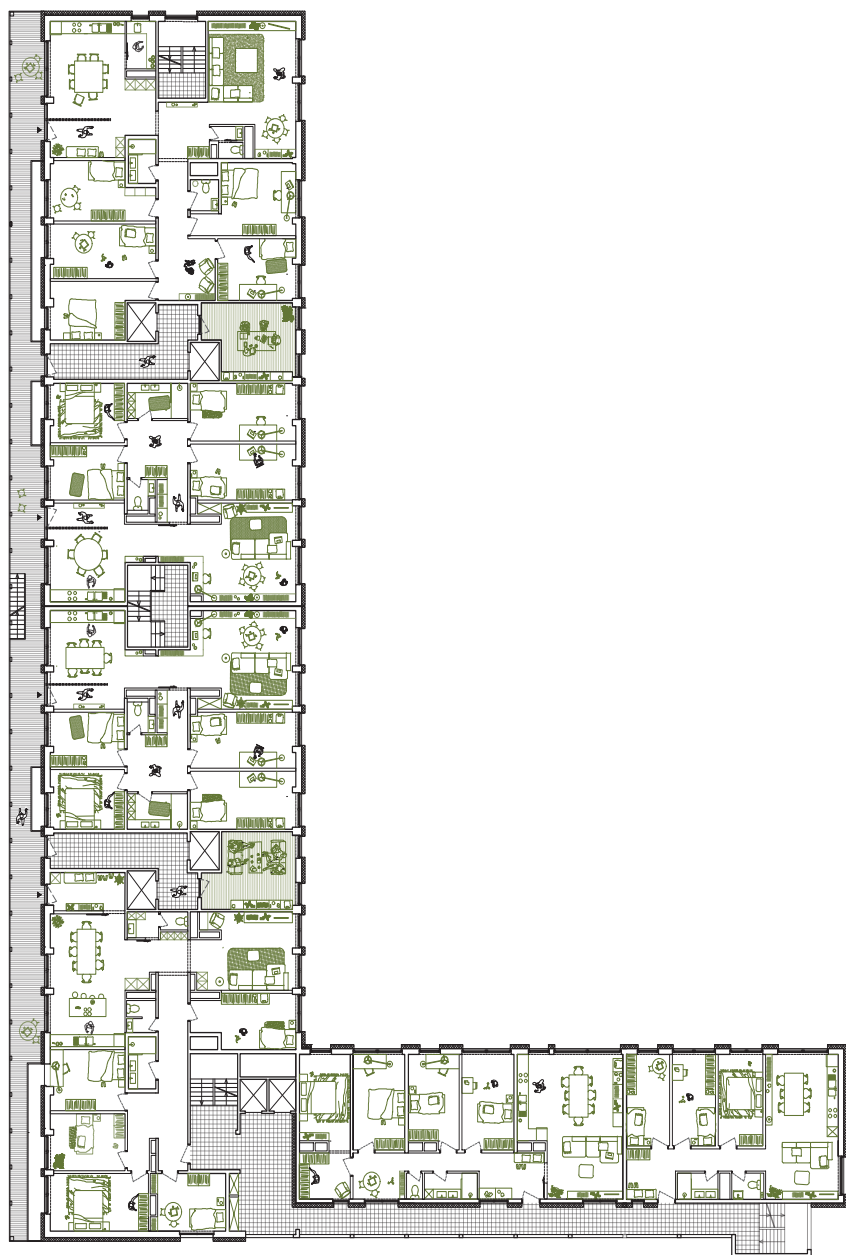


Fig. 44 - Etage type : la joker room

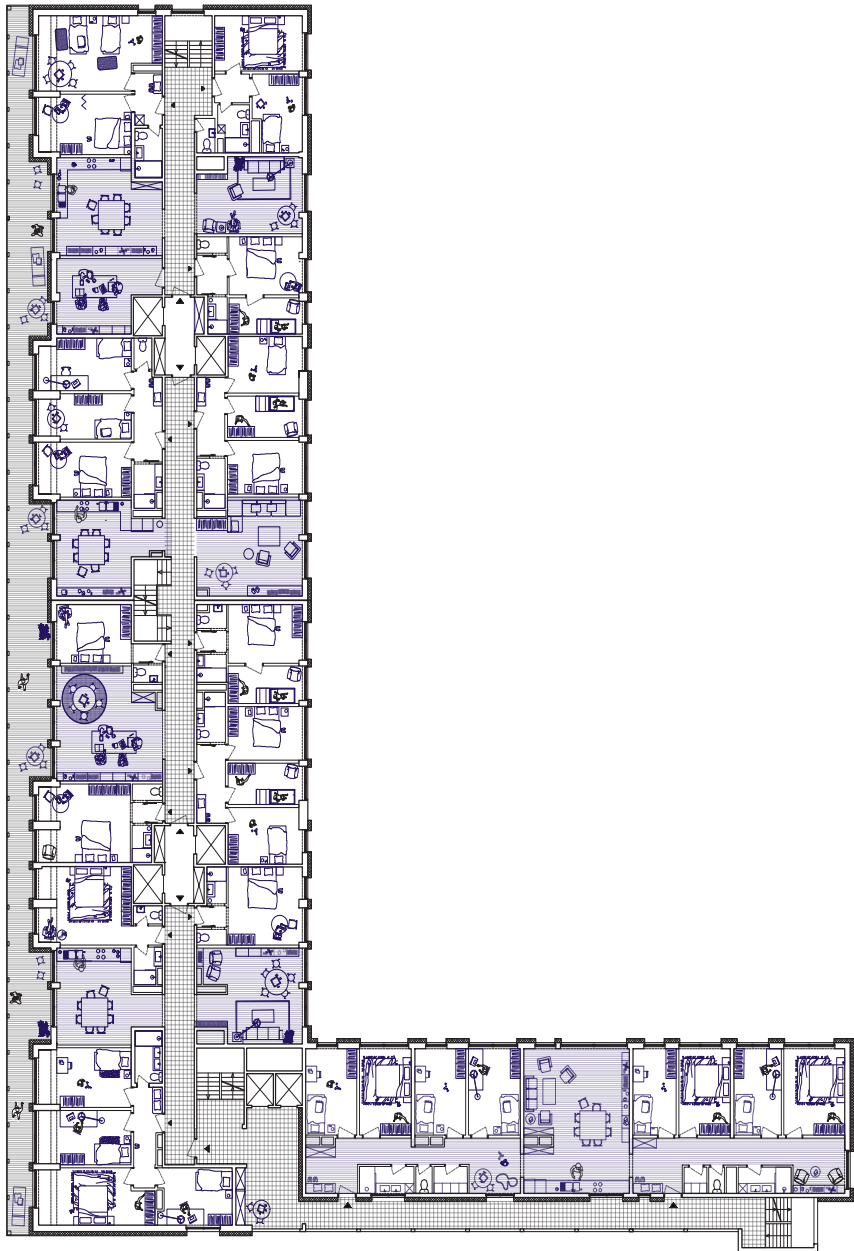


Fig. 45 - Etage type : le modèle du cluster

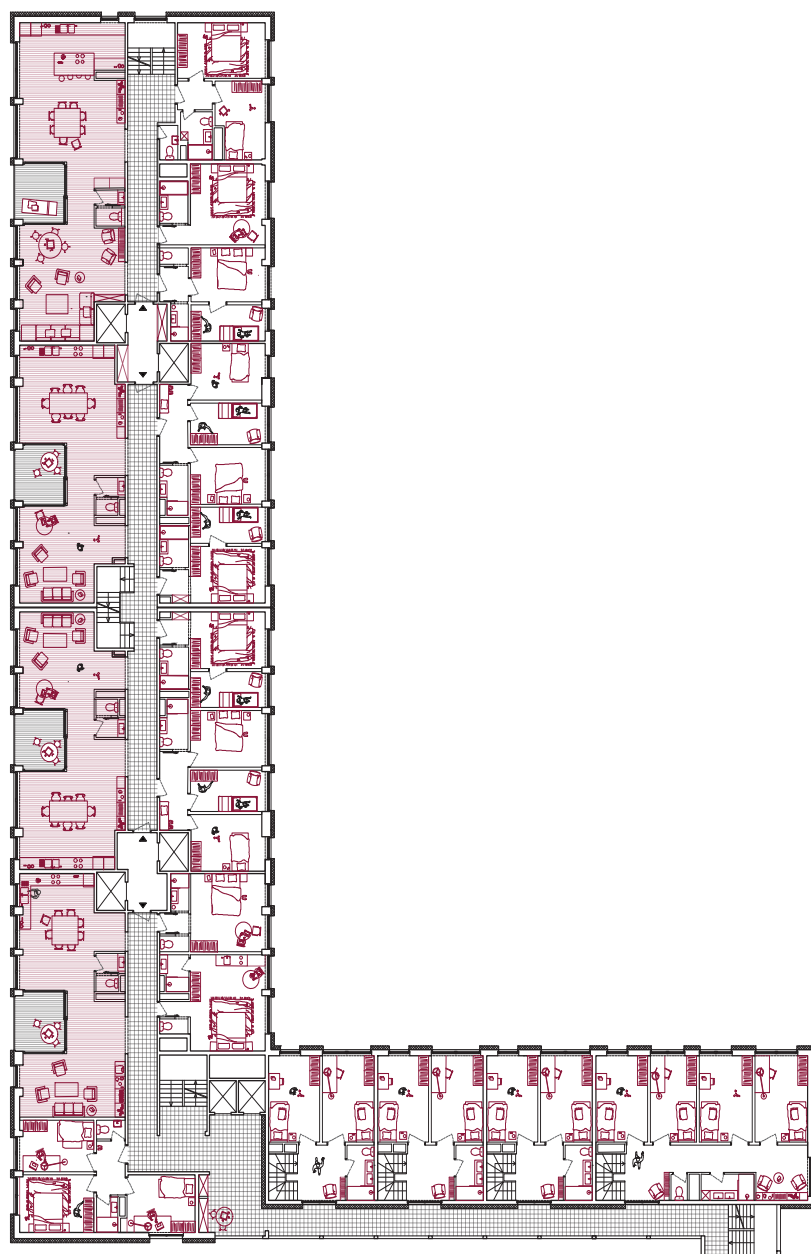


Fig. 46 - Etage type : le logement fragmenté - variante 1

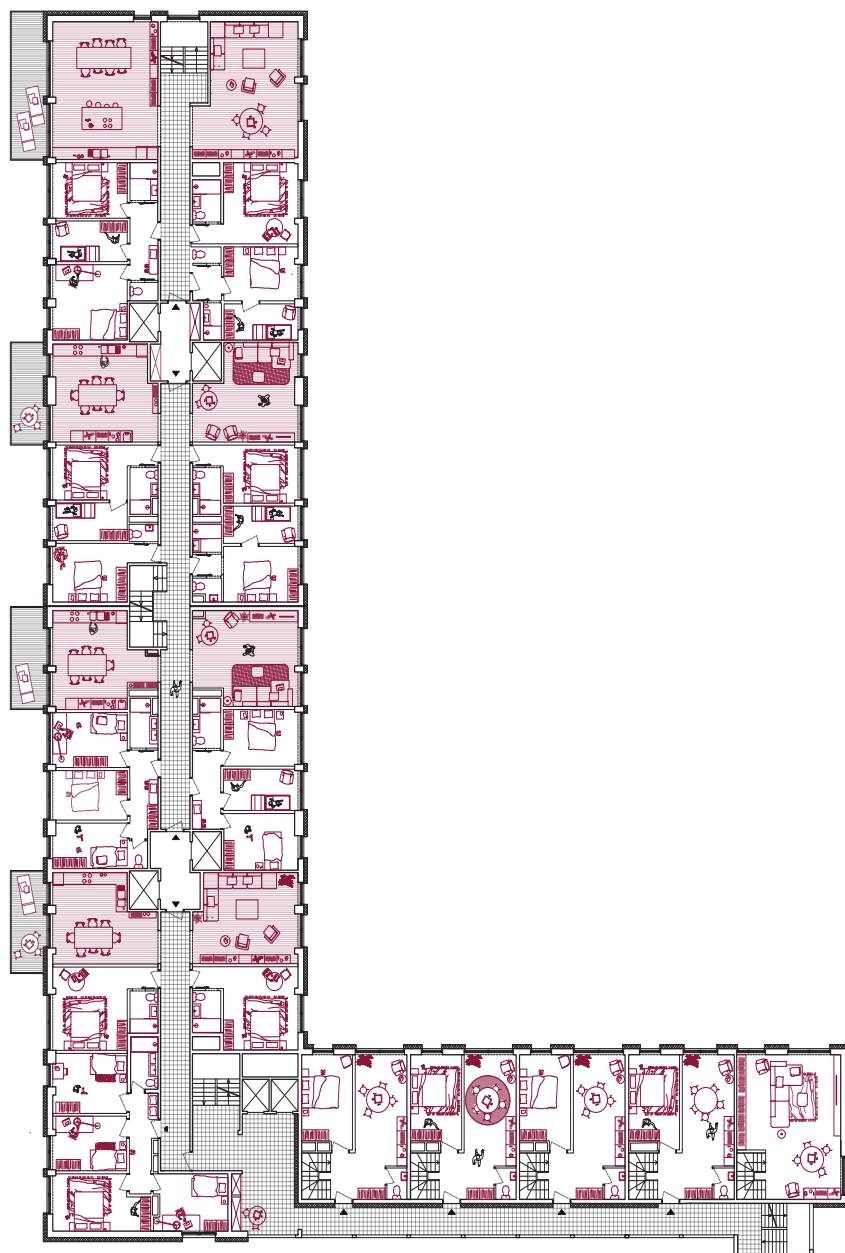


Fig. 47 - Etage type : le logement fragmenté - variante 2

4.4 Synthèse : vers une hybridation des modes d'habiter

Une fois les différentes propositions d'aménagement explorées, une analyse comparative a permis d'identifier les forces et limites de chaque approche. Pour en faciliter la lecture, deux panneaux synthétiques ont été réalisés, mettant en avant :

- Les circulations propres à chaque étage,
- Les espaces extérieurs créés ou optimisés,
- La diversité typologique des logements,
- Les potentialités d'adaptabilité et d'évolutivité de chaque solution.

L'UTILISATION DE LA JOKER ROOM

> Utilisation de la *joker room*, une pièce adjacente aux logements, appropriable par les habitants selon leurs besoins



LE MODELE DU CLUSTER

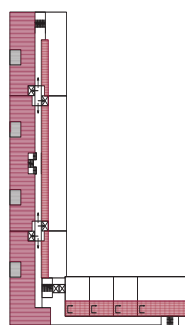
> Logement collectif : cellules minimales privées et espaces de vie partagés



Fig. 48 - Exploration typologique : *joker room* et cluster

LE LOGEMENT FRAGMENTÉ

- AILE A Variante 1 : organisation mono-orientation



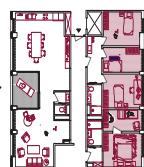
Ceilings minimalist + espaces de vie partagés

Opportunité d'adaptabilité - évolutive
 > Variation des modes d'habitat

Variante 1 : organisation mono-orientation

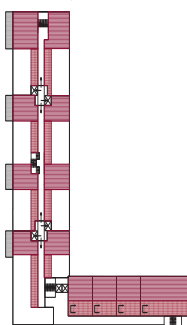


Temps 1 : collectif
 > 2 familles d'appropriation l'espace

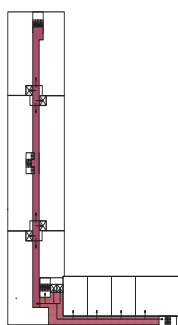


Temps 2 : familial
 > 1 famille de 6 personnes d'appropriation l'espace

Variante 2 : organisation traversante



■ Espace partagé □ Espace privé ■ Service - sanitaires ■ Espace extérieur



Circulation

Variante 2 : organisation traversante



Temps 1 : collectif
 > 3 familles d'appropriation l'espace



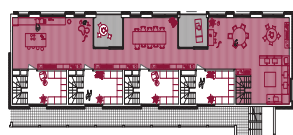
Temps 2 : familial
 > 1 famille de 6 personnes d'appropriation l'espace

- AILE B

> logement fragmenté par étage

Plan du triplex inversé

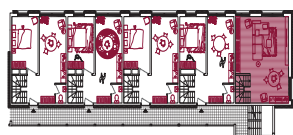
> duplex familial et étage partagé entre les 4 logements



R + 1 - espaces partagés entre les différents logements

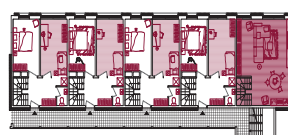
Opportunité d'adaptabilité - évolutive

> transformation d'un espace partagé en chambre supplémentaire



R + 0 - chambre parentale & espace commun familial

Temps 1 : triplex de 3 et 5 chambres
 > 3 familles de 4 personnes partageant des espaces de vie communs



Temps 2 : triplex de 4 et 6 chambres
 > transformation de l'espace familial en chambre supplémentaire



R - 1 - espaces enfants

Fig. 49 - Exploration typologique : logement fragmenté

Sur cette base, une proposition finale a été élaborée, combinant les atouts des différents modes d'habiter – joker room, cluster et logement fragmenté – pour créer un projet hybride et cohérent. Ce projet intègre également une mutualisation des fonctions déployée sur l'ensemble de la tour, afin d'optimiser l'usage de l'espace et de favoriser les échanges entre habitants.

Les étages types hybrides ainsi conçus permettent de fusionner harmonieusement ces principes, tout en offrant une flexibilité accrue pour répondre aux besoins changeants des familles nombreuses.

Enfin, la répartition des étages types sur les 11 niveaux de la tour a été pensée pour varier les configurations :

- en alternant étages hybrides et étages types issus des modes d'habiter étudiés,
- en garantissant une diversité typologique complète, adaptée aux différentes compositions familiales et modes de vie
- et en assurant une mutualisation des espaces et des services sur l'ensemble du bâtiment, pour renforcer la convivialité et l'optimisation des usages.

Pour réintégrer la tour des Brigittines dans son quartier et améliorer le cadre de vie des ses habitants, le projet propose également une série d'interventions ciblées, à la fois fonctionnelles et symboliques.

Longtemps perçu comme un espace fermé et peu accueillant, le rez-de-chaussée est entièrement repensé pour devenir un lieu de vie fonctionnel au service des habitants du quartier. On y retrouve un local vélos et poussettes, une salle polyvalente de quartier, une garderie et ludothèque pour les familles ainsi qu'une laverie collective. Des ateliers et espaces de stockage sont également aménagés pour accueillir des événements sur la dalle, tandis que des locaux spécifiques sont attribués à l'association SoHab et à l'atelier des femmes existant. Pour dynamiser ces espaces, des doubles hauteurs et mezzanines sont créées, apportant lumière et fluidité, et transformant ce niveau en un véritable lieu convivial ouvert.

La dalle située en contrebas de la tour, jusqu'ici minérale et peu engageante, est métamorphosée en un espace végétalisé et convivial, inspiré des projets innovants du Collectif Dallas.⁴⁰ Des percées ponctuelles et peu profondes dans le béton permettent d'y intégrer des plantations basses, apportant une touche de nature et de fraîcheur à l'ensemble grâce à la technique du carottage. Les éléments de béton extraits du sol sont ensuite transformés en mobilier urbain permettant ainsi de dynamiser davantage la dalle. Au centre, un grand percement est aménagé pour créer une rampe d'accès directe au parc des Brigittines, situé en contrebas. Ce geste simple mais fort rétablit une continuité entre

40 Collectif Dallas, (2021) «Jardins suspendus»

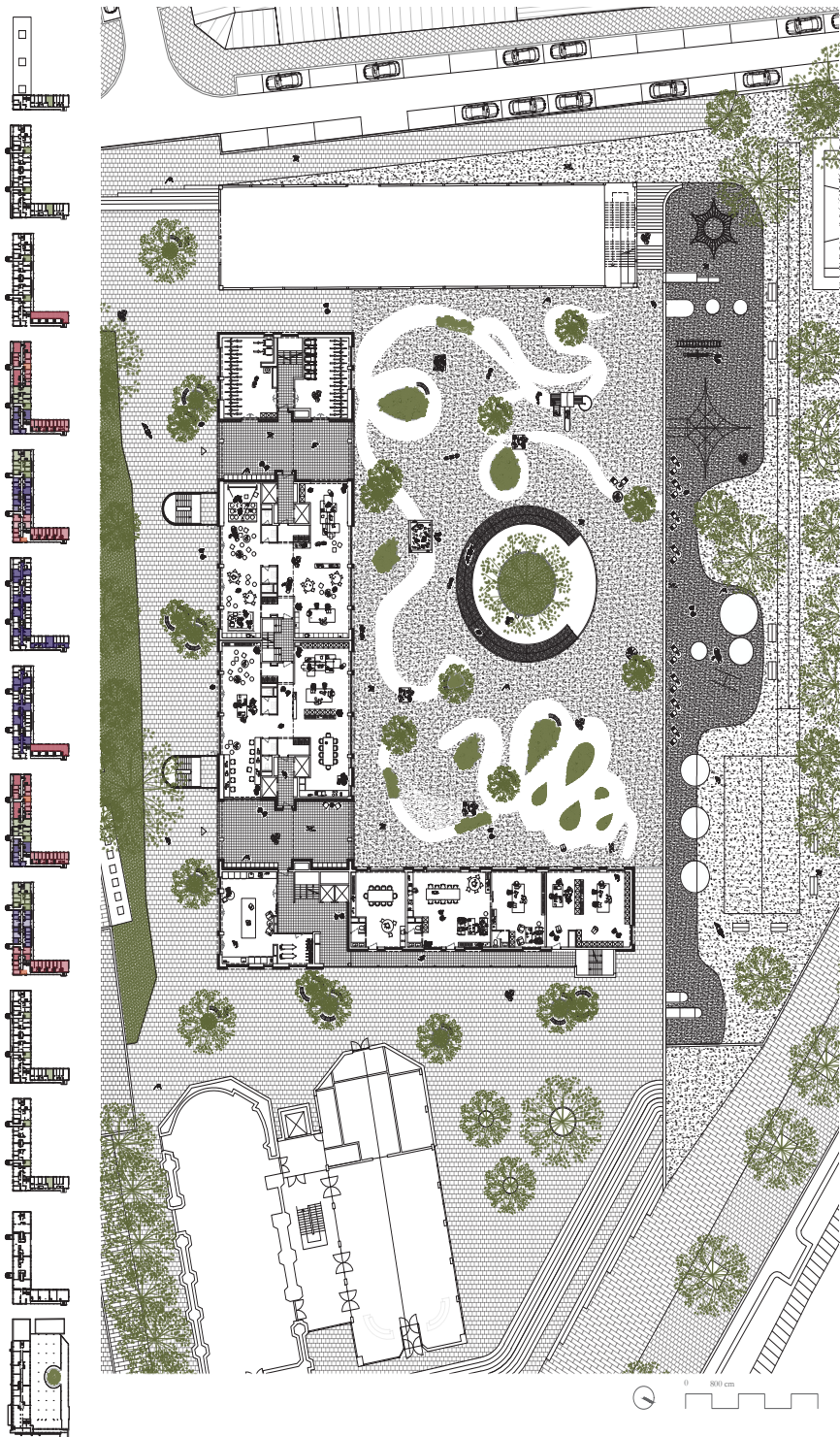
la tour et son environnement, invitant les habitants à s'approprier davantage les espaces extérieurs.

Pour renforcer la dynamique conviviale, un café public est implanté en périphérie de la dalle. En perçant le mur actuel séparant l'ancien parking souterrain du parc, cet espace devient un lieu de rencontre et de détente ouvert à tous. Ce café devient le point d'ancrage et de connexion entre la tour, le parc et le quartier. En parallèle, le parking souterrain, jusqu'ici sous exploité par le public, est reconverti en espace de stockage sécurisé réservé exclusivement aux habitants. Cette réhabilitation, en continuité avec la rénovation des caves, permet de dégager de l'espace dans les logements, tout en valorisant les infrastructures existantes.

La façade de la tour, marquée par les années, fait l'objet d'une rénovation complète, pour lui offrir une nouvelle identité visuelle. Des panneaux d'isolation préfabriqués, recouverts de plaquettes de briques beige, sont fixés sur la structure existante. Ce choix permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment tout en lui offrant une image moderne et chaleureuse.

Pour renforcer la sécurité et le confort des habitants, les circulations extérieures sont entièrement repensées. Des nouvelles coursives suspendues, en acier galvanisé et bois à claire-voie, sont ajoutées de part et d'autre de l'aile principale, un étage sur deux. Légères et esthétiques, ces structures servent également de support à deux nouveaux escaliers de secours, qui deviennent des éléments visuels marquants dans le paysage urbain.

Enfin, la toiture, longtemps négligée, est végétalisée et rendue accessible aux habitants. En repensant le système de ventilation, cet espace est transformé en un lieu de détente et de convivialité, offrant également une vue imprenable sur le quartier. Cette intervention parachève la métamorphose de la tour, en faisant d'elle un bâtiment ouvert, fonctionnel et résolument tourné vers l'avenir.



*Fig. 50 - Hybridation des modes d'habiter : répartition des étages type et
plan du rez-de-chaussée*



Fig. 51 - Hybridation des modes d'habiter : étage type 1



Fig. 52 - Hybridation des modes d'habiter : étage type 2







L'espace de vivre



Le droit à l'intimité



Un extérieur appropriable



Faire exister le commun

5

CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Cette recherche a permis de mettre en lumière la réalité souvent invisible des familles nombreuses en situation de suroccupation au sein des logements sociaux. Elle interroge non seulement nos modes d'habiter, mais plus largement, les mécanismes sociétaux et les systèmes d'attribution des logements, qui peinent à offrir des conditions de vie adaptées aux besoins réels des ménages. Dans une société qui se veut toujours plus inclusive, comment justifier que des milliers de personnes continuent de subir des situations de mal-logement ? Le problème ne réside pas seulement dans la conception architecturale mais aussi dans les politiques publiques, les critères d'attribution et l'absence de prise en compte des besoins réels des habitants pour la définition de leurs propres espaces de vie.

Si le projet proposé pose les bases d'une réinvention ambitieuse de la tour des Brigittines, certaines interrogations restent à explorer : Comment les habitants s'approprieront-ils ces espaces conçus à leur intention ? Ces nouveaux modes d'habiter, pensés pour la flexibilité et la convivialité, sauront-ils s'adapter à la complexité d'une mixité culturelle et sociale aussi marquée, caractéristique du logement social ? L'organisation de l'attribution des logements permettra-t-elle aux habitants de disposer, dès le départ, d'un minimum de choix parmi les différents modes d'habiter ? Par ailleurs, comment concilier ces ambitions avec des contraintes pragmatiques et économiques pour en assurer la faisabilité ? Ces défis, à la fois humains, sociaux et techniques, ouvrent la voie à des réflexions complémentaires pour ancrer ce projet dans la réalité.

Ce travail de recherche a constitué une expérience formatrice qui m'a permis d'explorer, d'expérimenter et de proposer des solutions avec une grande liberté. Elle a été une source d'enrichissement à la fois professionnel et personnel, tout en révélant les limites de l'architecture et, plus encore, les répercussions réelles que ces dernières peuvent avoir sur le quotidien de chacun.

Comme le souligne mon approche ethnographique, je reste quelque peu frustrée de l'absence d'échanges approfondis avec les habitants des Brigittines. Je suis convaincue qu'une suite logique de cette recherche passerait par leur intégration dans le processus de conception. Leur participation serait essentielle pour affiner les réponses à leurs besoins et garantir un projet qui reflète au plus près leur réalité et leurs aspirations.

Ce mémoire défend une vision de l'architecture qui privilégie la transformation et la conservation plutôt que la *tabula rasa*, une architecture qui s'appuie sur l'existant, qui valorise la flexibilité, la mixité des usages et qui place les besoins des usagers au cœur de la réflexion, une architecture capable de composer avec les contraintes pour créer des lieux de vie adaptés, vivants et ouverts sur leur quartier. Au-delà de l'approche théorique, ce qui compte vraiment, c'est la manière dont ces espaces seront habités, partagés et investis par celles et ceux qui en feront leur chez-soi. C'est là que réside le véritable défi : construire non seulement des logements adaptés et adaptables, mais surtout des lieux qui font sens, qui font société.

6

BIBLIOGRAPHIE

LE LOGEMENT SOCIAL

Ananiah, P., Anaya, M., Declève, B. & Lescieux, A. (2009) Densité bruxelloise et formes d'habiter, Région de Bruxelles-Capitale

Apur, (2024) Les espaces partagés dans le logement social - Exemples de pratiques dans des villes européennes. Consulté le 23 avril 2026. https://www.apur.org/sites/default/files/2024-12/note264_espaces_partages_logement_social.pdf

CAUE du Rhône (2004) Le logement social en Europe – Genèse, développement et actualité

Demey, T., (2022) Un logement pour tous à Bruxelles ? Entre soutien à la propriété et politique sociale de l'habitat. Bruxelles, Editions Badaeux

Dessouroux, C., Bensliman, R., Bernard, N., De Laet, S., Demonty, F., Marissal, P., & Surkyn, J. (2016). Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. Brussels Studies, 99

Dessouroux, C., & Romainville, A. (2011). La production de logements en Belgique et à Bruxelles – Acteurs, dynamiques, géographie. EchoGéo, (15). Consulté le 18 avril 2026. <https://echogeo.revues.org/12279>

Informations sociales (2014) Le mal-logement, n°184. Consulté le 29 octobre 2025. <https://shs.cairn.info/revue-informations-sociales-2014-4?lang=fr>

Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) Consulté le 22 novembre 2025. https://ibsa.brussels/sites/default/files/2025-06/PopulationMeth_fr.pdf

Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) Logement suroccupé - Définition. Consulté le 22 avril 2026. <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c2335>

Ledent, G., Borret, K., & Porotto, A. (2025). Brussels Housing. Atlas of Residential Building Types. Second and Expanded Edition. Birkhäuser.

Le Foyer Bruxellois (1997), 3000 Foyers Bruxellois – 75e anniversaire, Les Dossiers de la Fonderie n°2

Logement Bruxellois, Consulté le 26 novembre 2025. <https://logementbruxellois.be/candidat-locataire/>

Leloutre, G., (2017) Architectures et ambitions du logement social à Bruxelles. ARAU (Atelier de Recherche et d'Action Urbaines) Consulté le 29 octobre 2025. <https://www.arau.org/au/d22af688f4df396778179b8e8fdecd56a2d8b495.pdf>

Région de Bruxelles-Capitale, Code bruxellois du Logement. Consulté le 19 avril 2026. <https://be.brussels/fr/logement/soutien-aux-acteurs-du-logement/code-bruxellois-du-logement>

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) Consulté le 26 novembre 2025. <https://www.slr-bghm.brussels/fr/propos-de-la-slr-b/nos-missions>

SoHab, Association de Solidarité pour l'Habitat, Consulté le 6 novembre 2026. <https://sohab.be/fr/>

Smets, M. (1977). L'avènement de la cité-jardin en Belgique, Histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930. Liège : Pierre Mardaga

StatBel, Enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC) Consulté le 12 octobre 2025. <https://statbel.fgov.be/fr/survey/enquete-sur-les-revenus-et-les-conditions-de-vie-silc>

Vivalis Brussels (2023) Consulté le 18 avril 2026. <https://www.vivalis.brussels/sites/default/files/2024-03/Barometre-2023-FR.pdf>

LES FAMILLES NOMBREUSES

Action Enfance (2023) Les besoins fondamentaux de l'enfant. Consulté le 5 mai 2025; <https://www.actionenfance.org/actualites/besoinsfondamentaux-enfant/>

Alter Echos (2023) Familles nombreuses, une espèce en voie de disparition ? Consulté le 25 avril 2026. <https://www.alterechos.be/familles-nombreuses-une-espece-en-voie-de-disparition>

De Kernier, N (2008) Dialogues, Quête d'intimité à l'adolescence et imagos parentales intrusives. Consulté le 28 avril 2026. <https://shs.cairn.info/revue-dialogue-2008-4-page-89?lang=fr>

Kesteman, N. (2009) Le logement des familles nombreuses : synthèse des connaissances statistiques, Revue des politiques sociales et familiales n°97. Consulté le 28 avril 2026. https://www.persee.fr/doc/caf_2101-8081_2009_num_97_1_2479

La Ligue (2022) Familles nombreuses : difficultés pour se loger. Consulté le 29 avril 2025. <https://ligue-enseignement.be/familles-nombreuses-difficultes-pour-se-loger>

Ligue des familles (2010) Une histoire de la Ligue à travers ses combats. Consulté le 29 avril 2025. <https://services.liguedesfamilles.be/Files/media/etudes/2010/decembre2010/Une-histoire-de-la-Ligue-a-travers-sescombats.pdf>

Oui A. & Romero M. (2025) Vie sociale n°49 – Le logement en protection de l'enfance : comment répondre aux besoins des enfants ? Edition Eres. Consulté le 27 avril 2026. <https://shs.cairn.info/revue-vie-sociale-2025-1?lang=fr>

Ramos E., (2002) Rester enfants, devenir adulte – La cohabitation des étudiants chez leurs parents, L'Harmattan. Consulté le 28 avril 2026. <https://shs.hal.science/halshs-03941831>

SOCIOLOGIE DU LOGEMENT

Bachelard G., La poétique de l'espace, Presses Universitaires de France (1984)

Besse J-M., (2013) Habiter : un monde à mon image, Paris : Flammarion.

Best A., Lehrmann J. & Petit C. Le surpeuplement, une forme de mal-logement toujours prégnante et socialement discriminante, Fors - Recherche Sociale (2019) Consulté le 22 avril 2026. <https://shs.cairn.info/revue-recherche-sociale-2017-4-page-5?lang=fr#s2n2>

Eleb-Vidal M. & Debarre-Blanchard A. (1880- 1914) Architectures de la vie privée. Maisons et mentalités, Tome 1. Consulté le 2 mai 2026. <https://hal.science/hal-01905168>

Fijalkow Y. (2016) Sociologie du logement, La découverte

Ledent G. (2026) Thinking outside the housing box (Conférence de l'auteur)

Lefebvre H. (1974), La Production de l'espace, Paris, Éditions Anthropos.

Moley C. (2006), Les Abords du chez-soi, en quête d'espaces intermédiaires, Paris, Éditions de la Villette.

Moreno C., (2025) La ville du quart d'heure, une solution pour préserver notre temps et notre planète, Editions Eyrolles.

Morval, J., (2004) Introduction à la psychologie de l'environnement – Pierre Mardaga

Perrot M., (2009) Histoire de chambres, Paris, La librairie du XXe siècle.

Pohn-Weidinger A., (2013) Une statistique de l'intimité – La catégorie du « logement surpeuplé » entre statistiques et droit (1936-1962), pages 102 à 126. Consulté le 22 avril 2026. <https://shs.cairn.info/revue-geneses-2013-3-page-102?lang=fr#s1n5>

Quniton M., (2021) Habiter autrement. Quand l'architecture libère la maison, Editions de la Martinière.

Serfaty-Garzon, P (2003) Chez soi - Les territoires de l'intimité, Paris, Armand Collin.

REFERENCES ARCHITECTURALES

A229 (2024) Rénovation et extension de la tour Brunfaut pour 97 logements sociaux. Consulté le 29 février 2026. <https://a229.be/en/projects/brunfaut-tower>

ArchDaily, Kalkbreite Complex - Müller Sigrüst Architekten (2001) Consulté le 27 février 2026. <https://www.archdaily.com/902295/kalkbreite-complex-muller-sigrust-architekten>

Architecture, Au (2011) Testimonial to 2011 Gold Medallist Graeme Gunn by Shane Murray and Tom Morgan. Consulté le 3 mai 2026. <https://architectureau.com/articles/housing-for-everyone/>

Brauneck P. & Pfeifer G., (2015) Residential Buildings – A typology, Edition Birkhauser

Krabbendam P., Centraal Wonen Delft (1981) Consulté le 25 février 2026. <https://www.cwdelft.nl/>

Collectif Dallas (2021) Jardins suspendus. Consulté le 22 mai 2026. <https://collectifdallas.eu/jardins-suspendus>

Divisare, Adrian Streich Architekten Kraftwerk - 2012. Consulté le 4 mars 2026. <https://divisare.com/projects/415244-adrian-streich-architekten-roland-bernath-roger-frei-kraftwerk>

Détour By City Linked, (2020) Interview avec Sophie Delhaye, Architecte. Consulté le 29 février 2026. <https://www.detourbycitylinked.fr/interview-avec-sophie-delhay-architecte/>

Duplex Architekten, (2015) Mehr als Wohnen. Consulté le 27 février 2026. <https://duplex-architects.com/projekt/010-mehr-als-wohnen-hunziker-areal-1/>

Duplex Architekten, (2019) Immeuble en bois Pi. Consulté le 27 février 2026. <https://duplex-architects.com/projekt/108-holzhochhaus-pi/>

Générale (2023) Parc des Brigittines. Consulté le 21 avril 2026. <https://www.generale.la/projects#/parc-des-brigittines/>

Greisch (2023) Aménagement du parc urbain de la Jonction. Consulté le 21 avril 2026. <https://www.greisch.com/projet/amenagement-du-parc-urbain-de-la-jonction/>

Karbon (2024) Rénovation lourde des tours Gandhi 2 et 4. Consulté le 25 février 2026. <https://karbon.be/fr/projets/413GAN>

Karbon (2020-2027) Tilleul, Rénovation d'une résidence à Boondael. Consulté le 25 février 2026. <https://karbon.be/fr/projets/358TIL>

Multiple, (2023) Flèche - Renovation of 152 social housing. Consulté le 25 février 2026. <https://multiple.be/projects/flecherenovation-152-social-housing>

Delhaye, S. Portfolio. Consulté le 25 février 2026. <http://sophie-delhay-architecte.fr/media/pages/home/6092450ded-1773417221/sophie-delhay-portfolio.pdf>

SumProject + Sumresearch (2007) Brigittines, Bruxelles. Consulté le 21 avril 2026. <https://www.sum.be/brigittines-fr>

THESES

La Salle, V. (2018) Les figures du seuil comme dispositif de l'intime dans l'architecture domestique : du sens Du chez-soi à l'espace d'habitation spécialisé - Thèse à la Faculté de l'aménagement de Montréal. Consulté le 15 avril 2025. https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/bitstream/1866/21117/2/LaSalle_Virginie_2018_these.pdf

Ledent, G. (2014) Potentiels relationnels – L'aptitude des dispositifs physique de l'habitat à soutenir la sociabilité. Bruxelles, le cas des immeubles élevés et isolés de logement. Consulté le 6 mars 2026. <https://research.dial.uclouvain.be/entities/publication/94b87de1-02c0-4ed5-af39-26c255665ef5>

ICONOGRAPHIE

Fig. 1

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 2

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 3

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 4

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 5

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 6

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 7

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 8

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 9

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 10

Production de l'auteur

Fig. 11

Tableau relatant les chiffres du « Logement Bruxellois, délais d'attente en 2023 »
<https://logementbruxellois.be/candidat-locataire/> Consulté le 28 avril 2026.

Fig. 12

Tableau relatant les chiffres du « Rapport annuel 2024, SLRB» Consulté le 28 avril 2026.
https://slrb-bghm.brussels/sites/default/files/2025-06/SLRB_RA2024_FR_web.pdf
Consulté le 28 avril 2026

Fig. 13

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 14

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 15

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 16

Photo d'archive provenant de l'ouvrage «3000 Foyers Bruxellois, Le Foyer Bruxellois --Les dossiers de la Fonderie, 1997. »

Fig. 17

Production de l'auteur

Fig. 18

Archiviris, (2022) La chapelle des Brigittines : du lieu de culte au centre d'art contemporain. Consulté le 2 mai 2026.<https://archiviris.be/fr/archives/10868>

Fig. 19

Générale (2023) Parc des Brigittines. Consulté le 21 avril 2026. <https://www.generale.la/projects#/parc-des-brigittines/>

Fig. 20

Plan d'archive des Brigittines, document reçu de la part de Marie-Pierre Vandeputte, architecte chez XDGA,

Fig. 21 Production de l'auteur

Fig. 22 Production de l'auteur

Fig. 23 Production de l'auteur

Fig. 24 Production de l'auteur

Fig. 25 Photographies de l'auteur

Fig. 26 Photographies de l'auteur

Fig. 27 Photographies de l'auteur

Fig. 28 Carnet de notes de l'auteur

Fig. 29 Carnet de notes de l'auteur

Fig. 30 Photographies de l'auteur

Fig. 31 Production de l'auteur

Fig. 32 Production de l'auteur

Fig. 33 Production de l'auteur

Fig. 34

Production de l'auteur inspirée de Ledent G. (2026) Thinking outside the housing box (Conférence de l'auteur), document reçu de l'auteur

Fig. 35

Production de l'auteur inspirée de Ledent G. (2026) Thinking outside the housing box (Conférence de l'auteur), document reçu de l'auteur

Fig. 36

Production de l'auteur inspirée de Ledent G. (2026) Thinking outside the housing box (Conférence de l'auteur), document reçu de l'auteur

Fig. 37

Production de l'auteur inspirée de Ledent G. (2026) Thinking outside the housing box (Conférence de l'auteur), document reçu de l'auteur

Fig. 38

Production de l'auteur selon :

A229 (2024) Rénovation et extension de la tour Brunfaut pour 97 logements sociaux. Consulté le 29 février 2026. <https://a229.be/en/projects/brunfaut-tower>

Duplex Architekten, (2019) Immeuble en bois Pi. Consulté le 27 février 2026. <https://duplex-architects.com/projekt/108-holzhochhaus-pi/>

Karbon (2024) Rénovation lourde des tours Gandhi 2 et 4. Consulté le 25 février 2026. <https://karbon.be/fr/projets/413GAN>

Karbon (2020-2027) Tilleul, Rénovation d'une résidence à Boondael. Consulté le 25 février 2026. <https://karbon.be/fr/projets/358TIL>

Multiple, (2023) Flèche - Renovation of 152 social housing. Consulté le 25 février 2026. <https://multiple.be/projects/flecherenovation-152-social-housing>

Fig. 39

Production de l'auteur selon ArchDaily, Kalkbreite Complex - Müller Sigrist Architekten (2001) Consulté le 27 février 2026. <https://www.archdaily.com/902295/kalkbreite-complex-muller-sigrist-architekten>

Fig. 40

Production de l'auteur selon Delhay, S. Portfolio. Consulté le 25 février 2026. <http://sophie-delhay-architecte.fr/media/pages/home/6092450ded-1773417221/sophie-delhay-portfolio.pdf>

Fig. 41

Production de l'auteur selon Duplex Architekten, (2015) Mehr als Wohnen. Consulté le 27 février 2026. <https://duplex-architects.com/projekt/010-mehr-als-wohnen-hunziker-areal-1/>

Fig. 42

Production de l'auteur selon Krabbendam P., Centraal Wonen Delft (1981) Consulté le 25 février 2026. <https://www.cwdelft.nl/>

Fig. 43

Production de l'auteur selon Krabbendam P., Centraal Wonen Delft (1981) Consulté le 25 février 2026. <https://www.cwdelft.nl/>

Fig. 44 Production de l'auteur

Fig. 45 Production de l'auteur

Fig. 46 Production de l'auteur

Fig. 47 Production de l'auteur

Fig. 48 Production de l'auteur

Fig. 49 Production de l'auteur

Fig. 50 Production de l'auteur

Fig. 51 Production de l'auteur

Fig. 52 Production de l'auteur

Fig. 53 Production de l'auteur

Fig. 54 Production de l'auteur

Fig. 55 Production de l'auteur

Fig. 56 Production de l'auteur

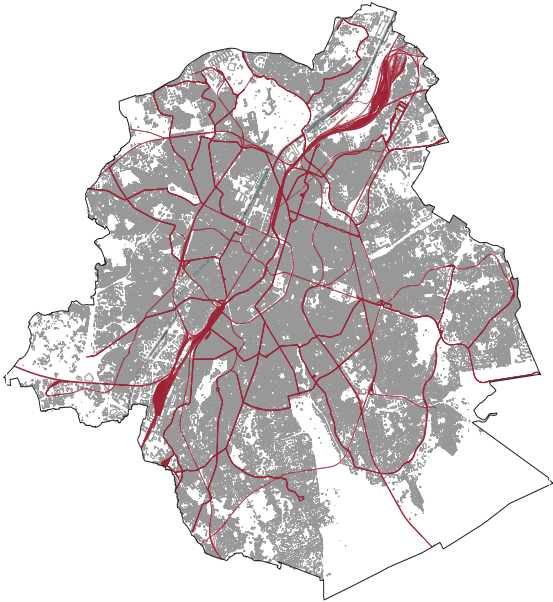
Fig. 57 Production de l'auteur

Fig. 58 Production de l'auteur

ANNEXES

LA SUROCCUPATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

vivre en famille nombreuse aux Brigittines à Bruxelles



Recensement des logements sociaux dans le quartier des Marolles

■ Logements sociaux dans le quartier
■ Cas d'étude - la tour des Brigittines



1930-1971 - photos historiques représentatives du quartier des Marolles à l'époque



2020 - photos actuelles représentatives du quartier des Marolles aujourd'hui



L'espace de vivre



Le droit à l'intimité



Un extérieur appropriable



Faire exister à l'année

ETHNOGRAPHIE

- Relevés habités : Rue des Arbalétriers 1



"Pour savoir qui va se laver en premier c'est toujours le litigeur ici. Mes petits veulent jouer dans le bain et ma grande veut se doucher sans tous ces jouets. (...) Avant de se coucher, on se brosse les dents ensemble, c'est une tradition dans la famille, seulement on a fini souvent dans le salon ou dans la chambre des petits qui est en face, c'est trop petit "vive"."



Atelier de cuisine participatif - SolHab
Jeudi 20 novembre 2025, Quartier des Mandales

Foto: Hedy, Silvia, Fanny, Sophie, Hanna, Lail



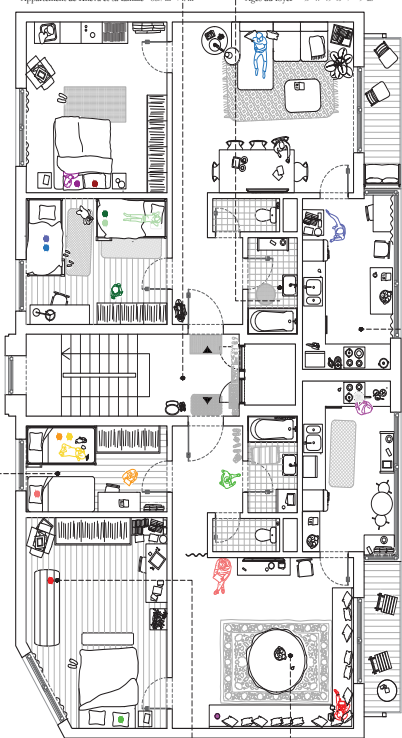
"On vit ici depuis 13 ans. C'est trop petit pour nous, on a fait une demande pour changer d'appartement il y a 11 ans, depuis plus de nouvelles, on est sur liste d'attente. Ils disent qu'il n'y a pas de place et qu'il faut chercher dans d'autres logements, ce qui veut dire changer de quartier. (...) Il n'y a pas d'espaces communs non, on ne rencontre pas vraiment nos voisins. Je connais l'état grâce aux cours de cuisine du jeudi, mais c'est tout. (...) Le seul avantage c'est le prix, avec la réduction des 4 enfants, ça diminue. On paie environ 620 € par mois."

"Je n'aime pas ici mais c'est mieux que dans mon pays. Le seul avantage c'est le prix. Pendant le COVID c'était très compliqué à la maison, il y a eu beaucoup de disputes. Mon mari et moi n'avons pas vraiment d'ennemi à deux, on est des parents tous les jours tu comprends. Je suis reconnaissante pour mes enfants mais j'aurais aimé leur offrir un meilleur environnement de vie. C'est bien mais trop petit."



Appartement de Xheva et sa famille - 86,7 m² - 9 m²

Âges du foyer : 30 40 50 60 70 80



Appartement de Fatia et sa famille - 85 m² - 4 m²

Âges du foyer : 40 50 60 70 80



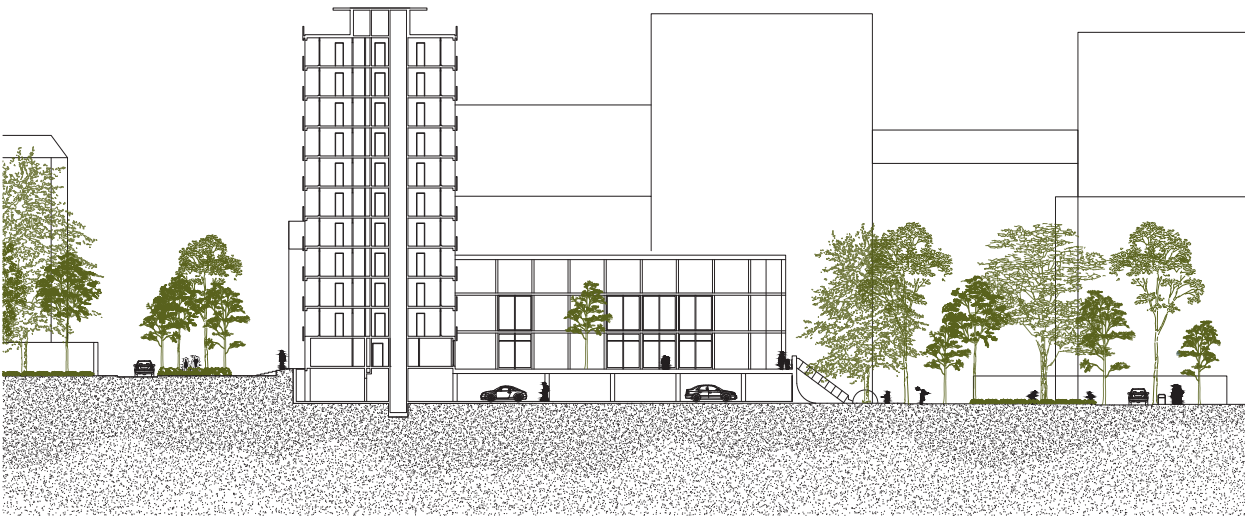
"Mes 3 filles dorment ici, elles ont 6, 12 et 16 ans. Ce n'est pas l'idéal pour ma grande d'être avec ses petites sœurs, lorsqu'elle doit travailler au bureau, elle demande aux petites d'aller dans le salon. Bien sûr c'est pas toujours aussi facile, alors elle fait avec. Elle me demande souvent quand on est qu'elle pourra avoir sa propre chambre..."



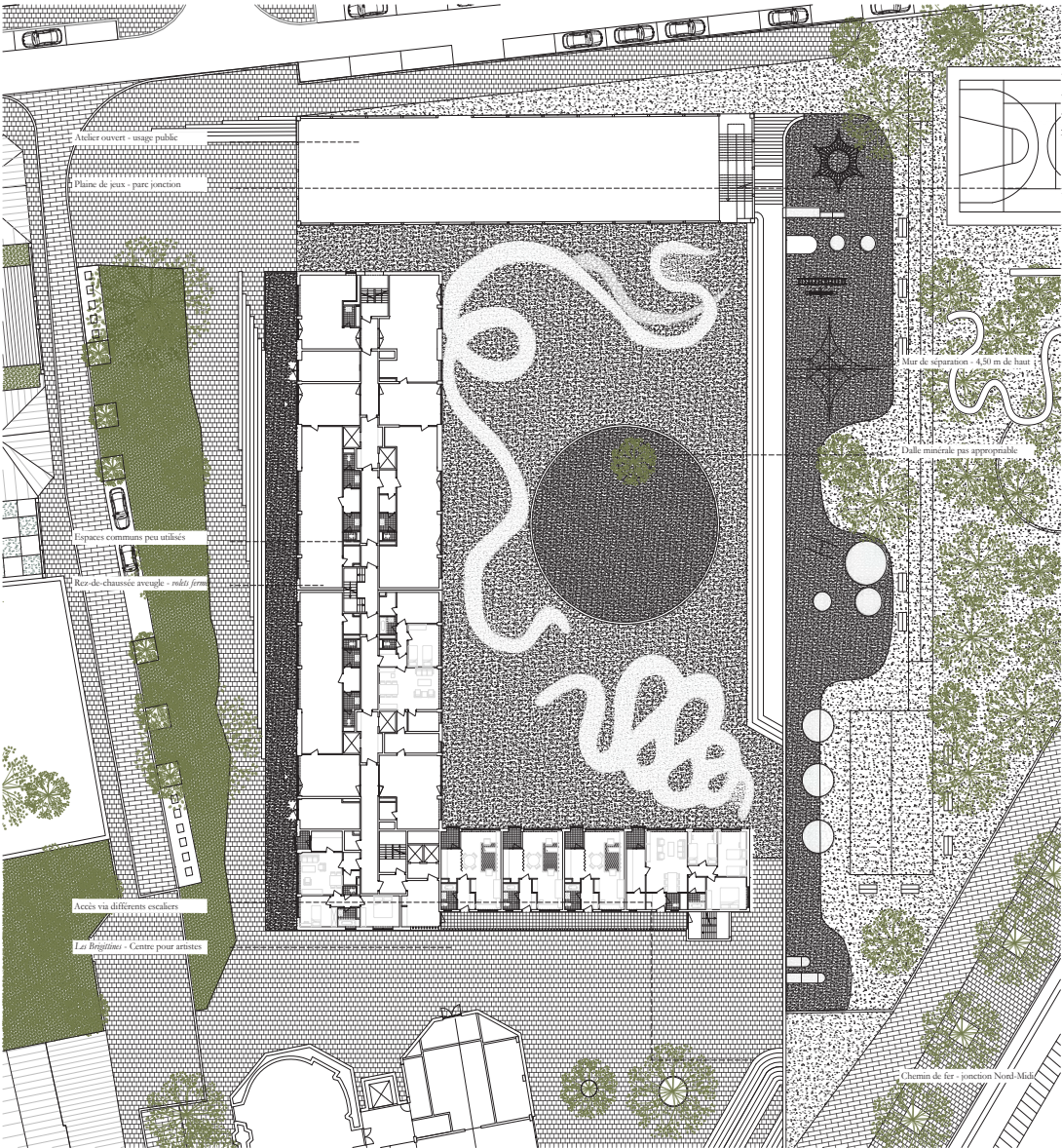
"Le soir on s'installe autour de la table pour regarder la télé. Les filles dorment sur le tapis et moi je suis le lit. Naim lui, il est sur son téléphone avec ses écouteurs, il n'aime pas rester dans la chambre. Il dit que ce n'est pas confortable. (...) On ne reçoit pas vraiment la famille ici, on préfère aller chez eux (...) Tu sais ma tante elle a une très grande villa pour elle et son mari oui. Alors elle est encore mais c'est très grand. Chez toi c'est grand ?"



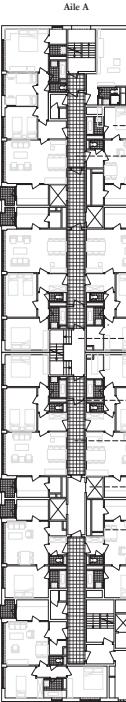
"Je dors dans le salon et mon fils il dort dans la chambre avec son papa, sur un matelas gonflable, je ne peux pas dormir avec eux. C'est trop petit pour moi. Mon fils il est pas content de ne pas avoir de chambre, cela fait des semaines oui. Lorsqu'il est enervé il me dit que ce n'est pas normal qu'il doive dormir avec son père à son âge. (...) Je lui ai promis que j'allais lui faire un coin à lui cet été, je vais soulever les meubles, mettre un coin lit et ce sera bien pour lui."



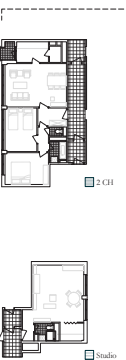
Coupe transversale BB'

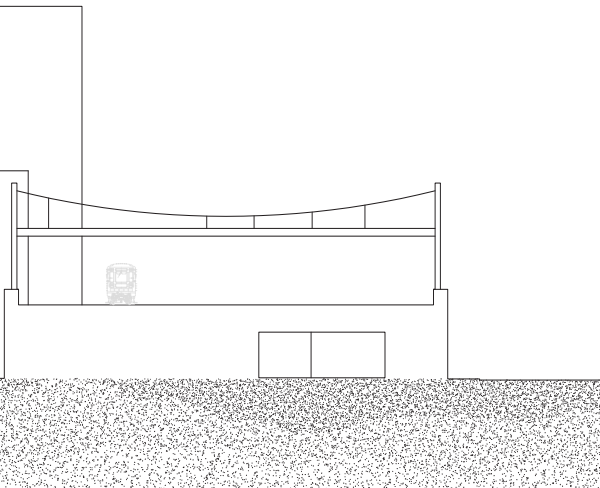


Etage type - R+1 - R+10
> 1142 m² - 14 logements

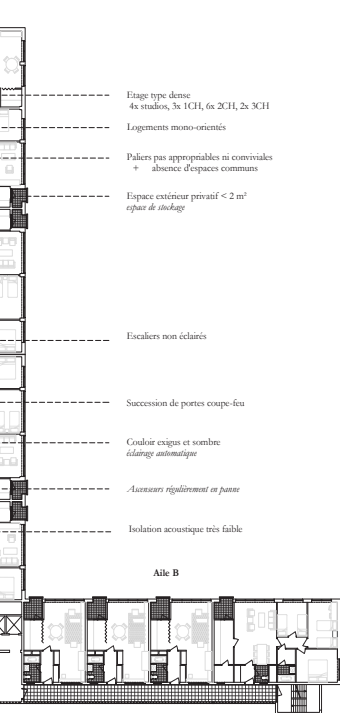


Typologies existantes
> faible diversité typologique

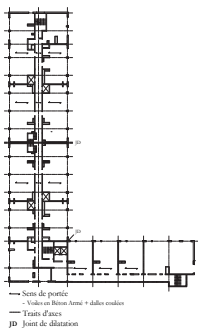




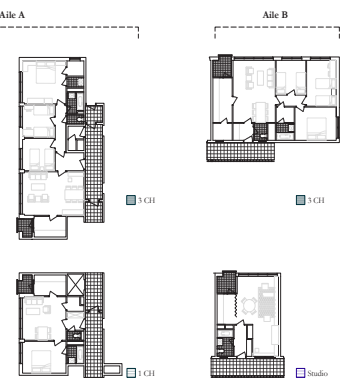
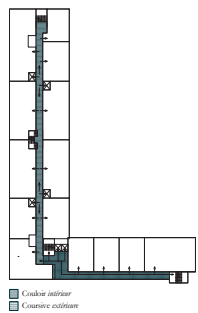
Organisation interne



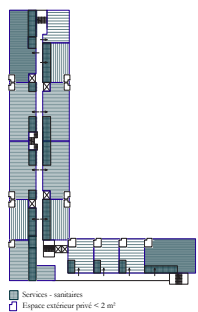
Structure primaire



Circulation



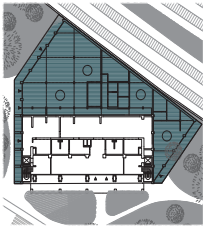
Répartition des espaces



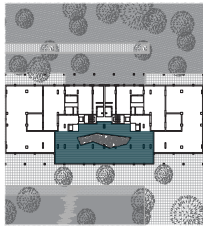
du socle au sommet :
REHABILITER LA TOUR MODERNISTE



LE SOCLE



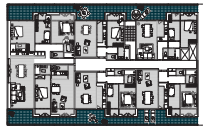
Gandhi
Karlen - Mäderbach-St-Jean
2024



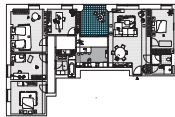
Fischer
Mühly - Brandeis
2023



LA FACADE



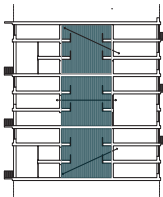
Tilford
Karlen - Lucile
2027



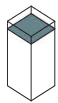
Brünflut
A229 - Mäderbach-St-Jean
2024



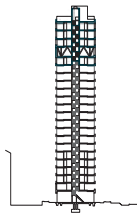
LA HAUTEUR



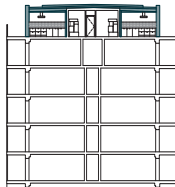
Immeuble P1
Duplex architecte - Suisse
2017



LA TOITURE

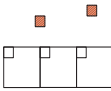


Brünflut
Auker 229 - Mäderbach-St-Jean
2024



Tilford
Karlen - Lucile
2027

de la chambre au logement :
VIVRE AUTREMENT EN FAMILLE



LA MUTUALISATION DE FONCTIONS



Kalender
Sigm - Müller - Zurich
2001



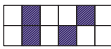
LA JOKER ROOM



55 logements expérimentaux
Sophie Dillinger - Suisse
2008



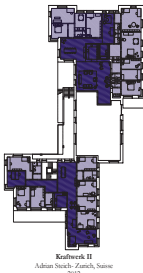
Gandhi
Karlen - Mäderbach-St-Jean
2024



LE CLUSTER



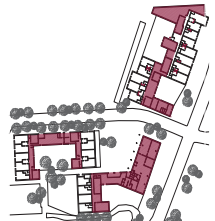
Mehr als Wohnen
Duplex architecte - Zurich
2013



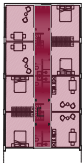
Kalender II
Adrian Bruch - Zurich, Suisse
2012



LE LOGEMENT FRAGMENTE

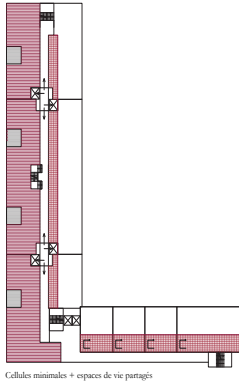


Central Wohnen
Filip Koehnbaum - Delft
1980



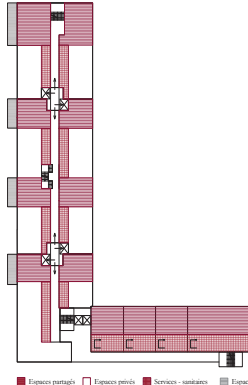


- AILE A Variante 1 : organisation mono-orientée

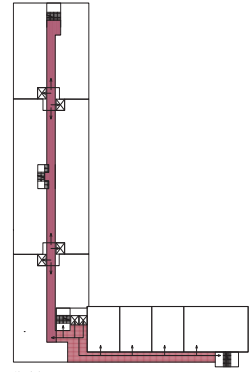


Cellules minimales + espaces de vie partagés

Variante 2 : organisation traversante



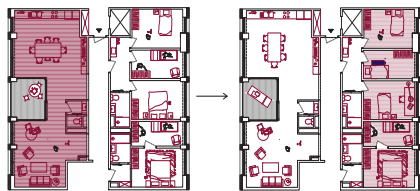
Espaces partagés Espaces privés Services - sanitaires Espaces extérieurs



Circulation

Opportunité d'adaptabilité - évolutivité
> Variation des modes d'habiter

Variante 1 : organisation mono-orientée



Temps 1 - collectif
> 2 familles s'approprient l'espace

Temps 2 - familial
> 1 famille de 6 personnes s'approprie l'espace

Variante 2 : organisation traversante



Temps 1 - collectif
> 3 familles s'approprient l'espace

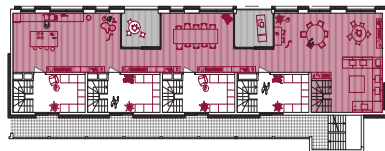
Temps 2 - familial
> 1 famille de 6 personnes s'approprie l'espace

- AILE B

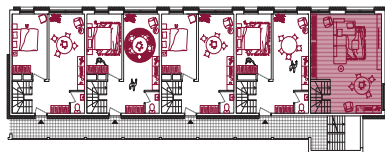
> logement fragmenté par étage

Plan du triplex inversé

> duplex familial et étage partagé entre les 4 logements



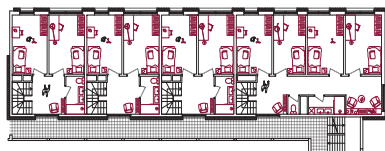
R + 1 - espaces partagés entre les différents logements



R + 0 - chambre parentale & espace commun familial

Temps 1 - triplex de 3 et 5 chambres

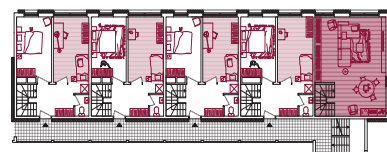
> 3 familles de 4 personnes partagent des espaces de vie communs



R - 1 - espaces enfants

Opportunité d'adaptabilité - évolutivité

> transformation d'un espace partagé en chambre supplémentaire



Temps 2 - triplex de 4 et 6 chambres

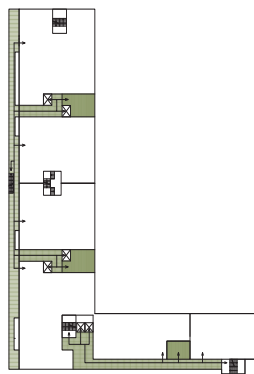
> transformation de l'espace familial en chambre supplémentaire



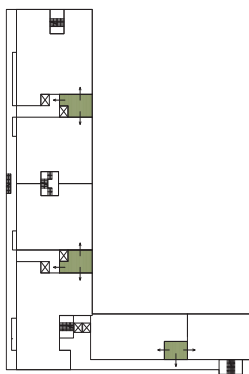
L'UTILISATION DE LA JOKER ROOM

> Utilisation de la *joker room*, une pièce adjacente aux logements, appropriable par les habitants selon leurs besoins

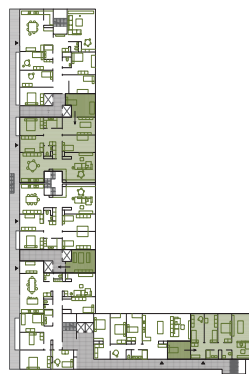
Plan d'étage type



Circulation



Positionnement des joker room



Principe d'appropriation

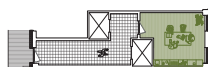
Opportunité d'adaptabilité - évolutivité

> Appropriation de la *joker room* en fonction des besoins



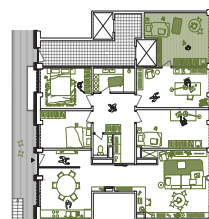
Temps 1 - chambre en plus

> appropriable par les habitants du logement adjacent à la *joker room*



Temps 2 - espace partagé

> appropriable par les habitants de la tour



Temps 3 - chambre en plus

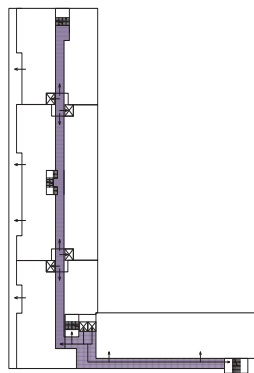
> appropriable par les habitants du logement adjacent à la *joker room*



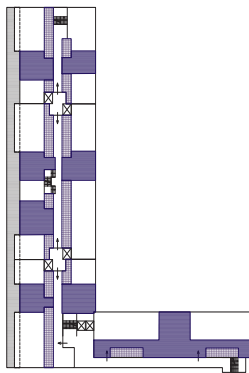
LE MODELE DU CLUSTER

> Logement collectif : cellules minimales privées et espaces de vie partagés

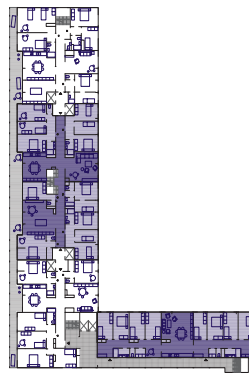
Plan d'étage type



Circulation



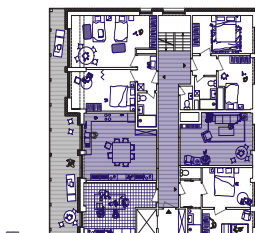
Cellules minimales et espaces de vie partagés



2 typologies

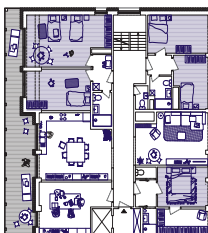
Opportunité d'adaptabilité - évolutivité

> Variation des modes d'habiter



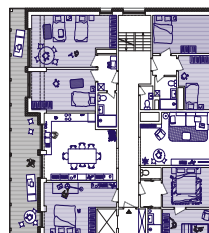
Temps 1 - cluster

> 3 familles partagent les espaces servis partagés



Temps 2 - logement unifamilial - 5 chambres

> appropriable par une famille nombreuse



Temps 3 - logement unifamilial - 7 chambres

> appropriable par une famille nombreuse



