

TRAVAIL DE FIN D'ÉTUDES *EN ET SUR* L'ARCHITECTURE [LBARC2200]

DECLARATION DE DEONTOLOGIE à intégrer aux documents du TFÉ

Considérant que le plagiat est une faute inacceptable sur les plans juridique, éthique et intellectuel ;

Reconnaissant que le Règlement Général des Etudes et Examens de l'UCLouvain précise la notion de plagiat et décrit les procédures et sanctions liées à sa pratique : <https://uclouvain.be/fr/etudier/reglement-general-des-etudes-et-des-examens.html>

Notant que les étudiant·e·s sont sensibilisé·e·s aux questions d'intégrité intellectuelle durant leur parcours académique et que le site web de l'UCLouvain met à disposition des ressources spécifiques sur le sujet : <https://uclouvain.be/fr/etudier/lutter-contre-le-plagiat.html>

Je déclare sur l'honneur que ce travail de fin d'étude a été écrit et dessiné de ma plume, sans avoir sollicité d'aide extérieure illicite, qu'il n'est pas la reprise d'un travail présenté dans une autre institution pour évaluation, et qu'il n'a jamais été publié, en tout ou en partie. Toutes les informations (dessins, maquettes, idées, phrases, graphes, tableaux, ...) empruntées ou faisant référence à des sources primaires ou secondaires sont référencées adéquatement selon la méthode universitaire en vigueur.

Notant qu'un travail universitaire est le fait d'une production personnelle, réflexive et critique, je déclare en outre avoir fait l'usage suivant des outils d'intelligence artificielle de type agent conversationnel et/ou de production graphique :

	Oui	Non
J'ai utilisé l'IA	x	
J'ai utilisé l'IA pour produire/retravailler des images, auquel cas une mention explicite est indiquée en légende desdites images ;		x
J'ai utilisé l'IA pour retravailler/traduire mon texte, auquel cas une mention explicite est indiquée en préambule ;		x
J'ai utilisé l'IA pour récolter/compiler des données, auquel cas une mention explicite des requêtes formulées et des réponses reçues de l'IA est indiquée dans la section présentant la méthode de recherche ;		x
J'ai utilisé l'IA pour synthétiser/analyser de l'information, auquel cas la réponse produite par l'IA est utilisée comme source secondaire faisant l'objet d'une analyse critique personnelle explicite, impliquant que je reconnais comme miens les éléments présentés dans le travail et prends toute responsabilité à leur égard.	x	

Fait à Bruxelles

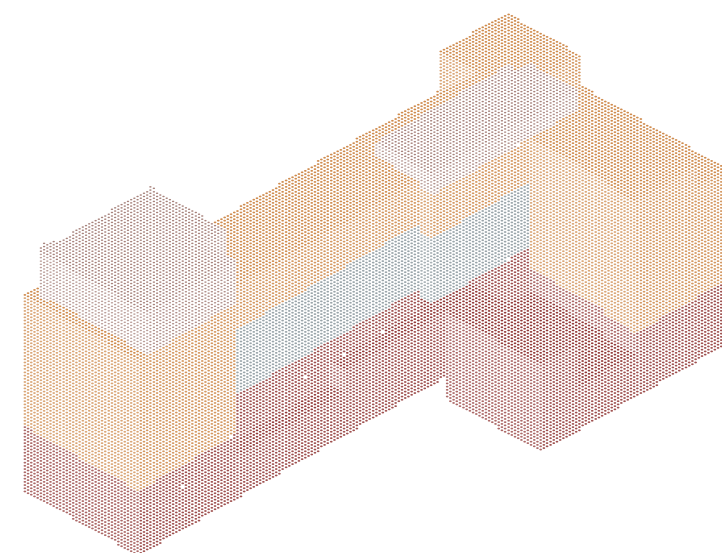
Le 31/05/2026

Signature de l'étudiant·e



La vacance croissante des bureaux dans le quartier européen de Bruxelles révèle aujourd'hui les limites d'un territoire largement dominé par les fonctions tertiaires et institutionnelles. En parallèle, l'accès au logement devient de plus en plus difficile pour les jeunes adultes confrontés à la hausse des loyers et à la transformation du marché immobilier bruxellois. Face à ce double constat, ce travail interroge la reconversion des immeubles de bureaux en logements collectifs comme opportunité de transformation urbaine et sociale. Entre besoin d'intimité et désir de collectivité, l'habitat en cluster apparaît comme une piste pertinente pour repenser les modes d'habiter contemporains. À travers une approche croisant enquête ethnographique, analyse urbaine et étude typologique de projets de référence, ce mémoire cherche à comprendre comment l'architecture peut articuler accessibilité, flexibilité des usages et mixité sociale. Le projet développé explore ainsi une organisation spatiale multi-échelles où les relations entre espaces publics, collectifs et privés deviennent le support de nouvelles manières d'habiter le quartier européen.

HABITER LE QUARTIER EUROPEEN - La reconversion d'immeubles de bureaux en logements



Habiter le Quartier européen

La reconversion d'immeubles de bureaux en logements

Atelier de recherche en  sur l'Architecture

2025 - 2026

Atelier de recherche 2025-2026

RE-ACT!

Habiter le Quartier européen

LA RECONVERSION D'IMMEUBLES DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Autrice du mémoire,
Camille, de Radiguès

LARCB 2295 | Domaine « Sociétés » – RE-ACT !

Promoteur.es thématique : Gwenola, Vilet & Anna Ternon

Promoteur.es méthodologiques : Élodie Degavre & Gérald Ledent

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

Remerciements

À la fin de ce parcours, je tiens à remercier toutes les personnes qui ont de près ou de loin contribué à la réalisation de ce mémoire. Il marque l'aboutissement d'un cursus riche en apprentissage et en questionnements.

Je remercie particulièrement mes professeurs et mes promotrices pour leur accompagnement, leurs conseils et leurs remarques. Leurs échanges et leur regard critique ont largement participé au développement de cette réflexion.

Je tiens également à remercier mon papa et ma sœur, Marie pour leur soutien moral, leur relecture et leurs encouragements durant ce parcours.

Abstract

La vacance croissante des bureaux dans le quartier européen de Bruxelles révèle aujourd'hui les limites d'un territoire largement dominé par les fonctions tertiaires et institutionnelles. En parallèle, l'accès au logement devient de plus en plus difficile pour les jeunes adultes confrontés à la hausse des loyers et à la transformation du marché immobilier bruxellois. Face à ce double constat, ce travail interroge la reconversion des immeubles de bureaux en logements collectifs comme opportunité de transformation urbaine et sociale. Entre besoin d'intimité et désir de collectivité, l'habitat en cluster apparaît comme une piste pertinente pour repenser les modes d'habiter contemporains.

À travers une approche croisant enquête ethnographique, analyse urbaine et étude typologique de projets de référence, ce mémoire cherche à comprendre comment l'architecture peut articuler accessibilité, flexibilité des usages et mixité sociale. Le projet développé explore ainsi une organisation spatiale multi-échelles où les relations entre espaces publics, collectifs et privés deviennent le support de nouvelles manières d'habiter le quartier européen.

Mots-clés :

Réhabilitation du bâtiment
Sociologie de l'habitat
Habitat collectif
Développement social de quartiers
Mixité sociale
Équipement collectif
Flexibilité interne

Table des matières

Habiter le quartier européen autrement	3
Remerciements	7
Abstract	9
Table des matières	10
1 Avant-propos	13
2 Introduction	15
2.1 Enoncé de la problématique	15
2.2 Hypothèses de recherches	16
3 Méthodologie	17
3.1 Approche de la question	17
3.1.1 Terrain ethnographique	17
3.1.2 Cas d'étude : Le quartier Léopold	17
3.1.3 Analyse typologique	19
4 Analyse des 3 axes méthodologiques	21
4.1 Volet ethnographique	21
4.1.1 Analyse quantitative des dynamiques structurelles du logement à Bruxelles	21
4.1.2 Analyse qualitative des dynamiques de la demande en logement chez les jeunes	25
4.2 Cas d'étude : mutation du Quartier européen et potentiel de reconversion	35
4.2.1 Genèse et développement du Quartier Léopold	35
4.2.2 Du quartier Léopold au Quartier européen	37
4.2.3 Le phénomène de vacance des bureaux dans le Quartier européen : diagnostic et intentions de transformation	43
4.2.4 Cityforward comme dispositif urbain et stratégique	45
4.3 Volet typologique	49
4.3.1 Premier catalogue typologique : Reconversion de bureaux en logements	49
4.3.2 Deuxième catalogue typologique : Habiter ensemble en cluster	67
4.3.3 Croisement des deux catalogues typologiques et des catégories de bâti de Cityforward	89

5 Mise en relations des analyses ethnographiques et typologiques	93
5.1 Vers un habitat accessible financièrement	93
5.1.1 Transformer les contraintes en levier économique	93
5.1.2 Mutualiser pour réduire la surface privée	93
5.2 Articuler collectif et intimité	97
5.2.1 Les circulations comme dispositif social	97
5.2.2 Structurer le collectif sans l'imposer	97
5.2.3 Travailler les seuils comme outil d'intimité	97
5.3 Flexibilité dans le temps	103
5.3.1 Accueillir une diversité de profils	103
5.3.2 Permettre d'évolution des usages	103
5.4 Adaptabilité aux usages du quotidien	107
5.4.1 Éviter les communautés fermées	107
5.4.2 Intégrer des usages hybrides à l'échelle publique	107
5.5 Vers un système spatial multi-échelles	111
 6 Projet	 115
6.1 Structuration programmatique du projet	115
6.2 Multi-échelles du projet	115
6.2.1 A l'échelle urbaine	117
6.2.2 A l'échelle du bâtiment	119
6.2.3 A l'échelle du collectif	121
6.2.4 A l'échelle de l'intimité	123
6.2.5 Synthèse de projet	123
 7 Conclusion	 125
 8 Bibliographie	 127
 9 Iconographie	 133
 10 Annexes	 137
10.1 Annexe 01 : La grille d'entretien	137
10.2 Annexe 02 : Les entretiens	138

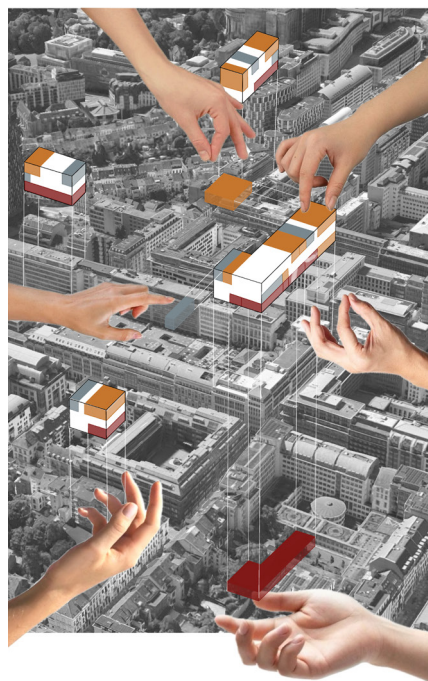
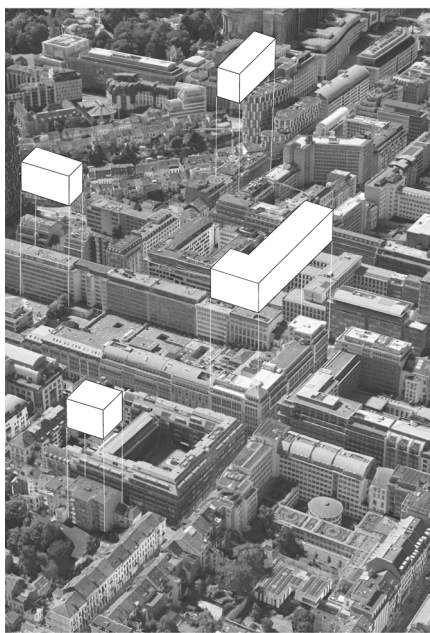


Fig. 1 Collages dystopique et utopique

1 Avant-propos

Ce travail se concentre sur la réhabilitation de bureaux inoccupés situés dans le Quartier européen de Bruxelles, en étudiant leur potentiel de transformation en logements collectifs pour les jeunes adultes. Il s'intègre dans un débat plus vaste sur les mutations du paysage bruxellois et sur les nouvelles manières de vivre en milieu urbain.

Cette interrogation découle de mon propre parcours en architecture. Depuis le début de ma formation en architecture à LOCI, le travail avec le « déjà-là » a progressivement structuré ma manière d'aborder le projet. Les exercices proposés durant le cursus nous ont en effet principalement amené à intervenir sur l'existant plutôt qu'à élaborer de nouvelles constructions. Initialement, cette approche était guidée par le cadre éducatif imposé, mais elle a rapidement démontré sa pertinence et sa capacité formatrice en me poussant à voir ces contraintes comme un élément intrinsèque et nourrissant pour le projet.

Au cours de mon année en Master 1 effectuée en Erasmus à l'ENSA Paris-Belleville, cette manière de travailler a pris une dimension plus large. Au-delà de l'approfondissement des questions liées à la transformation du bâti, ce sont surtout les enseignements, plus engagés et assumés dans leur dimension politique, qui ont marqué un tournant dans mon parcours. Si ces problématiques étaient peu traitées pendant le bachelier, elles étaient ici totalement intégrées dans le processus de réflexion architecturale. Cette démarche m'a particulièrement marquée et a grandement influencé ma manière de concevoir le projet. C'est dans ce contexte que la lecture de travaux comme ceux de Mathieu Van Criekingen, mais aussi de François Ascher, s'est révélée déterminante. Leurs analyses des transformations urbaines et des dynamiques sociales contemporaines ont renforcé mon intérêt pour une architecture consciente de ses effets, en particulier en ce qui concerne les questions d'accessibilité et d'inclusion. Ces lectures ont résonné avec les leçons apprises lors de l'Erasmus et ont contribué à ancrer ma réflexion dans une perspective plus attentive et contextuelle.

Ayant grandi à Bruxelles, il m'a paru évident d'ancrer cette réflexion dans un contexte que je connais et que j'ai vu évoluer. En m'intéressant aux dynamiques urbaines de la ville, spécifiquement celles du Quartier européen, j'ai progressivement identifié un terrain d'étude pertinent. Les enjeux liés à la transformation du bâti existant, à la présence importante de bureaux et aux questions d'accès au logement se rencontrent de manière particulièrement forte. Le choix de ce sujet s'est ainsi construit progressivement, à la croisée de mon parcours, de mes lectures et de mon rapport personnel à la ville. Cela représente une manière d'explorer une architecture capable de s'inscrire dans un contexte existant tout en répondant à des enjeux sociaux contemporains.

2 Introduction

2.1 Énoncé de la problématique

Le quartier Léopold a été projeté en 1837, conçu comme la première extension de la ville hors des boulevards {Crahay, #9}. Il était initialement un quartier résidentiel créé pour la haute bourgeoisie et l'aristocratie bruxelloise cherchant à fuir le centre-ville bruxellois. À partir du milieu du 20^{ème} siècle, la Communauté économique européenne (CEE) a accéléré le remplacement du quartier résidentiel huppé par le Quartier européen que l'on connaît aujourd'hui. Celui-ci est caractérisé par ses bâtiments administratifs et une faible appropriation des usagers en dehors des heures de travail {Schmitt, 2024 #7}.

Cette organisation monofonctionnelle du quartier montre aujourd'hui ses limites. La période post-Covid, consécutive à la pandémie de la COVID-19, révèle une intensification d'un phénomène déjà observé ; la vacance de nombreux espaces de bureaux. En effet, une partie des bâtiments existants sont soit sous-utilisés, soit inoccupés. Parallèlement à ce phénomène, la pression sur le logement à Bruxelles ne cesse d'augmenter particulièrement pour les jeunes adultes qui sont à la recherche d'emploi ou fraîchement arrivés sur le marché de l'emploi. Ce public cible peine à accéder à des logements abordables et adaptés à leurs modes de vie {Sen, 2025 #13}.

Face à ce double constat, vacance des bureaux et besoin de logements, la réhabilitation des bureaux vacants apparaît comme une opportunité stratégique à saisir. De fait, elle permet de revaloriser un parc immobilier existant ainsi que d'y introduire de nouvelles formes d'habitat qui seraient plus adaptées aux besoins contemporains.

Dans ce contexte, le travail ne se limite pas à produire des logements, mais également à proposer des habitations adaptées aux réalités économiques et sociales. Ainsi, l'habitat collectif constitue des espaces partagés et mutualisés offrant une piste intéressante pour repenser un nouveau mode de vie urbain qui encouragerait une mixité sociale. Ce type d'habitat permet de réduire certains coûts liés au logement au sein d'un quartier historiquement monofonctionnel en s'éloignant d'un cadre d'entre-soi résidentiel.

Dès lors, la question suivante se pose :

« Comment la réhabilitation des bureaux vacants dans le Quartier Européen peut-elle offrir des habitats collectifs pour jeunes adultes tout en favorisant la mixité sociale ? »

La piste principale explorée dans ce travail est celle de l'habitat en cluster. Selon l'étude, « Micro-Wohnen / Cluster Wohnen » menée par ETH Wohnforum et ETH case, le cluster housing repose sur une organisation combinant des unités de logement privatives

de petites tailles avec des espaces communs partagés, tels que des cuisines, des séjours ou encore des espaces de travail. Ce modèle vise à optimiser l'usage des surfaces tout en favorisant des formes de vie collective qui articulent intimité individuelle et sociabilité. Le cluster est ainsi envisagé comme une typologie architecturale capable de répondre à des enjeux contemporains {ETH Wohnforum, 2019 #55}.

2.2 Hypothèses de recherche

Face à ces enjeux, il est possible d'envisager plusieurs pistes de réponses. Ainsi, ce travail s'appuie sur deux hypothèses qui guideront le développement de la réflexion :

La première suppose que le modèle de cluster d'habitat intégrant des espaces de partage et de mutualisation serait en mesure de répondre de manière adaptée aux besoins économiques et aux besoins d'adaptabilité des usages spécifiques des jeunes adultes.

La seconde hypothèse suppose que la typologie cluster pourrait renforcer la mixité sociale du quartier européen en réduisant sa monofonctionnalité et en diversifiant les profils d'habitants.

3 Méthodologie

Pour aborder cette problématique, il est nécessaire d'avoir plusieurs approches méthodologiques permettant d'articuler différentes échelles d'analyse, à la fois sociales, urbaines et architecturales. Cette démarche se structure autour de trois axes principaux. Premièrement, l'analyse de mon public cible à travers une approche ethnographique, ensuite, une étude du contexte historique et spatial du quartier Léopold. Et enfin, une analyse typologique des projets de référence en lien avec ma problématique.

3.1 Approche de la question

3.1.1 Terrain ethnographique

Dans un premier temps, le travail s'appuie sur la mise en contexte du marché du logement à Bruxelles. Le travail commence par aborder notamment les questions d'accessibilité et les dynamiques de gentrification.

Dans ce cadre, une approche ethnographique a été effectuée afin de mieux comprendre les réalités vécues par les jeunes adultes. Elle repose sur des entretiens menés auprès de plusieurs personnes âgées de 24 à 32 ans, aux profils variés. L'objectif est d'identifier les difficultés d'accès au logement, mais aussi les besoins de cette population. Cette enquête aborde le parcours résidentiel, les obstacles rencontrés et leurs attentes, notamment vis-à-vis de formes d'habitat plus collectives et inclusives. Cette démarche permet d'ancrer la réflexion du projet dans des réalités concrètes.

3.1.2 Cas d'étude : Le quartier Léopold

La réflexion s'ancre dans le quartier Léopold car il constitue le terrain d'implantation du projet. Dans un premier temps, une analyse du contexte urbain est menée, permettant de comprendre la formation et la transformation du quartier. Les aspects morphologiques et sociaux vont être parcourus depuis son origine résidentielle jusqu'à sa spécialisation tertiaire actuelle, ce qui permet de mettre en évidence les processus de monofonctionnalité, de vacance des bureaux et de la fragmentation sociale. Dans un second temps, le travail s'appuie sur l'étude des stratégies de transformations urbaines qui sont menées notamment par Perspective.brussels. Il s'intéresse ensuite à des initiatives comme Cityforward afin de comprendre l'émergence des projets en cours au sein du quartier européen. Enfin, ces éléments permettent de situer le projet dans ce contexte et de le positionner comme une alternative. Ils ouvrent la réflexion vers l'intégration de formes d'habitat collectif au sein de ces dynamiques de reconversion.

3.1.3 Analyse typologique

Ensuite, une approche typologique est mise en place afin d'analyser des références existantes et d'identifier des stratégies de transformation et d'habitat en lien avec la problématique. Cette démarche se structure en plusieurs parties.

Dans un premier temps, un premier travail s'intéresse à la mise en contexte de l'émergence, des limites et de l'économie du projet de reconversion de bureaux en logements. Afin de comprendre, dans un cadre plus général les contraintes architecturales, typologiques et techniques liées à ce type de transformation. Ce travail est ensuite suivi par l'étude d'un catalogue de projets de reconversion de bureaux ou d'entrepôts en logements, permettant de mieux comprendre les enjeux propres à ce type d'opérations.

Dans un deuxième temps, le travail se penche sur la mise en contexte théorique des habitats collectifs, qui porte sur les formes d'habitat collectif, leurs usages et leurs évolutions. Cela permet de comprendre le développement spécifique du cluster en tant que typologie contemporaine. Ensuite, son catalogue d'habitats collectifs de type cluster est développé à une échelle géographique élargie.

Enfin, une dernière partie vient croiser ces deux catalogues avec des bâtiments issus de l'initiative de Cityforward qui ont été préalablement sélectionnés. Ce travail de synthèse met en relation les enseignements tirés des analyses typologiques et la diversité programmatique observée dans les références. Il permet de les confronter à des cas concrets et de mieux comprendre le bâtiment choisi comme support du projet. L'ensemble de cette approche vise à articuler des références construites et des apports théoriques afin de nourrir la réflexion de la recherche par le projet développée en fin de travail.

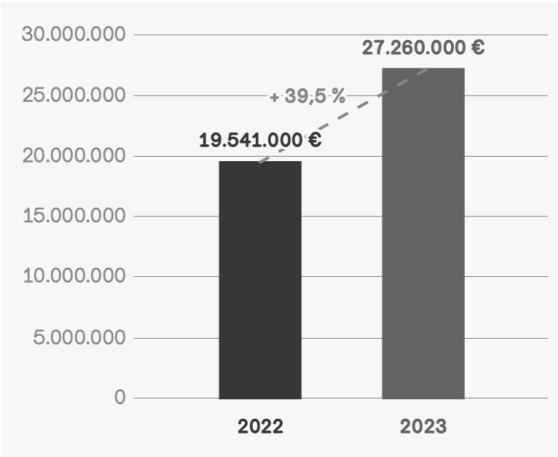
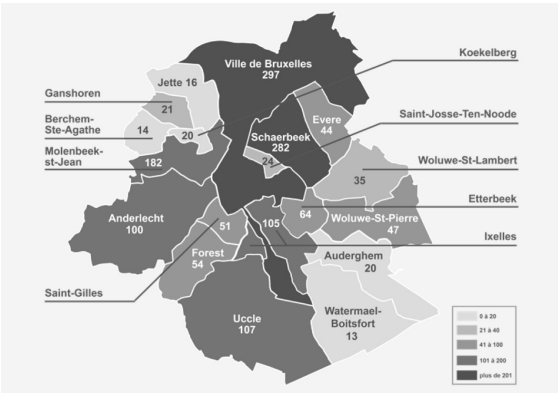


Fig. 2 Carte, Inventaire des logements inoccupés par commune
Fig. 3 Graphique, évolution du budget dédié aux paiements

4 Analyse des 3 axes méthodologiques

4.1 Volet ethnographique

Avant d'aborder l'étude ethnographique menée auprès de plusieurs personnes sur leurs expériences d'accessibilité au logement à Bruxelles, il est essentiel de situer cette enquête dans un cadre plus large. C'est pourquoi une explication sur les dynamiques structurelles actuelles qui façonnent le marché du logement bruxellois paraît primordiale.

4.1.1 Analyse quantitative des dynamiques structurelles du logement à Bruxelles

DYNAMIQUES DU MARCHÉ DE L'ACCESSIBILITÉ AU LOGEMENT ABORDABLE À BRUXELLES

Le logement à Bruxelles aujourd'hui est considéré non plus comme un bien d'usage, mais de plus en plus comme un actif financier afin de générer des profits {Christian Dessouroux, 2016 #28}. Ce constat résulte d'une production toujours plus guidée vers la rentabilité. En effet, les projets développés par les promoteurs immobiliers visent avant tout des investisseurs ou des ménages à hauts revenus, ce qui contribue à un décalage profond entre la production immobilière et les besoins réels de la population. Cette tendance a été renforcée par la financiarisation du secteur qui attire des afflux de capitaux de banques, de fonds d'investissement ou encore d'acteurs internationaux {Marchal, 2022 #50}. Cette logique est d'autant plus répandue à Bruxelles que la ville est considérée à l'échelle de l'Europe comme une ville institutionnelle importante. Par ailleurs, l'action publique participe également indirectement à ces dynamiques, à travers notamment les politiques d'aménagement et de délivrance des permis qui contribuent à la valorisation immobilière de certains territoires.

À Bruxelles, la demande en logements connaît une croissance constante, car elle est directement liée à l'augmentation de la population ainsi qu'à l'attractivité de la ville. L'offre de logement ne parvient pas à suivre malgré une production en hausse. En réalité, une part importante des logements reste financièrement inaccessible pour une large partie de la population, ce qui s'explique par le fait que l'augmentation des prix du logement est plus rapide que celle des revenus. Cette situation d'inflation immobilière continue s'accompagne également d'un paradoxe structurel, où la demande est forte mais où une partie du parc reste inoccupée. Cette tendance peut se lire dans le rapport annuel du logement à Bruxelles « *en décembre 2023, l'inventaire dénombre 1.496 logements inoccupés* », illustrant une mauvaise allocation des ressources et des limites du marché pour répondre efficacement aux besoins {Vooren, 2023 #23, p.17}.

« Ecosystème du parc immobilier à Bruxelles focus projet Quartier Européen »

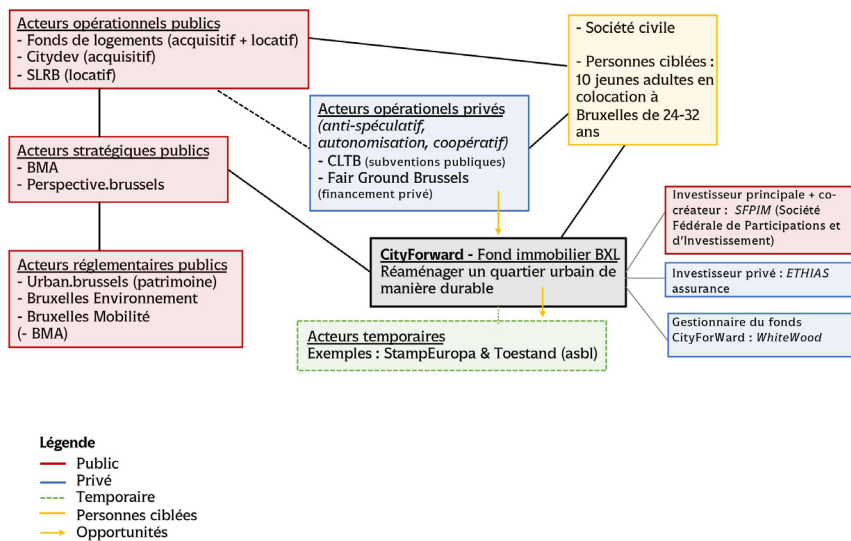


Fig. 4 Cartographie des acteurs

Ces dynamiques du marché de l'accessibilité au logement abordable se traduisent concrètement dans les conditions d'habitation et les pratiques des différents occupants. Comme en témoigne l'augmentation des plaintes et des inspections en 2023, une part importante du parc locatif présente des défauts de salubrité, de sécurité ou d'équipement. Ces défaillances s'expliquent par le manque d'entretien du parc existant. Certains propriétaires limitent les investissements dans la rénovation car ils sont directement liés à la rentabilité du logement. En outre, des mécanismes de sélection et de discrimination renforcent les inégalités sur le marché locatif. {Vooren, 2023 #23, p.8-11}. Face aux contraintes réelles, les ménages développent des stratégies d'adaptation, se manifestant en ayant recours à la colocation, en restant au domicile familial, en suroccupant des logements ou encore en déménageant en périphérie.

Vis-à-vis de ces manifestations concrètes de la crise du logement abordable, l'intervention des pouvoirs publics est un levier indispensable. Ils interviennent notamment en renforçant les contrôles sur la qualité des logements mais aussi en menant des actions pour lutter contre les logements inoccupés. En complément de ces actions, les politiques publiques ont consacré 27 260 000 euros d'aides financières aux logements en 2023, soit une hausse de 39,5 % depuis 2022, ce qui démontre l'ampleur des besoins {Vooren, 2023 #23, p.22}. Cependant, toutes ces interventions ne résolvent pas le problème à la racine.

LA GENTRIFICATION : UNE MANIFESTATION TERRITORIALE DE LA CRISE DU LOGEMENT ABORDABLE

Le terme « gentrification » se définit par le processus par lequel des quartiers populaires sont peu à peu investis par des populations plus aisées, ce qui engendre une transformation sociale et une hausse des prix immobiliers. Initialement décrit par Ruth Glass comme étant un phénomène non planifié, aujourd'hui ce phénomène est influencé par les politiques publiques, les investisseurs privés et les promoteurs immobiliers {Sonck, 2010 #51}.

À Bruxelles, depuis les années 1990, des dynamiques de « revitalisation urbaine » sont menées par les politiques publiques. Il ne s'agit plus seulement d'améliorer les conditions de logement, mais désormais de rendre les quartiers plus attractifs pour les investisseurs privés et les ménages solvables. L'objectif central des politiques urbaines est de favoriser le « retour en ville des classes moyennes » {Crieckingen, 2013 #22, p.11}, considéré comme un levier de revitalisation économique et sociale des quartiers. Cette stratégie répond à des enjeux fiscaux et à la concurrence avec la périphérie. En effet, malgré la croissance démographique de la ville, Bruxelles perd environ 10 000 habitants par an au profit des zones périurbaines. C'est pour cette raison que les politiques de revitalisation urbaine visent à retenir ou attirer des ménages plus aisés afin de renforcer la compétitivité urbaine. Concrètement, cette politique se traduit par la production de logements abordables, des incitations à l'investissement immobilier ainsi que la requalification des espaces publics. Ces éléments mis en place sont considérés comme les effets pervers des politiques publiques. La hausse des loyers contraint les populations plus précaires à se relocaliser vers des zones dites moins attractives. La gentrification émerge alors comme

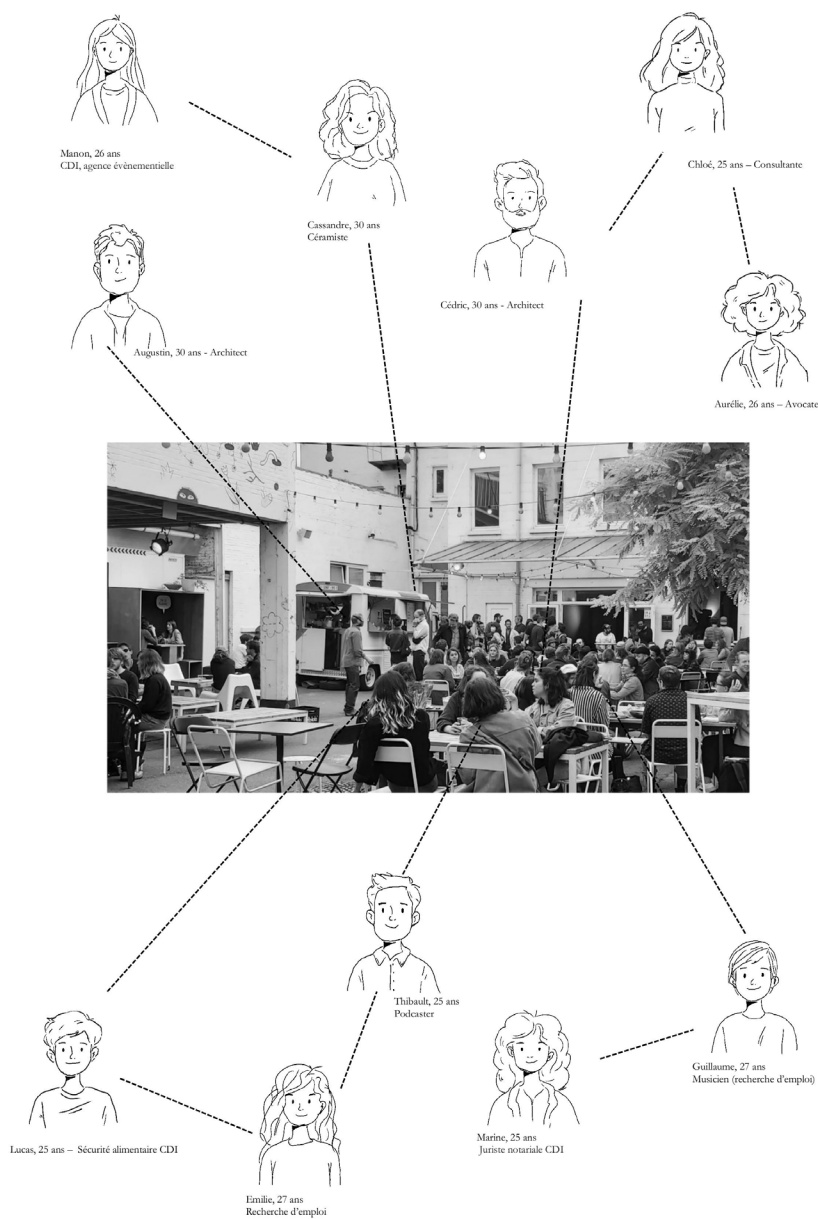


Fig. 5 Stratégie d'action du terrain ethnographique

une conséquence directe des politiques urbaines qui contribue à renforcer les inégalités d'accès au logement.

Ces dynamiques de gentrification impactent concrètement les trajectoires résidentielles des individus. Les jeunes adultes, en particulier, apparaissent comme un public qui en est directement affecté. L'enquête ethnographique permet ainsi d'analyser la manière dont ces contraintes se manifestent à partir d'expériences vécues. La cartographie suivante permet de mettre en relation les dynamiques précédemment décrites avec les acteurs concrets du système immobilier bruxellois, ainsi qu'avec le public ciblé par cette recherche.

4.1.2 Analyse qualitative des dynamiques de la demande en logement chez les jeunes

Pour compléter ces données globales sur le logement à Bruxelles, il a été décidé de mener une enquête ethnographique.

PRÉPARATION DE L'ENTRÉE SUR LE TERRAIN

Dans le cadre de l'enquête ethnographique, une grille d'entretien semi-directive a été rédigée. Les données recueillies abordent les conditions d'accès au logement et les modes d'habitat des jeunes adultes à Bruxelles. L'objectif de cette grille n'est pas de produire des réponses standardisées mais de créer un cadre adéquat pour mener une enquête sensible. Les personnes rencontrées sont des jeunes adultes allant de 24 à 32 ans travaillant dans des domaines variés ou cherchant du travail dans la capitale. Le but est d'interroger des personnes afin de comprendre leur expérience personnelle, en privilégiant une approche qualitative fondée sur la profondeur des échanges.

CONSTRUCTION DE LA GRILLE D'ENTRETIEN

La grille d'entretien est consignée à l'annexe 01. Cette grille d'entretien et ses thématiques ont été construites à partir de la problématique du mémoire, en lien avec les enjeux identifiés en amont. La grille aborde l'accessibilité au logement, les formes d'habitat collectif et les mutations des modes de vie. Les questions ont été formulées de manière ouverte et non orientée afin d'éviter toute réponse non naturelle. De cette manière, l'approche vise à laisser émerger des discours spontanés.

La grille d'entretien est structurée de manière à accompagner progressivement la discussion. L'échange débute par des questions générales liées au parcours résidentiel, pouvant situer la personne interrogée et poser le cadre. Ensuite, il se poursuit par des questions qui portent sur les conditions d'accès au logement afin de faire émerger les contraintes rencontrées. Par la suite, l'entretien aborde les usages du logement au quotidien ainsi que les formes de cohabitation et le rapport au collectif, mais aussi la finançabilité et l'évolution des situations dans le temps. Pour finir sur une échelle plus large, en interrogeant la perception du quartier et des espaces environnants. Cette

organisation progressive permet de faciliter une parole plus libre et approfondie au fil de la discussion, mais également de structurer l'échange tout en croisant les expériences individuelles avec des enjeux plus larges liés aux modes d'habiter. La grille a été construite autour de sept thèmes :

Thème 1 : Parcours résidentiel

Thème 2 : Accès au logement et finançabilité

Thème 3 : Modes d'habiter

Thème 4 : Rapport au collectif

Thème 5 : Flexibilité et trajectoires

Thème 6 : Usages contemporains

Thème 7 : Rapport au quartier

Cette grille constitue un cadre de base pour structurer les entretiens, cependant, elle n'a pas été appliquée de manière rigide. Au fil des échanges, les discussions ont souvent évolué de façon plus libre en s'éloignant ponctuellement des questions initiales. Cette souplesse a permis d'aborder des sujets inattendus et également d'approfondir certains aspects des thèmes abordés. Les entretiens s'apparentent ainsi davantage à une conversation guidée dans laquelle la grille sert de repère.

STRATÉGIE D'ACTION ET CONTEXTE DES ENTRETIENS

Les premiers entretiens ont été initiés dans le cadre d'un stage d'architecture au sein du bureau *Hammak* qui est situé à *La Vallée* à Molenbeek. Cet environnement, qui regroupe de nombreux adultes a constitué le point d'entrée de mes enquêtes. C'est un lieu pertinent pour engager des discussions dans un cadre familial et propice à la confiance. À partir de ce premier cercle, l'enquête s'est développée de manière indirecte par un effet de réseau, ce qui a permis de rencontrer progressivement des profils variés. Cette méthode a facilité l'accès à des échanges plus longs, notamment sur des sujets sensibles liés au logement. Ces entretiens ont ainsi pris une forme de discussions informelles qui favorisent les récits nuancés ancrés dans les expériences vécues. Le terrain ne vise pas à produire des résultats statistiquement représentatifs, mais à comprendre des situations individuelles et des logiques liées au marché bruxellois.

En parallèle des entretiens, j'ai, à plusieurs reprises, fréquenté le quartier européen, ce qui a permis de m'imprégner du site à travers une approche plus sensible. Cette fréquentation a notamment permis de percevoir l'ambiance du quartier en journée, mais également le soir. J'ai pu remarquer l'importance des flux liés à la fonction tertiaire mais également une certaine distance dans les usages. Cette immersion a contribué à développer une lecture intuitive des lieux qui met en évidence certaines qualités mais aussi des manques dans les espaces de vie et de sociabilité.

COMPTE RENDU DES DONNÉES RÉCOLTÉES SUR LE TERRAIN

Les résultats des entretiens sont consignés à l'annexe 02. Cette enquête, bien qu'elle ait été réalisée sur un échantillon limité de 11 jeunes adultes (5 hommes et 6 femmes) âgés de 25 à 32 ans, issus de domaines professionnels variés, permet de faire émerger plusieurs tendances récurrentes qui peuvent être mobilisées dans la réflexion architecturale. Les personnes interrogées occupent des situations professionnelles et socio-économiques diverses : certains disposent d'un emploi en CDI (consultante, avocate, juriste notariale, sécurité alimentaire), tandis que d'autres évoluent dans des secteurs créatifs ou indépendants (architectes, céramistes, podcaster) ou se trouvent dans une situation plus précaire, notamment en recherche d'emploi. Les profils interrogés appartiennent majoritairement à une classe moyenne urbaine jeune, confrontée à des trajectoires résidentielles et professionnelles parfois instables. Cette diversité de situations permet d'aborder différentes réalités liées à l'accès au logement à Bruxelles. Les principaux constats peuvent être synthétisés en quatre points différents qui vont être abordés par la suite.

1. UNE ATTENTE FORTE POUR DES LOGEMENTS ABORDABLES

Les entretiens mettent en évidence une difficulté généralisée d'accès au logement principalement liée au niveau élevé des loyers. La majorité des personnes souligne un décalage entre leurs ressources financières et les prix du marché, limitant leurs possibilités de choix. Ces constats font directement écho aux dynamiques structurelles et de gentrification décrites précédemment. Avec une production de logements largement guidée par des logiques de rentabilité, un décalage se dessine entre l'offre et les besoins des jeunes adultes. Dans ce contexte, la contrainte économique devient un facteur structurant des trajectoires résidentielles. Les entretiens confirment le recours à des stratégies d'adaptation déjà identifiées, comme la colocation pour *Marine*, le maintien au domicile familial comme pour *Cédric* ou l'acceptation de formes d'habitat plus collectives, tel que nous montre la situation d'*Aurélië* (voir ci-contre).

L'accessibilité financière apparaît comme un enjeu central révélant, à l'échelle des individus les effets concrets du fonctionnement du marché immobilier bruxellois.

2. UNE OUVERTURE AU COLLECTIF CONDITIONNÉE PAR LE MAINTIEN DE L'INTIMITÉ

Les réponses montrent que les participants ne sont pas opposés aux formes d'habitat collectif. Une certaine ouverture au partage des espaces et à la vie en communauté est perceptible. Cependant, cette ouverture est principalement motivée par la contrainte économique. Pour certains, le recours au collectif apparaît comme une solution qui permet de réduire les coûts liés au logement mais également d'accéder à des espaces qui seraient autrement inaccessibles. Néanmoins, cette acceptation du collectif reste conditionnée par la nécessité revendiquée chez toutes et tous de pouvoir préserver un espace personnel. Ils expriment le besoin de pouvoir se retirer dans un lieu à eux mais également de maintenir une autonomie individuelle. En l'absence de cette intimité, ces formes d'habiter sont souvent perçues comme temporaires et difficilement envisageables.

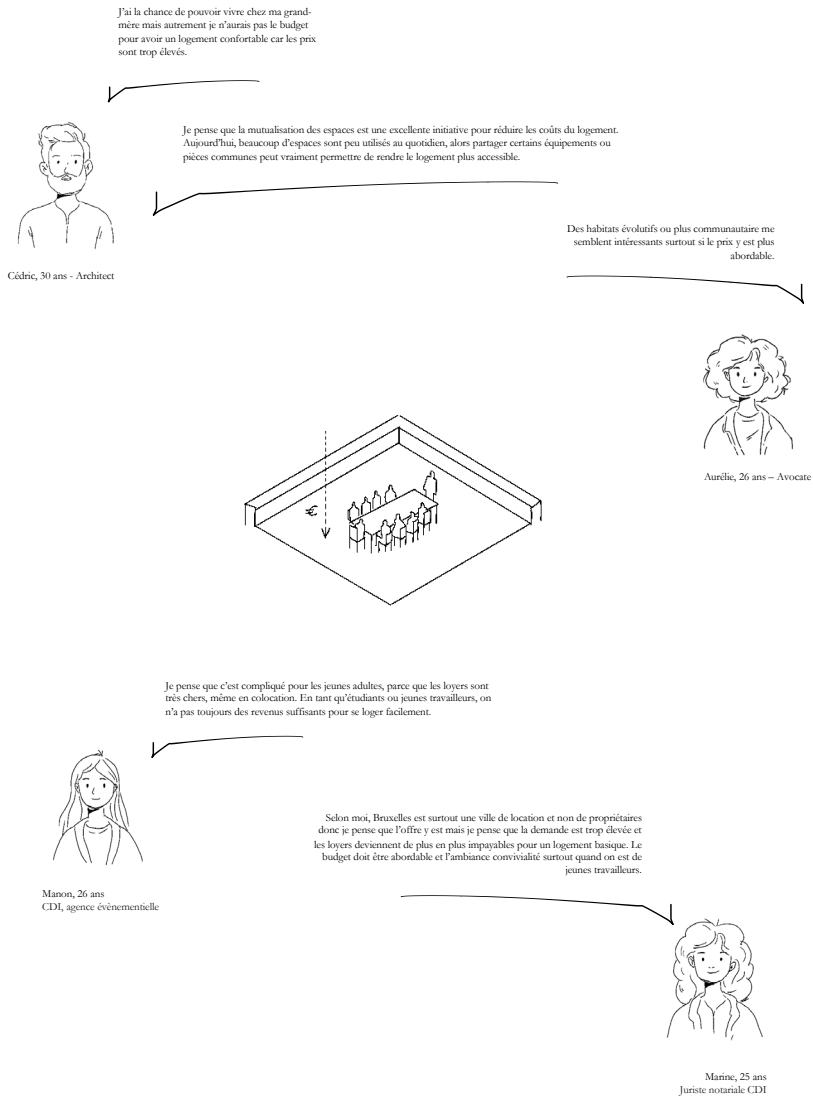


Fig. 6 Interactions sur l'accessibilité financière

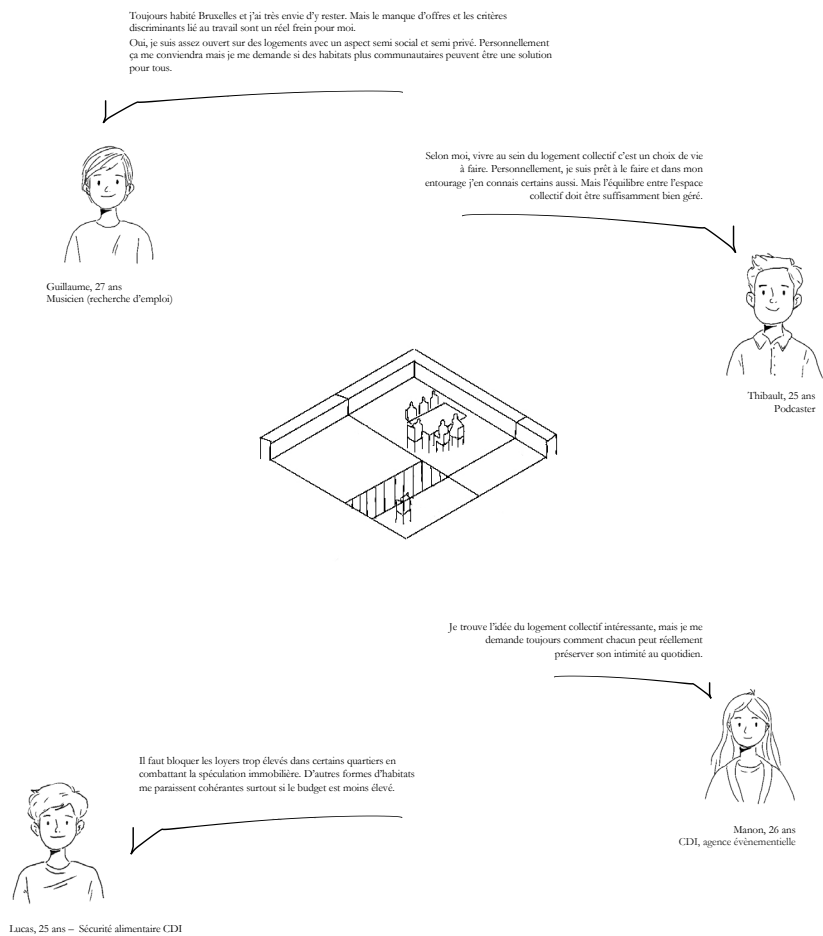


Fig. 7 Interactions sur la notion de collectivité et d'intimité

sur le long terme. Cette tension entre collectif et intimité met en évidence l'importance de concevoir des dispositifs capables d'articuler différentes échelles d'usages.

3. UN BESOIN DE FLEXIBILITÉ À L'ÉCHELLE DES TRAJECTOIRES DE VIE

Les entretiens révèlent que le parcours résidentiel est souvent marqué par une certaine instabilité liée à des situations relationnelles évolutives telles que la mise en relation en couple ou les séparations, les transformations dans la structure familiale ou au travail. Cette instabilité se traduit par des changements plus ou moins fréquents de logements et une difficulté à se projeter dans la durée. Dans ce contexte, certains participants expriment une volonté de solutions d'habitat capables de s'adapter à ces évolutions sans pour autant déménager systématiquement. Aujourd'hui, cette instabilité est souvent subie en lien avec les contraintes du marché du logement, mais elle s'accompagne d'un désir d'ancrage. La flexibilité du logement au sein d'un même bâtiment apparaît comme une solution dans un parcours en constante évolution.

4. UNE ADAPTABILITÉ DES ESPACES LIÉE AUX USAGES DU QUOTIDIEN

En plus de cette flexibilité à long terme, les réponses récoltées mettent en avant une attente spécifique concernant l'adaptabilité des espaces au quotidien. Les personnes interrogées évoquent la nécessité de disposer d'espaces capables d'accueillir plusieurs activités comme travailler, se reposer, recevoir ou encore pratiquer des activités personnelles. Les logements actuels apparaissent souvent comme insuffisants pour répondre à cette diversité d'usages. Dans ce contexte, l'adaptabilité renvoie à la capacité à mobiliser différents espaces en fonction des besoins du quotidien et des moments de la journée. Contrairement à la flexibilité évoquée ci-avant, cette adaptabilité s'inscrit dans une temporalité courte liée aux pratiques quotidiennes, et elle interroge alors la manière dont ces besoins peuvent dépasser les limites du logement.

J'ai toujours habité à Forest. Le plus important pour moi c'est la localisation centrale, être proche du boulot que ce soit facilement accessible. La collocation me convient pour le moment très bien mais je me suis toujours dit qu'ici quelques années pour des envies personnelles cela ne me conviendrait plus.

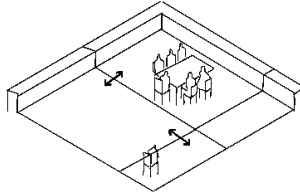


Chloé, 25 ans – Consultante

Pour la durée, je ne sais pas trop si ce type d'habitat me conviendrait sur le long terme. Aujourd'hui, ça pourrait correspondre à ma manière de vivre, mais je me demande comment cela évoluerait si un jour j'ai envie de fonder une famille. Je ne sais pas si l'habitat collectif ou partagé est vraiment adapté à ce type d'évolution de vie, surtout en termes d'intimité, d'espace et de stabilité.



Aurélie, 26 ans – Avocate



Cassandra, 30 ans
Céramiste

Un bâtiment devrait être pensé pour accompagner différentes étapes de vie, pas seulement un modèle type.

Je suis en recherche d'emploi, donc difficile pour moi de me projeter sur le long terme. Je me demande si ça vaut le coup de m'engager dans un logement fixe alors que ma situation peut encore changer. J'ai besoin de quelque chose de flexible, qui s'adapte à moi, pas l'inverse.



Emilie, 27 ans
Recherche d'emploi

Je me questionne sur la flexibilité de ce type d'habitat. L'idée me plaît, mais j'ai l'impression qu'il faut un vrai engagement personnel et social pour que ça fonctionne.

Fig. 8 Interactions sur la flexibilité des trajectoires de vie

J'aime vraiment transmettre et proposer des ateliers quand j'en ai l'occasion, surtout dans des lieux publics. Mais ce n'est pas toujours simple à organiser, entre le matériel, l'espace et les contraintes du quotidien. Même si pour l'instant je ne vois pas trop comment rendre ça faisable concrètement.

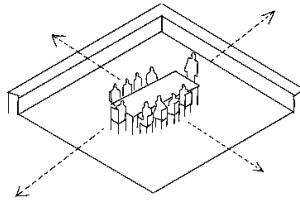


Cassandra, 30 ans
Céramiste

Je travaille souvent en télétravail, et rester chez moi toute la journée, ce n'est pas toujours évident. J'aimerais bien avoir un endroit pas trop loin où je pourrais aller bosser, changer d'air sans perdre de temps dans les trajets. Un lieu simple, accessible, qui me permette de faire une vraie coupure avec moi.



Chloé, 25 ans - Consultante



J'aimerais habiter dans un endroit qui me permette de mélanger plus naturellement vie personnelle et activités professionnelles. En ce moment, certaines choses que je fais pour mon travail sont compliquées à intégrer chez moi. J'aimerais pouvoir travailler, créer ou expérimenter chez moi de façon plus fluide, sans devoir transformer mon salon ou déplacer des choses en permanence.



Thibault, 25 ans
Podcaster

Je vis actuellement en collocation à Kraainam avec 7 personnes. Je souhaite vivre à long terme dans une cohabitation, mais en étant propriétaire via une coopérative. Car, je n'ai jamais vécu seul. J'aime aussi y intégrer des projets au sein du logement pour partager un but/passion commun/e. Créer des programmes qui facilitent les aspects administratifs, financiers et juridiques pour devenir propriétaire dans une cohabitation. Car pour l'instant le seul binôme, le propriétaire est stressé par exemple, il ne voulait pas qu'on accueille un réfugié "chez lui".



Augustin, 30 ans - Architecte

Fig. 9 Interactions sur la adaptabilité des usages

Ces quatre éléments mettent en évidence des attentes convergentes chez les jeunes adultes. Ils articulent l'accès financier, le rapport au collectif, la flexibilité des trajectoires de vie, mais également l'adaptabilité des usages du quotidien. L'enquête permet ainsi de traduire concrètement les dynamiques structurelles précédemment décrites, en révélant leurs effets sur leurs façons d'habiter mais aussi leurs parcours résidentiels. Au-delà du constat, ces résultats peuvent être compris comme une base pour orienter la réflexion architecturale. Ces enseignements seront ainsi mobilisés dans la suite du travail afin de nourrir le développement du projet.

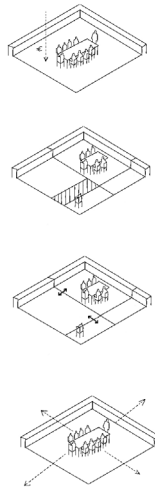


Fig. 10 Synthèse des interactions du terrain ethnographique

4.2 Cas d'étude : mutation du Quartier européen et potentiel de reconversion

4.2.1 Genèse et développement du quartier Léopold

LECTURE MORPHOLOGIQUE : DES ORIGINES DU NORD-EST BRUXELLOIS VERS LE QUARTIER LÉOPOLD

Avant son urbanisation au 19^{ème} siècle, le territoire du futur quartier Léopold présente une occupation rurale significative, marquée par la vallée de Maelbeek. Cet espace du Nord-Est de Bruxelles comprend des étangs, des terres agricoles et quelques axes reliant les villages aux alentours. Ce paysage bucolique accueille déjà à l'époque une occupation humaine. En effet, le quartier dit « Granvelle » se compose d'habitations modestes avec quelques ateliers artisanaux. On observe des conditions de vie plutôt précaires avec peu d'infrastructures représentant ainsi un espace marginal. On comprend que ce territoire situé en périphérie immédiate de Bruxelles, avant son urbanisation, était déjà habité et socialement marqué {Crahay, #9}.

C'est précisément à partir de cette structure urbaine préexistante que va s'intégrer le projet d'urbanisation à partir de 1830. L'expansion de la ville vers l'est est portée par une initiative privée appelée « la Société Civile pour l'agrandissement et l'embellissement de Bruxelles » menée par un aristocrate, Ferdinand de Meeûs, et soutenue par Léopold Ier {Leroy, 2010 #6, p.520}. Les volontés de ce projet s'inscrivent dans une logique spéculative dans le but de créer un quartier capable d'attirer un public aisé afin de pouvoir générer une forte valorisation foncière. Le plan du quartier dessiné par Tilman-François Suys est structuré par une trame orthogonale. Il organise le territoire autour de grands axes, tels que la rue de la Loi, la rue Belliard ou encore l'avenue des Arts, permettant d'assurer une connexion vers le centre-ville. Par ailleurs, de nombreux espaces publics, tels que le square Marie-Louise, le square Ambiorix ou encore le square Marguerite, participent à la qualité du cadre de vie proposé dans ce nouveau quartier. Ainsi, le quartier Léopold apparaît comme un réel projet urbain complet, où la forme urbaine est au service d'un idéal social et politique.

Toutefois, malgré la clarté de son plan, la vallée du Maelbeek constitue un obstacle majeur à cette extension du quartier et nécessite par conséquent de plus lourdes interventions afin d'éviter des problèmes de gestion de l'eau initialement récurrents. De ce fait, le territoire implique de nombreuses transformations comme le voûtement du Maelbeek, le comblement de certains étangs ainsi que de nombreuses opérations de terrassement, qui compliquent la réalisation du projet d'expansion. D'autre part, la présence du chemin de fer introduit une rupture dans la continuité du tissu urbain et oblige les concepteurs à retravailler le tracé initial.

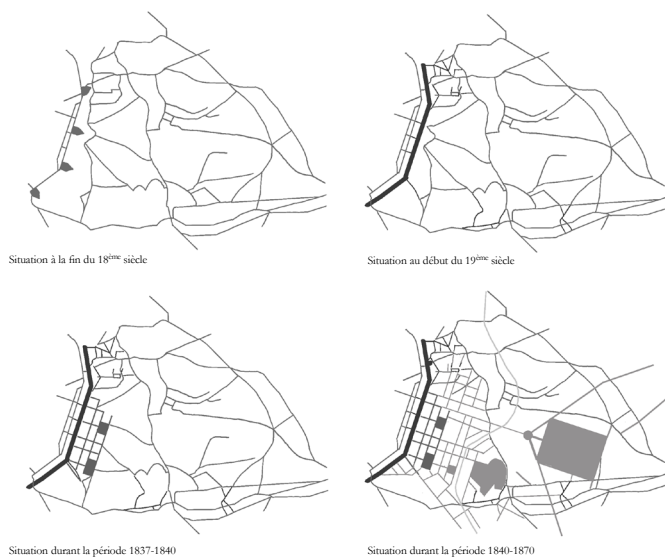


Fig. 11 La morphologie spatiale des quartiers européens du 18^{ème} siècle jusqu'en 1870

D'un point de vue morphologique, le quartier découle de deux superpositions de couches. La première, une trame géométrique en damier, suivie par des tracés hérités du territoire qui s'illustrent à travers les anciennes chaussées et, d'autre part, la vallée. Cette tension entre géométrie et réalités topographiques du terrain produit une forme urbaine hybride assez caractéristique du quartier {Charles Picqué, 2007 #11} (voir cartes ci-contre).

LECTURE SOCIALE : FABRIQUE D'UN QUARTIER ÉLITISTE ET RECONFIGURATION URBAINE

Ces ajustements spatiaux ne sont pas uniquement dus à des processus techniques, mais ils participent également à la définition du rôle social du quartier. Le développement du quartier Léopold s'accompagne d'un phénomène majeur, qui est le déplacement progressif des populations aisées du centre historique bruxellois vers la périphérie du quartier Léopold à partir des années 1830-1840. Dès la conception du site, en 1837, il a été pensé pour accueillir l'aristocratie et la haute bourgeoisie qui vivaient initialement dans le Pentagone de Bruxelles en vue de s'installer dans un environnement perçu comme plus moderne {Leroy, 2010 #6, p.521}. Ce mouvement ne relève pas d'un simple changement résidentiel, mais il participe à une recomposition profonde de la géographie sociale bruxelloise. On remarque l'apparition d'une logique qui vise à éloigner les élites du centre-ville vers de nouveaux quartiers dits mieux adaptés. Parallèlement, cette dynamique de changement résidentiel s'illustre également au sein des populations préexistantes du quartier Léopold. Le quartier populaire de « Granvelle » disparaît progressivement sous l'effet des opérations d'assainissement et de restructuration entre les années 1850 et 1880 {Crahay, #9, p.15}. L'amélioration des conditions urbaines du quartier Léopold s'effectue au prix d'une transformation sociale du territoire. Ce premier mouvement de migration des élites vers la banlieue périphérique ne constitue pas un cas isolé, mais il amorce une dynamique plus large de transformation sociale qui se reproduira au cours du siècle suivant. En réalité, ce projet urbain va progressivement être remis en question au cours du 20^{ème} siècle, notamment à partir de 1950, sous l'effet de mutations économiques, politiques, mais surtout institutionnelles.

4.2.2 Du quartier Léopold au quartier européen

TRANSFORMATION DU TISSU BÂTI : D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL À UN PÔLE TERTIAIRE EUROPÉEN

Après la seconde guerre mondiale, le quartier Léopold subit des transformations profondes qui vont petit à petit transformer le quartier résidentiel en un quartier monofonctionnel. En raison de la disponibilité foncière autour de la gare du Luxembourg ainsi que de l'accès ferroviaire, le quartier Léopold apparaît alors comme un site stratégique pouvant offrir des opportunités de développement urbain. L'analyse cartographique du développement du quartier depuis 1944 met en évidence l'ampleur de cette transformation {Charles Picqué, 2007 #11}. Il y a une rupture majeure avec le tissu urbain d'origine et la disparition massive du patrimoine résidentiel du 19^{ème} siècle. Près de 78 % de la superficie totale du quartier a été démolie depuis 1945 et 360 hôtels de maître ont été détruits et remplacés par des complexes de bureaux {Sen, 2025 #13, p.148}. Cette destruction s'explique par la forte demande de bureaux après la Seconde Guerre mondiale, mais également par

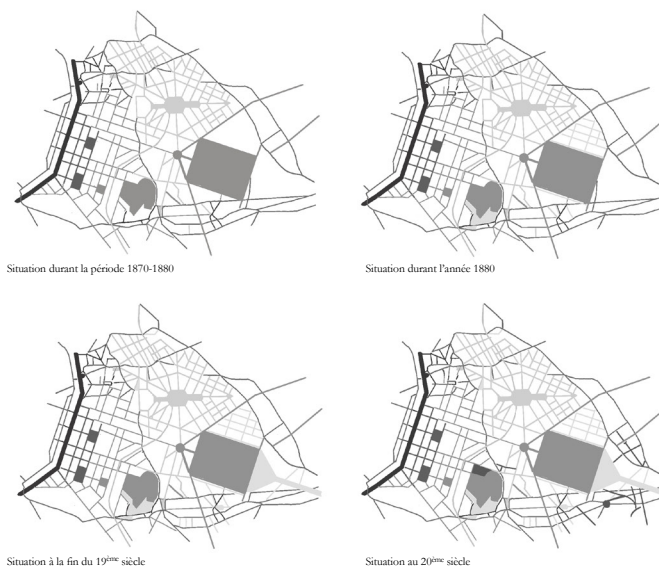


Fig. 12 La morphologie spatiale des quartiers européens de 1870 jusqu'au 20ème siècle

l'inadaptation de ces anciens bâtiments aux besoins des fonctions administratives. Cette mutation s'inscrit dans un processus de démolition et de reconstruction qui en vient à modifier la morphologie urbaine existante. Cette période est décrite comme une véritable « fièvre bâtisseuse » participant progressivement à la construction du quartier en zone tertiaire.

Dans les années 1960, les institutions européennes commencent à s'installer dans le quartier européen à Bruxelles. Cette transformation amorcée après la Seconde Guerre mondiale s'accélère rapidement à partir des années 1980. Ce basculement s'explique en grande partie par un besoin croissant de bureaux directement lié à l'extension de la Communauté européenne. Dès le milieu des années 1980, les institutions font face à une pression due à une « grave pénurie de locaux à usage de bureaux et de salles de réunion » {Schmitt, 2024 #7, p.2}. Cette pénurie sera renforcée par l'élargissement de la Communauté européenne à de nouveaux États membres. Par la suite, la construction de l'hémicycle du parlement européen, en 1988, matérialise l'ancrage des institutions européennes dans le quartier et accélère les dynamiques de développement immobilier. Ce quartier devient assurément le support spatial d'un projet politique et institutionnel à l'échelle européenne, modifiant son image et sa fonction.

À partir des années 1990, ces transformations sont caractérisées par des cycles répétés de démolition, rénovation et reconstruction. L'analyse des permis de bâtir tout comme les évolutions du tissu urbain montre que plus de 51 % des immeubles de bureaux ont fait l'objet de rénovations depuis les années 1990 {Sen, 2025 #13, p.148}. Dans certains cas, les bâtiments ont été reconstruits jusqu'à trois fois sur une période de moins de 30 ans. Si ces décisions de démolition sont pour la plupart justifiées par des arguments techniques, tels que la faible hauteur sous plafond ou l'inefficacité des systèmes techniques, l'analyse plus précise des projets montre que ces choix sont effectués pour des raisons de rentabilité. En effet, pour un coût qui peut être comparable à celui d'une rénovation lourde, la reconstruction d'un bâtiment neuf permet en général d'optimiser les performances fonctionnelles, mais surtout financières. Ces logiques économiques contribuent encore aujourd'hui à maintenir le quartier dans un état de chantier permanent où les bâtiments sont très souvent remplacés bien avant la fin de leur cycle de vie théorique.

TRANSFORMATION DU TISSU SOCIAL SOUS PRESSION IMMOBILIÈRE EUROPÉENNE : DISPARITION DE L'HABITAT ET FRAGMENTATION SOCIO-SPATIALE

La transformation du tissu urbain s'accompagne d'une évolution profonde de son tissu social, entraînant une diminution significative du nombre d'habitants et une recomposition des usages du quartier. Cette évolution marque une rupture entre espace bâti et espace habité, entraînant le départ progressif des habitants historiques incapables de se maintenir au sein d'un quartier en pleine mutation où les fonctions résidentielles perdent en importance.

Dans ce contexte social de dépeuplement graduel, les années 1980 créent une phase particulière de mutation sociale, caractérisée par l'apparition de nouveaux groupes sociaux. Ce changement se traduit par une forme de recomposition sociale temporaire



Fig. 13 Immeubles de bureaux démolis, par année de démolition

où coexistent différentes catégories de populations dans un territoire encore en partie habité. Néanmoins, cette phase présentant une population dite plus mixte reste fragile et limitée dans le temps. Les habitants présents se localisent essentiellement dans les marges du quartier tandis que les zones centrales sont réservées aux fonctions administratives. Cette phase intermédiaire met en évidence le lien étroit entre transformations du bâti et évolutions des populations, tout en annonçant les dynamiques de fragmentation socio-spatiale qui définiront ce quartier dans les décennies suivantes. Effectivement, les années ultérieures aux années 1980, le quartier Léopold, appelé maintenant le quartier européen, connaît une spécialisation progressive autour des fonctions institutionnelles. Ainsi, ce quartier redéfinit son usage et son public, devenant un espace fréquenté majoritairement par des fonctionnaires européens, des représentants institutionnels ou encore des acteurs économiques et politiques internationaux. Le quartier européen fonctionne dès lors selon des usages différenciés opposant un centre dominé par les institutions et en périphérie quelques zones résidentielles. Cela renforce ainsi une fragmentation socio-spatiale car cette répartition se traduit par une perte de mixité urbaine, une véritable dissociation entre lieux de vie et lieux de travail.

Aujourd'hui, le quartier européen présente la plus forte concentration de bureaux de Bruxelles avec un espace principalement actif en journée, mais peu investi en dehors des heures de bureaux. La présence des institutions européennes s'accompagne d'un fort pouvoir d'achat, lié aux revenus plus élevés que la moyenne. Bien que les fonctionnaires européens représentent moins de 3 % de la population bruxelloise, l'ensemble des personnes directement liées à cette présence représente 10 % de la population bruxelloise {Bernard, 2008 #25, p.4-5}. Ce chiffre inclut non seulement les fonctionnaires européens, mais aussi leur entourage direct tel que leur famille ainsi que l'ensemble des acteurs gravitant autour des institutions. Cette concentration de ménages à fort pouvoir d'achat contribue à une pression grandissante sur les valeurs locatives ainsi que foncières du quartier.

De surcroît, cette pression s'intègre dans des dynamiques plus larges de diffusion et de spéculation immobilière. En effet, lorsque les prix augmentent dans le quartier européen, les habitants se déplacent vers d'autres quartiers, ce qui fait monter les prix ailleurs. En parallèle, les promoteurs anticipent l'arrivée d'une population plus riche et augmentent les prix, ce qui amplifie encore le phénomène. Pour se donner un ordre d'idée de la présence de l'Union européenne et de ses satellites sur le marché immobilier bruxellois, cela représente près de 30 % des surfaces de bureaux soit environ 12,3 millions de m² {Bernard, 2008 #25, p.6}.



Fig. 14 Immeubles de bureaux rénovés, par année de rénovation

4.2.3 Le phénomène de vacance des bureaux dans le Quartier européen : diagnostic et intentions de transformation

Les rapports « Quartier européen, vision partagée » de 2021, qui ont été produits par perspective.brussels, ont comme objectif de concevoir la vision du développement territorial bruxellois. Ils confirment que cette spécialisation du quartier européen en un quartier monofonctionnel conduit à un profond déséquilibre fonctionnel. Malgré une stabilité à première vue du parc tertiaire avec un stock de bureaux passant de 2 848 671 m² en 2008 à 2 861 806 m² en 2021 {Lemaire, 2021 #17, p.6}. Cette stabilité masque en réalité d'importantes transformations internes du tissu urbain. De toute évidence, le quartier qui a longtemps été performant sur le plan économique, apparaît désormais fortement fragilisé par sa forte dépendance au secteur tertiaire.

La vacance de bureaux dans le quartier reste encore relativement limitée, cependant elle pourrait avoir tendance à augmenter dans les prochaines années. Cette évolution ne correspond pas à une crise brutale, mais plutôt à une mutation croissante du marché immobilier tertiaire. Il subsiste actuellement un changement majeur lié au développement du télétravail qui a été accéléré par la crise du covid-19. Cela a entraîné une réduction de la demande de bureaux estimée entre 8 % et 22 %, selon perspective.brussels. De plus, le phénomène révèle un problème d'inadéquation entre le parc immobilier existant et les nouvelles attentes, car les bureaux récents restent attractifs alors que les bâtiments plus anciens deviennent obsolètes. Cette obsolescence est d'autant plus flagrante puisque le quartier continue de produire des surfaces modernes, toujours dans ces logiques de démolition/reconstruction et parfois même de densification. « *C'est par exemple le cas du « Trebel / Wilfried Martens », à l'angle des rues de Trèves et Belliard, la construction existante (18.000 m²) a été remplacée par un nouvel immeuble de 30.000 m² »* {Lemaire, 2021 #17, p.8}. En effet, l'immeuble de bureaux datant des années 60-70 a été démoli au début des années 2010 pour être remplacé par un nouveau bâtiment en 2015.

Malgré tout, la vacance des bâtiments n'est pas uniquement considérée comme dysfonctionnelle, mais peut également être interprétée comme une opportunité de transformation. Bruxelles propose justement de mobiliser les surfaces vacantes dans le but de diversifier les fonctions urbaines afin de corriger le déséquilibre structurel du quartier en réintroduisant des habitants et une vie locale. Dans cette perspective, le cahier des recommandations et le cahier des visions insistent également sur la nécessité de mieux intégrer les bureaux dans la vie urbaine en activant, par exemple, les rez-de-chaussée et en les ouvrant aux usages publics {Borman, 2023 #18} {Borman, 2023 #19}. Cette approche semble très pertinente, pouvant dépasser la logique de monofonctionnalité des bâtiments ainsi que favoriser les interactions sociales. Cependant, les ambitions mises en avant dans le schéma directeur de la région de Bruxelles Capitale sont des objectifs difficiles à atteindre {Roggemans, 2008 #12}. Pour l'instant, les transformations de bureaux en logements observées concernent davantage des hôtels, comme en témoigne la création de l'Hôtel Thon ou du Courtyard par Marriott. Ces transformations, qui sont

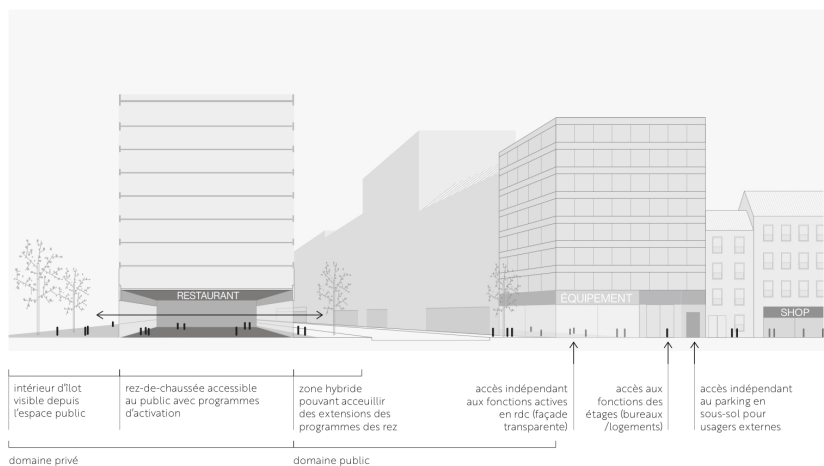


Fig. 15 Coupe descriptive des visions de perspective.brussels

majoritairement orientées, vers des fonctions hôtelières, répondent essentiellement aux besoins des institutions européennes et de leurs usagers. Elles participent ainsi davantage à l'adaptation du quartier à son fonctionnement existant qu'à une réelle diversification de ses usages. Ce constat met en évidence un décalage entre les ambitions de mixité fonctionnelle portées par perspective.brussels et les évolutions observées sur le terrain. Dans la réalité du terrain, les reconversions des bureaux dépendent fortement de leurs caractéristiques architecturales étant donné que certains sont peu adaptés à une transformation en logements contemporains.

Dès lors, la vacance des bureaux dans le quartier européen ouvre un réel potentiel de recomposition urbaine. Les ambitions portées par la Région bruxelloise introduisent une véritable volonté de mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier. En revanche, les dynamiques observées montrent que ces objectifs sont loin d'être atteints. Le quartier est aujourd'hui encore trop marqué par une forte monofonctionnalité et une accessibilité limitée pour certaines populations. Le décalage entre les intentions stratégiques et les transformations effectuées soulignent cette difficulté à infléchir le modèle urbain encore trop dominé par ses fonctions tertiaires et institutionnelles.

4.2.4 Cityforward comme dispositif urbain et stratégique

Dans la continuité portée par perspective.brussels sur la reconversion du quartier européen, le projet Cityforward émerge comme une tentative concrète de réponse. Le projet ne se développe pas seulement sur un bâtiment isolé, mais comme un réseau de 21 immeubles qui représentent 303 000 m² de bureaux au sein du quartier européen. Cette initiative à grande échelle devient possible, car les immeubles concernés proviennent majoritairement d'un même portefeuille immobilier auparavant détenu par la Commission européenne. En 2024, celle-ci revend 23 bâtiments à la société fédérale SFPIM, dont 21 situés dans le quartier européen, qui sont ensuite transférés au fonds belge Cityforward, qui est géré par Whitewood [Laval, 2024 #69]. Cette opération foncière centralisée permet dès lors d'envisager une stratégie coordonnée sur plusieurs immeubles simultanément, dépassant la logique habituelle de reconversion ponctuelle, bâtiment par bâtiment. Elle traduit également un changement de paradigme dans la gestion du quartier européen, où la transformation du tissu tertiaire est désormais pensée à l'échelle urbaine. Le masterplan proposé par PlusOffice¹ s'inscrit dans le prolongement des ambitions régionales. Le masterplan pose d'ailleurs très clairement la question fondatrice de l'introduction de la mixité fonctionnelle dans un quartier encore dominé par les bureaux.

Les volontés de Cityforward d'un point de vue programmatique ne visent pas à la disparition totale des bureaux, mais à leur reconfiguration. La rénovation des 21 bâtiments repose sur une répartition globale de 70 % de bureaux, 25 % de logements et 5 % de commerces ou équipements (voir diagramme ci-contre). À cela s'ajoute une optimisation de 10 à 15

1 PlusOffice architects est un bureau d'architecture et d'urbanisme basé à Bruxelles, reconnu pour son approche investigatrice mêlant reconversion durable (repair), aménagement du territoire et projets publics, fondé par Nathan Ooms et Ward Verbakel. <https://www.plusoffice.eu>



Fig. 16 Délimitation du Quartier européen reprenant les prévisions de PlusOffice

% des surfaces internes existantes, entre autres par la revalorisation d'espaces techniques ou de parkings souterrains {PlusOffice, 2024 #49}. Ce masterplan ne se limite pas à une redistribution fonctionnelle, mais il propose un certain nombre d'améliorations spatiales. Il propose donc une transformation des socles, l'ouverture de passages traversants, la création de nouvelles continuités piétonnes, la dé-densification et la re-végétalisation partielle d'intérieurs d'îlots. A ce titre, Cityforward constitue bien une tentative cohérente de faire converger les ambitions régionales avec une réelle stratégie opérationnelle, ne visant pas uniquement à recycler du bâti tertiaire, mais à participer à la réhabilitation du quartier européen.

Les propositions de projets découlant du cadre de Cityforward telles que le projet de l'îlot 130 s'inscrivent dans une logique de production immobilière visant un public spécifique {TN+, 2024 #65}. Bien que le projet présente des qualités architecturales intéressantes, ce parti pris interroge sur la portée sociale tangible de ces transformations. Certaines typologies envisagées comme le short-stay ou l'aparthotel répondent aux besoins d'utilisateurs temporaires ou internationaux plutôt qu'à ceux d'une population locale diversifiée. Si la fonction des projets semble évoluer, le public visé semble quant à lui rester largement inscrit dans les logiques socio-économiques déjà présentes dans le quartier européen. Ce positionnement apparaît d'autant plus en décalage avec les enjeux de mixité sociale et des nombreuses opportunités offertes par la vacance du quartier, entre autres par Cityforward. Cette vacance pourrait au contraire permettre d'engager un changement plus inclusif et aligné sur les ambitions régionales.

Ainsi, Cityforward oscille entre une réelle opportunité de qualité urbaine et le risque de reproduire les logiques socio-économiques proches de la gentrification déjà en place dans le quartier. Dans ce contexte, il serait particulièrement intéressant d'explorer des approches permettant de s'écarter de ces logiques, dans le but de faire de ce type de projet un véritable levier de mixité sociale.

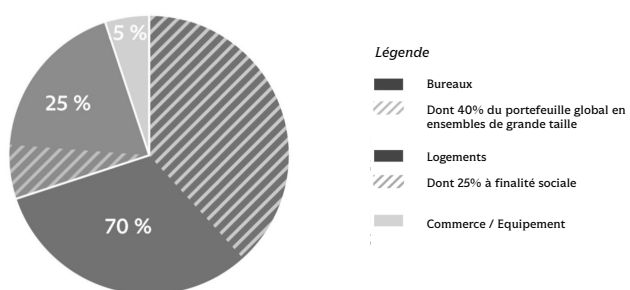


Fig. 17 Répartition programmatique de l'ensemble de Cityforward

4.3 Volet typologique

4.3.1 Premier catalogue typologique : Reconversion de bureaux en logements

CADRE D'ANALYSE DES RECONVERSIONS DES BUREAUX À BRUXELLES

Avant d'aborder l'analyse typologique des projets de reconversion, il apparaît nécessaire de replacer cette pratique dans un contexte à l'échelle bruxelloise.

Comme vu précédemment, la reconversion des bureaux en logements apparaît comme une stratégie de transformation urbaine. Bien que cette pratique ne soit pas nouvelle, notamment dans le cadre de politiques telles que le plan Good Living et les initiatives portées par le task force (conversion des bureaux) de perspective.brussels, elle connaît une accélération récente au vu de l'augmentation de la vacance des immeubles de bureaux. La reconversion des bureaux répond à deux enjeux principaux. Le premier est la réutilisation d'un parc bâti existant et le deuxième est la production de logements dans le cadre d'une forte pression immobilière. À Bruxelles entre 2018 et 2019, 20 % des logements sont issus de reconversions {Beeckman Paulien, 2025 #37, p.128}. Toutefois, ce phénomène reste insuffisant pour répondre aux besoins de la population en recherche de logement abordable. De plus, plusieurs études démontrent la difficulté des projets de reconversion de bureaux abordables {Stiernon Dorothée, 2025 #34, p.143}. Actuellement, la majorité de ces reconversions sont des projets qui restent orientés vers le marché privé. Cette situation s'explique notamment par des différences de valorisation immobilière dans une logique d'optimisation financière. Les promoteurs tendent toujours à privilégier les opérations offrant le meilleur rendement au détriment d'une réponse aux besoins réels de logements. À titre d'exemple, un immeuble de bureaux peut avoir une valeur supérieure à celle d'un immeuble résidentiel équivalent, en raison de loyers qui sont plus élevés et du rendement qui est plus attractif pour les promoteurs {Stiernon Dorothée, 2025 #34, p.145}. À cela s'ajoutent les délais de réalisation plus longs et une complexité technique qui renforcent les risques pour les promoteurs.

Il est vrai que ces reconversions se heurtent à des contraintes architecturales majeures directement liées à la morphologie des bâtiments existants, qui compliquent les transformations. Les immeubles de bureaux présentent généralement plusieurs contraintes telles que des plateaux profonds, une trame structurelle rigide et des configurations peu adaptées à l'habitat. Ce qui découle de ces contraintes, c'est la difficulté de l'apport de lumière naturelle, de la ventilation et la distribution des logements {Christian Lasserre, #32, p.23-32}.

THE COSMOPOLITAN



Fig. 18 Plans R+3 et coupes avant et après transformation

Au-delà des aspects typologiques, la reconversion implique des transformations techniques importantes. Les systèmes de ventilation, de chauffage, de distribution d'eau et d'évacuation doivent être entièrement mis aux normes des exigences du logement. La façade joue également un rôle déterminant dans cette adaptation, car elle constitue l'enveloppe thermique, un élément esthétique, mais également, parfois, une composante structurelle. Ce qui en fait un point central dans les projets de reconversion. Les stratégies d'isolation peuvent varier, qu'elles soient extérieures ou intérieures. Cependant, chacune présente des implications différentes en termes de performance énergétique, de coût et de conservation du bâti existant {Van Vooren Ruben, 2025 #38, p.158-159}.

Dans cette optique, la volonté de réduire l'impact environnemental du secteur et de prolonger la durée de vie des bâtiments met en avant les approches fondées sur la circularité, qui sont mises en avant. Elles visent à limiter les démolitions et à maximiser la réutilisation des matériaux et des éléments existants.

Au regard de ces éléments, l'analyse des projets de reconversion de bureaux en logements permet de dépasser l'approche théorique afin de comprendre concrètement les logiques de transformation. L'étude typologique qui suit vise à identifier les stratégies et les limites des transformations opérées à partir de bureaux existants.

LES CRITÈRES DE CHOIX ET L'ANALYSE SPATIALE DES PROJETS DE RÉFÉRENCE RÉHABILITÉS

Une partie de ma question porte sur la reconversion de bâtiments tertiaires en logements dans un contexte urbain dense. J'ai choisi de rassembler des projets qui s'intéressent à la transformation d'immeubles de bureaux en habitat, à travers l'analyse de *The Cosmopolitan*, *Luttre* et *Leopold Viens* situés à Bruxelles ainsi que le projet *Weinlager* à Bâle. Ces projets présentent plusieurs critères communs. Ces projets reposent d'abord sur la reconversion d'un programme initial de bureaux ou d'entrepôts en logements, puis ils s'inscrivent dans un tissu urbain existant, majoritairement à Bruxelles. Ensuite, ils interrogent également la requalification de structures modernes, en béton pour la plupart, et enfin, ils développent des stratégies architecturales autour de la lumière, des façades et de l'habitabilité. L'intégration du projet *Weinlager*, bien qu'il se situe hors de Bruxelles, permet d'élargir la réflexion sur les typologies de logements et les transformations sur les structures profondes qui sont initialement considérées comme peu adaptées pour un logement.

THE COSMOPOLITAN

Le projet *The Cosmopolitan*, conçu par « &bogdan », situé dans le quartier des quais au centre-ville bruxellois, est une transformation d'un ancien bâtiment tertiaire construit dans les années 1960 et reconverti en 2018 en un ensemble résidentiel de 156 logements répartis sur 15 niveaux. Le projet repose sur la conservation de la structure existante, qui est caractérisée par des dalles fines et des colonnes élancées, ce qui limite fortement les possibilités de surcharge et d'intervention lourde. C'est pourquoi la reconversion est largement conditionnée par des contraintes techniques qui imposent une réorganisation des réseaux au sein même des circulations. Les interventions se concentrent ainsi sur une mise à niveau technique, une refonte complète des façades dans le but d'atteindre

LÉOPOLD VIEWS

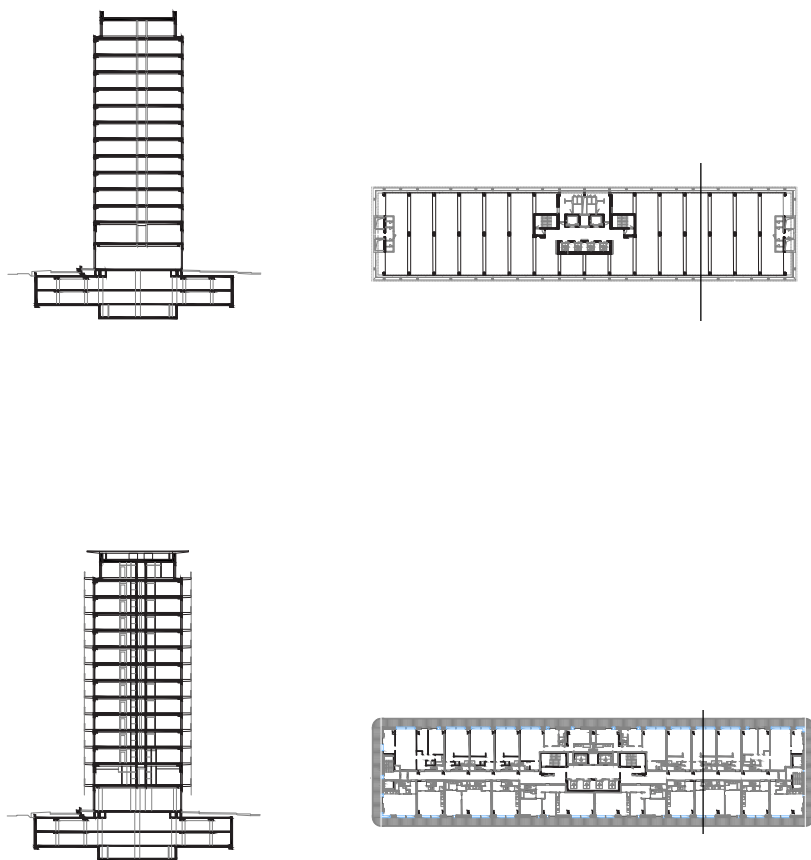


Fig. 19 Plans R+3 et coupes avant et après transformation

de meilleures performances acoustiques, mais aussi l'introduction de nouvelles parois séparatives et de planchers désolidarisés. En ce qui concerne la distribution, le projet propose le maintien des deux noyaux verticaux. Ces derniers sont reliés par un couloir central, de part et d'autre autour duquel se positionnent les logements. La transformation de la façade permet également l'ajout d'espaces extérieurs privés, ce qui vient prolonger les logements et améliorer leur qualité d'usage. Cette configuration induit une forte rationalisation du plan, car elle génère majoritairement des logements mono-orientés et une répétitivité typologique. Le projet illustre ainsi une reconversion dominée par des contraintes techniques et structurelles. De plus, la circulation centrale détermine à la fois l'organisation et la standardisation des logements {Gamblin, 2021 #58}.

LEOPOLD VIEWS

Le projet *Leopold Views*, conçu par « Architectes assoc+ » et achevé en 2019, situé à Evree, consiste en la reconversion d'une tour de bureaux des années 1970 en 201 logements basée sur une trame structurelle régulière de 5,04 m. Le projet conserve les éléments structurants du bâtiment existant, notamment le noyau central de circulation et la structure poteaux-poutres. Les interventions menées portent sur l'adaptation des plateaux en logements, allant du studio à l'appartement trois chambres, ainsi que sur la transformation de la façade avec l'ajout de balcons et l'amélioration du confort acoustique. Une terrasse commune en toiture vient compléter les espaces extérieurs en introduisant des espaces collectifs à l'échelle du bâtiment. La distribution des logements s'effectue à partir d'un noyau central prolongé par un couloir de distribution central desservant les logements de part et d'autre. Cette organisation reprend une logique similaire à celle observée dans *The Cosmopolitan* et induit une forte rationalisation du plan ainsi qu'une répétitivité typologique. Ce projet met en évidence une reconversion qui est fortement contrainte par la structure et l'emplacement de la circulation qui déterminent l'affectation spatiale et limitent les grandes variations typologiques {Zigrand, 2019 #56}.

LUTTRE



Fig. 20 Plan R+1 après transformation

LUTTRE

Le projet *Luttre*, conçu par les bureaux « Matador » et « CLN Architectes » et développé à partir de 2018, situé à Forest, comprend la reconversion d'un ancien bâtiment tertiaire en 71 logements sociaux avec des espaces de bureaux au rez-de-chaussée. Le bâtiment offre un potentiel spatial atypique pour des logements, car il est caractérisé par une profondeur importante de 14 m ainsi que de grandes portées sans appuis intermédiaires. Le projet adopte une stratégie de modification minimale, car il s'appuie sur les qualités existantes plutôt que de chercher à les contraindre. Les interventions se concentrent sur l'introduction de dispositifs spatiaux tels qu'une loggia continue en façade et un espace tampon appelé « jardin d'hiver côté cour ». Cet élément inspiré par les travaux d'Herman Hertzberger permet de créer des espaces intermédiaires entre intérieur et extérieur {Schartz, 2017 #66}. De plus, le projet crée un patio au niveau R-1, ce qui permet un apport de lumière naturelle en profondeur, requalifiant des espaces peu habitables habituellement. La distribution s'organise de trois façons distinctes, grâce à des couloirs, des coursives et des espaces partagés, ce qui génère une diversité de circulations de qualité. Cette organisation permet le développement de logements traversants et de typologies variées qui sont moins contraintes par la structure. La circulation devient ainsi un élément actif dans la définition des formes d'habitat {Architectes, 2019 #57}.

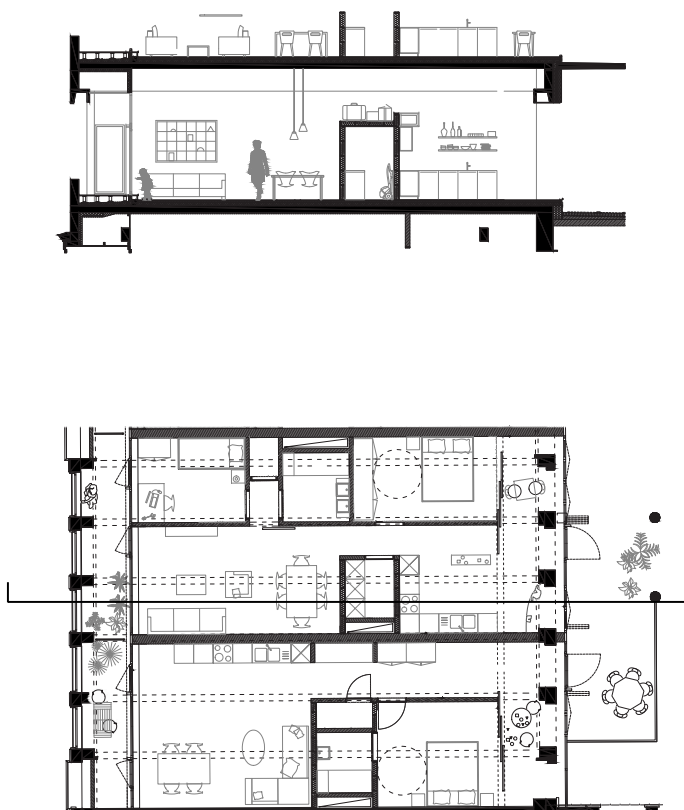


Fig. 21 Plan et coupe d'un logement traversant



Fig.22 Vue du patio et de la coursiue en intérieur d'îlot

WEINLAGER

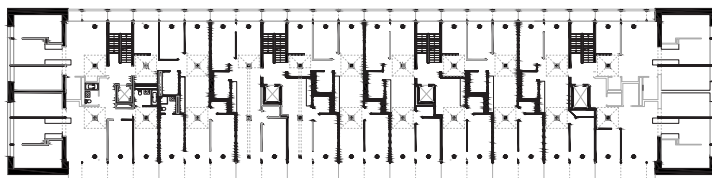
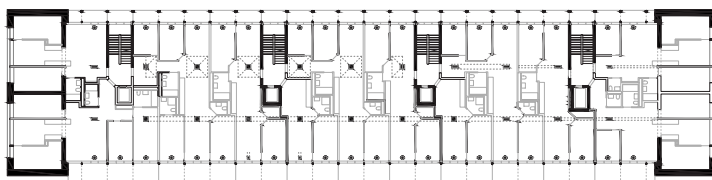


Fig.23 Plans R+2 et R+1 après transformation

WEINLAGER

Le projet *Weinlager*, conçu par « Esch Sintzel Architekten », situé à Bâle en Suisse, est une reconversion d'anciens entrepôts vinicoles Coop, construits en 1955 et transformés en 2023 en une programmation résidentielle de 65 logements. Le bâtiment existant se caractérise par une structure massive, une grande profondeur de plateaux et une faible qualité initiale en termes de lumière naturelle. L'intervention principale repose sur l'introduction de logements aux étages supérieurs, ce qui amène à la surélévation du bâtiment. Cette intervention lourde permet d'améliorer la distribution de la lumière et des usages en profondeur. La circulation est pensée comme une véritable structure de projet, articulant des parcours de circulations horizontales et verticales, ce qui permet ainsi de desservir les duplex. Cette circulation, opposée au modèle de noyau central, permet de diversifier les accès et les typologies au sein du projet. De plus, ce qui renforce la dimension partagée de l'habitat, ce sont les espaces mutualisés à différentes positions dans le bâtiment tels qu'en toiture ou dans les parties latérales du bâtiment à certains étages. *Weinlager* se distingue par une approche où le travail en coupe, la circulation et la mutualisation des espaces permettent de dépasser les contraintes du bâtiment existant et de produire des typologies plus diversifiées {Sintzel, 2023 #59}.

WEINLAGER

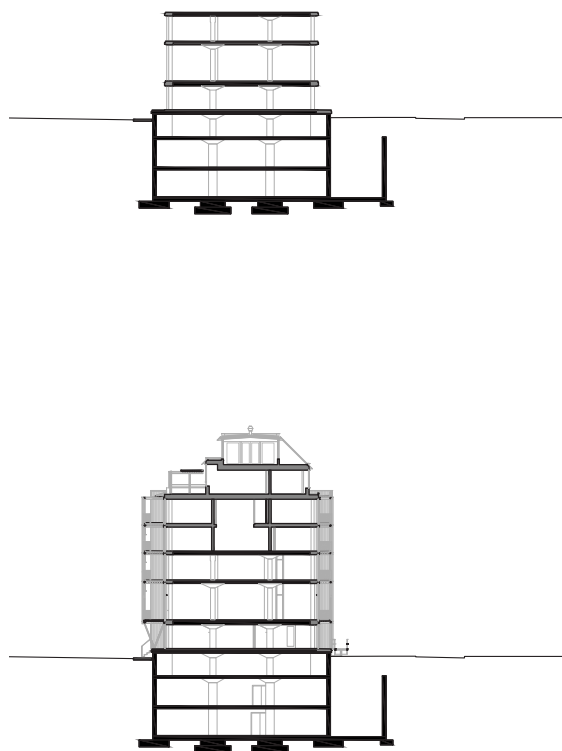
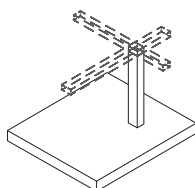


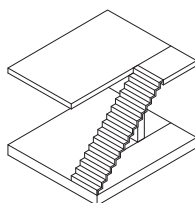
Fig. 24 Coupes avant et après transformation



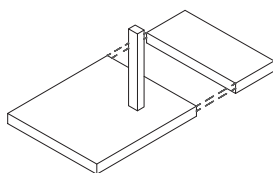
Fig. 25 Intérieur de logement au R+1



CONTRAINTES STRUCTURELLES



CIRCULATIONS DÉTERMINANT LES ESPACES



MUTUALISATION DES ESPACES

Fig. 26 Conclusions du catalogue typologique des projets réhabilités

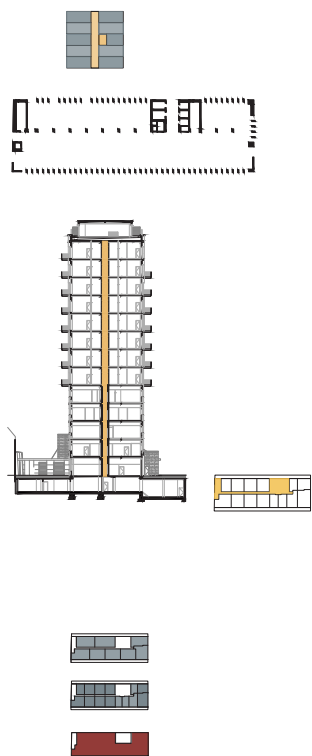
*CONCLUSION ANALYTIQUE DES CONTRAINTES STRUCTURELLES ET DU RÔLE DE LA CIRCULATION
DANS LA FORMATION DES TYPOLOGIES*

L'analyse de ces quatre projets met en évidence que la reconversion de bâtiments tertiaires en logements est avant tout guidée par les contraintes du bâtiment existant. Ces éléments constituent le cadre principal du projet et orientent fortement les possibilités de transformation.

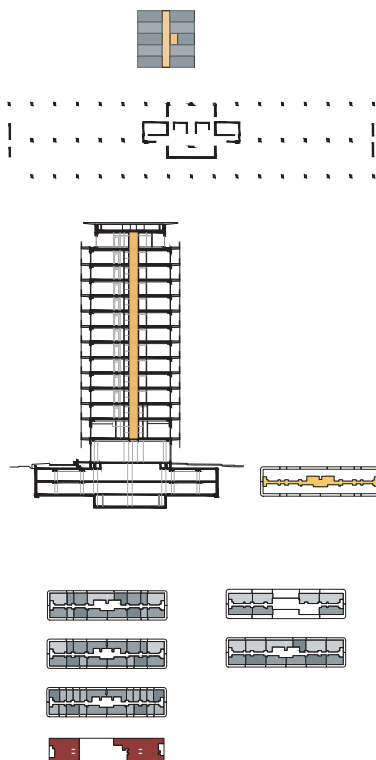
Dans les projets *The Cosmopolitan* et *Leopold Viens*, le noyau central ainsi que la trame structurelle régulière conditionnent directement la distribution et l'organisation des logements. La circulation y joue un rôle déterminant, car elle distribue les unités, mais également leur orientation. Cette dépendance à la structure et au système de circulation engendre une standardisation des typologies majoritairement mono-orientées. Cette standardisation issue du schéma tertiaire est assez récurrente dans ce type de reconversion. À l'inverse, le projet *Luttre* montre qu'un déplacement du rôle de la circulation permet de produire des typologies plus variées. La multiplication des formes de distribution et l'introduction d'espaces intermédiaires permettent de s'affranchir partiellement des contraintes du plan afin de développer des logements traversants. Le projet *Weinlager* prolonge cette logique en introduisant une circulation plus variée en fonction des étages, pouvant ainsi desservir des logements en duplex. Cette configuration permet de diversifier les typologies tout en intégrant des espaces mutualisés tels que, par exemple, des laveries ou des terrasses partagées en toiture. Ces espaces communs encouragent ainsi la collectivité de l'habitat.

Ces projets montrent que la circulation est un élément central de la reconversion, car elle permet soit de renforcer les logiques de standardisation, soit de devenir un levier de projet capable de générer de la diversité typologique, pouvant introduire des façons d'habiter plus collectives.

THE COSMOPOLITAN

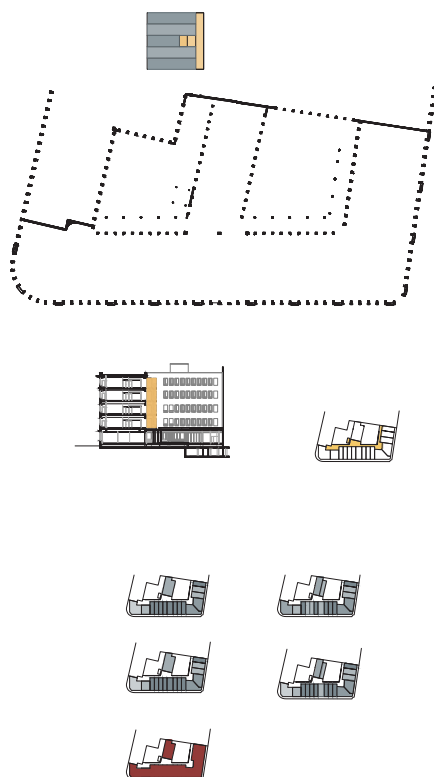


LÉOPOLD VIEWS



■ Espaces privés
 ■ Espaces circulations
 ■ Espaces publics
 ■ Espaces mutualistes

LUTTRE



WEINLAGER

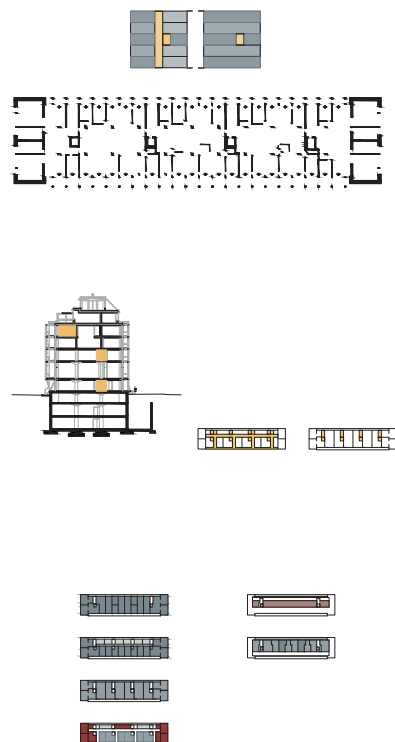


Fig. 27 Synthèse graphique du catalogue typologique des projets réhabilités

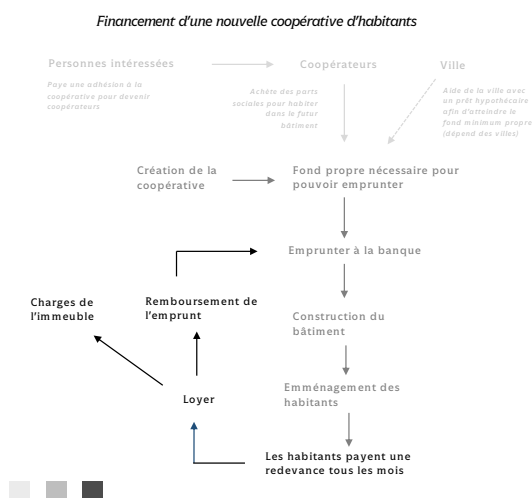


Fig. 28 Parcours du financement d'une nouvelle coopérative d'habitants

4.3.2 Deuxième catalogue typologique : Habiter ensemble en cluster

VERS DE NOUVELLES FORMES D'HABITER : LE POTENTIEL DE L'HABITAT COLLECTIF

Les analyses typologiques précédentes répondent principalement à un objectif quantitatif sans remettre en question les modèles d'habitat existants. Pourtant, compte tenu du volet ethnographique de mon travail, l'habitat collectif semble constituer une piste intéressante à explorer. Il permet effectivement d'interroger à la fois la question de l'accessibilité au logement et celle de l'évolution des modes d'habitat. Il convient dès lors d'en préciser le contexte d'émergence avant d'en analyser les formes typologiques.

Depuis le début des années 2000, l'habitat collectif connaît un regain d'intérêt en Europe, notamment dans les grandes métropoles confrontées à une pression sur le marché du logement. Ce retour s'insère également dans un contexte marqué par des transformations plus larges des modes de vie, des structures familiales et des préoccupations environnementales. De cette façon, de nouvelles formes d'habitat collectif se développent à travers divers acteurs, que ce soient des initiatives citoyennes, des pouvoirs publics ou des acteurs associatifs, allant de l'habitat participatif et solidaire aux formes plus marchandes comme le coliving, en passant par des coopératives ou les Community Land Trust {nele Aernouts, 2023 #42}.

Au-delà de la diversité des alternatives, l'habitat collectif s'inscrit dans une réflexion plus large sur la manière d'habiter la ville. Les travaux d'Henri Lefebvre, pour qui l'espace constitue un produit social, résultant de rapports économiques, politiques et culturels. Dans son ouvrage le « Droit à la ville », datant de 1968, il appelle à une réappropriation collective de l'espace urbain face à la marchandisation et à la domination de la valeur d'échange sur la valeur d'usage. Selon lui, l'espace ne peut être envisagé comme un espace neutre, car il est un producteur de relations sociales. Lefebvre insiste sur la nécessité de dépasser une conception technocratique du terme d'urbanisme pour replacer les usages au centre de la production urbaine. {Breës, 2012 #39, p.2}. Ces principes trouvent aujourd'hui une traduction concrète dans certaines formes d'habitat collectif, où l'architecture est pensée comme un support actif de la vie sociale. Dans ces projets, des dispositifs sociaux tels que des espaces communs et des espaces de circulations participent à favoriser les interactions sociales. Leur localisation stratégique vise à multiplier les occasions d'interaction tout en articulant différentes échelles d'intimité.

Si ces dispositifs spatiaux offrent des potentialités pertinentes en matière de sociabilité, leur appropriation dépend toutefois des pratiques ainsi que des profils des habitants, comme une médiation entre des logiques de conception et des usages sociaux {Lenel, 2021 #46, p.3-4}. Dans certains contextes, ils deviennent de véritables supports de vie collective très accueillants et font ressortir des formes d'entraide. Tandis que dans d'autres cas, ils sont utilisés de manière plus fonctionnelle ou restent sous-investis. {Lenel, 2021 #46, p.9-11}. Ces observations ne remettent pas en cause le potentiel de l'habitat collectif, mais soulignent l'importance des conditions sociales, culturelles et

organisationnelles dans des constructions collectives. Cette coexistence de conditions met en évidence la nécessité d'une lecture nuancée, attentive aux contextes de production et aux modalités d'appropriation.

Dans ce contexte, certaines formes d'habitat collectif proposent une articulation plus fine entre espaces privés et communs, à travers des organisations en petits groupes d'unités autour d'espaces partagés. Ce type de configurations favorise une proximité plus maîtrisée et une appropriation progressive du collectif. C'est dans cette perspective que la notion de cluster apparaît comme un cadre pertinent pour interroger les formes d'habitat contemporaines.

LE CLUSTER : DE L'UTOPIE COOPÉRATIVE À UNE TYPOLOGIE ARCHITECTURALE CONTEMPORAINE

Le logement en cluster s'inscrit dans une évolution plus large des modèles d'habitat collectif issus des expériences coopératives suisses et des réflexions utopiques sur le vivre-ensemble {Gérald Ledent, 2019 #70}. Dès 1980, des acteurs comme Andreas Hofer participent à l'élaboration de nouveaux modèles résidentiels qui dépassent le logement traditionnel. Inspiré notamment par des théories comme celle de Bolo'bolo, qui a la particularité d'être une organisation communautaire autosuffisante. {Poullain, 2016 #52, p.32}. Là où ces modèles restent souvent théoriques ou utopiques, les coopératives zurichoises ont permis leur concrétisation à travers l'architecture. Le rôle des coopératives est fondamental pour le bon fonctionnement de ce type d'habitat, tant sur la participation des habitants, mais également dans la mise à distance des logiques spéculatives. {Hofer, #53, p.13-14}.

D'un point de vue architectural, le cluster est fondé sur l'articulation entre espaces privés et espaces partagés. Il s'agit d'une typologie hybride où des unités autonomes de petite taille sont regroupées autour d'espaces communs mutualisés. Cette organisation repose sur une distribution en « grappe » où la cuisine, le séjour et les espaces de travail sont partagés à l'échelle d'un groupe d'habitants. Les espaces domestiques s'organisent ainsi selon différents degrés d'intimité, créant une transition progressive entre sphère privée, espaces tampons et espaces communs {Bruxelles environnement, 2020 #54}. Par ailleurs, le cluster favorise une intensification des usages à plusieurs échelles. En effet, les espaces partagés ne se limitent pas au logement, mais s'étendent au niveau de l'étage et parfois même du quartier, ce qui permet d'intégrer des équipements, des services et des lieux de rencontres. Cette organisation à multi-niveaux permet une densité programmatique et une richesse d'usages difficilement atteignable dans des formes d'habitats classiques {Bruxelles environnement, 2020 #54}.

De ce fait, l'intérêt du cluster ne se limite pas à l'échelle du logement. Dans le projet « Hunziker Areal » à Zurich au sein de *Mehr Als Wohnen*, le cluster coexiste avec d'autres formes d'habitat afin de constituer un véritable « microcosme urbain » {Bruxelles environnement, 2020 #54, p.3}. Cette intégration permet de dépasser la simple juxtaposition de logements pour proposer une continuité entre espaces domestiques et

espaces urbains. Ainsi, cette architecture ne se limite pas à l'organisation de l'espace, mais devient un support actif de pratiques sociales.

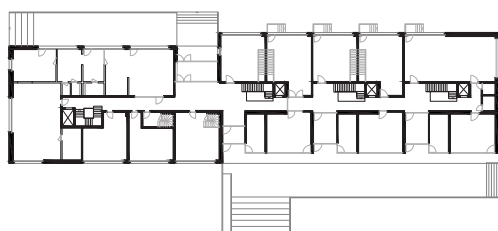
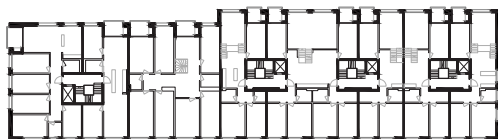
Ce qui démontre que le cluster apparaît comme une typologie particulièrement adaptée aux transformations contemporaines des modes de vie, car sa flexibilité permet de répondre à des situations variées. Sans être destiné à un public spécifique, il constitue néanmoins une opportunité intéressante pour certains profils en raison de son accessibilité économique, de sa flexibilité et des possibilités sociales. C'est pourquoi le cluster peut être compris comme une réponse architecturale et urbaine aux mutations contemporaines de l'habitat.

Si ces développements ont permis de situer le cluster comme typologie architecturale spécifique et d'en identifier les principes, cette approche reste en partie théorique. C'est pourquoi l'analyse typologique qui suit propose une lecture plus concrète à travers des projets réalisés. Elle permet de comprendre de manière spatiale comment ces principes se traduisent au sein du cluster.

LES CRITÈRES DE CHOIX ET L'ANALYSE SPATIALE DES PROJETS DE RÉFÉRENCE EN CLUSTER

Une partie de ma question porte sur les formes contemporaines d'habitat collectif et plus précisément sur le modèle du cluster. Par conséquent, j'ai choisi de rassembler des projets situés à Zurich issus du contexte des coopératives suisses et des réflexions expérimentales sur le vivre-ensemble. Les projets de *Kraftwerk I & II*, *Mehr als Wohnen* et *Zollhaus* partagent des préoccupations communes autour de la dimension communautaire et d'une gouvernance collective. Ces projets se distinguent également par leur volonté de favoriser une mixité sociale en proposant des formes d'habiter adaptées à différentes situations de vie. L'organisation spatiale y joue un rôle central, en proposant des dispositifs capables d'évoluer et d'accompagner les trajectoires des habitants dans le temps. Le choix de ces projets permet de mener une analyse typologique et programmatique fine du cluster afin de comprendre comment l'architecture devient le support d'autres façons d'habiter.

LOTISSEMENT HARDTURM



LOTISSEMENT HEIZENHOLZ



Fig. 29 Plan rez-de-chaussée et plan d'étage
Fig. 30 Plan rez-de-chaussée et plan d'étage

KRAFTWERK

Le projet *Kraftwerk* doit être compris comme un processus évolutif dont les principes initiaux sont développés puis adaptés dans des contextes différents. *Kraftwerk I* « *lotissement Hardturm* » est une première expérimentation du cluster, il est encore fortement lié à une logique communautaire issue des grandes colocations. L'organisation repose sur une mutualisation importante des espaces domestiques avec des unités privées réduites et des espaces communs centraux. Tandis que *Kraftwerk II* « *lotissement Heizenholz* » développe une version plus aboutie et plus pragmatique de ce modèle. Le projet s'implante dans un site marqué par une topographie en pente, ce qui produit une organisation fragmentée en plusieurs volumes articulés permettant d'avoir une diversité de situations spatiales. L'organisation est centrée autour des espaces collectifs, qui occupent une position centrale alors que les chambres sont disposées en périphérie. Deux noyaux de circulation distribuent le bâtiment avec une coursive qui est en réalité un espace extérieur élargi permettant de créer des espaces de sociabilité. Au sein même d'un cluster, la question du passage entre privé et collectif se joue à travers une succession de seuils. On passe de la chambre individuelle, à un espace tampon qui se compose souvent d'une kitchenette et d'une salle de bain, pour ensuite arriver dans l'espace collectif. Sur le plan social, *Kraftwerk II* s'inscrit dans un modèle coopératif structuré où chaque habitant participe à la gestion du projet. L'organisation en cluster facilite la gestion quotidienne à l'échelle des petits groupes, mais celle-ci est complétée par la gouvernance collective portée par la coopérative {Poullain, 2018 #60}.

Ainsi, les projets *Kraftwerk* formalisent le cluster comme une véritable typologie architecturale, s'inscrivant parmi les premières réalisations à structurer spatialement ce mode d'habitat collectif {Poullain, 2016 #61}.

LOTISSEMENT HARDTUM

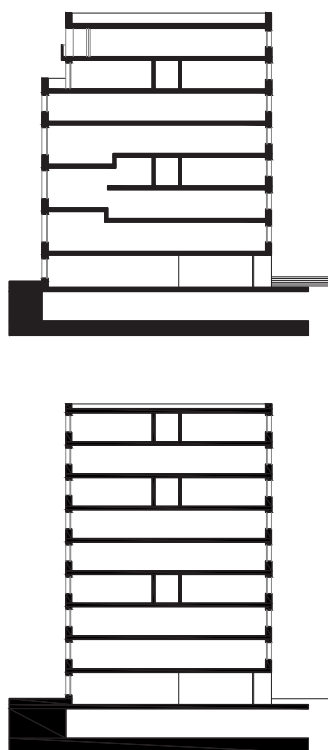


Fig. 31 Coupes montrant la variété typologique



Fig. 32 Salle commune au dernier étage
Fig. 33 Espace public ouvert sur l'extérieur

LOTISSEMENT HEIZENHOLZ



Fig. 34 Terrasse commune servant également de coursive et de point de rencontre
Fig. 35 Espace de vie d'un appartement cluster donnant sur la terrasse commune



Fig. 36 Salle commune
Fig. 37 Atelier partagé et autogéré

HALLENWOHEN'S A

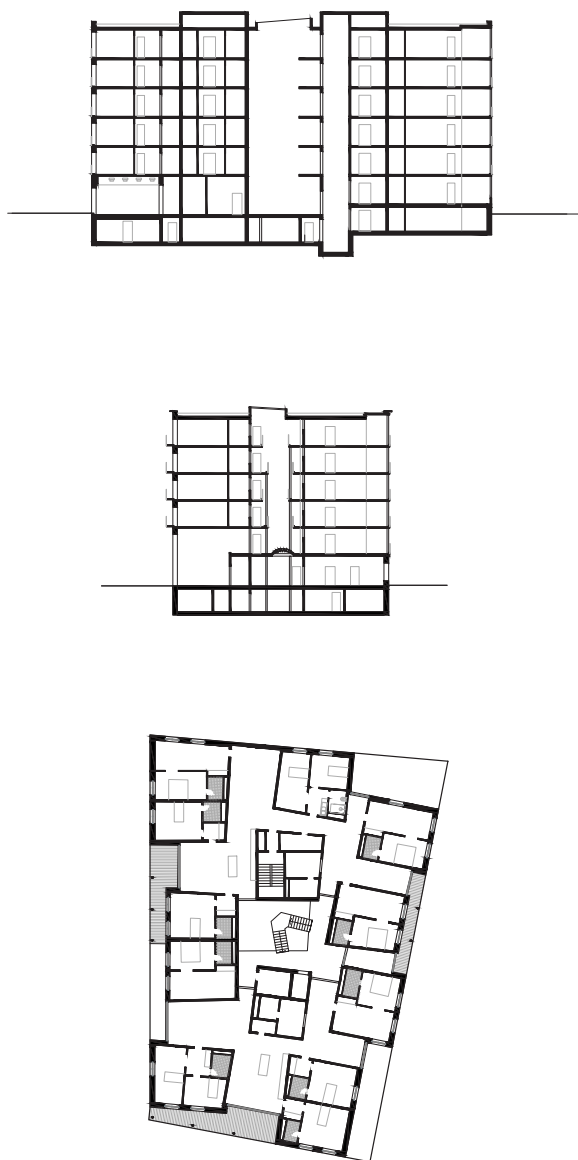


Fig. 38 Coupes et plan d'étage

MEHR ALS WOHNEN

Le projet *Mehr Als Wohnen* est un des projets les plus aboutis du cluster housing caractérisé par une organisation spatiale clairement lisible à travers le plan. Le projet se compose de grands clusters pouvant accueillir entre 10 et 12 personnes, comprenant une part importante d'espaces communs qui structurent l'organisation spatiale, incluant la cuisine, la salle à manger et le séjour. La circulation du bâtiment est organisée autour d'un atrium central. Cet espace vertical ouvert ne se limite pas à une fonction qui permet de desservir des logements, mais constitue un espace intermédiaire actif qui favorise les interactions entre habitants. Les unités privées sont conçues comme des cellules autonomes disposées en périphérie, où chaque habitant dispose d'une chambre associée à une kitchenette et à des sanitaires formant un espace semi-privé. Cependant, ces équipements restent limités et peu utilisés, car le cluster fonctionne comme un système où la vie domestique est largement mutualisée. À l'échelle du cluster ainsi qu'à l'échelle du bâtiment, la transition entre privé et collectif s'effectue selon une graduation. Cette succession de seuils est complétée par des espaces intermédiaires comme les balcons ou les zones de circulation qui prolongent les espaces collectifs et permettent une transition progressive entre les différentes sphères.

Sur le plan social, le projet repose sur un mode d'habitat collaboratif fondé sur l'auto-organisation des résidents. Les habitants décrivent ce mode de vie comme une forme de cohabitation proche d'un « foyer commun », où les interactions sont facilitées par l'organisation spatiale.

Ainsi, *Mehr als Wohnen* met en place une organisation spatiale où la lisibilité des seuils, entre privé et collectif, et la centralité des espaces partagés structurent les usages et la cohésion quotidienne {Khatibi, 2021 #63}.

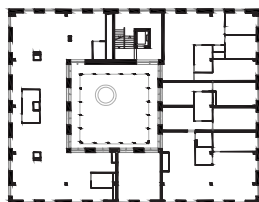
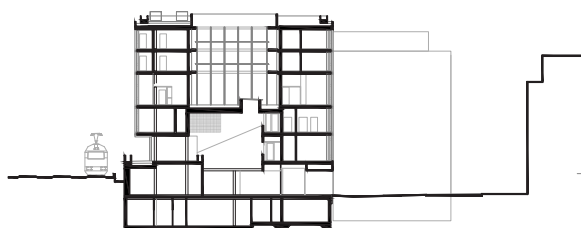


Fig. 39 Espace commun d'un cluster donnant sur l'atrium central



Fig. 40 L'atrium central servant de lieu de rencontre

HAUS A



HAUS B

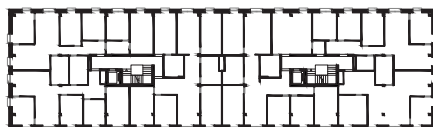
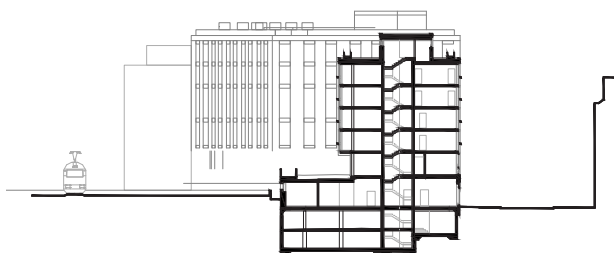


Fig. 41 Coupes et plan de la Haus A
Fig. 42 Coupes et plan de la Haus B

ZOLLHAUS

Le projet de *Zollhaus* s'organise comme un ensemble de bâtiments mixtes combinant logements, espaces collectifs et espaces publics. L'organisation repose sur une forte imbrication entre habitat et usages publics dû notamment à sa position à côté des voies ferrées. Deux logiques spatiales de logements se distinguent. La première, celle de Haus A, développe une organisation plus intériorisée avec des logements distribués autour d'un espace commun de circulation. La deuxième, celle de Haus B, plus linéaire, s'organise autour de deux noyaux de circulation, ce qui permet de ne pas reposer sur un couloir continu, mais sur une division du bâtiment en plusieurs entités. Les espaces extérieurs ne sont pas directement associés aux logements, mais mutualisés à l'échelle du projet, notamment à travers la *Gleiserrasse* et les espaces collectifs en toiture. La *Gleiserrasse*, jouant un rôle central en reliant les bâtiments, constitue un espace de circulation élargi qui sert à la fois de lieu de passage et de lieu de rencontre. De plus, à l'échelle du bâtiment, on retrouve des espaces collectifs intérieurs, en plus de ceux au sein des clusters, tels que les *Weisse Räume*, la cafétéria ou la buanderie. Enfin, le rez-de-chaussée est composé du niveau le plus public avec des espaces ouverts sur la ville, accueillant différents services.

D'un point de vue typologique, les plans montrent notamment des *Hallenwohnungen* qui sont de grandes unités collectives pouvant accueillir jusqu'à 16 à 19 personnes. Ces unités sont organisées comme des plateaux ouverts et flexibles pouvant s'adapter aux usages.

Sur le plan social, le projet de Zollhaus repose sur une volonté affirmée de diversité des profils des habitants. Cette diversité est soutenue par le modèle coopératif de la *Genossenschaft Kalkbreite*² qui favorise l'implication des habitants dans la vie du projet. L'organisation spatiale fondée sur le partage d'un certain nombre d'équipements constitue un support de cette gouvernance collective.

Zollhaus développe une organisation spatiale fondée sur la superposition de typologies variées et des niveaux de partage. La distinction entre privé, collectif et public s'estompe au profit d'un système ouvert soutenu par un fonctionnement coopératif au profit de la diversité des habitants {Genossenschaft, 2017 #64}.

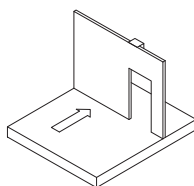
2 La Genossenschaft Kalkbreite à Zurich est une coopérative d'habitation pionnière (depuis 2014) axée sur le collectif, la durabilité et la mixité urbaine, elle propose un modèle de « ville dans la ville ». <https://www.espace-ziem.ch/fr/actualites/genossenschaft-kalkbreite-zuerich-fr>



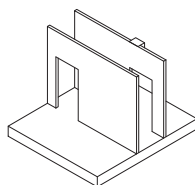
Fig. 43 Doppelgeschossigen «Wohntürme» au sein des Hallenwohnungen



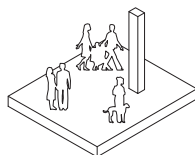
Fig. 44 Terrasse de la *Gleiterrasse* entre Haus A et Haus B



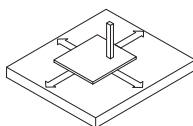
ESPACES COLLECTIFS AU PROFIT DU PRIVÉ



TRANSITION VERS L'INTIMITÉ



ACCUEIL DE LA DIVERSITÉ DE PROFILS



INTÉGRATION D'USAGES PUBLICS HYBRIDES

Fig. 43 Conclusions du catalogue typologique des projets en clusters

CONCLUSION ANALYTIQUE DU MODÈLE SPATIAL ET SOCIAL DU CLUSTER

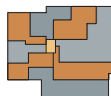
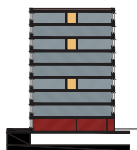
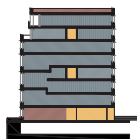
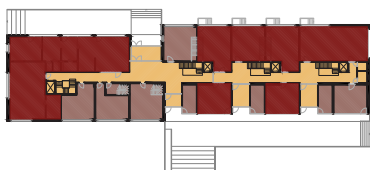
L'analyse de ces trois projets met en évidence un modèle d'habitat fondé sur une réduction volontaire de l'espace privé au profit du collectif. La qualité des logements ne repose plus sur la surface individuelle, mais sur la richesse et la diversité des espaces partagés. Cette logique s'accompagne d'une gestion fine des seuils, privés et collectifs, ce qui est essentiel au bon fonctionnement du cluster. Cette gestion repose notamment sur une succession d'espaces intermédiaires permettant une transition progressive entre les différentes sphères de l'habitat. Ces projets cherchent également à favoriser la cohabitation de profils variés, en proposant des typologies capables d'accueillir différentes situations de vie. Le cluster fonctionne comme un micro-logement collectif au sein duquel un petit groupe d'habitants partage des espaces et des usages au quotidien.

Cependant, cette organisation peut également introduire des effets de fragmentation avec la formation de communautés relativement autonomes. Certains dispositifs tels que l'activation des rez-de-chaussée au public ou la mise en place d'espaces communs à l'échelle du bâtiment permettent de dépasser cette limite, afin, de reconnecter les clusters entre eux ainsi qu'à la ville. L'analyse montre également que l'organisation spatiale du cluster repose sur plusieurs principes récurrents : la mutualisation des fonctions domestiques, l'intensification des usages à plusieurs échelles, la centralité des espaces collectifs ainsi qu'une hiérarchie claire entre espaces privés, collectifs et publics. Ces éléments permettent de produire une architecture capable de favoriser les interactions tout en maintenant différentes formes d'appropriation et d'intimité. Enfin, l'analyse montre que l'organisation spatiale est indissociable d'un modèle de gouvernance coopérative. De cette manière, l'architecture rend également possible des formes de gestion collective où les habitants participent activement à la vie du projet.

KRAFTWERK



Lotissement Hardturm



Lotissement Heizenholz



- Espaces privés
- Espaces circulations
- Espaces communs
- Espaces publics
- Espaces mutualisés

MEHR ALS WOHNEN



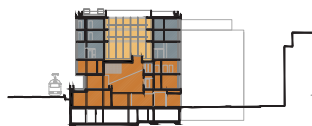
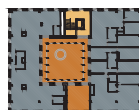
Hallenwoben's A



ZOLLHAUS



Haus A



Haus B

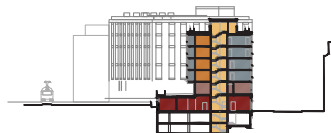


Fig. 44 Synthèse graphique du catalogue typologique des projets en clusters

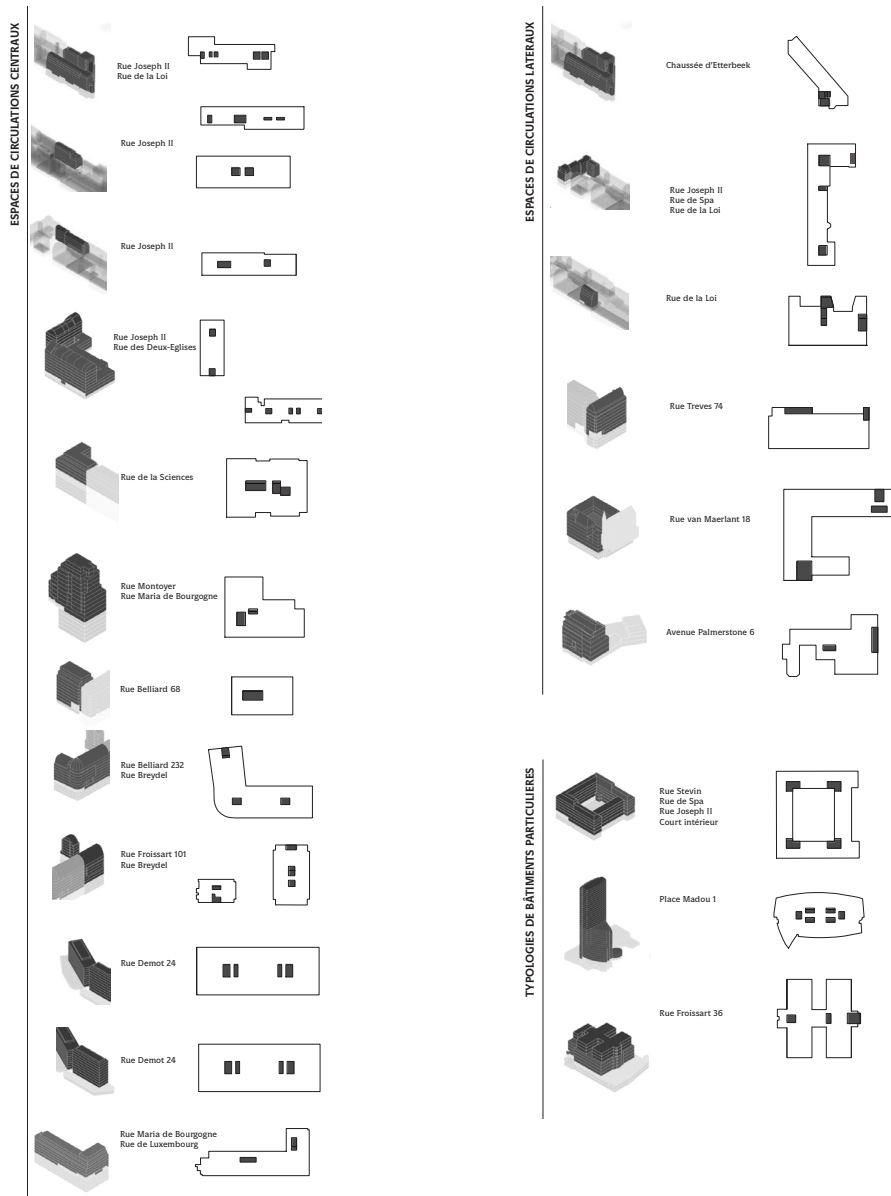


Fig. 45 Les trois catégories de bâti identifiées dans Cityforward

4.3.3 Croisement des deux catalogues typologiques et des catégories de bâti de Cityforward

À la suite des analyses typologiques précédentes, ce tableau croisé constitue un outil de synthèse visant à articuler les enseignements issus de la reconversion de bureaux en logements et ceux liés aux habitats en cluster. Il ne s'agit plus ici d'étudier des projets de manière isolée, mais de les confronter à des configurations de bâtiments concrètes. Ces bâtiments correspondent à trois catégories identifiées dans Cityforward : les typologies à circulation centrale, les typologies à circulation latérale ainsi que les typologies particulières. Le document s'organise sous forme de tableau comparatif où la première rangée comprend les trois bâtiments de Cityforward. Deux variables principales structurent la lecture par rangée. D'une part, un curseur de diversité programmatique allant du plus privé au plus collectif. D'autre part, un gradient de surface de distribution allant du maximum au minimum. Ces deux dispositifs graduels permettent de situer les différentes stratégies spatiales observées dans les projets de référence, afin d'évaluer leur capacité d'adaptation selon les caractéristiques du bâti existant.

L'analyse met en évidence le rôle central de la circulation dans la formation des typologies. Lorsque la surface de distribution est maximale, elle correspond généralement à des configurations où la structure existante impose une organisation rationnelle et répétitive. La distribution à couloir central comme dans *The Cosmopolitan* ou *Leopold Views* induit une forte standardisation des plans et une majorité de logements mono-orientés, ce qui limite les variations importantes typologiques. À l'inverse, les circulations à couloir latéral comme dans le projet *Luttre* offrent des spatialités traversantes très pertinentes. Ils favorisent l'apport de lumière naturelle et facilitent l'intégration d'espaces intermédiaires tels que des loggias ou des coursives habitées. À mesure que la surface de distribution diminue, elle n'est présente qu'à un niveau sur deux, permettant notamment des configurations en duplex comme observé dans le projet *Weinlager*. Cette stratégie permet de réduire les surfaces dédiées à la distribution tout en libérant de l'espace pour des usages domestiques ou collectifs. Lorsque la surface de distribution est moins importante, les typologies à desservir doivent être plus grandes afin d'éviter les dynamiques de couloirs, ce qui amène à intégrer alors des fonctions plus collectives et rejoint les logiques observées dans les projets de cluster housing.

Le croisement de ces paramètres révèle également que toutes les typologies de bâtiments ne présentent pas le même potentiel de transformation. De plus, il permet de dépasser une lecture purement descriptive pour proposer une grille d'analyse opérationnelle, mettant en évidence que la reconversion ne dépend pas uniquement des contraintes structurelles, mais également de la manière dont la circulation est mobilisée comme levier de projet. En articulant surface de distribution et diversité programmatique, cet outil synthétique permet de mieux comprendre comment différentes spatialités peuvent être intégrées dans des bâtiments existants. Dans le cadre du projet, ce tableau constitue un support d'aide à la décision. En confrontant les logiques issues des catalogues typologiques à un

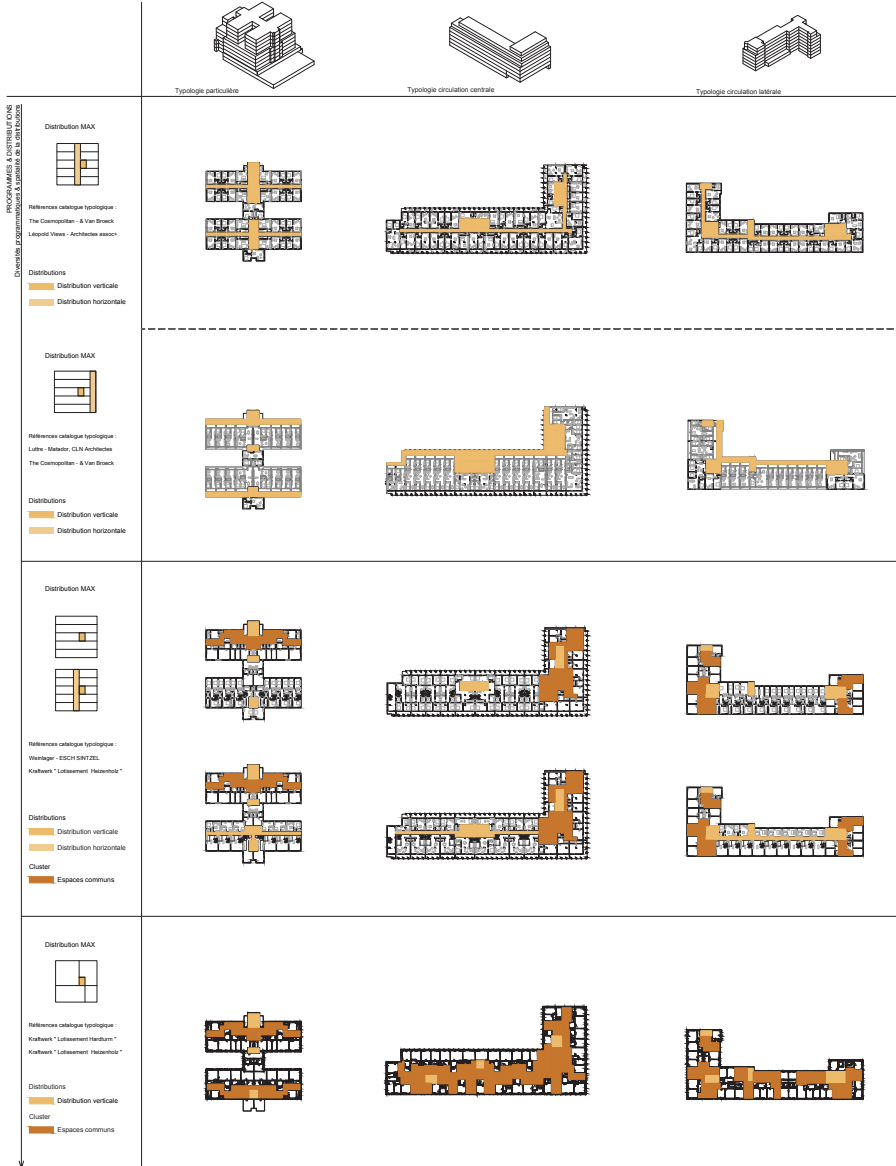


Fig. 46 Croisement des deux catalogues typologiques et les catégories de bâti de Cityforward

cas concret, il devient possible d'aller au-delà d'une simple adaptation fonctionnelle. Il permet d'identifier plus précisément les marges de transformation possibles en fonction du type de bâtiment choisi.

Au regard de cette analyse, le choix du bâtiment de projet s'est porté sur le bâtiment à l'angle de la rue de Spa, car ce type de configuration offre une grande flexibilité spatiale et permet de développer des logements avec des qualités lumineuses intéressantes et variables. Ce choix est également lié aux qualités propres du bâtiment : il est situé à un angle de rue important, il possède un potentiel urbain fort lui permettant de participer à l'activation des relations avec l'espace public. De plus, le bâtiment présente une largeur irrégulière variant entre 14 et 20 m, ce qui constitue une caractéristique particulièrement intéressante. Cette variation dimensionnelle offre des opportunités pour développer une diversité typologique qui est directement en lien avec les deux catalogues typologiques analysés.

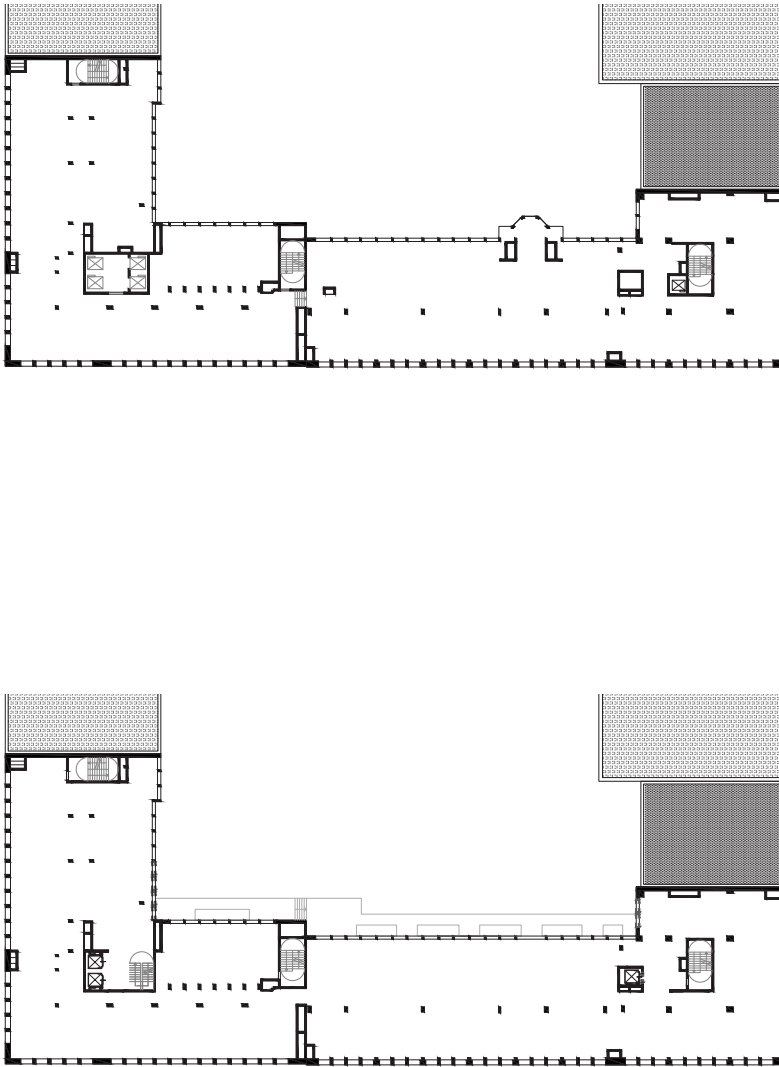


Fig. 47 Plan structurel R+3 avant intervention et après transformation

5 Mise en relations des analyses ethnographiques et typologiques

Ce chapitre constitue un moment charnière du travail, car il articule les enseignements issus de l'enquête ethnographique et les constats tirés des analyses typologiques. Les données recueillies auprès des jeunes adultes sont le point de départ critique permettant d'interroger les réponses architecturales existantes. L'enquête met en évidence quatre grandes problématiques : l'accessibilité financière, l'équilibre entre collectif et intimité, la flexibilité des parcours résidentiels et l'adaptabilité des usages quotidiens. En parallèle, l'analyse typologique à travers les deux catalogues typologiques met en lumière les contraintes structurelles, les logiques de standardisation, mais aussi les stratégies de mutualisation, de gestion des seuils ou encore les modèles de gouvernance. L'objectif de ce chapitre est ainsi de confronter ces deux corpus. Il est ainsi divisé en quatre parties, chacune met en correspondance un enjeu ethnographique avec les enseignements typologiques associés. Dans le but de construire une réflexion critique sur la capacité de l'architecture à répondre aux besoins contemporains.

5.1 Vers un habitat accessible financièrement

L'enjeu d'accessibilité qui a été mis en évidence par l'enquête trouve un écho direct dans les stratégies issues des analyses typologiques. Celles-ci montrent que l'économie d'un projet ne relève pas uniquement d'une réduction des coûts. Elle passe aussi par une mise en valeur des ressources existantes et une nouvelle manière d'habiter.

5.1.1 Transformer les contraintes en levier économique

Les projets de reconversion de bureaux en logements démontrent que les contraintes du bâti tertiaire telles que la trame structurelle ou encore les noyaux de circulation peuvent devenir de véritables leviers de projet. En s'appuyant sur ces éléments, il est possible de limiter les transformations lourdes et ainsi les coûts d'intervention. L'économie repose ainsi sur une intelligence du « déjà-là », où le réemploi structurel devient une stratégie centrale à la fois économique et durable.

5.1.2 Mutualiser pour réduire la surface privée

Parallèlement, l'accessibilité passe par une redéfinition de l'équilibre entre espace privé et espace collectif. La réduction des surfaces individuelles est rendue acceptable par la mise en place d'espaces partagés de qualité. Comme dans le projet *Weinlager*, à l'échelle du bâtiment pour l'ensemble des typologies de logements, des cuisines collectives, des buanderies mutualisées ainsi que des espaces communs viennent compléter les logements. Cette mutualisation est un outil de projet qui permet à la fois de diminuer les coûts, mais surtout d'enrichir les usages.

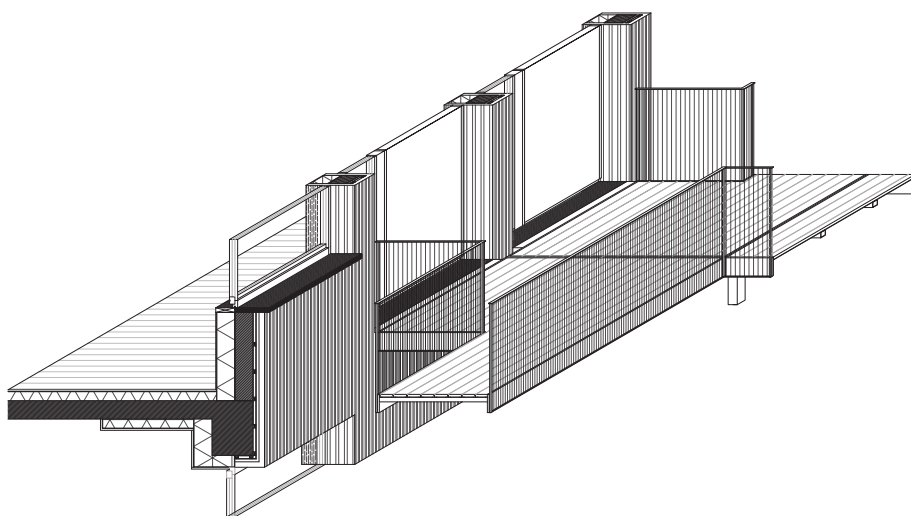


Fig. 48 Coupe axonométrique du détail technique de la coursive et la façade en intérieur d'îlot

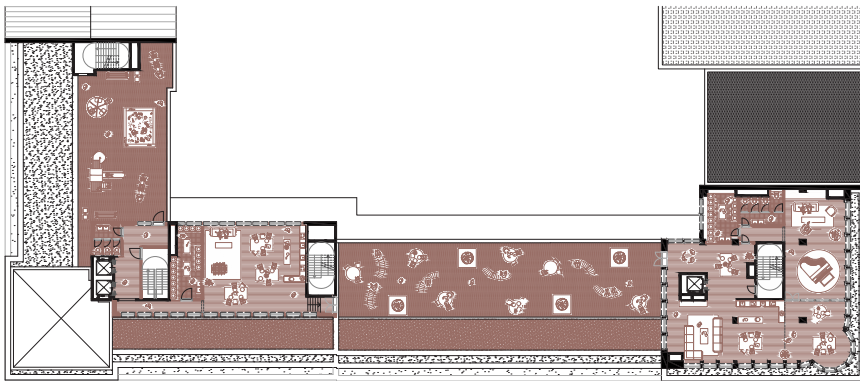


Fig. 49 Plan R+8 de la mutualisation des espaces de buanderies, cuisines et salle polyvalente

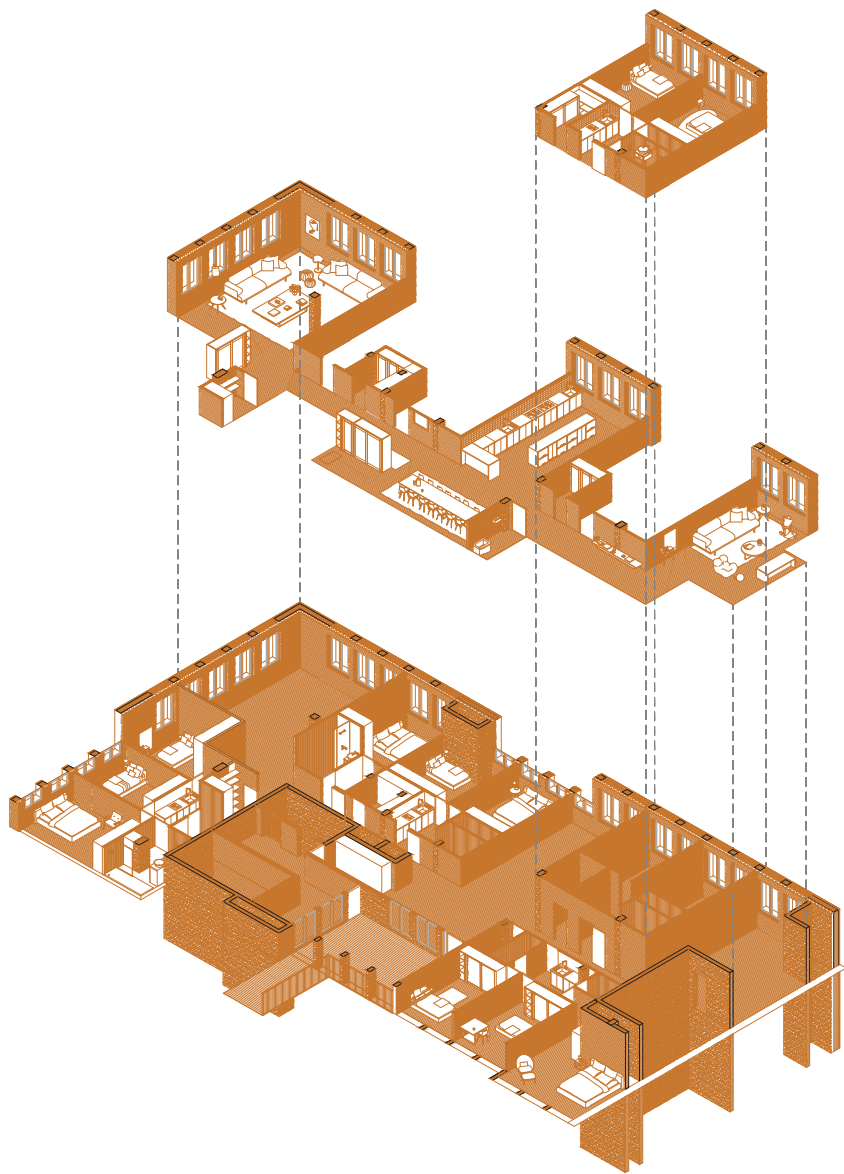


Fig. 50 Axonométrie éclatée d'une cluster montrant les espaces communs et une cellule d'intimité type

Ainsi, dans le cadre des projets de référence étudiés, l'habitat abordable se construit à travers une double logique : premièrement, par l'exploitation du potentiel bâti existant, ensuite, par une redistribution des espaces domestique privés au profit du collectif. C'est pourquoi au sein du projet, le choix est fait de conserver au maximum la structure existante tout en intégrant des espaces mutualisés.

5.2 Articuler collectif et intimité

L'un des enseignements issus du travail ethnographique est la tension entre désir de collectif et besoin d'intimité. Les analyses typologiques montrent que cet équilibre ne repose pas uniquement sur une répartition des surfaces. De ce fait, une attention particulière doit être portée sur l'organisation spatiale des espaces et des relations.

5.2.1 Les circulations comme dispositif social

Les projets analysés révèlent que les circulations peuvent dépasser leur rôle fonctionnel pour devenir un support social. Dans le projet de *Kraftwerk II* et *Mehr Als Wohnen*, ces espaces sont élargis et favorisent les interactions informelles entre habitants. De cette façon, l'organisation des logements autour de ces parcours permet de structurer les relations de proximité et de créer des situations de rencontre quotidienne.

5.2.2 Structurer le collectif sans l'imposer

La réduction des surfaces privées demande de porter un intérêt soutenu à la qualité des espaces individuels. L'ensemble des projets en cluster analysés montrent que le collectif fonctionne seulement si les cellules de logements restent confortables et habitables. Cela passe par des dimensions suffisantes, un bon accès à la lumière naturelle et un traitement acoustique efficace. De plus, l'équilibre entre espaces privés et collectifs reste essentiel, car un collectif trop important risque de perdre en appropriation et d'être moins activé par les habitants.

5.2.3 Travailler les seuils comme outil d'intimité

Enfin, l'intimité ne se limite pas à la séparation physique entre espaces, mais elle se construit à travers une graduation des situations spatiales. L'importance des espaces intermédiaires, comme le souligne Herman Hertzberger, permet de moduler les niveaux d'exposition et d'appropriation. Ces dispositifs offrent la possibilité de choisir son degré d'implication dans le collectif afin qu'il ne soit pas subi par les habitants.

Par conséquent, l'articulation entre collectif et intimité repose sur ces trois combinaisons de dispositifs spatiaux. Dans le projet, cela se traduit par une courserie habitée qui permet de faire le lien entre les habitants au sein des clusters et les habitants des duplex. Au sein des clusters, les unités privées sont confortables et suivies d'espaces intermédiaires permettant une transition progressive entre individuel et collectif.

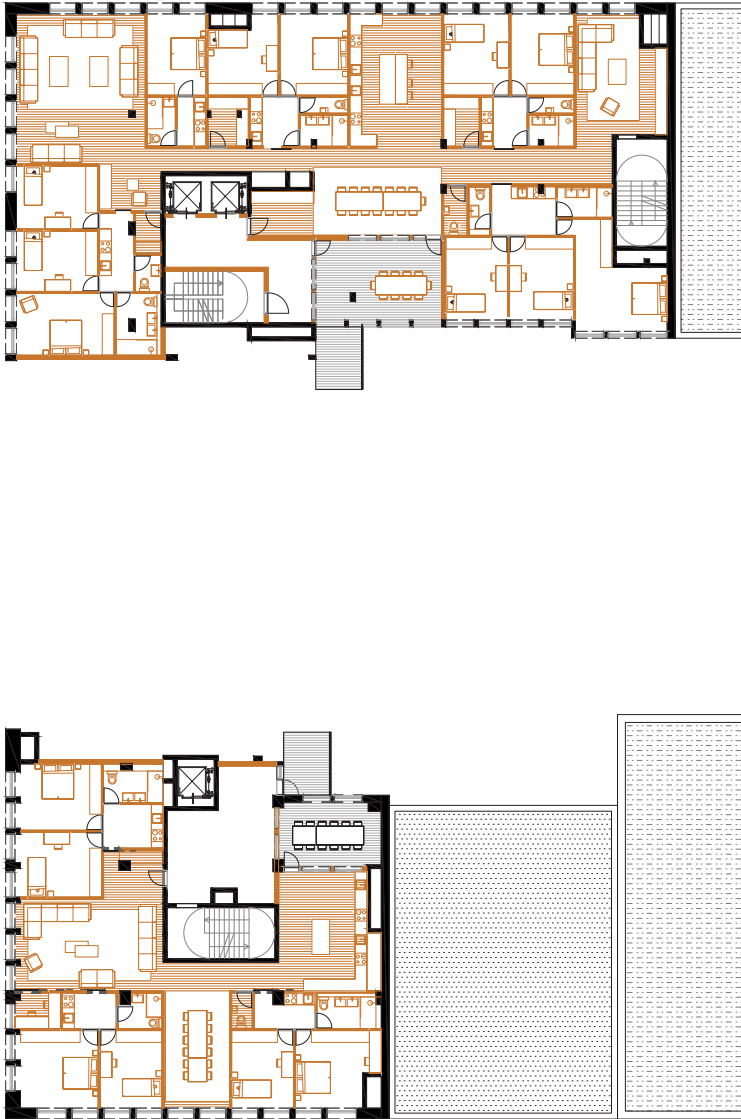


Fig. 51 Plans clusters

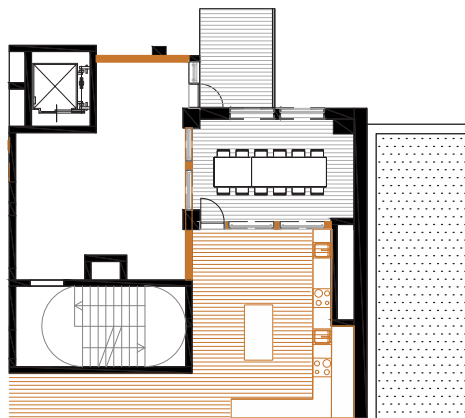
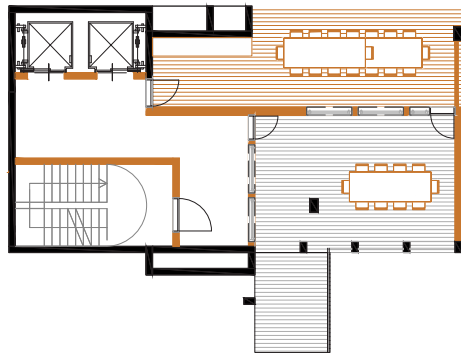


Fig. 52 Plans des circulations comme dispositif social

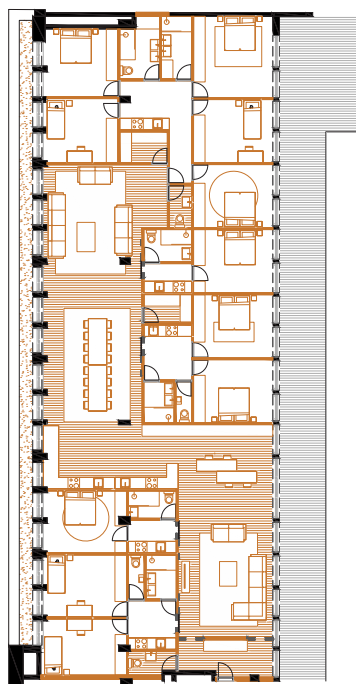


Fig. 53 Plans des clusters à partir de R+5

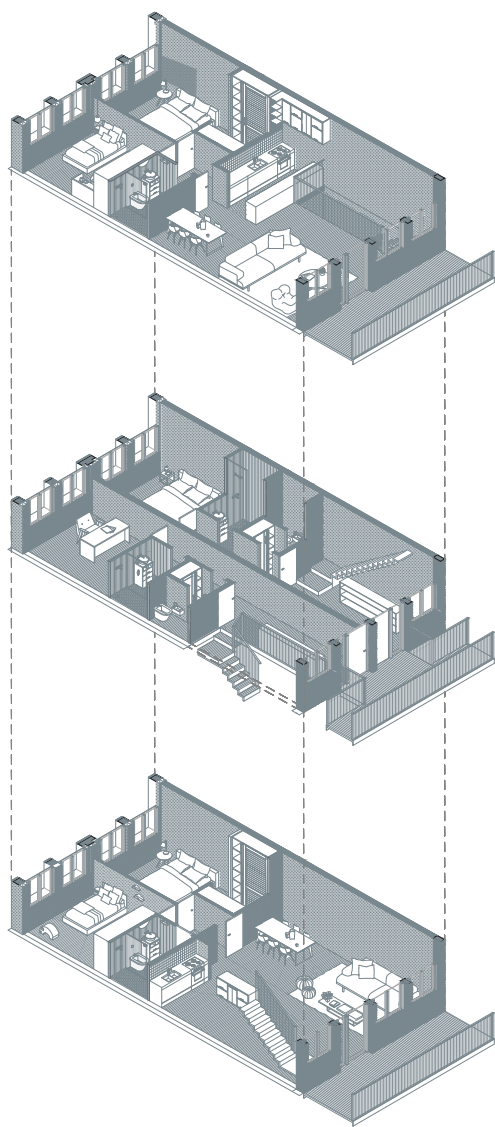


Fig. 54 Axonométrie éclatée d'un duplex haut et d'un duplex bas - Type 1

5.3 Flexibilité dans le temps

L'instabilité des trajectoires résidentielles en tant que jeune adulte et le besoin de logements capables d'évoluer dans le temps ont également été mis en avant dans l'enquête. L'analyse typologique montre que cette flexibilité repose à la fois sur la diversité des profils accueillis et sur la capacité des espaces à pouvoir s'adapter aux usages.

5.3.1 Accueillir une diversité de profils

Afin d'éviter la standardisation critiquée dans le catalogue typologique des projets réhabilités, il est important de proposer une diversité typologique. Celle-ci permet non seulement d'éviter ce phénomène, mais également de permettre la coexistence de différentes formes d'habitat, allant du logement individuel à la colocation. En proposant, plusieurs types d'unités au sein d'un même ensemble, on favorise une mixité sociale importante pour le quartier.

5.3.2 Permettre l'évolution des usages

Au-delà de la diversité des profils, le projet doit permettre aux habitants d'évoluer dans le temps dans une logique de parcours. La flexibilité repose ici sur la possibilité d'évoluer au sein du même bâtiment, en accédant à différentes typologies selon les moments de vie. Cette organisation permet aux habitants d'adapter leur situation résidentielle sans quitter leur environnement tout en conservant des repères sociaux et spatiaux.

Dans le projet, cette approche se concrétise par la mise en place de typologies variées et complémentaires qui sont organisées de manière à permettre des parcours résidentiels au sein même du projet. De manière à accompagner les évolutions de vie sans imposer de rupture avec l'environnement existant.

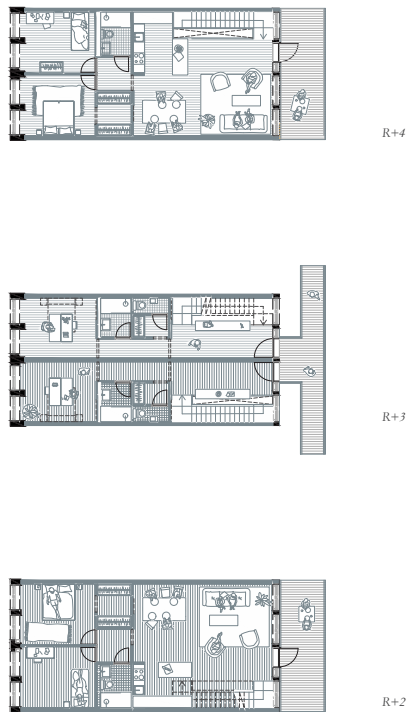


Fig. 55 Plans zoom d'un duplex haut et d'un duplex bas - Type 1

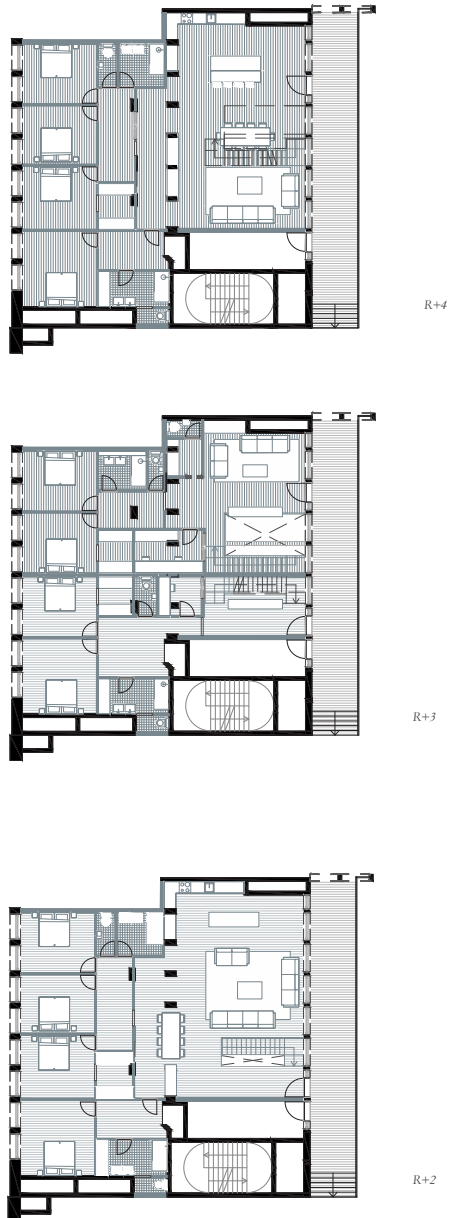
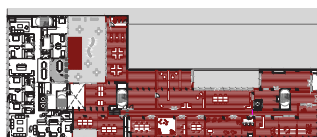
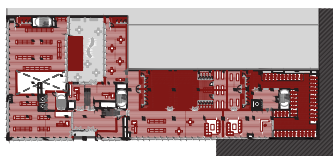


Fig. 56 Plans zoom d'un duplex haut et d'un duplex bas - Type 2



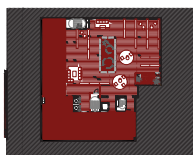
R+1



RDC



R-1



R-2

Fig. 57 Plans des espaces publics

5.4 Adaptabilité aux usages du quotidien

Enfin, l'enquête ethnographique met en évidence l'importance des usages quotidiens spécifiques. Dans certains projets, l'analyse typologique montre que ces usages ne peuvent pas être pensé uniquement à l'échelle du logement, mais peuvent s'ouvrir à l'échelle de l'ensemble du projet et même à l'échelle urbaine.

5.4.1 Éviter les communautés fermées

Les projets en cluster reposent sur des groupes d'habitants à échelle réduite favorisant des relations de proximité. Cette organisation peut être enrichie par des dispositifs collectifs de plus grande envergure. La mise en place d'espaces partagés à l'échelle du bâtiment permet de créer des liens entre les différents clusters. Concrètement, au sein du projet, la mise en place de toitures, d'espaces extérieurs partagés ou de lieux communs accessibles à tous participent à cette ouverture. L'enjeu est de dépasser le seul fonctionnement du cluster pour proposer un collectif plus ouvert et complémentaire.

5.4.2 Intégrer des usages hybrides à l'échelle publique

Les évolutions des modes de vie impliquent d'ouvrir le bâtiment à des usages dépassant la fonction résidentielle. L'intégration d'un rez-de-chaussée actif ayant des lieux ouverts sur le quartier permet d'articuler une diversité d'activités, allant du travail à des usages culturels, mais aussi à des formes de commerce de proximité. Ces dispositifs qu'on retrouve au sein de *Zollhaus* renforcent l'ancrage du projet dans son environnement urbain. Toutefois, ces espaces ne visent pas à encourager des dynamiques de gentrification ni à promouvoir une logique de consommation. Ils cherchent à proposer des usages accessibles ancrés localement et en lien avec les besoins quotidiens des habitants du quartier ainsi que les résidents.

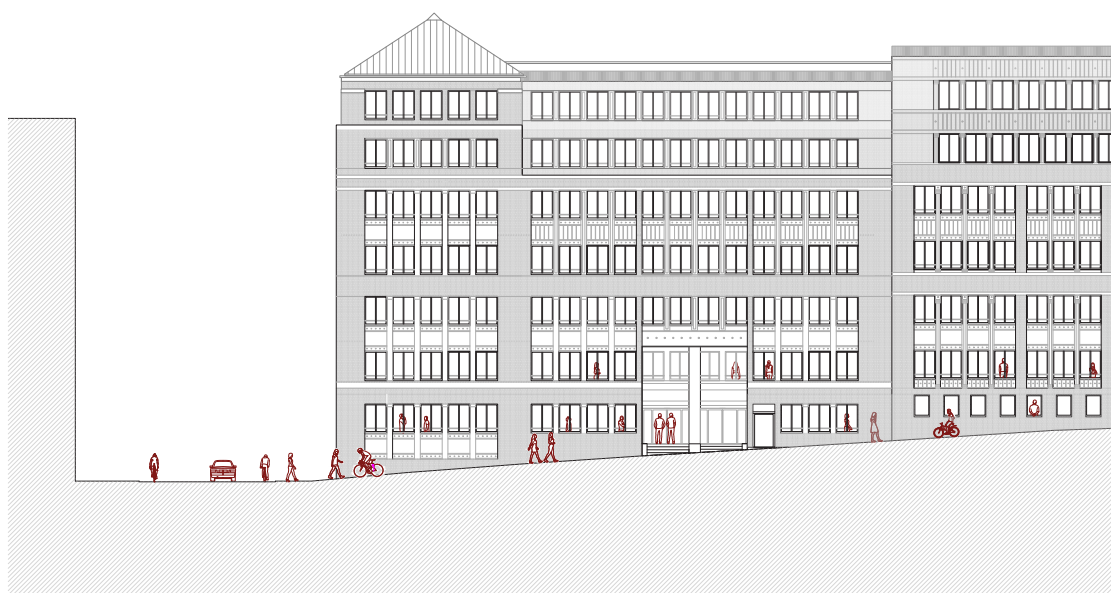
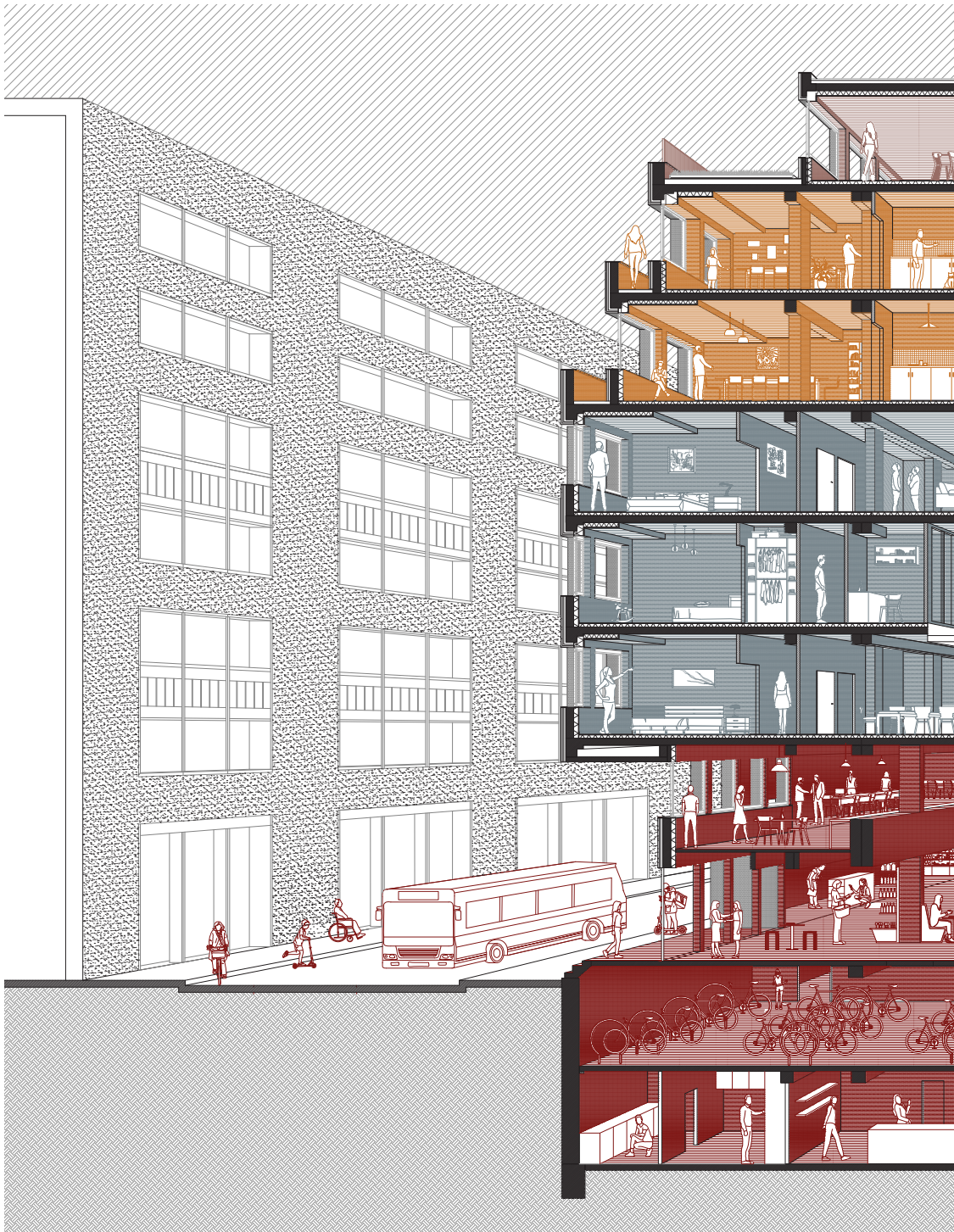




Fig. 58 Elévation rue de Spa

5.5 Vers un système spatial multi-échelles

Les quatre enjeux issus de l'enquête ethnographique qui sont l'accessibilité financière, les relations entre collectif et intimité, la flexibilité et l'adaptabilité des usages du quotidien constituent le point de départ du projet. À partir de ces constats, les analyses typologiques ont permis d'identifier des projets de références mettant en place des réponses spatiales capables de répondre à ces différents enjeux. Leur étude montre que ces problématiques sont étroitement liées et ne peuvent pas être pensées séparément, car chaque dispositif spatial agit simultanément à plusieurs niveaux. Pour répondre à ces quatre enjeux, le projet s'appuie sur une organisation en strates permettant d'articuler les différents niveaux d'usages. Ce système se traduit par une hiérarchie claire des espaces passant du public au collectif, au semi-privé pour arriver au privé. Ce système structure les relations tout en laissant place à des appropriations variées en fonction de l'organisation au sein des étages.



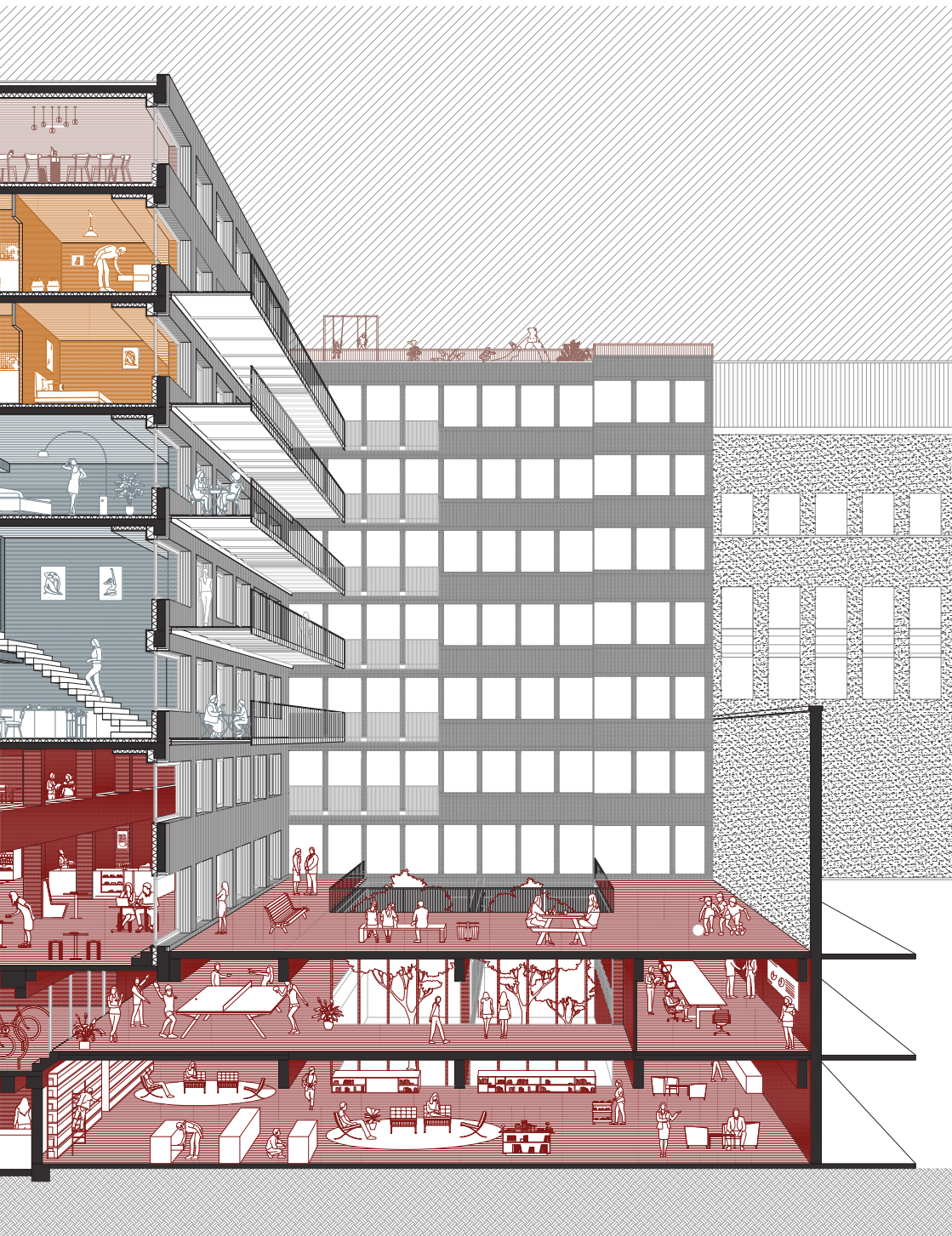


Fig. 59 Coupe habitée

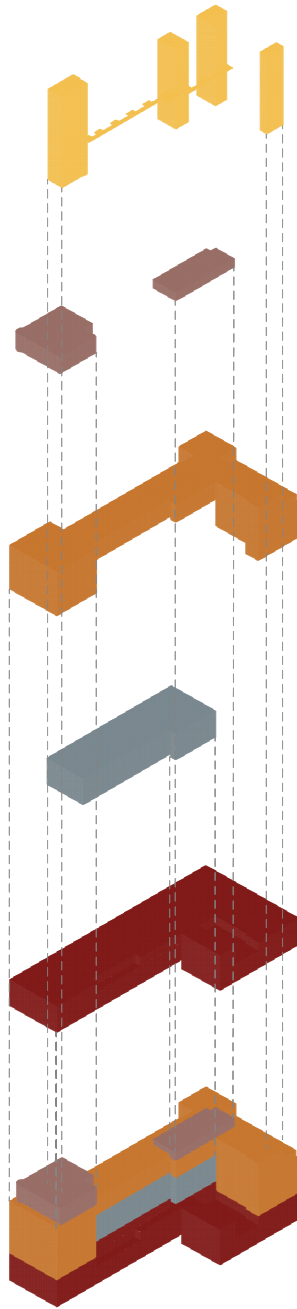


Fig. 60 Axonométrie éclatée montrant les différentes échelles du projet

6 Projet

Le projet prend appui sur un constat déjà établi : celui de la présence importante de bureaux vacants dans le quartier européen qui constitue un potentiel important de transformation. Il s'appuie également sur les différentes postures de projet mises en évidence dans le chapitre précédent, issues à la fois de l'enquête ethnographique et des analyses typologiques. Cette démarche s'inscrit ainsi dans la continuité des stratégies mises en avant. Il est question de transformer les contraintes du bâti tertiaire en leviers de projet en articulant collectif et intimité, permettant une diversité de parcours résidentiels et en intégrant des usages hybrides à l'échelle du bâtiment et du quartier. Il s'agit de considérer ces espaces comme une ressource capable d'accueillir de nouvelles formes d'habitat. L'enjeu du projet est alors de dépasser une logique de reconversion fonctionnelle classique pour proposer un système résidentiel plus ouvert. En s'adressant notamment aux jeunes adultes, celui-ci explore des formes d'habitat à la fois flexibles et évolutives, où l'on retrouve une réelle coexistence entre individuel et collectif. Le projet ne se limite pas à produire du logement, mais cherche à reconfigurer les relations entre espaces, usages et habitants de manière plus inclusive et adaptable.

6.1 Structuration programmatique du projet

Le projet s'organise autour de trois différentes manières d'occuper un espace de vie.

D'abord, un *socle actif* qui est situé au rez-de-chaussée et au premier niveau de la rue de Spa. Il accueille des fonctions ouvertes et participe à l'activation du quartier, ce qui permet de faire l'interface entre le bâtiment et la ville.

Ensuite, les *habitats en cluster* qui reposent sur le partage d'espaces communs indépendants des espaces individuels. Cette forme d'habitat favorise les interactions et propose une alternative plus collective, inclusive et abordable au logement traditionnel.

Enfin, un *habitat en duplex* qui est plus autonome, et répond à des besoins d'intimité et de stabilité dans le parcours résidentiel.

Cette combinaison permet de proposer une diversité de situations d'habiter. Elle répond à la fois à la flexibilité des trajectoires de vie et à l'adaptabilité des usages au quotidien. Le projet n'impose pas un modèle unique, mais met en place un système évolutif.

6.2 Multi-échelles du projet

À partir de cette organisation, le projet se développe à travers une approche multi-échelles. Il ne s'agit pas uniquement de juxtaposer des programmes, mais de comprendre comment ils s'articulent spatialement les uns avec les autres. Le projet est ainsi pensé à quatre échelles différentes : l'échelle urbaine, l'échelle du bâtiment, l'échelle du collectif

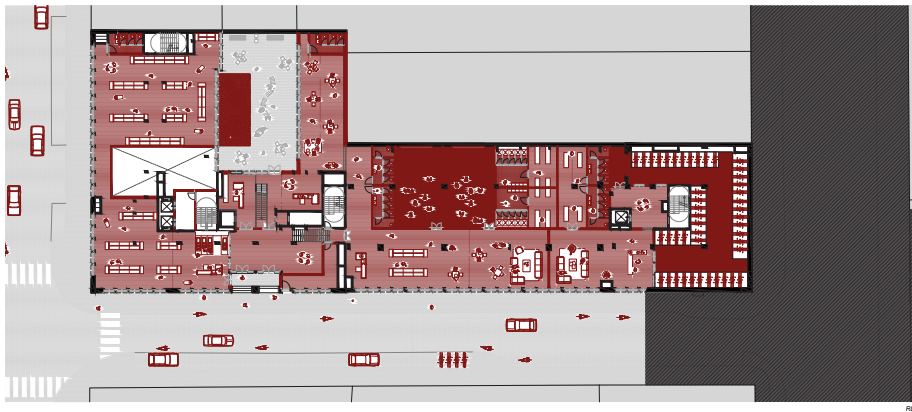
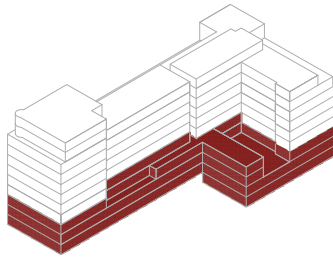


Fig. 61 Plan de rez-de-chaussée

et l'échelle de l'intime. Ces différentes échelles permettent d'assurer une continuité entre les espaces et de relier le territoire à l'expérience quotidienne de l'habitant.

6.2.1 A l'échelle urbaine

Le socle actif joue un rôle central dans la transformation du bâtiment. Allant des étages aux sous-sols, passant par le rez-de-chaussée et certains premiers niveaux, ces espaces sont ouverts et accueillent une diversité de fonctions accessibles. Ces espaces sont des lieux de travail partagés, des ateliers, mais aussi des programmes culturels, commerciaux ou associatifs. Cette mixité d'usages permet d'animer le bâtiment tout au long de la journée et de créer des points d'accroche avec le quartier. Le projet dépasse la logique monofonctionnelle des bureaux pour proposer un socle vivant intégré au tissu urbain, favorisant les échanges et les interactions.



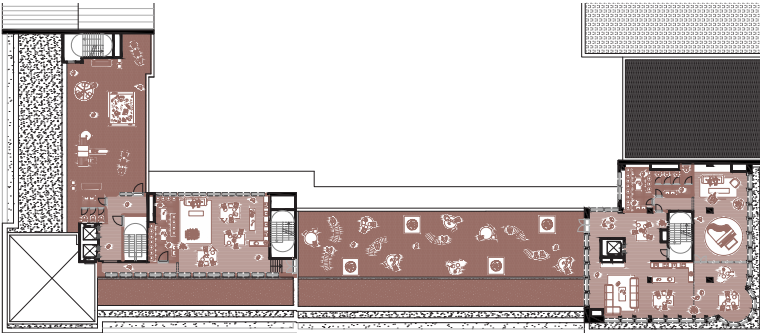
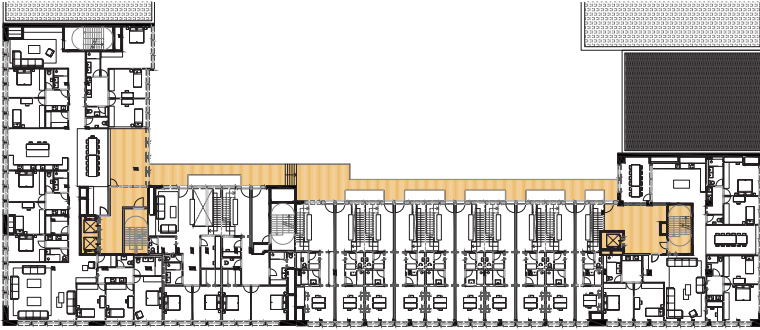
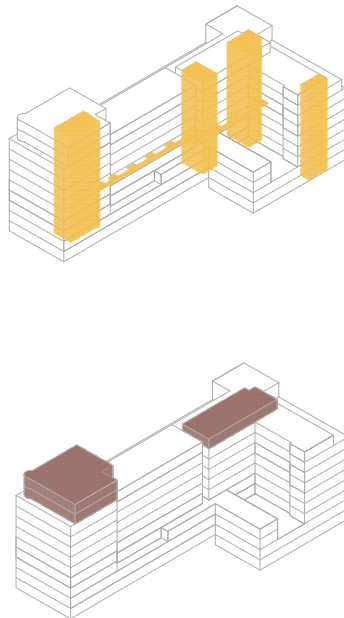


Fig. 62 Plan R+3
Fig. 63 Plan R+8

6.2.2 A l'échelle du bâtiment

Le projet s'appuie sur les qualités de l'existant tout en les réinterprétant comme de véritables leviers de transformation. Dans une logique d'économie de moyens, les contraintes souvent connues des reconversions sont des réels points de départ du projet. La conservation de la structure existante ainsi que des noyaux de circulation permettent de limiter les transformations lourdes et de réduire les interventions sur le bâti. Les deux noyaux de circulation occupent un rôle central. De plus, la coursive permet de distribuer les duplex hauts et les duplex bas, en façade, et permet d'assurer l'émergence de logements traversants. Elle devient également un espace intermédiaire qui est capable d'établir des usages informels de sociabilité. La trame structurelle est conservée afin de s'inscrire dans une logique de réemploi du bâti existant. Plutôt que de reproduire des typologies répétitives, le projet introduit des variations dans les configurations spatiales. Cette approche permet de générer une diversité de logements tout en maintenant une cohérence constructive. L'objectif est d'éviter des logements mono-orientés et standardisés souvent hérités des bureaux au profit d'espaces plus traversants et plus lumineux. Cette logique d'économie se prolonge également à travers la mutualisation de certains usages à l'échelle du bâtiment. Les buanderies communes, les cuisines collectives et les terrasses partagées en toiture permettent de regrouper certains équipements. Cette mutualisation permet non seulement d'optimiser les surfaces privées mais aussi de renforcer les relations entre habitants à l'échelle de l'ensemble du bâtiment.



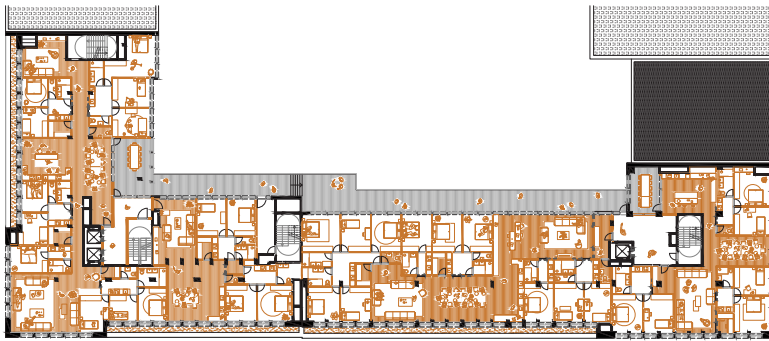


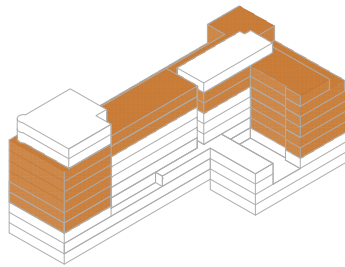
Fig. 64 Plan R+5

6.2.3 A l'échelle du collectif

Le projet s'organise autour de deux formes complémentaires de mise en commun qui permettent d'articuler différentes intensités de vie collective au sein du bâtiment.

La première se situe à l'échelle du cluster. Chaque groupe de logements partage des espaces du quotidien comme la cuisine, la salle à manger ou encore le salon. Ces espaces sont utilisés par un nombre restreint d'habitants, favorisant une proximité choisie et des interactions régulières, tout en conservant une échelle de l'ordre du privé appropriable.

La seconde forme de collectivité se développe à l'échelle du bâtiment dans son ensemble. Elle regroupe des espaces mutualisés plus larges tels que des buanderies communes, des cuisines collectives et de grandes terrasses partagées situées au dernier niveau du bâtiment. Ces espaces permettent d'accueillir des usages plus ponctuels et participent à la vie collective du bâtiment. Ils sont accessibles à l'ensemble des résidents, y compris ceux occupant des logements plus traditionnels en duplex. Cette double échelle collective introduit une gradation dans les modes de partage, car elle permet aux habitants de choisir leur niveau d'implication dans la vie collective. Enfin, leur implantation se situe à des points stratégiques du bâtiment, ce qui contribue à activer les parcours et à transformer les espaces de distribution en véritables lieux de vie. Ce collectif devient ainsi une composante essentielle dans le projet pensé comme une ressource.



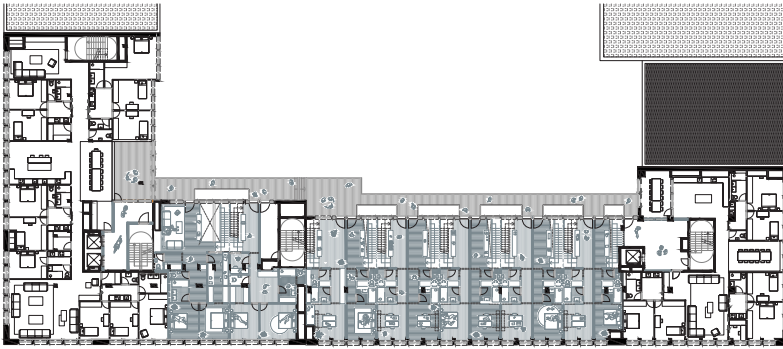


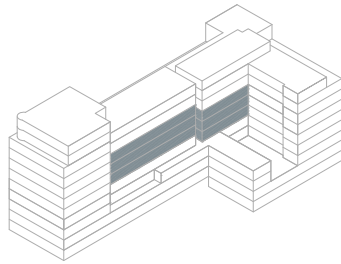
Fig. 65 Plan R+3

6.2.4 A l'échelle de l'intime

Le projet ne se limite pas à une seule forme d'habitat. Il distingue deux manières différentes de penser l'espace privé.

La première correspond aux logements en duplex qui relèvent d'une forme d'habitat plus traditionnelle. Leur organisation sur deux niveaux permet d'offrir des qualités architecturales hiérarchisées avec zones de vie et zones plus retirées permettant de renforcer le sentiment d'intimité. Une attention particulière est portée sur l'apport de lumière et de confort.

La seconde forme d'intimité se développe au sein des clusters à travers les espaces privés individuels. Bien qu'ils soient plus compacts, ces espaces sont essentiels, car ils représentent le lieu de retrait personnel au sein d'un système collectif. Ils ne fonctionnent pas de manière isolée, mais sont associés à des espaces semi-privés qui facilitent le travail en seuils. Ces espaces intermédiaires permettent d'instaurer une gradation entre espaces strictement privés et espaces collectifs en cluster. Ainsi, l'intimité est envisagée comme un système différencié qui est capable de s'adapter à des situations d'habiter variées.



6.2.5 Synthèse de projet

Le projet repose sur une double approche complémentaire. D'une part, une structuration programmatique qui organise différentes formes d'habiter afin de répondre à la diversité des modes de vie et des trajectoires résidentielles. D'autre part, une approche multi-échelle qui permet de traduire cette organisation spatiale de manière concrète depuis le rapport au quartier jusqu'à l'intimité.

L'intérêt du projet réside dans l'articulation entre ces deux dimensions. Ainsi, le programme ne se limite pas à une répartition fonctionnelle, mais il devient un support pour penser des relations et des usages à différentes échelles. De ce fait, la reconversion du bâti existant ne produit pas uniquement du logement, mais met en place un système habité qui est capable de concilier mixité, flexibilité et qualité d'usages.

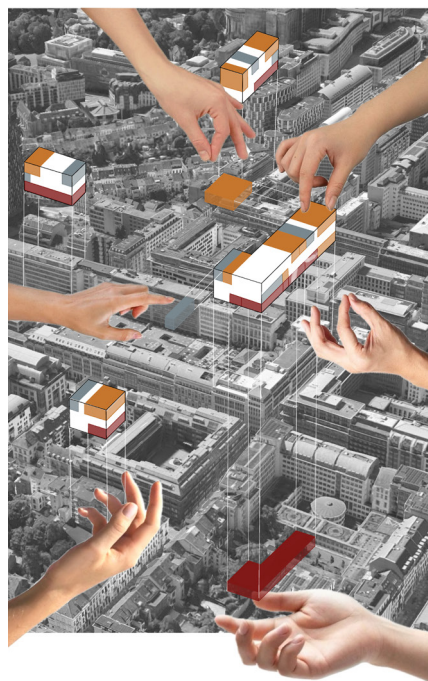
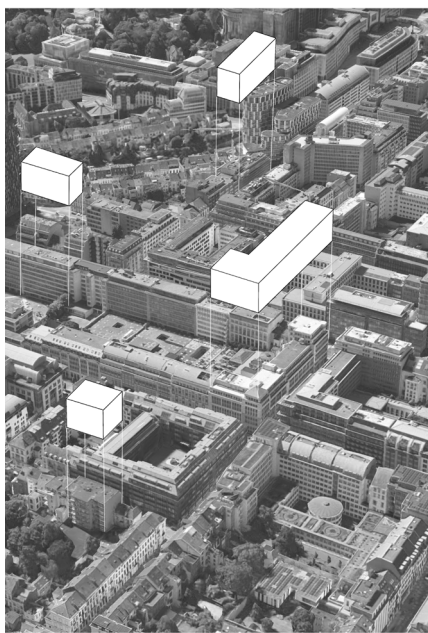


Fig. 66 Collages dystopique et utopique

7 Conclusion

Ce travail a permis d'interroger la réhabilitation des bureaux vacants dans le quartier européen comme une opportunité de transformation. À travers les différentes analyses, il apparaît que la reconversion ne peut se limiter à une simple production de logements, mais touche également à des sujets non seulement fonctionnels, mais aussi sociaux et urbains. En effet, le projet doit être envisagé comme un levier capable de réintroduire de la mixité, de la diversité d'usages et de proposer des formes d'habitat adaptées aux modes de vie contemporains. L'hypothèse architecturale mobilise le bâtiment existant, mais également la diversité typologique et les logiques de mutualisation afin de pouvoir répondre en partie aux besoins identifiés au début du travail.

Au regard des hypothèses de départ, les analyses menées permettent d'apporter des éléments de réponse nuancés. D'une part, le modèle de cluster apparaît comme une réponse pertinente aux besoins des jeunes adultes, notamment en termes d'accessibilité et de respect des seuils entre espaces privés et collectifs. La mutualisation des espaces et la diversité des typologies permettent en effet de proposer des modes d'habitat économiquement accessibles, même si cette réponse reste partielle et dépend d'autres facteurs extérieurs au projet. D'autre part, l'introduction du cluster montre un potentiel réel pour favoriser une forme de mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier. Toutefois, cette capacité dépend fortement des conditions de mise en œuvre liées aux choix programmatiques du projet. Ainsi, le cluster ne garantit pas à lui seul la mixité, mais constitue un outil pertinent pour y contribuer.

Néanmoins, ce travail comporte plusieurs limites. L'enquête ethnographique reste partielle et ne permet pas de couvrir l'ensemble des réalités sociales de Bruxelles. Bien que les entretiens aient permis de faire émerger des profils variés de jeunes adultes issus de situations professionnelles différentes, l'enquête reste centrée sur une population relativement homogène de jeunes adultes urbains âgés de 25 ans à 32 ans. D'autres réalités résidentielles, notamment celles de familles, de personnes âgées ou de populations en situation de grande précarité, n'ont pas été abordées dans ce travail. De plus, la question de l'accessibilité dépasse largement le cadre architectural et dépend davantage de dynamiques économiques et politiques. Comme le souligne Kristiaan Borret, la crise du logement ne résulte pas uniquement des coûts de construction ou des choix architecturaux, mais surtout de la financiarisation du logement et des mécanismes spéculatifs liés au foncier {Borret, 2023 #71}. Dans cette logique, même des projets proposant des logements plus petits, mutualisés ou économiquement optimisés restent soumis aux dynamiques du marché immobilier. L'architecture seule ne peut pas garantir une réelle accessibilité sans intervention sur les politiques foncières ou les mécanismes de régulation du marché. Et enfin, le modèle du cluster, bien qu'il propose des perspectives intéressantes, repose sur des questions de gestion collective que l'architecture seule ne peut garantir. Mais

L'avantage de ces limites, c'est qu'elles peuvent ouvrir plusieurs pistes de réflexion futures. Il serait pertinent d'approfondir les conditions concrètes qui permettent d'assurer une réelle mixité sociale, mais également les modèles économiques et de gouvernance. Sur le plan du projet, cela invite également à aller plus loin sur les aspects d'exploration de dispositifs spatiaux, notamment sur la flexibilité des usages.

Ainsi, cette reconversion des bureaux vacants ne constitue pas une solution unique, mais plutôt une opportunité pour expérimenter de nouvelles manières d'habiter et de contribuer à une transformation plus inclusive et mixte du quartier européen.

8 Bibliographie

Anne Clerval, M. v. C. (2023) La gentrification, une approche de géographie critique. Hal Sciences humaines et sociales

ArchitectesCLN, M. (2019). Luttre.

Ascher, F. (1995). Métapolis ou l'avenir des villes. 75005 Paris Odile Jacob.

Beeckman Paulien, et al. (2025). «Reconversion de bureaux en logements : Circularité et logement abordable.» Dossier : Reconvertir les bureaux: 9.

Bernard, N. (2008). «L'impact de l'Union européenne sur l'immobilier à Bruxelles : entre cliché et sous-estimation.» Brussels Studies(21).

Borman, A. d. (2023). Cahier de recommandations VISION PARTAGÉE POUR LE QUARTIER : . p. b. ORG Urbanism & Architecture pour la Direction Stratégie Territoriale.

Borman, A. d. (2023). Cahier de vision. VISION PARTAGÉE EUROPÉEN : . p. b. ORG Urbanism & Architecture pour la Direction Stratégie Territoriale.

Borret, K. (2023). "It's the finance, stupid! A+." 301, Affordable Housing : 62–66.

Breës, G. (2012). «Le droit à la ville « IEB : Inter-Environnement Bruxelles

Bruxelles environnement, b. s. (2020). «Fiche de projet : Hunziker Areal, Zurich «.

Charles Picqué, L. T. d. B. (2007). Partie A : Diagnostic de la structure spatiale existante. L. m. s. d. q. européens.

Chiron, T. (2025). Espaces intermédiaires : un entre-deux à ménager. Hal Sciences.

Christian Dessouroux, R. B., Nicolas Bernard, Sarah De Laet, François Demonty, Pierre Marissal et Johan Surkyn (2016). «Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux.» Brussels Studies.

Christian Lasserre, P. L., Anders Böhlke, Béatrice Dooreman Bureaux du passé, habitants du présent : La transformation d'immeubles de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale.

Crahay, P., Ed. Le quartier Nord-Est

Les squares et leurs abords. Inventaire du Patrimoine architectural, Bruxelles-Extension Est.

Criekingen, M. V. (2007). «Urbanisme néolibéral et politiques de gentrification : main basse sur le quartier de la gare du Midi à Bruxelles.»

Criekingen, M. V. (2013) La gentrification mise en politiques De la revitalisation urbaine à Bruxelles.

Dorothée Stiernon, M. B., Anders Böhlke (2024). «Quel avenir pour les immeubles de bureaux du quartier européen ?».

ETH Wohnforum, E. C. (2019). «Micro-appartements et logements de type «cluster» Evaluation des formes d'habitat communautaire destinées aux ménages de très petite taille.»

Gamblin, N. (2021). Transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble résidentiel «Projet The Cosmopolitan». Bruxelles Environnement Bogdan & Van Broeck

Genossenschaft (2017). «DAS ZOLLHAUS.»

Gérald Ledent, C. S. D. V. E. (2019). Sustainable Dwelling Between Spatial Polyvalence and Residents' Empowerment. CIACO (University Distributors)
Grand-Rue, 2/14
1348 Louvain-la-Neuve, Belgium.

Hofer, A. Her als wohnen Suisse. L. Oswald, UrbaMonde.

Hofer, A. (2018). Du commun à la ville. A. T. e. M. D. Chloé Salembier. Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme de l'Université catholique de Louvain.

Khatibi, M. (2021). “Social Cohesion or Social Distancing? Lessons learnt from Two Case studies of Communal-housing Settings in Zurich, Switzerland during Covid-19 Crisis.”

Koulouris, S. N. and J. Allemann (2024). Überbauung Zollhaus: 98–121.

Laval, S. (2024) Belgium buys 23 Brussels office buildings from the European Commission with the aim of redeveloping them Be Public Group

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

Leloutre G ry, G. G. (2025). «Les immeubles de bureaux vides. Une opportunité urbanistique ?» Dossier : Reconvertir les bureaux: 9.

Lemaire, P. (2021). Rapport de l'Atelier n 2
Espace public et mobilité. QUARTIER EUROPÉEN VISION PARTAGÉE.
Perspective.brussels.

Lemaire, P. (2021). Rapport de l'Atelier n 4
Logement et services de proximité. QUARTIER EUROPEEN VISION PARTAGEE.
persepective.brussels.

Lemaire, P. (2021). Rapport de l'Atelier n 5
Bureaux, circularité et occupation temporaire. QUARTIER EUROPEEN VISION
PARTAGEE. perspective.brussels.

Lenel, E. (2021) Une architecture communautaire contemporaine : idéologie, spatialité et appropriations du modèle du cohabitat.

Leroy, F. d. r. (2010). «Quand l'aristocratie et la grande bourgeoisie habitaient le quartier Léopold.» Revue belge de philologie et d'histoire: 519–540.

Marchal, I. (2022). «Dans la gueule de la production immobilière » IEB Inter-Environnement Bruxelles(N 316).

Marie-Hélène Bacqué, C. B. (2015). «L'Empowerment, une pratique émancipatrice ?».

nele Aernouts, E. L., Christine Schaut (2023) Clara #10 : Habiter (le) collectif.

Neste, P. V. D. (2025). La reconversion des bâtiments de bureaux vacants peut-elle répondre
au manque d'infrastructures scolaires à Bruxelles ?

Pauwels, N. (2025). «L'obsolescence des bureaux, une préoccupation majeure et une opportunité.» Dossier : Reconvertir les bureaux: 15.

PlusOffice (2024). Masterplan Cityforward : Synthèse des réunions de taskforce

Poullain, A. (2016). Learning from Kraftwerk 1

Poullain, A. (2016). «Learning from Kraftwerk 1 : La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret.»

Poullain, A. (2018). Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk. Marseille, Parenthèses.

Poullain, A. (2018). Choisir l'habitat partagé Parenthèses.

Roggemans, M.-L. (2008). Schéma directeur du quartier européen. R. d. Bruxelles-capitale.

Schartz, C. (2017). L'entre deux, Des espaces intermédiaires dans le logement collectif EPFL - ENAC - SAR.

Schmitt, M. (2024). «1988, Association du Quartier Léopold, des habitant·es installé·es au cœur de l'Europe.» IEB.

Sen, D., et al. (2025) Un quartier résidentiel devenu quartier de bureaux
Cartographie du développement du quartier Léopold (1944-2022). Articles Bruxelles Patrimoines 9

Sintzel, E. (2023) Die drei Leben eines Weinlagers.

Sonck, M. (2010). «Le spectre de la gentrification « IEB Inter-Environnement Bruxelles.

Stiernon Dorothée, B. A. (2025). «Étude pour l'estimation des coûts de la conversion de bureaux en logements.» Dossier : Reconvertir les bureaux 11.

Strauven, F. (2009). «Aldo Van Eyck. Accomplir la nouvelle réalité en architecture.» Bulletins de l'Académie Royale de Belgique

TN+, a. o.-M. C.-V.-. (2024). Cityforward - Ilot 130 : redevelopment of offices into a mixed-use program

Valeria Cartes Leal, S. C., Sarah De Boeck, Pierre Lemaire, Veronica and F. R. Pezzuti, Kätti Rob, Yves Van de Castele, Tom Sanders, Antoine de Borman (2022). La conversion des bureaux à l'appui du projet de ville bruxellois - Rapport de Synthèse. TASK FORCE BUREAUX perspective.brussels.

Van Vooren Ruben, et al. (2025). «Table rase ou rénovation ? L'examen de façade peut nourrir le dialogue.» Dossier : Reconvertir les bureaux: 9.

Vooren, D. V. (2023). RAPPORT ANNUEL 2023. B. L. S. p. r. d. Bruxelles.

Wouters, P. (2025). «Des bureaux et des chaises.» IEB : Inter-Environnement Bruxelles(N°335).

Zigrand, S. (2019). Leopold Views. Bruxelles Environnement ArchitectesAssoc+: 30.

9 Iconographie

Page de couverture : Document axonométrique réalisé par l'autrice.

Fig. 1 Collages réalisés par l'autrice.

Fig. 2 Carte, inventaire des logements inoccupés par commune issu du rapport de Vooren, D. V. (2023), p17. RAPPORT ANNUEL 2023. B. L. S. p. r. d. Bruxelles.

Fig. 3 Graphique, évolution du budget dédié aux paiements issu du rapport de Vooren, D. V. (2023), p22. RAPPORT ANNUEL 2023. B. L. S. p. r. d. Bruxelles.

Fig. 4 Cartographie des acteurs, « *Ecosystème du parc immobilier à Bruxelles focus projet Quartier Européen* » réalisé par l'autrice.

Fig. 5 Stratégie d'action du terrain ethnographique réalisée par l'autrice, image issue de <https://lavallee.brussels>

Fig. 6 Document des interactions sur l'abordabilité financière réalisée par l'autrice.

Fig. 7 Document des interactions sur la notion de collectivité et d'intimité réalisée par l'autrice.

Fig. 8 Document des interactions sur la flexibilité des trajectoires de vie réalisée par l'autrice.

Fig. 9 Document des interactions sur la adaptabilité des usages réalisée par l'autrice.

Fig. 10 Document schématique de synthèse des entretiens ethnographiques réalisé par l'autrice.

Fig. 11 Cartes de la morphologie spatiale des quartiers européens du 18ème siècle jusqu'en 1870 issue de l'étude de Charles Picqué, L. T. d. B. (2007). Partie A : Diagnostic de la structure spatiale existante. L. m. s. d. q. européens.

Fig. 12 Cartes de la morphologie spatiale des quartiers européens de 1870 jusqu'au 20ème siècle issue de l'étude de Charles Picqué, L. T. d. B. (2007). Partie A : Diagnostic de la structure spatiale existante. L. m. s. d. q. européens.

Fig. 13 Carte des immeubles de bureaux démolis, par année de démolition, issue de la revue Sen, D., et al. (2025), p151. Un quartier résidentiel devenu quartier de bureaux.

Fig. 14 Carte des immeubles de bureaux rénovés, par année de rénovation, issue de la revue Sen, D., et al. (2025), p151. Un quartier résidentiel devenu quartier de bureaux.

Fig. 15 Coupe descriptive des visions de perspective.brussels, issue du rapport Borman, A. d. (2023), p22. Cahier de vision. VISION PARTAGÉE EUROPÉEN : .p. b. ORG Urbanism & Architecture pour la Direction Stratégie Territoriale.

Fig. 16 Carte du Quartier européen reprenant les prévisions de PlusOffice réalisée par l'autrice.

Fig. 17 Diagramme de la répartition programmatique de l'ensemble de Cityforward issu du masterplan de PlusOffice (2024). Masterplan Cityforward : Synthèse des réunions de taskforce.

Fig. 18 Plans R+3 et coupes avant et après transformation fourni par *Van Broeck* redessinés par l'autrice.

Fig. 19 Plans R+3 et coupes avant et après transformation fourni par *Architectes Assoc+* redessinés par l'autrice.

Fig. 20 Plan R+1 après transformation fourni par *Matador*.

Fig. 21 Plan et coupe d'un logement traversant fourni par *Matador*.

Fig. 22 Photographie de la vue du patio et de la coursive en intérieur d'îlot issu de Matador. «Luttre logement. 2018-2026.» from <https://www.matador.be/projets/luttre>.

Fig. 23 Plans R+2 et R+1 après transformation fourni par *Esch Sintzel Architekten* redessinés par l'autrice.

Fig. 24 Coupes avant et après transformation fourni par *Esch Sintzel Architekten* redessinés par l'autrice.

Fig. 25 Photographie de l'intérieur d'un logement au R+1 issu de Sintzel, E. (2023) *Die drei Leben eines Weinlagers*.

Fig. 26 Schémas axonométriques des conclusions du catalogue typologique des projets réhabilités réalisés par l'autrice.

Fig. 27 Synthèse graphique du catalogue typologique des projets réhabilités réalisée par l'autrice.

Fig. 28 Parcours du finacement d'une nouvelle coopérative d'habitants issu du mémoire de Poullain, A. (2016), p28-29. «Learning from Kraftwerk 1 : La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret.» partiellement réinterprété par l'autrice.

Fig. 29 Plan rez-de-chaussée et plan d'étage issu du mémoire de Sauthier, S. (2017). Le logement communautaire Enoncé théorique de Master – EPFL, redessinés par l'autrice.

Fig. 30 Plan rez-de-chaussée et plan d'étage issu du mémoire de Sauthier, S. (2017). Le logement communautaire Enoncé théorique de Master – EPFL, redessinés par l'autrice.

Fig. 31 Coupes montrant la variétés typologique issu du mémoire de Sauthier, S. (2017). Le logement communautaire Enoncé théorique de Master – EPFL, redessinées par l'autrice.

Fig. 32 Photographie de la salle commune au dernier étage issue de «Siedlung Hardturm.» from <https://kraftwerk1.ch/siedlungen/hardturm>.

Fig. 33 Photographie de l'espace public ouvert sur l'extérieur issue de «Siedlung Hardturm.» from <https://kraftwerk1.ch/siedlungen/hardturm>.

Fig. 34 Photographie de la terrasse commune servant également de coursive et de point de rencontre issue «Siedlung Hardturm.» from <https://kraftwerk1.ch/siedlungen/hardturm>.

Fig. 35 Photographie de l'espace de vie d'un appartement cluster donnant sur la terrasse commune issue «Siedlung Hardturm.» from <https://kraftwerk1.ch/siedlungen/hardturm>.

Fig. 36 Photographie de la salle commune issue «Siedlung Hardturm.» from <https://kraftwerk1.ch/siedlungen/hardturm>.

Fig. 37 Photographie de l'atelier partagé et autogéré issue «Siedlung Hardturm.» from <https://kraftwerk1.ch/siedlungen/hardturm>.

Fig. 38 Coupes et plan d'étage issu Boudet, D. «Mehr als Wohnen, Zürich – Von der Genossenschaft zur Gemeinschaft Mehr als Wohnen, Zurich – From cooperative to community.», redessinés par l'autrice.

Fig. 39 Photographie de l'espace commun d'un cluster donnant sur l'atrium central issue de la page «Mehr als Wohnen – Hunziker Areal.» from <https://duplex-architects.com/projekt/010-mehr-als-wohnen-hunziker-areal-1/>.

Fig. 40 Photographie de l'atrium central servant de lieu de rencontre issue de la page «Mehr als Wohnen – Hunziker Areal.» from <https://duplex-architects.com/projekt/010-mehr-als-wohnen-hunziker-areal-1/>.

Fig. 41 Coupes et plan de la Haus A issue de Genossenschaft (2017). «DAS ZOLLHAUS.», redessinés par l'autrice.

Fig. 42 Coupes et plan de la Haus B issue de Genossenschaft (2017). «DAS ZOLLHAUS.», redessinés par l'autrice.

Fig. 43 Schémas axonométriques des conclusions du catalogue typologique des projets en clusters réalisés par l'autrice.

Fig. 44 Synthèse graphique du catalogue typologique des projets en clusters réalisée par l'autrice.

Fig. 45 Document reprenant les trois catégories de bâti identifiées dans Cityforward réalisé par l'autrice.

Fig. 46 Document reprenant le croisement des deux catalogues typologiques et les catégorie de bâti de Cityforward réalisé par l'autrice.

Fig. 47 Plan structurel R+3 avant et après transformation réalisé par l'autrice.

Fig. 48 Coupe axonométrique du détail technique de la coursive et la façade en intérieur d'îlot réalisée par l'autrice.

Fig. 49 Plan R+8 de la mutualisation des espaces de buanderies, cuisines et salle polyvalente réalisé par l'autrice.

Fig. 50 Axonométrie éclatée d'une cluster montrant les espaces communs et une cellule d'intimité type réalisée par l'autrice.

Fig. 51 Plans clusters réalisés par l'autrice.

Fig. 52 Plans sur les circulations comme dispositif social réalisée par l'autrice.

Fig. 53 Plans des clusters à partir de R+5 réalisés par l'autrice.

Fig. 54 Axonométrie éclatée d'un duplex haut et d'un duplex bas - Type 1 réalisée par l'autrice.

Fig. 55 Plans zoom d'un duplex haut et d'un duplex bas - Type 1 réalisés par l'autrice.

Fig. 56 Plans zoom d'un duplex haut et d'un duplex bas - Type 2 réalisés par l'autrice.

Fig. 57 Plans des espaces publics réalisés par l'autrice.

Fig. 58 Elévation rue de Spa réalisée par l'autrice.

Fig. 59 Coupe habitée réalisée par l'autrice.

Fig. 60 Axonométrie éclatée montrant les différentes échelles du projet réalisée par l'autrice.

Fig. 61 Plan de rez-de-chaussée réalisé par l'autrice.

Fig. 62 Plan R+3 réalisé par l'autrice.

Fig. 63 Plan R+8 réalisé par l'autrice.

Fig. 64 Plan $R+5$ réalisé par l'autrice.

Fig. 65 Plan $R+3$ réalisé par l'autrice.

Fig. 66 Collages dystopique et utopique réalisés par l'autrice.

10 Annexes

10.1 Annexe 01 : La grille d'entretien

La grille d'entretien

1. Quel est votre prénom ?
2. Quel âge avez-vous ?
3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?
4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?
5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?
6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?
7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?
8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ? Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?
9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?
10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d'offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)
11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?
12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?
13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?
14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?
15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?
16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)
17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou tout se vie) ?

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?
19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, quel serait-il ?
20. Souhaitez-vous ajouter quelque chose ou partager une expérience personnelle sur le logement à Bruxelles ?

10.2 Annexe 02 : Les entretiens

Retranscription des relevés de témoignages de jeunes adultes à Bruxelles

Réalisée le 8 octobre 2025

1. Quel est votre prénom ?

Augustin

2. Quel âge avez-vous ?

30 ans

3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?

Architecte (collectif "Hammock" à La Vallée)

4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?

À Koekelberg depuis 8 ans à Wezembeek-Oppem. Depuis mes études à Louvain-la-Neuve.

5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?

Locataire en colocation de 8 personnes.

6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?

Maison de maître à côté de Flagey, 5 chambres, 3 couples avec jardin et un atelier.

7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui. Seul bémol, le propriétaire est stressé et ne veut pas qu'on accueille un réfugié "chez lui".

8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ? Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?

Même cohabitation mais en étant propriétaire via une coopérative.

9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?

800 €. Actuel : 550 € (charges et frais compris).

10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d'offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)

11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?

Oui, coloc précédente très chouette grâce à un projet inclusif avec l'ASBL Gratte. Mais maison sans jardin.

12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?

Pour acheter un appart, c'est impossible sans un apport extérieur. Créer/rejoindre une coopérative qui achète des biens à habiter en colocation peut être une solution.

13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, je n'ai jamais vécu seul. J'aime aussi y intégrer des projets pour partager un but/passion commune.

14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?

Convivialité, énergie, partage et aussi l'économie.

15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?

Oui.

16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)

C'est super, j'aimerais explorer de telles solutions en maximisant les espaces partagés (même cuisine et salon).

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou toute sa vie) ?

Oui ! Pour toujours j'espère.

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?

Oui largement.

19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, que serait-il ?

Créer des programmes (Citydev, CLT... à élargir) qui facilitent les aspects administratifs/financiers/juridiques pour devenir propriétaire dans une colocation.

20. Souhaitez-vous ajouter quelque chose ou partager une expérience personnelle sur le logement à Bruxelles ?

Réalisée le 8 octobre 2025

1. Quel est votre prénom ?

Cédric

2. Quel âge avez-vous ?

32 ans

3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?

Architecte (collectif "Hammock" à La Vallée)

4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?

Depuis toujours à Etterbeek et Ixelles.

5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?

Je vis actuellement chez ma grand-mère.

6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?

Une maison mitoyenne à Etterbeek.

7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

J'aime beaucoup mon logement même si idéalement je préférerais vivre en colocation. Mais oui, mon logement est en effet très confortable.

8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ?

Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?

Espace situé à Ixelles, un appartement avec un extérieur suffisamment grand pour pouvoir accueillir.

9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?

Actuellement je pourrais mettre 550 € maintenant, je mets 350 € grâce à ma grand-mère.

10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d'offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)

Le prix. Au début de Hammock, se verser un salaire chaque mois était compliqué, c'est pourquoi je vis actuellement comme cela.

11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?

Oui, j'ai la chance de pouvoir vivre chez ma grand-mère mais autrement, au début de mon activité, je n'avais pas le budget pour avoir un logement confortable car les prix sont trop élevés.

12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?

Non, mon exemple l'illustre bien. Cela a été une période difficile.

13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui bien sûr. Lors de mes études, je finançais mon loyer. C'était une expérience géniale.

14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?

Je dirais budgétaire mais aussi pour accéder à la vie en communauté.

15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?

Oui.

16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)

C'est une alternative géniale à la colocation mais aujourd'hui à Bruxelles, ce type de logement est trop peu mis en avant.

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou toute sa vie) ?

Oui, je serais pour. La mutualisation d'espaces est une excellente initiative pour réduire les coûts. Je ne me projette pas aussi loin pour l'instant mais en effet, je pourrais l'envisager.

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?

Oui.

19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, que serait-il ?

Mettre en avant des projets plus communautaires. Je sais qu'il existe des associations mais démocratiser ce type d'habitat serait tout à l'intérêt de Bruxelles.

20. Souhaitez-vous ajouter quelque chose ou partager une expérience personnelle sur le logement à Bruxelles ?

Réalisée le 15 octobre 2025

1. Quel est votre prénom ?

Guillaume

2. Quel âge avez-vous ?

27 ans

3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?

Musicien, actuellement à la recherche d'emploi.

4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?

Depuis toujours, entre Saint-Gilles, Forest et Uccle.

5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?

En colocation à 5 personnes.

6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?

Un duplex de 170 m² à Uccle.

7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Complètement satisfait.

8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ? Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?

J'aime beaucoup les maisons typiquement bruxelloises avec un espace musical et un studio photo.

9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?

Mon budget max : 800 €, actuellement 500 € charges non comprises.

10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d'offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)

Manque d'offres, discriminations mais aussi les critères parfois un peu abusifs des propriétaires.

11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?

Oui, sur l'extérieur et la taille de ma chambre.

12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?

Selon moi, il est adapté aux jeunes actifs mais il faut faire beaucoup de compromis (distance du lieu de travail, colocation, confort).

13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, même après mes études, encore en coloc.

14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?

D'un point de vue financier c'est super, si on vit avec les bonnes personnes, ça peut aussi être enrichissant humainement parlant.

15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?

Oui.

16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)

Ça dépend comment c'est organisé. Ça peut être quelque chose de très confortable, mais certaines résidences étudiantes utilisent ce principe. C'est chouette d'avoir son espace privé mais si les communs ne sont pas respectés, ça peut être irritant.

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou toute sa vie) ?

Oui, je trouve que l'aspect semi-social et semi-privé est quelque chose de super.

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?

Je pense que ces modes de logement peuvent répondre à des difficultés d'un point de vue du logement mais probablement pour une très infime partie de la population bruxelloise (gentrification du logement).

19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, que serait-il ?

À Bruxelles, il y a énormément de bâtiments vides. La surface de ces bâtiments vides est tellement grande qu'elle équivaut à la taille d'une commune. Il serait temps d'en faire quelque chose.

20. Souhaitez-vous ajouter quelque chose ou partager une expérience personnelle sur le logement à Bruxelles ?

Checker les travaux sur la 21e commune à Bruxelles.

Réalisée le 15 octobre 2025

1. Quel est votre prénom ?

Chloé

2. Quel âge avez-vous ?

25 ans

3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?

Consultante, CDI

4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?

Oui, toujours à Forest.

5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?

En colocation à 3 personnes.

6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?

Maison typiquement bruxelloise à 2 étages.

7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, j'ai maintenant tout ce qu'il faut.

8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ? Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?

Une maison avec un jardin, rénovée récemment à Forest. Assez d'espace pour télétravailler ou bosser dans un endroit pas trop loin de chez moi (pas de perte de temps).

9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?

600 € par mois.

10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d'offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)

Des loyers élevés mais aussi le manque d'offres abordables.

11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?

Oui, pour rentrer dans mon budget.

12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?

Non car le marché est actuellement trop cher.

13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, car l'expérience est très sympa et conviviale.

14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?

Convivialité et flexibilité.

15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?

Oui, mais jamais habité dans ce type de logement.

16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)

Intéressant pour les jeunes travailleurs mais dépend du nombre d'utilisateurs (trop grand peut me mettre inconfortable par rapport à l'espace).

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou toute sa vie) ?

Oui mais pour moi 4-5 ans max en colocation. La colocation me convient pour le moment très bien mais je me suis toujours dit qu'ici quelques années cela ne me conviendrait plus pour des raisons personnelles.

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?

Oui surtout en fonction du prix.

19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, que serait-il ?

Répondre au concept de logement groupé dans une maison bruxelloise peut être une idée innovante.

20. Souhaitez-vous ajouter quelque chose ou partager une expérience personnelle sur le logement à Bruxelles ?

Réalisée le 15 octobre 2025

1. Quel est votre prénom ?

Chloé

2. Quel âge avez-vous ?

25 ans

3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?

Consultante, CDI

4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?

Oui, toujours à Forest.

5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?

En colocation à 3 personnes.

6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?

Maison typiquement bruxelloise à 2 étages.

7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, j'ai maintenant tout ce qu'il faut.

8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ? Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?

Une maison avec un jardin, rénovée récemment à Forest. Assez d'espace pour télétravailler ou bosser dans un endroit pas trop loin de chez moi (pas de perte de temps).

9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?

600 par mois.

10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d'offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)

Des loyers élevés mais aussi le manque d'offres abordables.

11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?

Oui, pour rentrer dans mon budget.

12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?

Non car le marché est actuellement trop cher.

13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, car l'expérience est très sympa et conviviale.

14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?

Convivialité et flexibilité.

15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?

Oui, mais jamais habité dans ce type de logement.

16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)

Intéressant pour les jeunes travailleurs mais dépend du nombre d'utilisateurs (trop grand peut me mettre inconfortable par rapport à l'espace).

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou toute sa vie) ?

Oui mais pour moi 4-5 ans max en colocation. La colocation me convient pour le moment très bien mais je me suis toujours dit qu'ici quelques années cela ne me conviendrait plus pour des raisons personnelles.

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?

Oui surtout en fonction du prix.

19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, que serait-il ?

Répondre au concept de logement groupé dans une maison bruxelloise peut être une idée innovante.

20. Souhaitez-vous ajouter quelque chose ou partager une expérience personnelle sur le logement à Bruxelles ?

Réalisée le 22 octobre 2025

1. Quel est votre prénom ?

Lucas

2. Quel âge avez-vous ?

25 ans

3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?

CDI, dans la sécurité alimentaire.

4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?

Depuis 25 ans à Ixelles.

5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?

En colocation à 4 personnes.

6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?

Dans un appartement à Ixelles.

7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, correct et bon emplacement mais petite chambre.

8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ? Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?

Une maison bien isolée, commerce proche et un jardin (extérieur).

9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?

600 budget max. Actuellement 500 €.

10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d'offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)

Les loyers hauts et peu d'offres. Grandes difficultés à trouver pour ma part.

11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?

Oui, je voulais emménager avec des amis dans une colocation plus grande (6-8 personnes) mais pas trouvé.

12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?

Non, peu adapté car loyers élevés et peu d'offres.

13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, je suis actuellement en colocation.

14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?

Surtout budget mais je suis jeune, j'ai envie de partager mon espace de vie.

15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?

Non.

16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)

Ça me semble bien et cela pourrait me convenir.

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou toute sa vie) ?

Oui, pourquoi pas.

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?

Oui, cela pourrait être une alternative, on gagnerait des espaces sur les communs + budget moins élevé.

19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, quel serait-il ?

Bloquer les loyers trop élevés dans certains quartiers pour combattre la spéculation immobilière.

20. Souhaitez-vous ajouter quelque chose ou partager une expérience personnelle sur le logement à Bruxelles ?

Réalisée le 22 octobre 2025

1. Quel est votre prénom ?

Marine

2. Quel âge avez-vous ?

26 ans

3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?

Juriste notariale, CDD

4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?

Depuis 1 an et demi. Toujours habité en Flandre ou à l'étranger.

5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?

En colocation à 5 personnes.

6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?

Maison deux façades sur 2 étages avec jardin.

7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, bonne localisation, coloc agréable et avec de chouettes copains.

8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ?

Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?

Une maison ou un appartement idéalement à Ixelles, neuf ou rénové.

9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?

650 Max.

10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d'offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)

Surtout loyers trop élevés.

11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?

J'ai eu de la chance pour vraiment.

12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?

Selon moi, Bruxelles est surtout une ville de location et non de propriétaires donc je pense que l'offre y est mais que la demande est trop élevée et les loyers deviennent de plus en plus impayables pour un logement basic.

13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, je vis en colocation actuellement.

14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?

Budget et convivialité surtout quand on est jeunes travailleurs.

15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?

Oui, déjà entendu parler.

16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)

Je pense que cela peut convenir pour certaines personnes pour qui cela ne dérange pas de partager des espaces communs et des gens qui veulent peut-être s'intégrer dans la vie à Bruxelles tout en ayant leur espace privatif. De plus, ils sont souvent bien situés. Situés donc cela permet de répondre à une demande particulière de gens qui veulent vivre partiellement en communauté et pas payer des prix astronomiques dans un loyer.

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou toute sa vie) ?

Non personnellement cela ne m'intéresserait pas trop. J'ai des doutes sur ma gestion d'intimité qui est primordiale. Mais je connais beaucoup à qui cela conviendrait.

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?

Oui, comme ceux déjà mentionnés.

19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, quel serait-il ?

Je pense surtout que les employeurs devraient mettre à disposition des budgets mobilité. Sinon que la Région Bx mette à disposition des logements de type “collectif/colocation” car pour moi c’est la solution la plus immédiate qu’on peut imaginer.

20. Souhaitez-vous ajouter quelque chose ou partager une expérience personnelle sur le logement à Bruxelles ?

Réalisée le 22 octobre 2025

1. Quel est votre prénom ?

Thibault

2. Quel âge avez-vous ?

25 ans

3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?

Podcaster + modération d’événements à La Vallée

4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?

Depuis toujours entre Molenbeek et Koekelberg.

5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?

Actuellement locataire.

6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?

Appartement seul à Koekelberg.

7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui plutôt mais parfois lorsqu’il fait beau il manque d’un espace extérieur.

8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ? Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?

J’aimerais habiter dans un endroit qui me permette de mélanger plus naturellement vie personnelle et activités. En ce moment, certaines choses que je fais pour mon travail sont compliquées à intégrer chez moi. J’aimerais pouvoir travailler, créer ou expérimenter chez moi de façon plus fluide sans devoir transformer mon salon.

9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?

Actuellement 480 €, max 650 €.

10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d’offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)

Les loyers élevés.

11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?

Oui en termes de superficie surtout.

12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?

Non pas vraiment, toujours difficile de trouver un logement abordable.

13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui mais cela ne s’est jamais produit.

14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?

Le budget et la vie ensemble.

15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?

Oui, un peu entendu parler.

16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)

Une bonne alternative à la colocation simple. Mais selon moi, vivre au sein du logement collectif, c'est un choix de vie à faire.

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou toute sa vie) ?

Personnellement, je suis prêt à le faire et dans mon entourage j'en connais certains aussi mais l'équilibre entre l'espace collectif doit être suffisamment géré.

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?

Oui en partie.

19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, quel serait-il ?

Lutter contre la spéculation immobilière qui rend le logement inaccessible pour beaucoup de jeunes.

20. Souhaitez-vous ajouter quelque chose ou partager une expérience personnelle sur le logement à Bruxelles ?

Réalisée le 22 octobre 2025

1. Quel est votre prénom ?

Cassandre

2. Quel âge avez-vous ?

30 ans

3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?

Céramiste à La Vallée

4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?

Depuis toujours entre Anderlecht, Saint-Gilles et Molenbeek.

5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?

Je suis locataire en colocation à 4.

6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?

Colocation dans un duplex avec 1 autre couple.

7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui même s'il manque d'un espace extérieur.

8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ? Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?

Une maison avec espace extérieur et un atelier pour mon activité.

9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?

Maximum de 500 €, actuellement à 445 €.

10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d'offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)

Le loyer sans aucune hésitation.

11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?

Oui en ce qui concerne le confort (extérieur) et salle de bain (actuellement 1 pour 4).

12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?

Non, j'ai l'impression que beaucoup de logements ne correspondent pas aux réalités actuelles des jeunes.

13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, j'y vis actuellement.

14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?

Car le budget.

15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?

Oui.

16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)

Très bonne initiative et si le projet est soutenu par une coopérative cela est encore plus pertinent.

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou toute sa vie) ?

Oui complètement mais j'ai pas d'idée sur la durée mais un bâtiment devrait être pensé pour accompagner différentes trajectoires/étapes de vie, pas seulement un modèle type.

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?

Oui ils pourraient mais devraient être plus développés.

19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, quel serait-il ?

Soutenir plus les artisans en facilitant l'accès aux garanties locatives pour ceux qui commencent leur vie active.

20. Souhaitez-vous ajouter quelque chose ou partager une expérience personnelle sur le logement à Bruxelles ?

Réalisée le 12 novembre 2025

1. Quel est votre prénom ?

Manon

2. Quel âge avez-vous ?

26 ans

3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?

CDI, dans une agence de staffing pour événement.

4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?

Depuis toujours à Woluwe-Saint-Pierre chez mes parents.

5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?

Actuellement colocataire à Etterbeek.

6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?

Appartement 3 pièces, on est 2 colocs.

7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Pas la meilleure colocation mais elle fait l'affaire car je sais que c'est provisoire.

8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ? Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?

Pour mes besoins actuels : appartement 1 chambre ou studio en bon état sur Bruxelles.

9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?

800-850 € max, idéalement en dessous.

10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d'offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)

Loyers chers surtout lorsqu'on cherche seul.

11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?

Oui, l'espace commun avec ma coloc est petit et difficile d'inviter du monde.

12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?

Je pense que pour les jeunes c'est compliqué car les loyers sont fort chers même en colocation. En tant qu'étudiant ou jeune travailleur, nos revenus ne sont pas toujours assez élevés.

13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, bien sûr car le prix est le plus intéressant.

14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?

Budget et convivialité.

15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?

Je ne connais pas.

16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)

Oui, cela pourrait m'intéresser mais si les espaces privés sont suffisamment maîtrisés.

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou toute sa vie) ?

Oui, pourquoi pas mais je me demande combien de temps la gestion de l'espace collectif est tout de même intéressante à délimiter avant de se lancer dans ce genre de projet de vie.

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?

Oui, cela peut être une alternative intéressante.

19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, quel serait-il ?

Essayer de créer des logements à moindre coût pour aider des jeunes à se lancer dans la vie active car pour l'instant ce n'est pas évident.

20. Souhaitez-vous ajouter quelque chose ou partager une expérience personnelle sur le logement à Bruxelles ?

Réalisée le 12 novembre 2025

1. Quel est votre prénom ?

Aurélie

2. Quel âge avez-vous ?

26 ans

3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?

Avocat en droit de la construction

4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?

Depuis mes études (avant Liège). Je vis actuellement à Anderlecht.

5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?

Je suis en colocation à 3 personnes.

6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?

Dans un appartement à Anderlecht, avec terrasse extérieure.

7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui plutôt. L'ambiance y est agréable et le prix raisonnable.

8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ? Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?

Une maison à Bruxelles avec un jardin extérieur.

9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?

Je suis prête à mettre 650 €, aujourd'hui 550 € charges comprises.

10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d'offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)

Les loyers élevés.

11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?

Oui, la localisation. Nous aurions préféré quelques choses plus centrales mais les prix y étaient trop élevés.

12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?

Non pas spécialement. Lorsqu'on sort de nos études nous n'avons peu de budget or Bruxelles est aujourd'hui assez cher.

13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui, je vis actuellement en colocation car le prix est plus attractif.

14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?

Je dirais le budget avant tout.

15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?

Oui vaguement, mais je ne connais personne qui y habite dans des habitats communautaires.

16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)

Oui, des habitats évolutifs ou plus communautaires me semblent intéressants surtout si le prix y est plus abordable.

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou toute sa vie) ?

Oui pourquoi pas. Pour la durée, je ne sais pas trop si l'envie me vient de créer ma famille. Je me demande si ce type d'habitat est adapté.

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?

Oui.

19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, quel serait-il ?

Créer davantage de logements abordables spécifiquement destinés aux jeunes adultes + améliorer les transports publics vers les zones où les loyers sont accessibles.

20. Souhaitez-vous ajouter quelque chose ou partager une expérience personnelle sur le logement à Bruxelles ?

Réalisée le 12 novembre 2025

1. Quel est votre prénom ?

Émilie

2. Quel âge avez-vous ?

27 ans

3. Quelle est votre situation professionnelle actuelle et le domaine (emploi, type de contrat, lieu de travail) ?

Recherche d'emploi dans la communication.

4. Depuis combien de temps vivez-vous à Bruxelles ? Avez-vous toujours vécu à Bruxelles ? Si oui, dans quelle commune ? Si non, où ?

Depuis presque toujours à Schaerbeek.

5. Êtes-vous locataire, propriétaire ou en colocation ? Si colocation combien de personnes ?

Oui locataire en colocation à 2.

6. Pouvez-vous me décrire votre logement actuel (surface, localisation, type de logement, colocation ou non) ?

C'est un appartement.

7. Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui plutôt même si le loyer est cher pour moi.

8. Si vous pouviez décrire votre logement idéal à Bruxelles, à quoi ressemblerait-il ? Localisation ? Taille ? Type (studio, appart, colocation, logement neuf ou rénové, etc.) ?

Un logement pas trop cher proche de ma famille et suffisamment grand pour accueillir des amis.

9. Quel budget mensuel seriez-vous prêt à consacrer à votre logement ? Et quel est votre budget actuel ?

Max 600 €.

10. Quelles sont selon vous les principales difficultés pour trouver un logement à Bruxelles ? (Ex : loyers élevés, manque d'offres, concurrence, critères des propriétaires, etc.)

Des loyers élevés et par conséquent le manque d'offre à bas prix.

11. Avez-vous déjà dû faire des compromis (distance, confort, colocation, etc.) pour vous loger ?

Oui, au niveau de la distance

12. Pensez-vous que le marché du logement à Bruxelles est adapté aux jeunes adultes ? Si non, pourquoi ?

Non car ils sont trop chers.

13. Avez-vous déjà vécu ou envisagé de vivre en colocation ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Oui car c'est une solution facilement plus abordable.

14. Selon vous, quelles sont les principales motivations pour vivre en colocation (budget, convivialité, flexibilité, etc.) ?

Budgétaire principalement.

15. Connaissez-vous le concept de « cluster housing » ou d'habitat collectif (plusieurs logements privés avec des espaces communs partagés) ?

Oui.

16. Si oui, que pensez-vous de ce type de logement ? (intérêt, limites, accessibilité, etc.)

Je me questionne sur la flexibilité de ce type d'habitat. L'idée me plaît mais j'ai l'impression qu'il faut un vrai engagement personnel et social pour que cela fonctionne.

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un habitat collectif (avec des espaces communs comme cuisine, buanderie, jardin, etc.) ? Pourquoi et pour quelle durée (seulement 3, 5, 10 premières années d'activité ou toute sa vie) ?

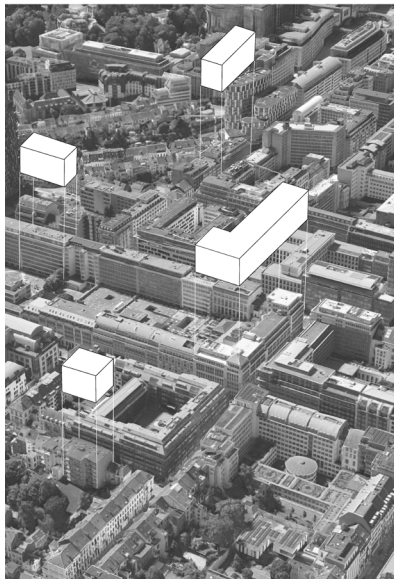
Pas facile. Je suis en recherche d'emploi, donc difficile pour moi de me projeter sur le long terme. Je me demande si ce vaut le coup de m'engager dans un logement de ce type alors que ma situation peut vite changer. J'ai besoin de quelque chose de flexible qui s'adapte à moi, pas l'inverse.

18. Selon vous, ces nouveaux modes d'habiter peuvent-ils répondre aux difficultés actuelles du logement à Bruxelles ?

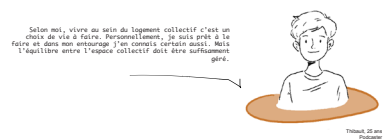
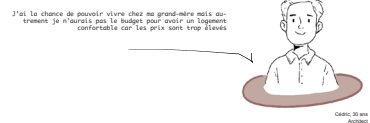
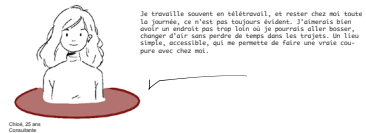
Oui surtout au niveau de l'accessibilité financière je dirais.

19. Si vous pouviez donner un conseil à la Région bruxelloise pour améliorer l'accès au logement des jeunes adultes, quel serait-il ?

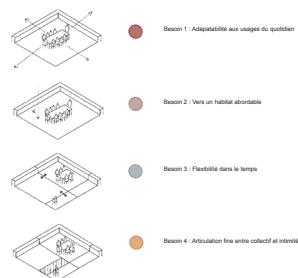
Collage dystopique



Analyse ethnographique
Terrain



Synthèse des résultats du terrain ethnographique

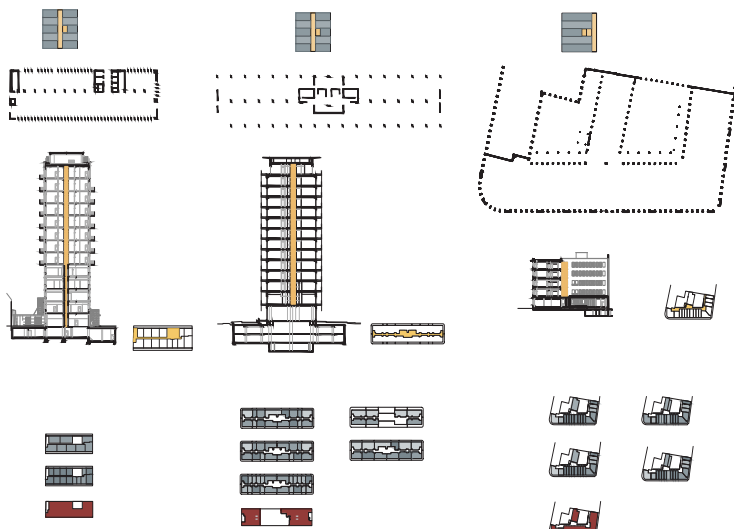


Catalogue typologiques
Réhabilitation

The Cosmopolitan
& Van Brock

Leopold Views
Architectes associés

Luthe
Matadev CLIX Architects



Catalogue typologiques
Vivre ensemble en cluster

Kraftwerk
Zürich

Mehr als Wohnen
Zürich



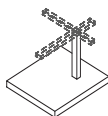
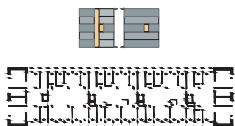
— Espaces privés
— Espaces circulations
— Espaces communs
— Espaces publics
— Espaces mixtes

Séminaire RE-ACT
Transversalité et et sur l'architecture, outils et méthodes
Développement de la recherche

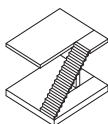
Catalogues typologiques
Réhabilitation & Habiter ensemble en cluster

Weniger
ESCH SUTZEL

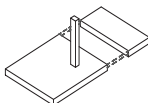
Conclusion



Contraintes structurelles

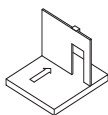


Circulations déterminent les espaces



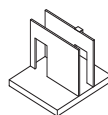
Mutualisation des espaces

Zühlhaus
Zürich



Espaces collectifs au profit du privé

Haus A

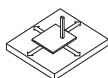


Travailler les seuls vers l'intimité



Accueillir du diversité de profils

Haus B



Intégration d'usages publics hybrides



Analyse de CityForward
Quartier européen

Légende

 Délimitation
Cité de la nuit

Cityward

Prévisions PlusOffice

■ Prévisions logements

Prévisions bureaux

APPROCHE TYPOLOGIQUE

Adresse

Plan

| Adresse

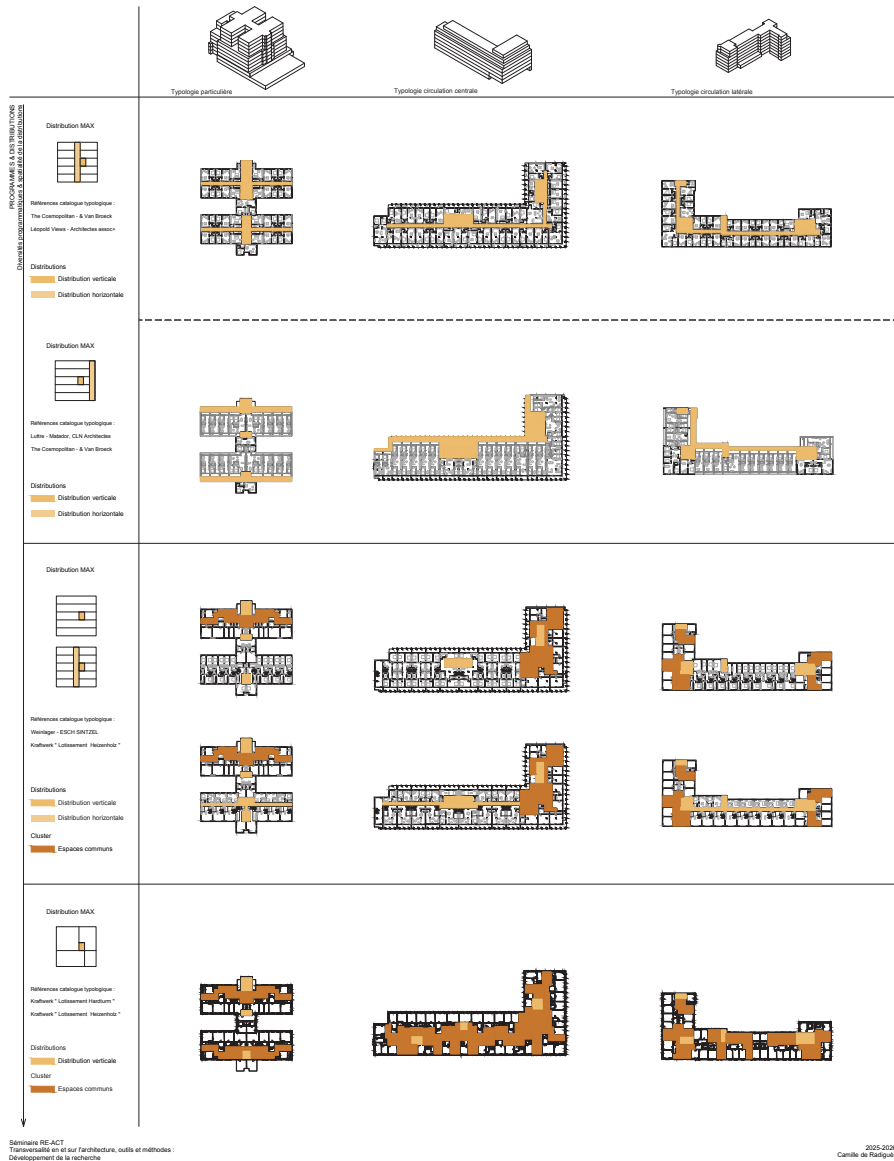
Plan

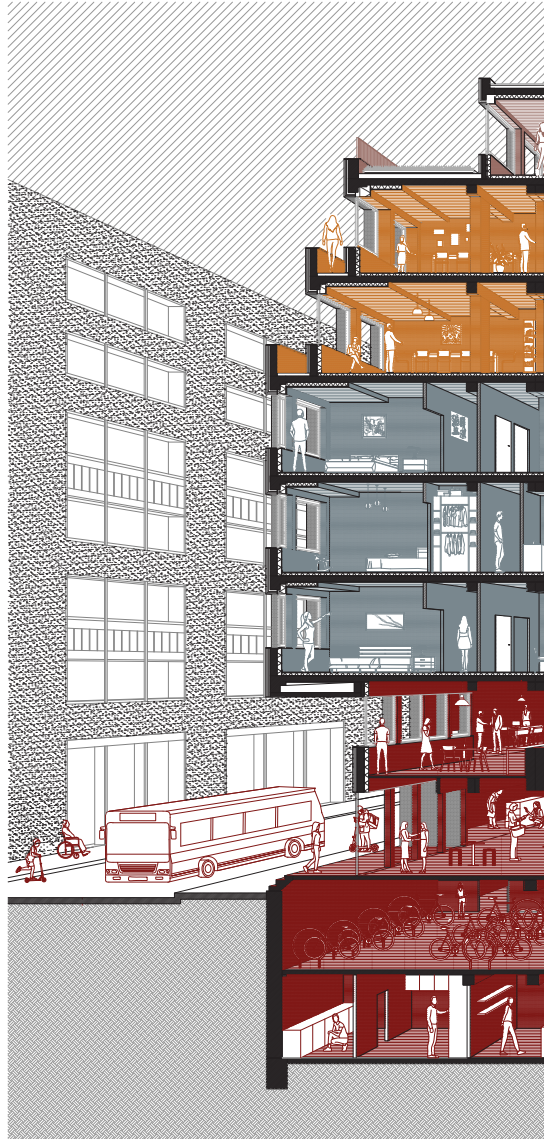
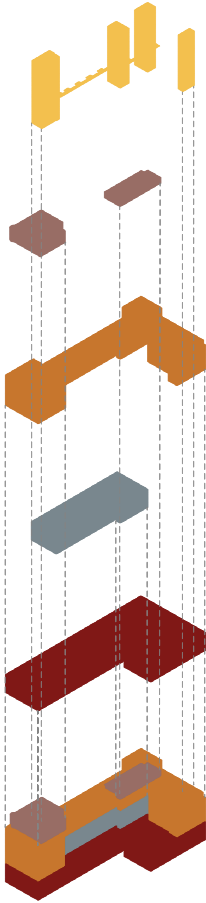
ESPACE DE CIRCULATION CENTRALE



Séminaire RE-ACT
Transversalité en et sur l'architecture, outils et méthodes :
Développement de la recherche

2025-2026
Camille de Radiguès



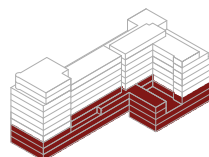


Coupe habitée
Rue de Spa

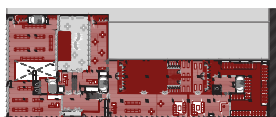




Adaptabilité aux usages du quotidien
Échelle urbaine



R+1



RDC



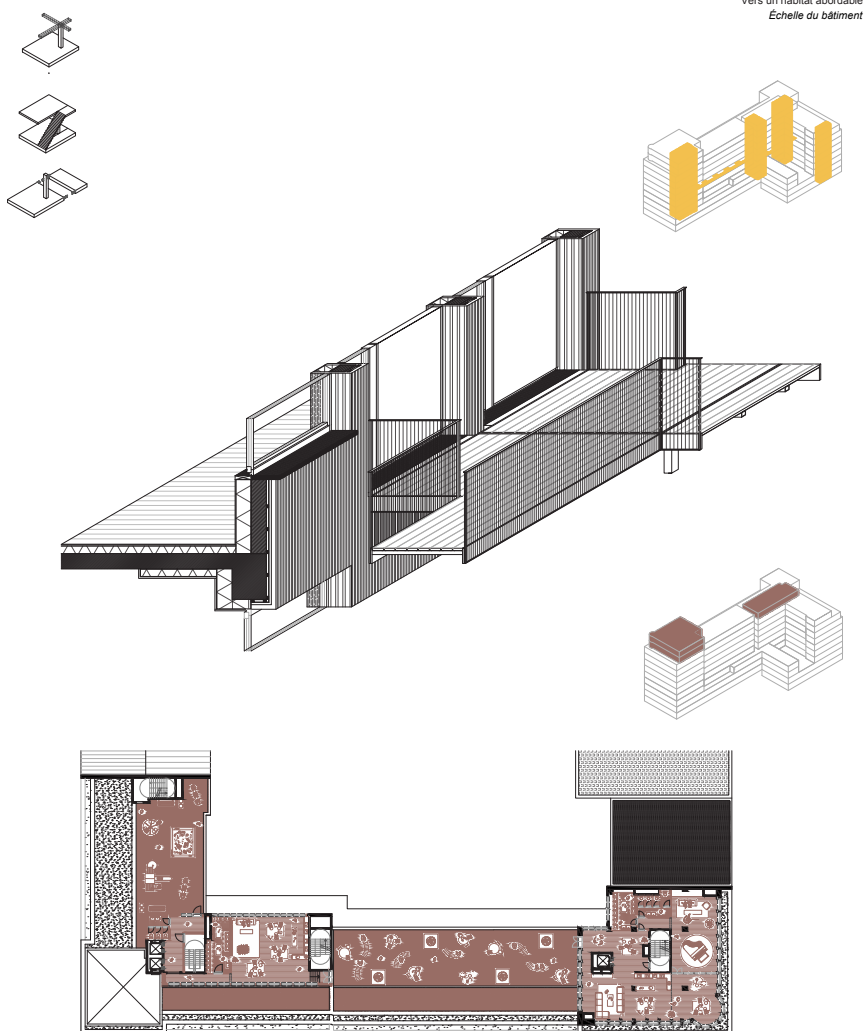
R-1

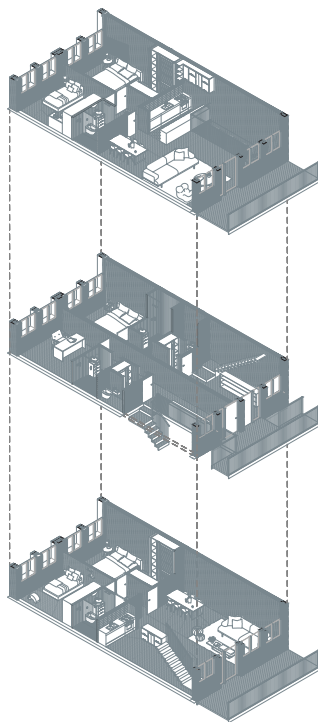


R-2

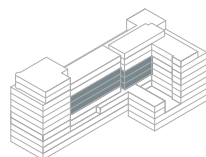


RDC





Flexibilité dans le temps
Échelle de l'intimité



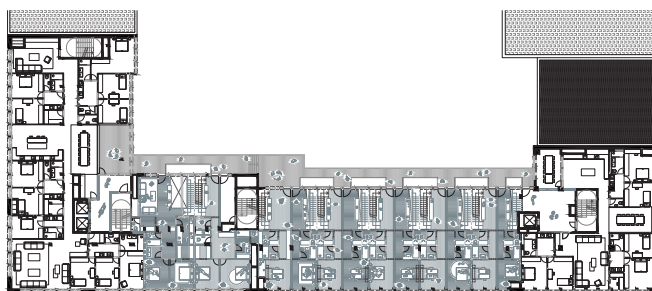
R+4



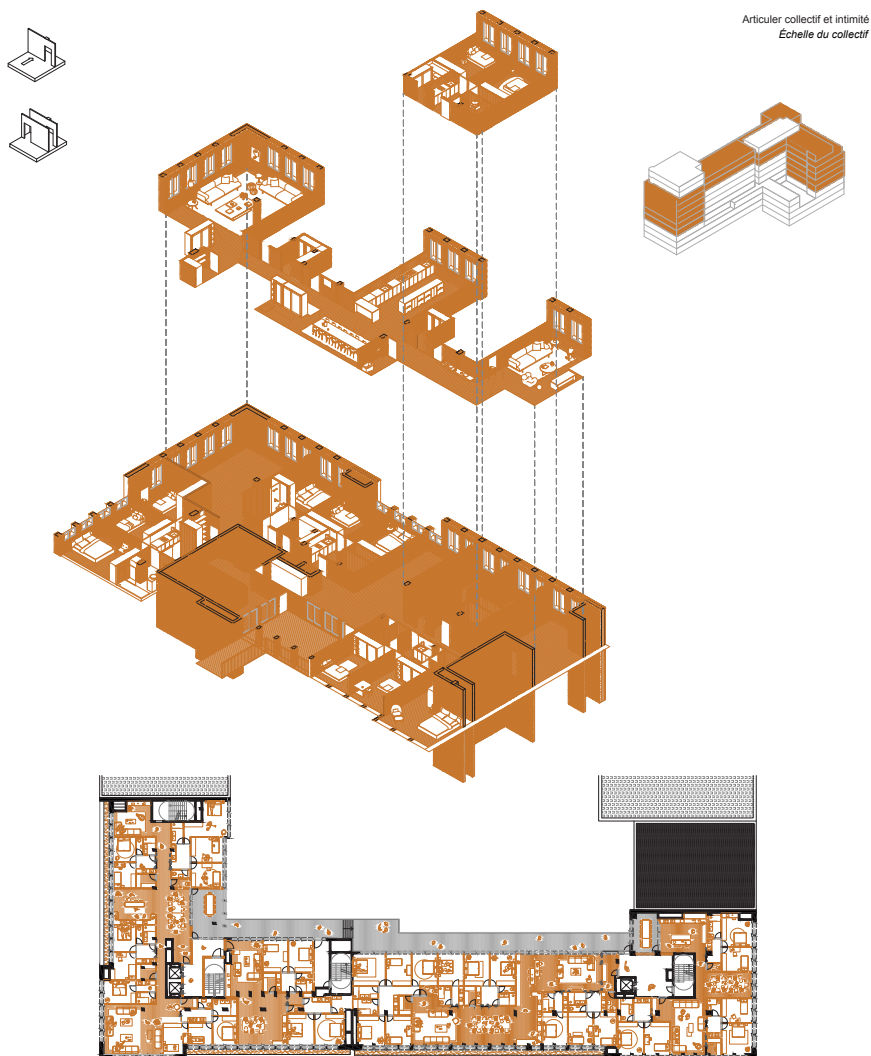
R+3



R+2



R+1



Collage utopique

