De l’architecture moderniste vers l’architecture de l’entraide

Comment réinventer l'architecture fonctionnaliste pour y permettre le bien-vieillir ?

Teresa de Sousa

2025-2026

UCLouvain - LOCI Bruxelles

UCLouvain

LOCI Bruxelles Louvain-la-Neuve Tournai — Faculté d'architecture d'ingénierie architecturale d'urbanisme

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-desetudes-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 Wavre

Le 31/05/2026

Signature de l'étudiant·e

Université Catholique de Louvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme
LOCI – Site Bruxelles Saint-Gilles

Master en architecture à finalité spécialisée
TFE en et sur l'architecture

Dimension « Héritage »

Dossier de recherche théorique

Transformation de l'architecture moderniste en architecture de l'entraide

Comment réinventer l'architecture fonctionnaliste pour y permettre le bien-vieillir ?

Cas d'étude : l'immeuble « L'esplanade » situé sur la place Keym Watermael-Boitsfort (1968) Victor Demeester

Étudiante : Maria Teresa Moreira Marques de Sousa

Expert : Mme Perrine Ernest
Co-promoteurs : Mr Thomas Montulet
Mr Christophe Gillis
Mr David Vandenbroucke

Année académique 2025-2026

EN–TÊTE

Titre : Transformation de l'architecture moderniste en architecture de l'entraide : *Comment réinventer l'architecture fonctionnaliste pour y permettre le bien-vieillir ?*
Cas d'étude : l'immeuble « L'Esplanade » (Watermael-Boitsfort, 1961)
Etudiant-e : MOREIRA MARQUES DE SOUSA, Maria Teresa
Co-promoteur-expert : ERNEST Perrine
Co-promoteurs : MONTULET Thomas, GILLIS Christophe, VANDENBROUCKE David
Date de présentation : 18 juin 2026

ABSTRACT

Comment vieillir sereinement lorsque l'architecture même de nos villes nous isole ? Face au vieillissement démographique, le logement, censé être un refuge, devient trop souvent un lieu d'exil et de solitude pour les aînés. Permettre le « bien vieillir chez soi » dépasse largement la simple adaptation technique : il est urgent de déverrouiller nos modèles d'habitat ségrégués pour recréer du lien à l'échelle du foyer, des communs et du quartier

Dans cette optique, l'héritage moderniste des années 1960 et 1970 peut offrir un terrain d'investigation. Conçus selon l'idéal fonctionnaliste de la « machine à habiter » et marqués par une stricte séparation des usages, ces grands ensembles aujourd'hui vieillissants peuvent-ils dépasser leur ségrégation spatiale pour devenir de véritables supports d'interaction et de solidarité ?

Pour y répondre, cette recherche s'appuie sur l'éthique du *care*, redéfinissant l'architecte comme un « ménageur » chargé de prendre soin de la matière bâtie et de ses habitants. La méthodologie croise une analyse typologique des formes d'habitat solidaire avec une démarche d'expérimentation par le projet, appliquée à l'immeuble mixte « L'Esplanade » (Watermael-Boitsfort, 1968).

Lutter contre l'isolement nécessite donc de transformer simultanément le logement et les infrastructures urbaines. À travers des interventions concrètes l'étude démontre qu'en révélant le potentiel du « déjà-là », le monument moderniste peut se métamorphoser en une véritable « architecture de l'entraide ». Un réseau durable de soutien qui permet aux aînés, non seulement de rester chez eux, mais surtout de continuer à vivre pleinement au cœur de la ville.

MOTS-CLÉS

Mouvement moderne – Fonctionnalisme – Logement pour personne âgée – Habitat communautaire – Mixité sociale – Réhabilitation de bâtiment

REMERCIEMENTS

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude à toutes les personnes qui m'ont accompagnée, guidée et soutenue tout au long de ce mémoire.

Mes remerciements s'adressent tout d'abord à mon experte, Madame Perrine Ernest, pour son regard attentif et ses précieuses remarques sur le logement multigénérationnel, qui ont grandement enrichi ma réflexion.

Je souhaite également remercier mes co-promoteurs, Monsieur Thomas Montulet, Monsieur Christophe Gillis et Monsieur David Vandenbroucke, pour leur encadrement précieux, leur disponibilité et la pertinence de leurs conseils tout au long de cette recherche.

Je tiens à exprimer ma reconnaissance au bureau Espace Mobilité, pour la richesse de nos échanges sur le réaménagement de la place Keym ; leur expertise technique a nourri mon analyse de mon cas d'étude « L'Esplanade », situé sur cette même place.

Sur un plan plus personnel, je remercie de tout cœur ma famille et mes amis ; pour leur soutien moral dans les moments de doute, mais aussi leur présence précieuse et leur aide logistique lors des intenses périodes de travail ; leur énergie a été un secours immense.

TABLE DES MATIÈRES

PRÉFACE 1
INTRODUCTION 3
ETAT DE L'ART 5
MÉTHODOLOGIE 7
PARTIE 1 DE L'INDIVIDU AUTONOME AU COLLECTIF SOLIDAIRE 9
A. L'architecture de l'autonomie 11
1. Origine du modernisme des années 60'-70' 13
2. Caractéristiques du modernisme des années 60'-70' 15
3. Limites et déclin de la vision moderniste 19
3.1 Diminution des performances et désuétude prématurée 19
3.2 Rupture d'échelle et l'impact social 19
4. Postures de transformations et potentiel du déjà-là 21
4.1 Le potentiel structurel et spatial 21
4.2 Stratégies architecturales de mutation 23
5. Synthèses des notions sur le modernisme 43
B. L'ARCHITECTURE DE L'ENTRAIDE 45
1. Les fondements du *care* 47
2. Postures pour faire de l'architecture de l'entraide 53
2.1 L'espace vu comme « objet » et « support » du *care* 53
2.3 Les échelles de l'entraide : vers un habitat solidaire 55
2.3 Les 5 axes d'une architecture du « ménagement » 63
3. L'architecture de l'entraide en pratique 65
3.1 Maison Mivelaz 65
3.2 La Vertefeuille 67
3.3 Voormekaar 69
3.4 L'ilôt Bon-secours 71
3.5 Die Giesserei 73
3.6 La maison Biloba Huis 75
3.7 New Ground (Older women's co-housing, OWCH) 77
3.8 Falcognana (centre de jour pour personnes âgées) 79
4. Synthèse des notions de l'architecture de l'entraide 81
C. CONCLUSION 83

PARTIE II CAS D'ÉTUDE L'IMMEUBLE « L'ESPLANADE » 89
A. HISTOIRE ET CONTEXTE DE LA PLACE KEYM 91
1. Les origines du site : le noyau villageois primitif 93
2. La genèse de la place publique et l'arrivée du tramway 96
3. Le tournant moderniste des années 1960 97
4. La construction de l'Esplanade (1968-1970) 99
5. Évolutions récentes de la place et réaménagements 101
6. Habiter la place Keym - l'évolution du logement 103
B. ANALYSE PATRIMONIALE 105
1. Description physique et typologique 107
2. Contexte patrimonial 109
C. SITUATION EXISTANTE LES FORCES ET CONTRAINTES 111
1. Situation existante 113
2. La vie communautaire existante 115
D. ARTICULATION ENTRE CAS D'ÉTUDE ET THÉORIE 117
E. DÉMARCHES CONCEPTUELLES 125
BIBLIOGRAPHIE 129

PRÉFACE

Mon intérêt pour le vieillissement n'est pas qu'une question de théorie ; c'est une sensibilité que je porte en moi depuis longtemps. J'ai toujours été attiré par les récits des aînés, par cette mémoire vivante qu'ils incarnent. Mais ce lien s'accompagne souvent d'un pincement au cœur : celui de voir la solitude dans laquelle beaucoup finissent leurs jours, isolés dans des maisons de repos. Pour moi, ce modèle institutionnel ressemble trop souvent à une rupture brutale avec la vie sociale.

À l'inverse, je suis admirative de ceux qui font le choix courageux de rester chez eux, entourés de leurs souvenirs. Pourtant, ce désir de rester se heurte vite à la réalité physique des murs. Il est triste de constater qu'un logement non adapté peut transformer un refuge en un environnement contraignant, voire dangereux.

Au cours de mes études, ma sensibilité au lien social a rencontré une autre thématique : le patrimoine architectural des années 70. Ces constructions peuvent paraître obsolètes au premier regard, pourtant elles sont bien présentes dans nos paysages urbains. De nombreux habitants âgés y résident encore, dans des logements qui, à leur époque, présentaient de réels avantages. Ces lieux portent souvent une histoire familiale et incarnaient une modernité à l'époque. Je suis persuadée que ce bâti a encore un rôle à jouer face aux enjeux contemporains, à condition que l'on porte sur lui un nouveau regard.

Le véritable déclic a eu lieu lors du cours « socio-anthropologie de l'habité » dispensé en bachelier (2023-2024). Le travail que j'y ai réalisé, portant sur l'emménagement de petits-enfants chez leurs grands-parents, a été une révélation. À travers un relevé habité problématisé, j'ai pu observer comment l'architecture peut devenir un levier actif de solidarité intergénérationnelle et comment les habitants « bricolent » leur espace pour pallier les manques du bâti.

Ce mémoire est donc le point de rencontre de toutes ces réflexions. Je veux explorer comment nous pouvons transformer l'architecture fonctionnaliste en véritable support d'entraide. Mon ambition est de démontrer que l'architecture peut contribuer à une société de l'entraide, où chacun peut vieillir sereinement.

INTRODUCTION

L'évolution démographique mondiale marque un tournant : selon l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), la proportion des personnes de 60 ans et plus doublera d'ici 2050. Cette transition rapide ne constitue pas seulement un défi statistique ; au vu de cette surpopulation, elle sera un véritable révélateur de notre interdépendance. Pourtant, malgré cette nécessité de lien, nos modèles d'habitat actuels semblent verrouillés dans une logique de ségrégation spatiale. L'isolement social progresse, les personnes habitent de plus en plus seules et les personnes âgées ne font pas exception.

C'est pour cela qu'il faut questionner la manière dont nos villes ont été construites. À l'époque moderniste, l'idéal de la « machine à habiter » a privilégié l'efficacité, l'indépendance de chacun et la séparation des activités. Mais aujourd'hui, cette architecture montre ses limites face à la réalité de la vie et de la vieillesse. En voulant standardiser nos modes de vie, on a négligé les relations humaines au profit d'un zonage rigide qui transforme trop souvent le domicile en un lieu d'exil et d'isolement. Pourtant, l'idée n'est pas de tout démolir, mais d'apprendre à habiter autrement les espaces qui existent déjà.

C'est là que l'éthique du *care* devient essentielle. Joan Tronto rappelle que nous sommes tous fondamentalement vulnérables ; en remettant cette fragilité au centre de l'architecture, le rôle de l'architecte change : il n'est plus un simple technicien, mais un « ménageur » responsable de la continuité du soin dans le temps. Le but est de chercher comment l'espace peut cesser d'être une boîte neutre pour devenir un support actif de solidarité entre les habitants.

Cette recherche est confrontée à la réalité de l'immeuble « L'Esplanade » à Watermael-Boitsfort, érigé en 1968 par Victor Demeester. Ce complexe est le témoin d'une rupture moderniste radicale sur la place Keym, mais il constitue aussi une ressource précieuse. À travers ce cas d'étude, l'enjeu est d'appliquer le *care* comme méthode de transformation : il s'agit de maintenir la matière et la mémoire du bâti existant ; de continuer à y rendre la vie possible malgré le vieillissement par l'adaptation des logements ; et enfin de réparer les liens abîmés par la ségrégation spatiale initiale.

Pour structurer cet argumentaire, mon mémoire s'articule en deux grandes étapes. La première partie explore le passage de « l'individu autonome au collectif solidaire » en analysant d'abord les limites du modèle moderniste avant de définir les fondements théoriques d'une architecture de l'entraide. La seconde partie est dédiée à l'expérimentation par le projet sur le cas de « L'Esplanade ». Elle détaille l'histoire du site, son diagnostic patrimonial et propose des interventions concrètes visant à transformer ce « monument moderniste » en un véritable réseau de soutien durable où chacun peut vivre « aussi bien que possible ».

ETAT DE L'ART

La question centrale de ce mémoire se situe au croisement de trois thématiques : le vieillissement, la transformation du patrimoine moderniste, et l'éthique du *care* appliquée à l'architecture. Beaucoup se sont penchés sur ces thématiques, parfois séparément, parfois en dialogue. Il s'agit ici d'en dresser un panorama pour identifier ce qui a déjà été dit, et ce qui reste encore à explorer.

Le vieillissement et l'habitat collectif

Marine Portier (2015) a montré que les métropoles doivent transformer leur bâti existant pour proposer des solutions de soutien aux aînés au cœur de la ville. Pascal Dreyer (2017) confirme que la très grande majorité des personnes vieillissantes souhaite rester chez elles, tandis que Lydia Bonanomi (1998) démontre que l'urbanisme de proximité constitue le garant fondamental de cette indépendance. Pour identifier les dispositifs spatiaux efficaces, Olivier Masson et Damien Vanneste (2015) ont réalisé un inventaire systématique des typologies de logements qui supportent l'interdépendance et l'autonomie des seniors. Susanne Schmid, Dietmar Eberle et Margrit Hugentobler (2019) enrichissent cet inventaire en documentant des modèles d'habitat partagé. Ils démontrent que ces formes de vie collective choisies permettent de maintenir l'autonomie des aînés tout en luttant contre l'isolement social par la création de réseaux d'entraide.

Le patrimoine moderniste et ses transformations

Jean Mantovani (1998) met en lumière un paradoxe : pour beaucoup de seniors, les barres et tours modernistes fonctionnent comme de véritables « villages », renforçant le sentiment d'appartenance. Audrey Courbebaisse et Marianne Pomier (2020) approfondissent cette lecture en identifiant, dans les grands ensembles toulousains, des dispositifs architecturaux qui deviennent des leviers pour le maintien à domicile. Du côté des praticiens, des stratégies de transformation ont déjà été théorisées : Lacaton, Vassal et Druot (2007) prônent le « ne jamais démolir » ; Roland Castro (2005) propose le « judo urbain » ; Christian de Portzamparc développe la notion d'« îlot ouvert ». Plus récemment, l'ouvrage collectif *Real Life Brussels* (2024), fruit d'une collaboration entre le BMA, le CIVA et des étudiants de la KULeuven, fournit des réflexions, des discussions, des attitudes concrètes de projets bruxellois, ainsi que des projets d'étudiants sur ces mêmes projets. Toute cette matière vise à transformer l'isolement des structures modernistes bruxelloises en supports de rencontre.

Le care et son application à l'architecture

Carol Gilligan (1982) a posé les bases philosophiques du care comme « éthique de la responsabilité » fondée sur la reconnaissance de notre interdépendance. Joan Tronto (1993) a politisé ce concept en le définissant comme tout ce que nous faisons pour « maintenir, continuer et réparer notre monde », avant d'en proposer en 2019 une application directe à l'architecture sous le terme d'« architecture du ménagement ». Audrey Courbebaisse et Chloé Salembier (2022), ont opéré une traduction spatiale plus fine : l'espace est à la fois « objet » de care (la matière dont on prend soin pour éviter la démolition) et « support » de care (la configuration spatiale qui favorise l'entraide entre habitants).

Les points de vue à explorer

Si ces travaux fournissent des outils conceptuels et opérationnels solides, plusieurs angles restent peu explorés, ouvrant des voies que ce mémoire se propose d'investir.

Premièrement, les recherches existantes traitent généralement soit du vieillissement, soit de la transformation du bâti moderniste, soit du care, mais rarement des trois simultanément. La question de savoir comment transformer concrètement un immeuble moderniste en support de care pour des personnes vieillissantes reste un territoire encore explorable.

Deuxièmement, la majorité des projets de référence sur l'habitat du care concernent des constructions neuves ou des réhabilitations d'immeubles modestes. Appliquer ces principes à un grand immeuble de logements moderniste (avec ses contraintes structurelles, ses locataires et son contexte patrimonial) est peu documenté.

Troisièmement, la dimension du quartier comme « réseau de ressources » est souvent évoquée mais rarement traduite architecturalement de façon précise. Comment l'architecture d'un immeuble peut-elle s'articuler avec les ressources d'entraide déjà existantes dans son quartier ? Cette question de l'ancrage territorial reste ouverte. De plus, les projets qui appliquent concrètement l'architecture de l'entraide restent majoritairement cantonnés soit à du logement, soit à des projets d'institutions médicalisés. Il y a peu d'équipements publics (centres de quartier, espaces partagés, etc.) qui ont été pensés comme de véritables supports de *care*.

Enfin, le cas spécifique des complexes mixtes « socle-barre » est très peu abordé. La majorité des études se concentrent sur le logement et le logement social pur. La question de comment appliquer l'éthique du *care* à des complexes à la fois commerciaux et résidentiels où la rupture avec le tissu urbain est accentuée par une dalle commerciale, reste à explorer.

C'est précisément à ces lacunes que ce mémoire tente de répondre, à travers l'étude de cas de l'immeuble « L'Esplanade » à Watermael-Boitsfort.

MÉTHODOLOGIE

La démarche s'est structurée autour de la question : *Comment réinventer l'architecture fonctionnaliste du modernisme pour y permettre le bien-vieillir ?* Le travail a été réalisé en quatre phases :

1. **Immersion théorique et historique**

La recherche a débuté par une collecte de données sur l'architecture moderniste et la vision de la manière d'habiter des années 60-70. Cette phase a permis d'identifier les caractéristiques du fonctionnalisme et d'analyser différentes attitudes de transformation grâce à des projets de référence. Ces différentes attitudes ont ensuite été expérimentées dans le projet.

2. **Exploration sur le soin et l'entraide**

En parallèle, des lectures dans des ouvrages et articles spécialisés ont permis de mieux comprendre les enjeux liés au vieillissement et l'évolution historique de sa prise en charge. L'objectif était de dépasser la vision technique de l'architecture pour poser les bases d'un cadre éthique en s'appuyant notamment sur les travaux de Joan Tronto. Elle définit le *care* comme « une activité générique qui comprend tout ce que nous faisons pour maintenir, perpétuer et réparer notre monde, de sorte que nous puissions y vivre aussi bien que possible ». Cette définition a été un angle d'approche pour l'analyse du cas d'étude.

3. **Analyse typologique et état de l'art**

Les recherches se sont ensuite concentrées sur les modèles d'accueil contemporains. En s'appuyant sur l'inventaire de Masson et Vanneste ainsi que sur des projets plus actuels, un panorama des formes de logements favorisant l'interdépendance a été établi. Chaque cas a été lu à travers une grille d'analyse croisant les dimensions : de l'échelle spatiale (logement, communs, quartier) et de l'expression du *care* (l'architecture comme objet et support de soin). De cette confrontation systématique a émergé une boîte à outils formalisée en cinq principes spatiaux, permettant la transition entre théorie et pratique.

4. **Expérimentation par le projet**

Ces acquis ont été confrontés à un site concret : l'immeuble L'Esplanade à Watermael-Boitsfort, érigé en 1968 par Victor Demeester. Ce complexe, est le témoin d'une rupture moderniste radicale sur la place Keym. Il a servi de terrain pour tester la pertinence des principes spatiaux. L'enjeu a été donc de maintenir l'existant, continuer la vie sociale des habitants et réparer les ruptures urbaines avec la place Keym. Cette phase de « recherche par le projet » a permis d'évaluer concrètement les limites et les potentialités de transformation du monument moderniste en un lieu d'entraide et de vie intergénérationnelle.

Modes de collecte

Enfin, trois types de sources ont alimenté l'ensemble de la démarche :

I. la recherche de littérature, documents et d'archives (littérature sur l'éthique du *care*, plans d'époque, inventaires typologiques) ;

II. l'échantillonnage de projets de référence, analysés à partir de plans, coupes et photographies, que ce soit pour les références moderniste ou en lien avec les références d'architecture de l'entraide.

III. l'analyse de terrain, avec des visites du site, des discussions avec les habitants, des observations morphologiques et une cartographie de l'existant permettant d'évaluer les forces et contraintes du bâtiment ainsi que la vie communautaire déjà présente dans le quartier.

En combinant ainsi l'exploration théorique, une méthode d'analyse des références et la recherche par le projet, ce travail suit une logique itérative où la théorie nourrit le dessin, et où le dessin valide, ou nuance la théorie.

Dans le cadre de ce travail, l'intelligence artificielle (IA) a été utilisée afin de reformuler certaines phrases.

PARTIE 1

DE L'INDIVIDU AUTONOME AU COLLECTIF SOLIDAIRE

A. L’architecture de l’autonomie

1. Origine du modernisme des années 60'-70'

L'architecture moderniste des années 70 découle en grande partie du modernisme des années 1930/40 qui a émergé dans l'entre-deux-guerres, porté notamment par les premiers *Congrès Internationaux d'Architecture Moderne*[1] (CIAM). Cette période pose les bases d'une architecture nouvelle fondée sur le fonctionnalisme, résumé par le principe « la forme suit la fonction ».

Le contexte est celui d'une réaction contre l'insalubrité des villes industrielles du XIXème siècle. L'ambition est avant tout sociale et hygiéniste : il s'agit d'apporter lumière, air et soleil dans les logements, grâce au concept d'habitat minimum. Le logement devient un outil d'amélioration des conditions de vie. Dans cette logique, l'appartement est conçu comme une « *machine à habiter* » : chaque espace est rationalisé pour optimiser les mouvements et les usages.

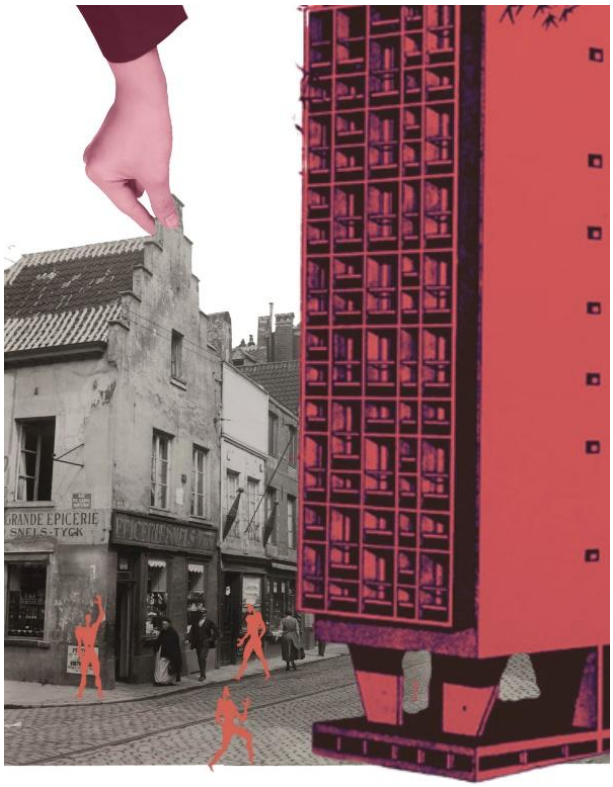


Fig. 1. *Volonté d'amélioration des conditions de vie*, 2026, Collage numérique, Production personnelle.

Sur le plan architectural, cette période définit des principes clairs: les pilotis pour libérer le sol, le toit-terrasse, le plan libre grâce à la structure poteaux-dalles, la fenêtre en longueur et la façade libre. Les formes sont géométriques, simples, dépouillées d'ornement. Les matériaux utilisés (béton, acier, verre) sont valorisés pour leur modernité mais surtout ils permettaient plus de résistance et la libération des formes en plan. Ils ont donc permis d'accélérer l'urbanisation et la construction.

L'urbanisme est également repensé en profondeur, notamment à travers la Charte d'Athènes de 1933[2]. Ce texte propose un modèle urbain radical fondé sur la « *table rase* » : les quartiers anciens jugés insalubres doivent être démolis pour faire place à une ville neuve, rationnelle et organisée. La ville est divisée en zones monofonctionnelles distinctes selon le principe du zonage. La verticalité est privilégiée afin de libérer le sol pour les espaces verts et d'assurer un ensoleillement optimal.

---

[1] Les CIAM ont été fondés en juin 1928 par 28 architectes (dont Le Corbusier). Ces congrès ont constitué un mouvement visant à promouvoir une architecture et un urbanisme fonctionnels jusqu'à leur dissolution en 1959. Les CIAM ont laissé pour héritage majeur la Charte d'Athènes.

[2] Charte d'Athènes : document rédigée en 1933 (4ème CIAM) publié par Le Corbusier. Il y définit quatre fonctions de la ville moderne : habiter, travailler, se divertir et circuler.

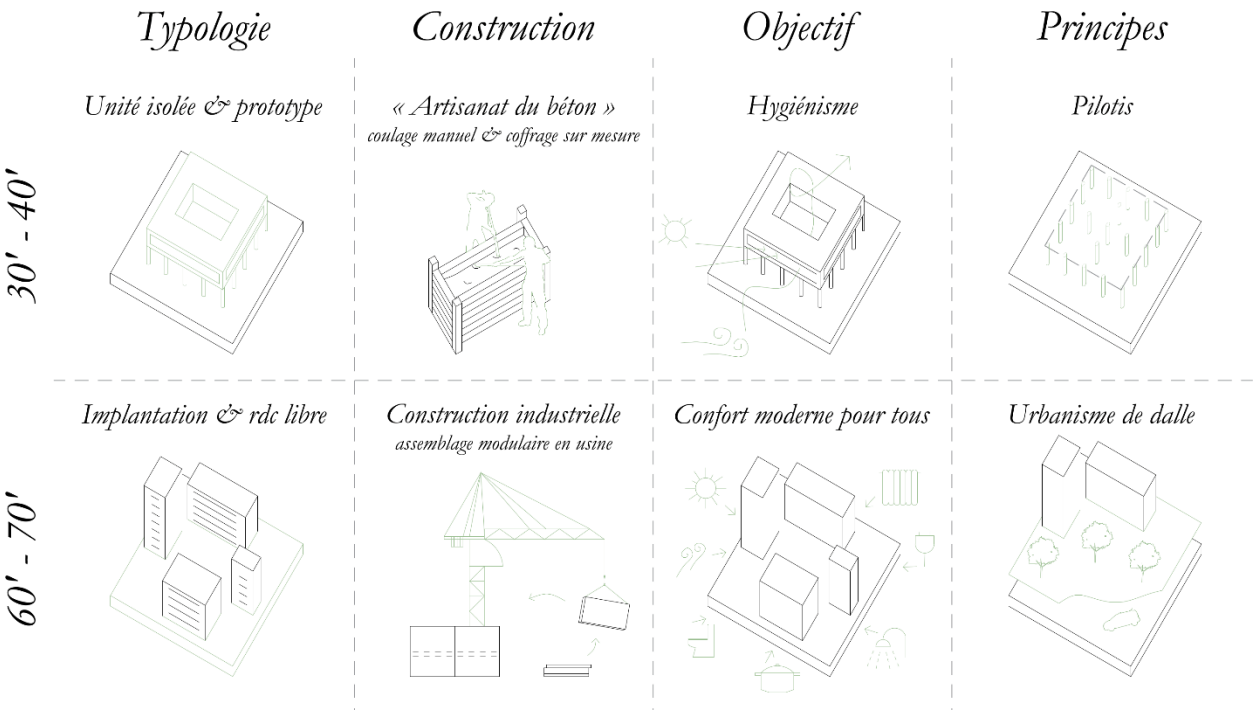


Fig. 2. *Caractéristiques du modernisme 30'-70'*, 2026, Schéma, Production personnelle.

2. Caractéristiques du modernisme des années 60'-70'

Après la Seconde Guerre mondiale, le modernisme change profondément de dimension. Face à une crise du logement massive et urgente, l'architecture devient un instrument de production de masse. Les principes élaborés dans les années 1930 sont repris, mais appliqués à une échelle industrielle.

Le logement ordinaire est désormais « monumentalisé ». Les villes se structurent autour de grands ensembles composés de tours et de grandes barres pouvant regrouper des centaines de logements. L'architecture domestique n'est plus un élément ponctuel : elle devient l'élément organisateur de la ville. Cette évolution s'inscrit toujours dans la logique de la Charte d'Athènes, mais de manière beaucoup plus radicale, conduisant souvent à la destruction de tissus urbains anciens pour implanter des monolithes modernes.

L'industrialisation et la préfabrication lourde caractérisent cette période. Pour construire plus vite et à moindre coût, on utilise des éléments fabriqués en usine qui sont assemblés sur chantier. Les dimensions sont normalisées afin de permettre une production en série. Cette rationalisation entraîne une uniformité répétitive du territoire et une standardisation du logement.

Le principe d'égalité reste central : il s'agit d'offrir au plus grand nombre un confort moderne standardisé. Les immeubles généralisent l'accès à des équipements jusque-là rares : ascenseurs, chauffage central, salle de bain privative.

Enfin, dans la continuité de la charte d'Athènes, où la ville est divisée, les flux de circulation sont également dissociés. En effet, dans beaucoup de cas, la circulation automobile rapide est séparée des parcours pour les piétons.

Fig. 3. Etrimo, *Publicité pour un logement*, s.d., Photo d'une publicité, Pol Mertens.

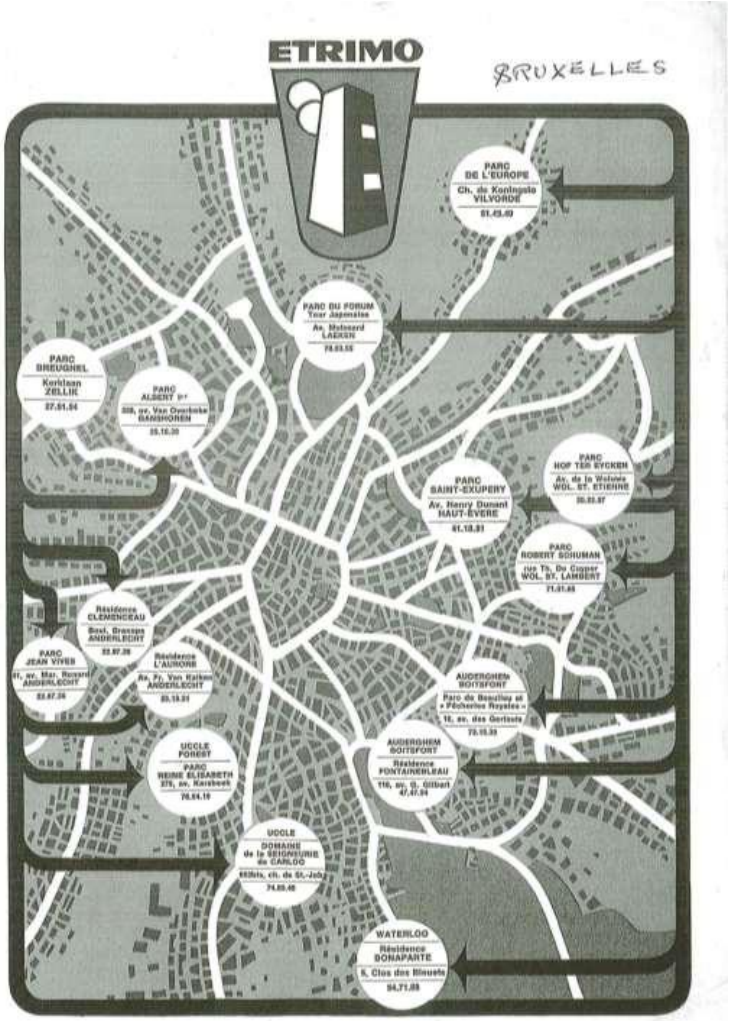


Fig. 4. Etrimo, *Plan de plusieurs logements dans la périphérie bruxelloise et accès via le ring*, s.d., Plan, Pol Mertens.

En Belgique, l'évolution du modernisme vers un modèle industriel est particulièrement illustrée par la société Etrimo[3]. Ce modèle de production reposait sur la répétition systématique d'immeubles identiques, typiquement des tours d'une douzaine d'étages isolées dans de vastes espaces verts (Courbebaisse et Ledent 2020, 53). Cette stratégie a permis à Etrimo de proposer des produits « exceptionnellement homogènes » destinés spécifiquement à une classe moyenne montante (Courbebaisse et Ledent 2020, 61).

Bien que Jean-Florian Collin ait prôné une forme d'utopie sociale à travers ce qu'il appelait la « civilisation de l'urbanisme », cette ambition visait avant tout l'émancipation des familles par l'accès à la propriété et l'épargne, transformant de fait l'idéal moderniste en un puissant outil économique (Courbebaisse et Ledent 2020, 68).

En effet, les moyens (les tours de logement, l'espace vert, la lumière) sont détournées de la volonté initiale qui était de donner un logement avec du confort moderne pour tous, pour devenir un argument commercial.

En d'autres mots, la qualité architecturale n'est plus une fin en soi, mais devient un argument de vente destiné à attirer une clientèle avec plus de moyens financiers. L'habitant est ainsi progressivement remplacé par le propriétaire qui crée un investissement personnel. En effet, Collin, même été jusqu'à définir la communauté comme la simple « somme des individus » (Collin, 1968, 250). Cette vision privilégiait donc l'individu sur le collectif.

Ainsi, le projet moderniste perd sa visée initiale de transformation sociale pour devenir un dispositif industriel et financier axé sur la rentabilité et la promotion sociale individuelle.

[3] Etrimo est une société de promotion immobilière belge fondée en 1932 par l'architecte et sénateur Jean-Florian Collin qui a transformé le paysage urbain des années 1950 à 1970, en industrialisant la construction de barres d'immeubles standardisée, environ 14 000 logements ont été produits.

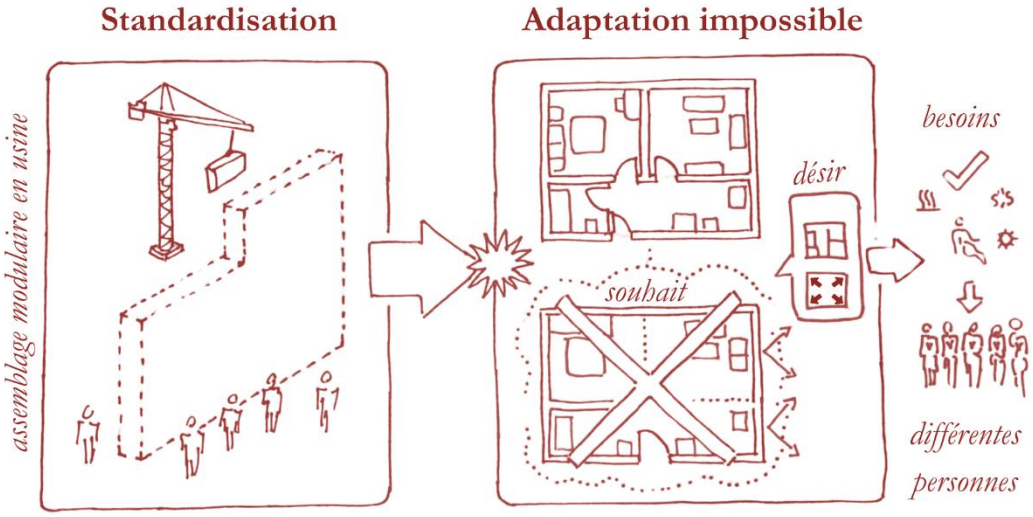


Fig. 5. *Limites et déclin,* 2026, Croquis de début de recherche, Production personnelle.

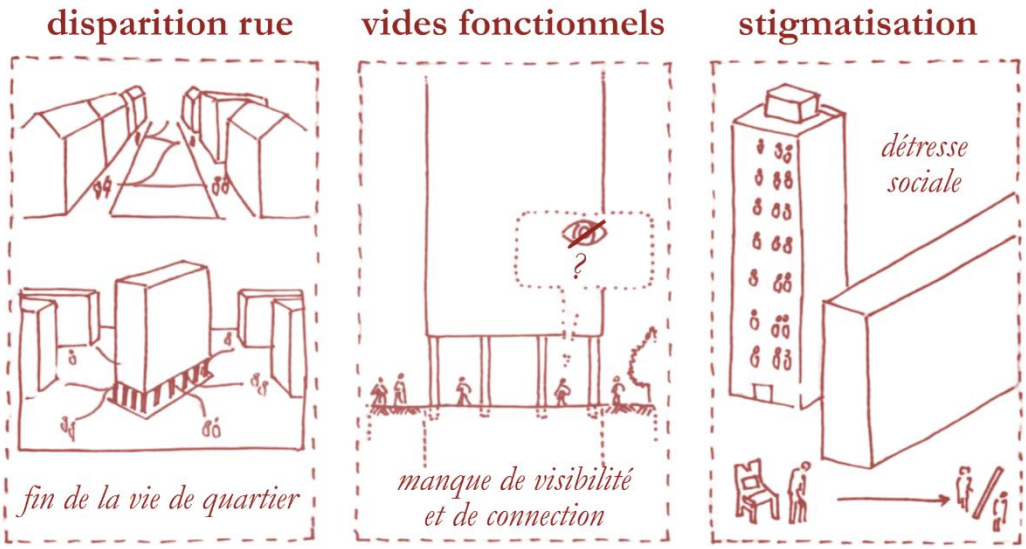


Fig. 6. *Conséquences*, 2026, Croquis de début de recherche, Production personnelle.

3. Limites et déclin de la vision moderniste

3.1 Diminution des performances et désuétude prématurée

Si l'architecture moderniste a introduit des innovations majeures comme le plan libre et les structures poteaux-poutres permettant de grandes portées, elle a paradoxalement généré une désuétude prématurée. La nécessité de construire massivement et rapidement après-guerre a conduit à une baisse de la qualité de mise en œuvre et à l'usage de matériaux moins pérennes.

Aujourd'hui, ces bâtiments souffrent de plusieurs pathologies. En effet, conçus à une époque où l'énergie était peu coûteuse, ces immeubles présentent des performances dérisoires face aux normes actuelles, entraînant un inconfort majeur pour les résidents et donc une inadaptation thermique et acoustique.

Ensuite, l'usage de la préfabrication lourde a souvent figé les typologies, empêchant l'évolution des logements en fonction des besoins changeants des familles ou du vieillissement des occupants, créant ainsi une rigidité programmatique.

3.2 Rupture d'échelle et l'impact social

Au-delà de l'architecture, le déclin du modernisme s'explique par une rupture brutale avec la réalité sociale des quartiers. En voulant séparer l'immeuble de la rue, ce modèle a involontairement déconstruit le lien social.

En remplaçant la rue traditionnelle (bordée de commerces et de passages) par des blocs isolés au milieu de parcs, on a supprimé les points de repère du quotidien. Sans "rue-corridor", la vie de quartier s'efface, emportant avec elle la convivialité et la proximité. De plus, la rue traditionnelle constituait un espace dessiné, délimité, lisible, où chaque façade participait à définir un cadre reconnaissable. En le remplaçant par des zones indifférenciées, le modernisme a produit un paysage sans échelle humaine, difficile à s'approprier et à habiter mentalement.

Toujours dans cette perspective, les grands vides au pied des tours, censés être fonctionnels, manquent souvent de définition. Puisqu'on ne sait pas vraiment s'ils sont publics ou privés, ils ne sont investis par personne. Au lieu de devenir des lieux de rencontre, ces espaces se transforment en zones désertes, voire parfois en lieux d'insécurité.

La répétition monotone de logements identiques a fini par graver ces quartiers dans la mémoire. Aux yeux du public, cette architecture n'évoque plus le progrès, mais devient le symbole visuel de la détresse sociale et de l'isolement des habitants.

Fig. 7. Cité modèle, *Vue des immeubles-tours 3 et 1 avec le centre culturel à l'avant-plan*, 1970, Photo, Urban AVB/FIC-22904.

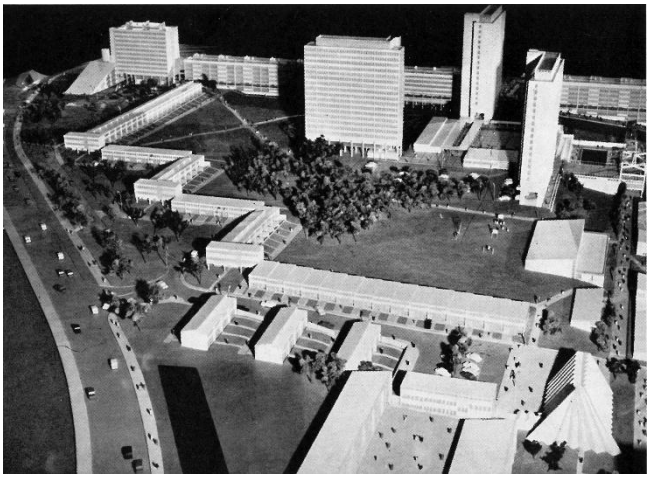


Fig. 8. Cité modèle, *Maquette de la cité vue depuis l'ouest*, 1960, Photo de maquette, Urban.

Fig. 9. Cité modèle, *Vue aérienne de la cité depuis l'ouest*, 1973, Photo aérienne, Urban, archives ministères des travaux publics/régie des bâtiments, 454353.

4. Postures de transformations et potentiel du déjà-là

Ce chapitre explore le potentiel des immeubles de logement modernistes et les stratégies architecturales qui permettent leur mutation. Pour structurer cette réflexion, un cadre d'analyse a été élaboré, regroupant neuf attitudes d'intervention organisées selon des enjeux formels, sociaux, écologiques et patrimoniaux. Ces attitudes constituent le fil conducteur du chapitre : elles sont d'abord présentées dans leur dimension théorique, puis illustrées à travers une série d'exemples concrets qui en démontrent l'application.

4.1 Le potentiel structurel et spatial

Les immeubles modernistes possèdent des qualités propres qui facilitent leur mutation. En effet, la structure poteaux-dalles libère le plan de toute contrainte porteuse intérieure, permettant une flexibilité maximale pour réorganiser les logements ou changer la fonction du bâtiment (bureaux vers logements, ou création d'espaces partagés). De plus, la hauteur et les vues offrent des perspectives dégagées et une luminosité que le tissu traditionnel ne permet pas, des atouts précieux pour la qualité de vie des aînés. Enfin, conserver la structure permet de valoriser l'énergie déjà investie, faisant de la rénovation un acte écologique majeur face à la crise environnementale.

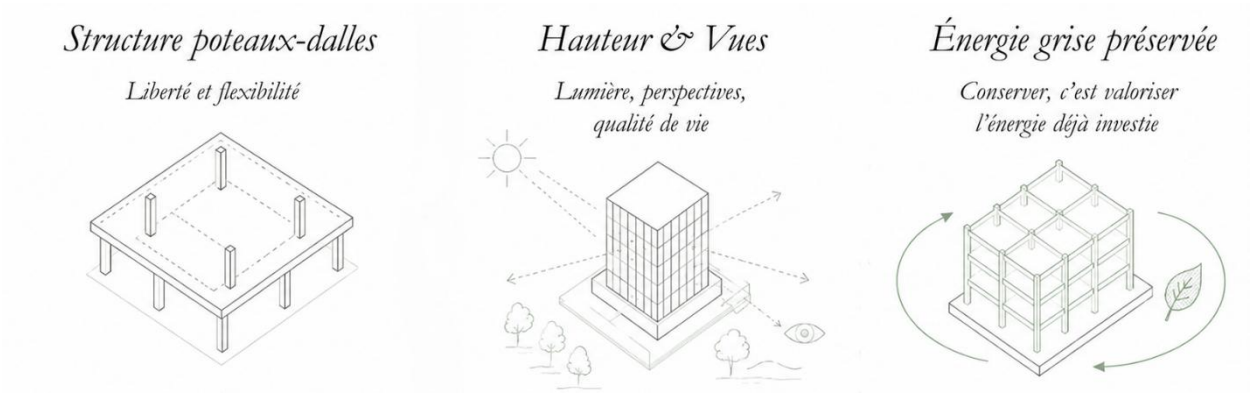


Fig. 10. *Le potentiel des logements modernistes 60-70*, 2026, Schéma, Production personnelle.

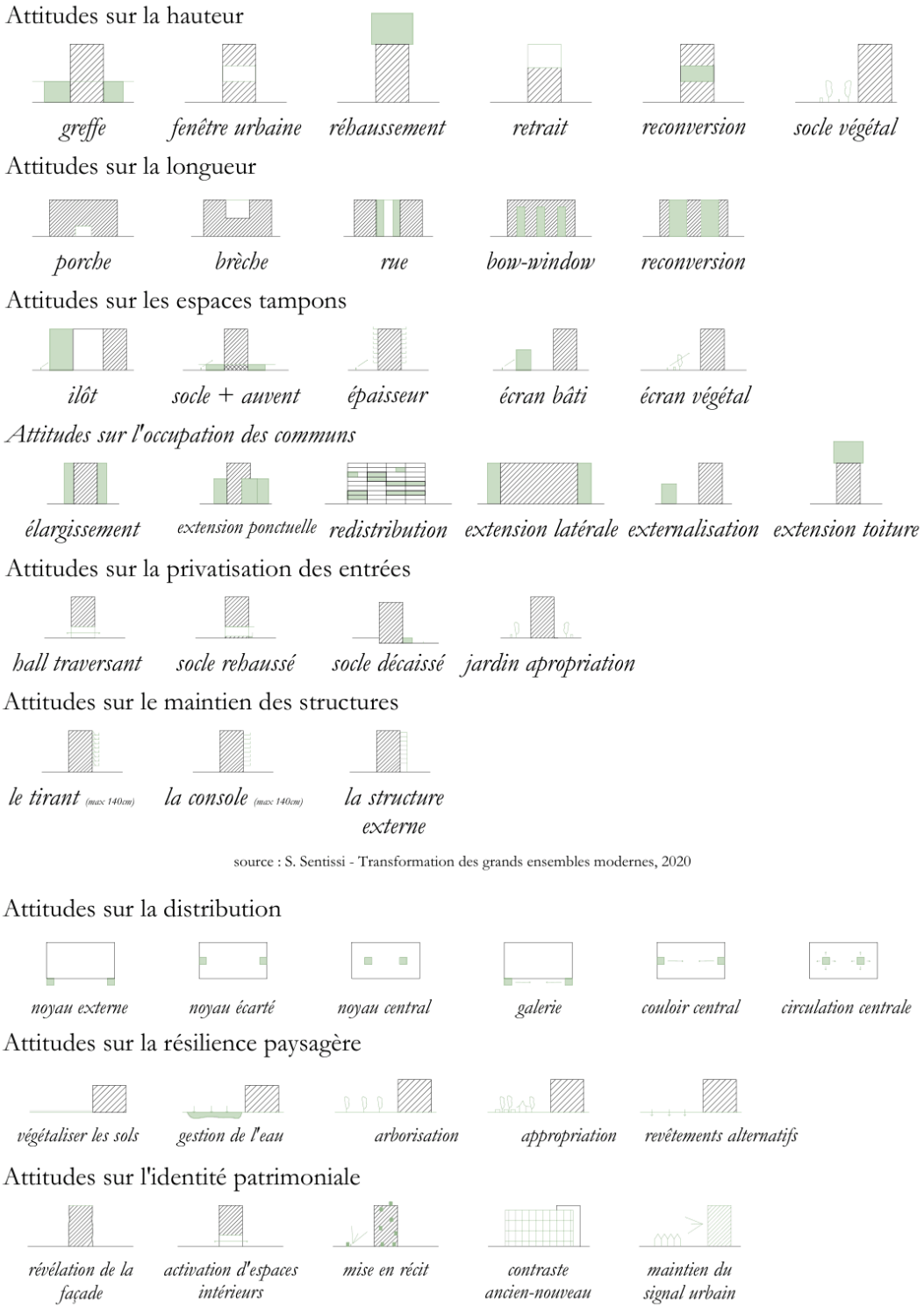


Fig.11. *Trois nouvelles attitudes d'interventions architecturales sur les barres de logement moderniste,* 2026, Schéma, Production personnelle basé sur le schéma de S. Sentissi.

4.2 Stratégies architecturales de mutation

A. Le cadre théorique : explication des différentes attitudes

En s'appuyant sur l'ouvrage de Pascale Joffroy, *« La réhabilitation des bâtiments »*[4], une structuration a été pensé en six catégories d'attitudes. Ce classement parle notamment de la métamorphose et des interventions architecturales sur les grands ensembles. Cela a permis d'inscrire une « valeur d'usage[5] » au monument moderniste (Dupont 2020) (Sentissi 2020).

Voici les 6 catégories :

- la rupture d'échelle (hauteur),
- la rupture d'échelle (longueur),
- la création d'espaces-tampons,
- la réponse aux besoins d'occupation,
- la privatisation des entrées,
- le maintien des structures existantes.

L'ouvrage « *Real life Brussels: transforming and renovating aging social housing »*[6] a permis d'ajouter à ce socle d'attitudes trois autres catégories qui n'étaient pas présentes. Elles visent à ancrer la mutation dans les enjeux contemporains de lien social, d'écologie et de mémoire.

La première est l'attitude sur la distribution, qui propose 3 moyens de distribution et 3 moyens de circulation, afin de transformer les flux internes en supports de rencontre et d'entraide.
Pour la distribution, elle peut se faire soit en additionnant un noyau externe (afin de déporter les circulations et libérer le plan libre), soit un noyau écarté, ou bien en distribuant par des noyaux centraux.
Pour la circulation trois solutions sont possibles. Il y a la galerie (coursive) pour dilater le seuil du logement vers l'extérieur. On peut également opter pour un couloir central afin de favoriser « l'entraide de palier ». Cette attitude implique la conception de paliers comme des rues intérieures pour encourager les rencontres fortuites. Enfin, le moyen de circulation centrale qui implique lui aussi de requalifier les seuils comme espaces de transition.

---

[4] Il s'agit d'un livre pratique qui fait le point sur la réhabilitation architecturale du bâti existant (en abordant les problèmes techniques, sociaux et économiques). Le livre illustre une vingtaine de projets transformés à la fin du 20ème et au début du 21ème siècle.

[5] La valeur d'usage d'Aloïs Riegl est le fait de maintenir un bâtiment dans un état parfait de fonctionnement pour satisfaire les besoins pratiques et physiques des utilisateurs actuels, quitte à transformer sa forme originelle.

[6] Il s'agit d'un ouvrage et un projet collaboratif (initié par le BMA Brussels, le CIVA et des étudiants de la KULeuven) qui explorent les défis de la rénovation et de la transformation des ensembles de logements sociaux du 20ème siècle à Bruxelles, à travers des projets plus récents.

La deuxième est l'attitude sur la résilience paysagère, déclinée en cinq moyens de transformer les vides au pied des barres en écosystèmes vivants.

i. La végétalisation du sol consiste à remplacer l'asphalte par des petits jardins ou des surfaces perméables.
ii. Une meilleure gestion de l'eau grâce aux jardins de pluie, des citernes de récupération ou encore à des noues paysagères.
iii. L'arborisation des vides, par la plantation d'arbres. Cela permet de réduire les îlots de chaleur tout en absorbant les eaux de ruissellement.
iv. L'appropriation par les habitants, encouragée par exemple par la création de potagers ou jardins partagés, recréant ainsi du lien social.
v. L'usage de revêtements alternatifs, comme le gravier stabilisé ou le gazon renforcé à l'endroit des places de parking, pour assurer la porosité des sols tout en supportant les usages quotidiens.

La troisième est l'attitude sur l'identité patrimoniale, qui cherche à valoriser le « déjà-là » moderniste en assumant son histoire comme une richesse plutôt que comme une contrainte. Elle se décline en cinq moyens d'action.

i. La révélation de la façade permet de mettre en valeur ce qui fait la spécificité tectonique du bâtiment (joints de préfabrication, rythmes de balcons, etc.) plutôt que de les lisser sous un ravalement neutre.
ii. La réactivation des espaces intérieurs symboliques, en traitant les halls d'entrée, les larges couloirs ou encore les cages d'escalier comme des lieux à part entière plutôt que comme des circulations résiduelles, afin de redonner l'intention originale du projet.
iii. La mise en récit du lieu, en documentant et rendant accessible la mémoire du bâtiment in situ (histoire des concepteurs, des habitants, du quartier, etc.) par des dispositifs narratifs intégrés à l'espace plutôt que par une simple plaque commémorative.
iv. Le contraste assumé comme lisibilité temporelle vise à introduire des interventions contemporaines clairement différenciées pour rendre lisibles les couches du temps.
v. Le maintien du signal urbain et de la singularité typologique, afin de revendiquer le gabarit atypique, la manière d'accéder ou la position dans le tissu comme une valeur de remémoration, plutôt que de l'atténuer pour mieux intégrer le bâtiment.

Fig. 12. N. Borel, *Avant la transformation*, s.d., photo, AMC Architecture.

Fig. 13. N. Borel, *Après la transformation*, s.d., photo, AMC Architecture.

Fig. 14. Etienne Taburet, *La barre de 160m a été découpée en deux pour laisser passer la rue*, 2016, photo, Blog Entrevoir Art.

Fig. 15. Etienne Taburet, *Balcons rajoutés à la façade*, 2016, photo, Blog Entrevoir Art.

Fig. 16. Etienne Taburet, *Balcons rajoutés à la façade*, 2016, photo, Blog Entrevoir Art.

Fig. 17. Etienne Taburet, *Bow-window rajoutés à la façade*, 2016, photo, Blog Entrevoir Art.

B. La rupture d'échelle (hauteur et longueur) : l'exemple de Roland Castro

La catégorie « rupture d'échelle » vise à briser la silhouette monotone des barres pour leur redonner une mesure humaine et une singularité plastique.
L'architecte Roland Castro est le précurseur de cette approche qu'il nomme la « réhabilitation réactionnaire » (Castro et Denissof 2005). Il s'oppose à la démolition, théorise le « judo urbain[7] ». C'est une méthode qui consiste à utiliser la force et la masse du bâtiment existant pour opérer un renversement symbolique et matériel.

À l'origine, trois barres massives de onze étages datant de 1960 étaient présentes au Quai-de-Rohan à Lorient (France). En remodelant l'immeuble[8], Castro a appliqué l'outil de « l'écrêtage » (solution 5 de l'attitude sur la hauteur), découpant le bâti en paliers successifs pour briser l'effet de muraille et retrouver une échelle d'escalier.

Un autre exemple mobilisé est l'outil du « bow-window » (solution 4 de l'attitude sur la longueur) pour créer des saillies cylindriques qui dilatent l'espace intérieur des séjours tout en fragmentant la façade répétitive.

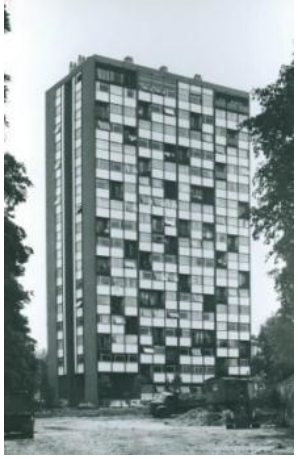
Pour Roland Castro, l'enjeu est de transformer l'objet solitaire moderniste en un véritable « morceau de ville » hybride, où la singularité de la façade permet une appropriation individuelle et collective forte.

Cependant, l'approche de Castro a permis une intégration tellement poussée qu'elle occulte la mémoire du lieu. Pour une personne externe qui découvre le Quai-de-Rohan, la distinction entre la structure d'origine et les greffes contemporaines est devenue illisible, donnant l'illusion d'une construction neuve et homogène. En effaçant ainsi les traces de la barre moderniste, le projet neutralise paradoxalement la lisibilité de sa propre histoire, empêchant le public de percevoir la performance de la transformation et le geste même du « judo urbain ».

---

[7] Le judo urbain de l'architecte Roland Castro est une méthode qui transforme les barres de logements sans les détruire. L'analogie avec ce sport est choisie car au judo, on n'utilise pas la force brute pour contrer son adversaire, mais on utilise sa propre force, son poids et son mouvement pour le déséquilibrer et retourner la situation à son avantage. Appliquée à la ville, cette approche utilise le squelette en béton des grands ensembles comme un point d'appui pour les remodeler.

[8] Projet de restructuration des immeubles Quai-de-Rohan à Lorient (FR) par Roland Castro et Sophie Denissof 1994 1999.



Figt.18. Raymond Lopez, *La tour Bois-le-Prêtre*, 1959, photo, Pavillon de l'Arsenal.

Fig. 19. Druot, Lacaton & Vassal, *Existant / rafraîchissement*, 1990, photo, Lacaton & Vassal.

Fig. 20. Druot, Lacaton & Vassal, *Transformation de la tour*, s.d., photo, Lacaton & Vassal.

Fig. 21. Druot, Lacaton & Vassal, *Projet final*, s.d., photo, Lacaton & Vassal.

Fig. 22. Druot, Lacaton & Vassal, *Intérieur existant*, s.d., photo, Lacaton & Vassal.

Fig. 23. Druot, Lacaton & Vassal, *Intérieur transformation*, s.d., photo, Lacaton & Vassal.

Fig. 24. Druot, Lacaton & Vassal, *Appartement existant salle de séjour*, s.d., photo, Lacaton & Vassal.

Fig. 25. Druot, Lacaton & Vassal, *Transformation de la salle de séjour*, s.d., photo, Lacaton & Vassal.

C. L'espace-tampon et le luxe de l'espace : l'exemple de Druot, Lacaton & Vassal

Les attitudes en lien avec les « espaces-tampons » et les « besoins d'occupation », ont pour objectif d'augmenter le confort et la surface sans détruire la structure porteuse. Les architectes Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal et Frédéric Druot défendent ici de « ne jamais démolir ». Ils soutiennent que la réhabilitation coûte trois à six fois moins cher qu'une construction neuve tout en étant bien plus écologique par la conservation de l'énergie grise.(Druot, Lacaton et Vassal, 2007, p.63)

À travers leur intervention de la métamorphose de la Tour Bois-le-Prêtre à Paris, réalisée en 2011, ils ont appliqué l'outil de « l'élargissement » (solution 1 de l'attitude « occupation ») en greffant une structure autoporteuse de jardins d'hiver et de balcons bioclimatiques de trois mètres de profondeur. Cette extension permet de doubler la surface des séjours et de réduire la consommation d'énergie par effet de serre passif (solution 3 de l'attitude « maintien de structure » par adjonction externe).
Le changement a donc été le fait de faire tout le travail par l'extérieur. Les habitants sont restés dans leur logement pendant toute la durée du chantier, préservant ainsi leur ancrage social et leurs réseaux de voisinage. Druot, Lacaton & Vassal redéfinissent ainsi le luxe non par le coût des matériaux, mais par le « plaisir d'habiter ».
Cependant, la question du confort réel des habitants reste un peu incertaine, notamment pour les personnes âgées ou à mobilité réduite. Le jardin d'hiver, malgré ses rideaux réfléchissants et thermiques, peuvent devenir des espaces parfois difficiles à vivre aux extrêmes de température (trop chaud l'été, trop froid l'hiver). Pour une personne qui passe la majorité de son temps chez elle, cet espace « bonus » peut devenir une contrainte supplémentaire plutôt qu'un luxe, surtout si la manipulation quotidienne des rideaux devient physiquement difficile.

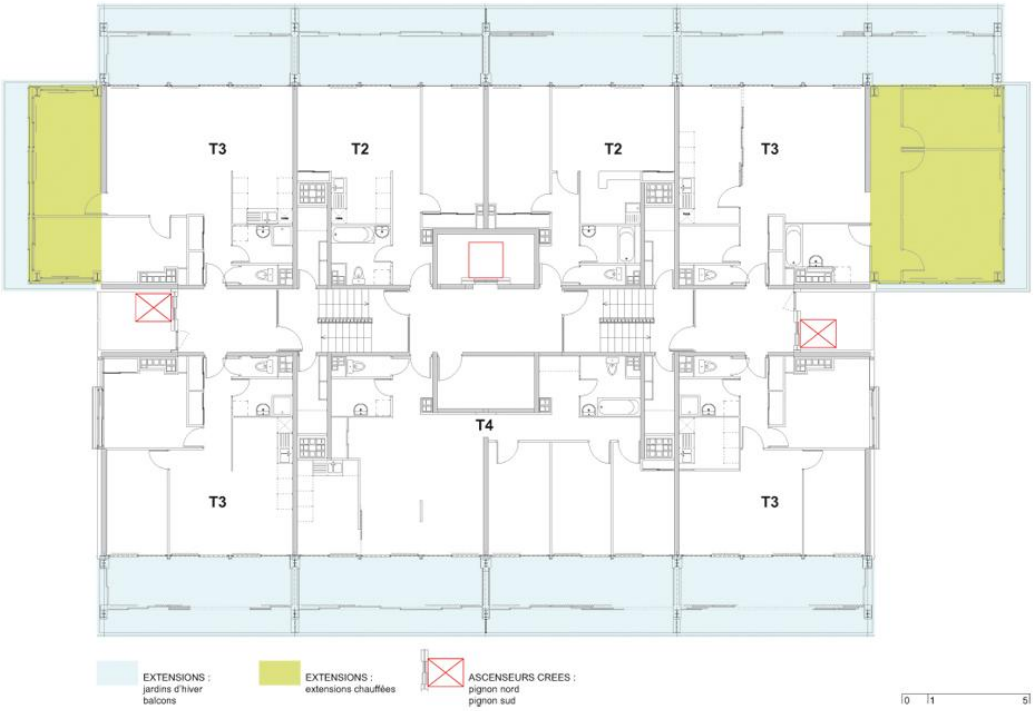


Fig. 26. Druot, Lacaton & Vassal, *Plan étage pair*, s.d., plan, Lacaton & Vassal.

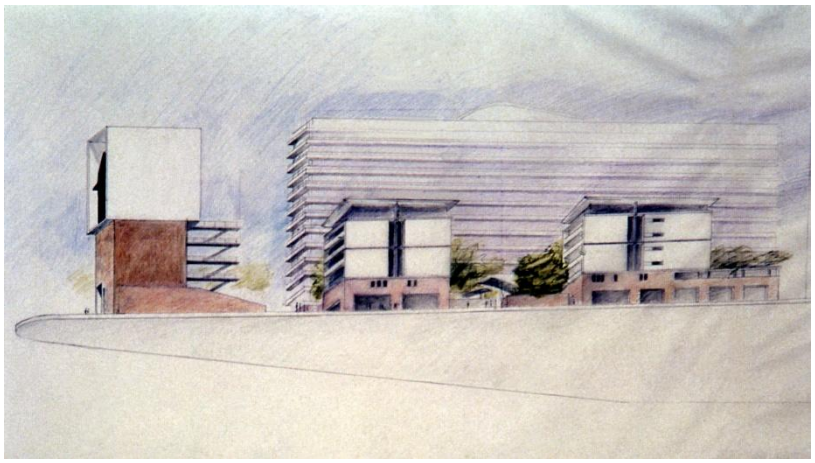


Fig. 27. Christian de Portzamparc, *Vue de la rue nationale*, s.d., dessin, Christian de Portzamparc.

Fig. 28. C. de Portzamparc, *Immeuble de logement transformé*, s.d., photo, C. de Portzamparc.

Fig. 29. C. de Portzamparc, *Nouveaux logements*, s.d., photo, C. de Portzamparc.

Fig. 30. Christian de Portzamparc, *Nouveaux logements*, s.d., photo, Christian de Portzamparc.

Fig. 31. Christian de Portzamparc, *Espace culturel le "totem"*, s.d., photo, Christian de Portzamparc.

D. La réconciliation urbaine et le socle : l'îlot ouvert de Christian de Portzamparc

Une des attitudes traitées est l'intégration du bâtiment dans son quartier via les outils de « privatisation des entrées » et de « rupture d'échelle sur la hauteur ». Christian de Portzamparc propose de corriger l'isolement du bloc moderne par le concept de « l'îlot ouvert », cherchant à réhabiliter la rue traditionnelle sans renoncer aux idéaux de clarté et de verdure du modernisme.

Son projet est la réhabilitation de l'îlot de la Rue Nationale à Paris, menée entre 1990 et 1995. Sur ce site de mille logements, il a utilisé l'outil du « plafond végétal » (solution 7 de l'attitude « hauteur ») : la création d'une allée verte dense et d'allées traversantes qui hiérarchisent les espaces extérieurs autrefois ambigus.
Il a également mis en œuvre l'outil du « hall traversant » (solution 1 de l'attitude « privatisation ») pour transformer les anciennes entrées sombres et exigües en de plus vastes espaces transparents reliant visuellement les jardins intérieurs à la ville.
Des bâtiments neufs ont été rajoutés afin de faire « écran bâti » (solution 4 de l'attitude « espaces-tampons ») le long de la chaussée. De cette manière, Portzamparc « amarre » les tours modernistes au tissu urbain parisien. Cette démarche supprime le dalle initialisée en entourant les barres pour créer des lieux de sociabilisation et définis, transformant le grand ensemble en un « village urbain ».
Cet îlot ouvert réconcilie donc la rue et le logement collectif. Néanmoins, on peut regretter que les barres de logement existantes aient été finalement peu transformées. L'ouverture du rez-de-chaussée est une vraie avancée, mais au-delà de ça, l'essentiel des interventions se concentre sur les modules neufs ajoutés en bordure. Les barres ont été rénovées, certes, mais elles restent dans leur configuration d'origine, comme si l'ambition urbaine s'était arrêtée au seuil des tours, sans vraiment repenser leur rapport à l'espace public au-delà du rez-de-chaussée.

Fig. 32. Christian de Portzamparc, *Plan RDC des barres de logement*, s.d., plan, Christian de Portzamparc.

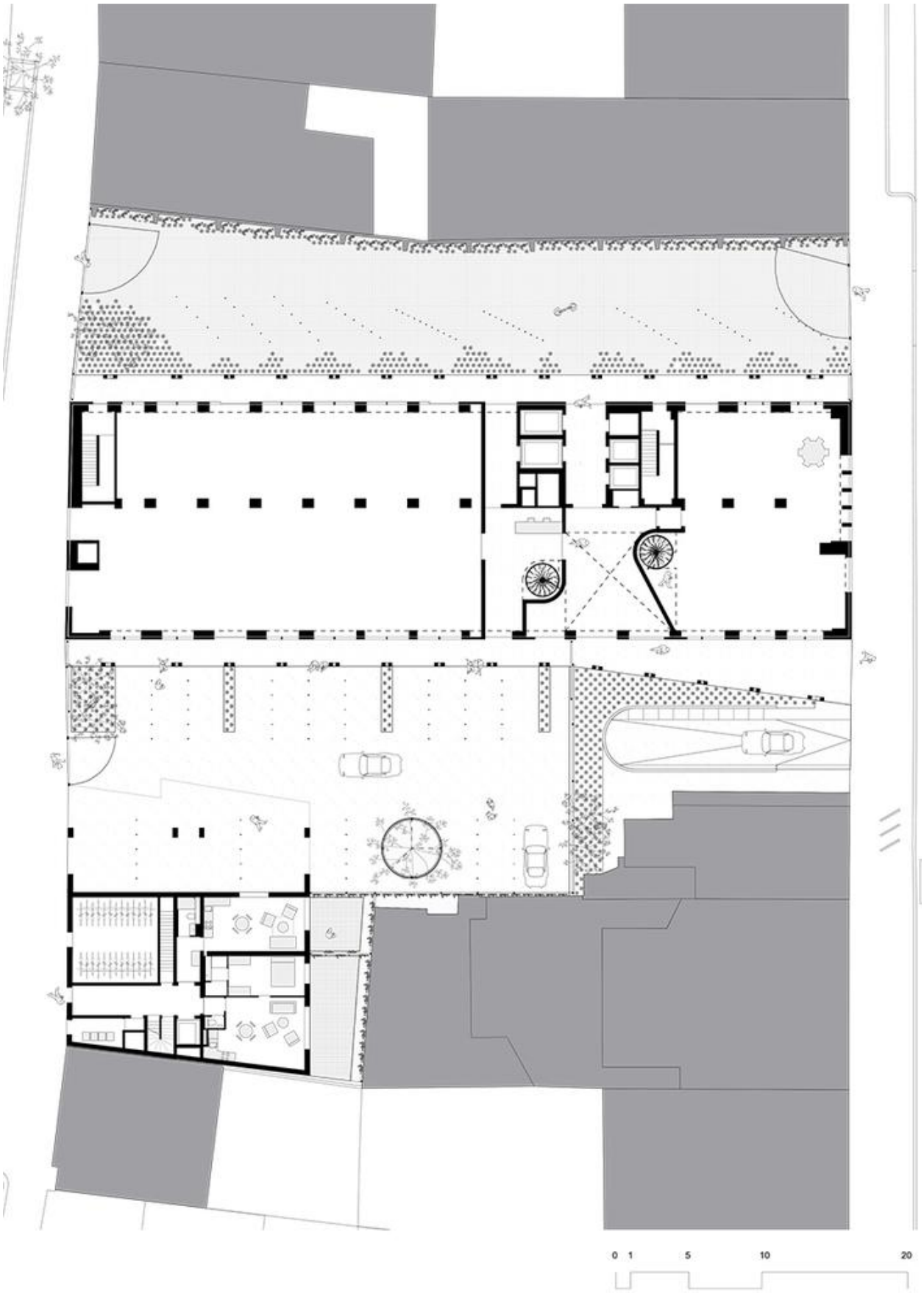


Fig. 33. &Bogdan, *Plan RDC*, s.d., plan rez-de-chaussée, &Bogdan.

E. La circulation et nouvelle structure : le quartier vers le logement &Bogdan

La catégorie de la distribution constitue un levier essentiel pour corriger l'isolement spatial des structures modernistes. Le projet The Cosmopolitan à Bruxelles, livré par le bureau &Bogdan en 2019, incarne cette métamorphose par une modification profonde des parcours et des accès.

Initialement, cet immeuble de bureaux des années 1960 se dressait comme une barre perpendiculaire à la rue, sans aucun lien direct avec l'espace public, fonctionnant comme une insertion isolée et négligée au fil des ans. La stratégie de transformation a radicalement inversé ce schéma de circulation. Les architectes ont conçu un hall d'accès en double hauteur offrant une continuité visuelle vers l'extérieur, mais l'intervention la plus structurante réside dans la création de deux rangées d'arcades monumentales le long du socle public. Ces arcades définissent un sentier piétonnier abrité qui traverse désormais toute la propriété, ramenant l'entrée du bâtiment au contact direct de la chaussée et l'ancrant solidement dans le tissu urbain bruxellois.

Fig. 34. Kristien Daem, *Avant*, s.d., photo, &Bogdan.

Fig. 35. Laurian Ghinitoiu, *Après*, 2022, photo, &Bogdan.

Fig. 36. Jeroen Verrecht, *Entrée avec les arcades*, s.d., photo, &Bogdan.

À l'échelle de l'habitat, la circulation se fait par deux noyaux. Le premier se situe au bout et le deuxième en milieu de plateau (noyau écarté - moyen 3, noyau central – moyen 5). En ce qui concerne la distribution elle se fait par un couloir central et elle distribue ainsi tous les logements (couloir central – moyen 4).

Ensuite, une structure métallique externe a été ajoutée. Elle supporte des balcons protégés par des panneaux coulissants (structure portante des balcons – moyen 2). Ceux-ci offrent aux résidents une nouvelle interface de circulation entre l'espace privé et le panorama urbain. Ce bloc autrefois hermétique a donc été transformé en une infrastructure de vie plus ouverte et inclusive.

Fig. 37, 38. Lucas Beel et Jeroen Verrecht, *Avant-après, plateau étage*, s.d., photo, &Bogdan.

Finalement, le projet the Cosmopolitan transforme donc un bâtiment de bureaux isolé en une infrastructure urbaine plus ouverte. Mais une question reste en suspens : à qui s'adresse-t-il vraiment ? Contrairement aux autres projets évoqués[9], le Cosmopolitan est une conversion vers du logement privé, sans vocation sociale explicite. À Bruxelles, dans le quartier Quai aux Pierres de Taille, où la pression sur le logement abordable est réelle, on peut regretter que cette belle énergie architecturale ne soit pas mise au service d'un programme d'entraide ou de logement plus accessible.

Fig. 39. Laurian Ghinitoiu, *Entrée*, 2022, photo, &Bogdan.

Fig. 40. Jeroen Verrecht, *Entrée, vue sur les arcades*, s.d., photo, &Bogdan.

[9]Les projets précédents intervenaient tous sur du logement (social ou pas), avec la plupart des habitants déjà présents sur place.

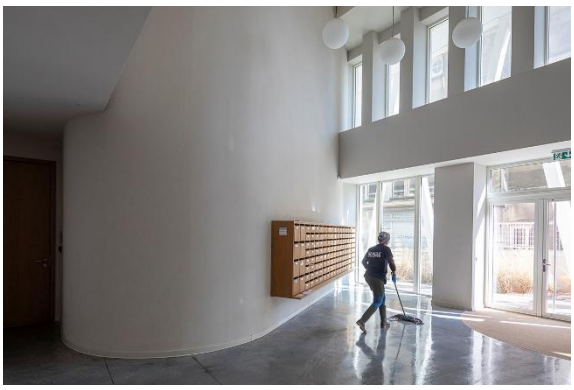


Fig. 41. Laurian Ghinitoiu, *Entrée, boite aux lettres*, 2022, photo, &Bogdan.

Fig. 42. Besix Red, *Intérieur logement*, s.d., photo, Besix Red.

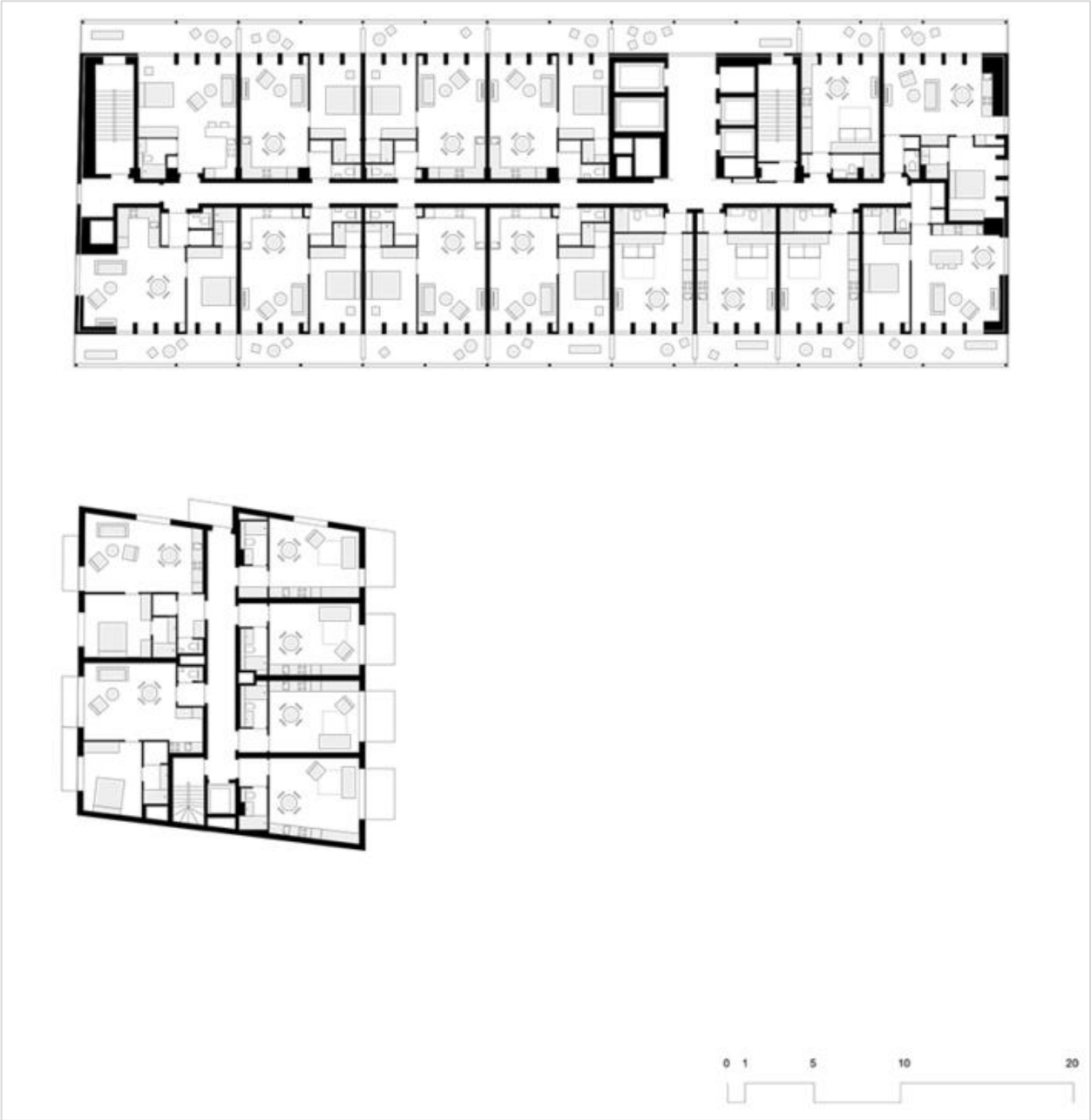


Fig. 43. &Bogdan, *Plan étages*, s.d., plan, &Bogdan.

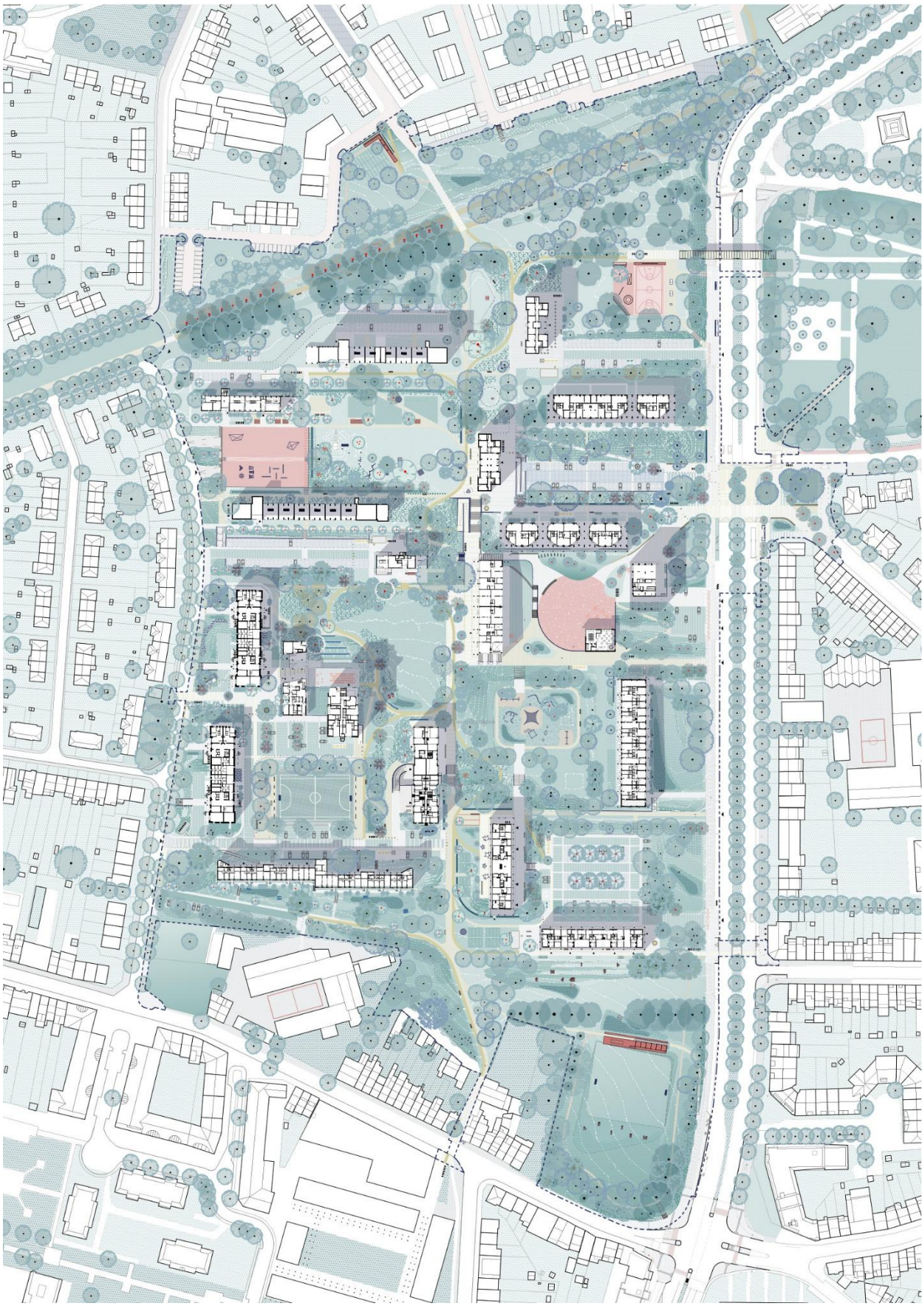


Fig. 44. Studio Paola Vigano, *Plan d'aménagement*, s.d., plan, Paola Vigano.

F. La résilience paysagère : le parc habité de Paola Viganò

L'attitude de la « résilience paysagère » propose de réinterpréter les vastes espaces extérieurs modernistes, souvent perçus comme des vides sans vision, pour en faire des écosystèmes sociaux et environnementaux actifs.

Le projet de Paola Viganò (avec le bureau VVV) pour le quartier du Peterbos à Anderlecht (la plus grande cité sociale de la région bruxelloise), transforme ces grands espaces ouverts en un « parc habité ».

L'intervention joue sur trois niveaux. D'abord, à grande échelle, le projet fait le pari d'accrocher le quartier à la ville depuis ses bords plutôt que depuis son cœur : une nouvelle centralité s'installe en lisière du Peterbos, là où la cité rencontre les quartiers voisins, pour créer un vrai point d'entrée. Ensuite, à l'échelle du quartier, un Belvédère sur le toit du centre sportif à construire devient le lieu de vie partagé, depuis lequel on regarde la ville. Enfin, au plus près des habitants, le projet retravaille ce qui existe déjà : les chemins sont redessinés pour qu'on s'y retrouve mieux (moyen 5 de la catégorie résilience paysagère), les terrains de sport rénovés (moyen 4), et la gestion des eaux repensée par un système de noues qui s'intègrent naturellement au paysage (moyen 2).

Fig. 45. *Vue belvédère*, s.d., collage, Paola Vigano.

Fig. 46. *Parc urbain*, s.d., collage, Paola Vigano.

Fig. 47. *Chemins définis*, s.d., collage, Paola Vigano.

Fig. 48. *Terrain de sport*, s.d., collage, Paola Vigano.

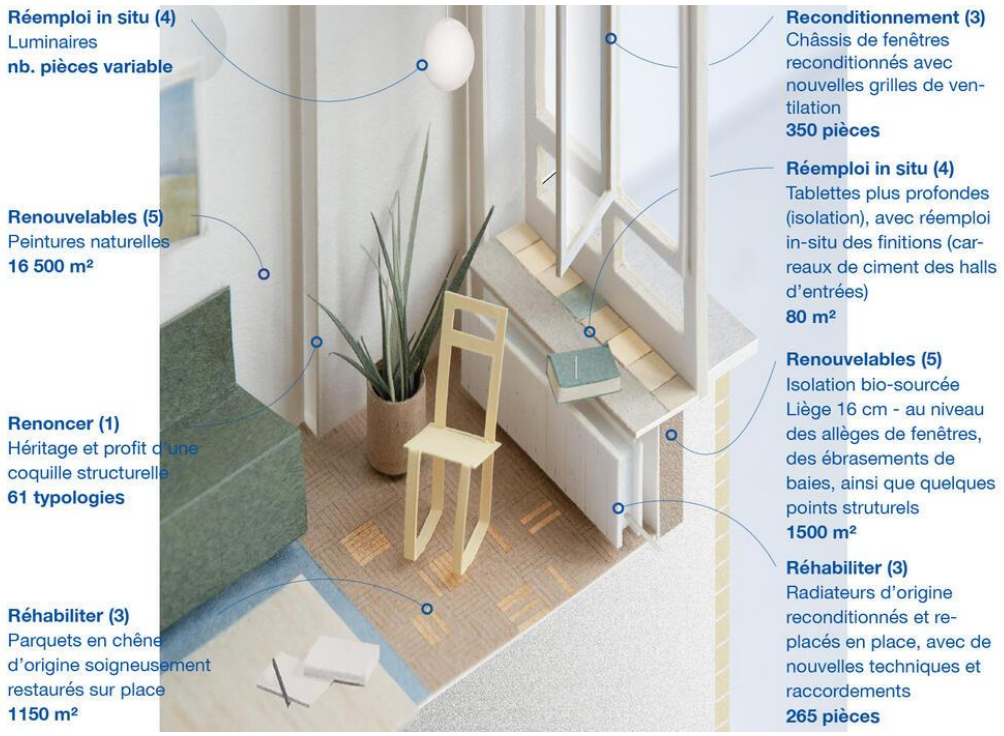


Fig. 49. Karbon', *Interventions et matérialité*, s.d., photo de maquette annotée, Karbon'

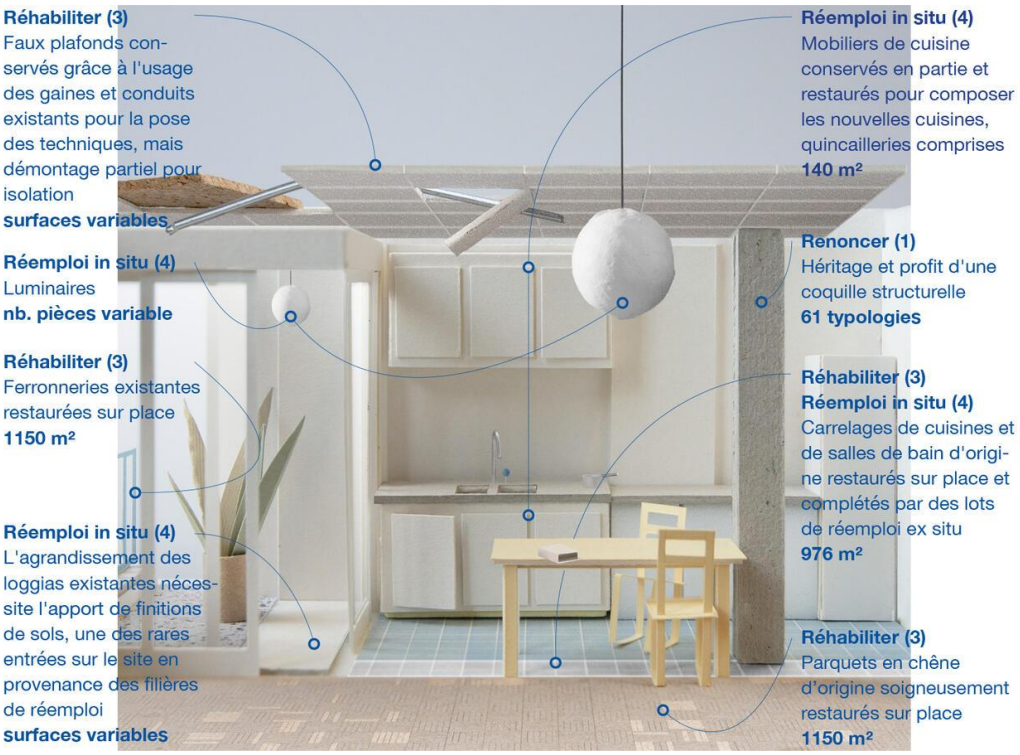


Fig. 50. Karbon', *Interventions et matérialité*, s.d., photo de maquette annotée, Karbon'.

G. L'identité patrimoniale: le respect du déjà-là, l'exemple de Karbon' et Label

Le projet de rénovation du 362BGJ (Boulevard Général Jacques) à Ixelles, mené par les bureaux Karbon' et Label, illustre une application concrète de ce que peut signifier prendre position sur l'identité patrimoniale d'un bâtiment.

Construit en 1961 pour loger les « gendarmes mariés », l'édifice se distingue par une typologie dite « retournée » : les entrées ne donnent pas sur la rue, mais sur une venelle intérieure en cœur d'îlot. Face à ce bâtiment atypique, Karbon' et Label font le choix de ne pas transformer radicalement l'existant. Pour eux, prendre soin du bâti devient, en soi, un geste de conception.

Cette posture se traduit d'abord dans la manière dont le projet assume le gabarit singulier de l'immeuble et sa logique d'accès par la venelle. Ces particularités auraient pu être atténuées pour rendre le bâtiment plus conventionnel. Elles sont au contraire conservées et revendiquées comme la mémoire vivante du projet original. (moyen 5)

Ensuite, le bâtiment a traversé une longue période d'occupation précaire, les architectes ont donc commencé par dresser un inventaire exhaustif de l'ensemble des matériaux avant toute intervention. Ce travail de documentation n'est pas qu'une précaution technique : il construit un récit du lieu, ancré dans ses matières et ses usages passés, qui devient le socle de la transformation. (moyen 3)

Dans le même esprit, le projet refuse de camoufler la rationalité constructive moderniste. Les châssis en aluminium d'origine sont conservés plutôt que remplacés par des modèles standards, révélant ainsi la spécificité tectonique des années 1960 au lieu de l'effacer. (moyen 1)

Cependant, quant à la question du contraste entre ancien et nouveau, Karbon' et Label prennent position : plutôt que d'introduire des interventions contemporaines qui dialogueraient par opposition avec l'existant (moyen 4), les bureaux choisissent une intervention minimale et sobre, qui tend vers l'invisibilité car l'objectif est de laisser toute la place au récit historique original du bâtiment.

Fig. 51. Karbon', *Interventions et matérialité*, s.d., photo de maquette annotée, Karbon'

Fig. 52. Karbon', *Entrée dans l'îlot*, s.d., photo, Karbon'.

Fig. 53. Karbon', *Intérieur de l'îlot*, s.d., photo, Karbon'.

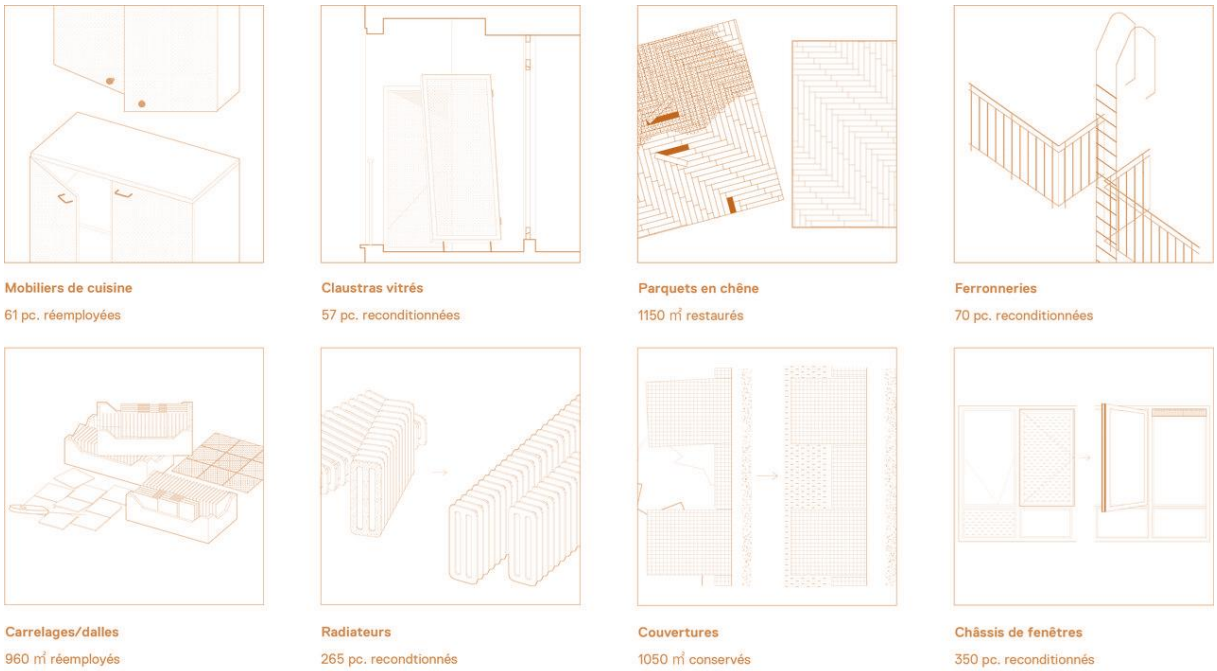


Fig. 54. Karbon', *Récupération de certains éléments*, s.d, schéma, Karbon'

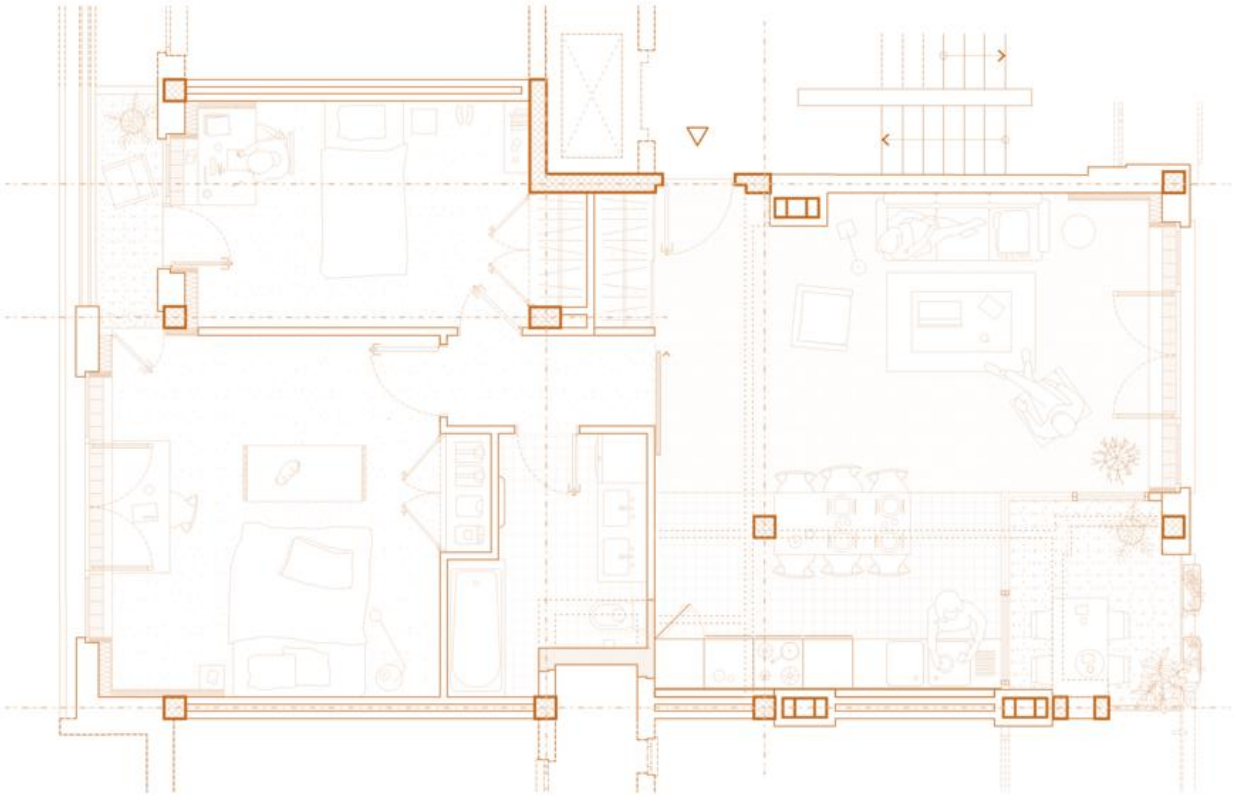


Fig. 55. Karbon', *Plan logement type*, s.d., plan, Karbon'.

5. Synthèses des notions sur le modernisme

L'architecture de l'autonomie, telle qu'elle s'est déployée entre les années 1930 et 1970, a été portée par l'idéal fonctionnaliste de la « machine à habiter ». Si cette période a permis une amélioration indéniable des conditions d'hygiène et l'accès au confort moderne pour le plus grand nombre, elle a fini par se figer dans une production industrielle massive. Ce modèle a privilégié l'émancipation individuelle par la propriété, définissant le collectif comme une simple « somme d'individus ». Aujourd'hui, ce patrimoine souffre d'une triple crise : matérielle (obsolescence thermique), spatiale (rupture d'échelle) et sociale. La disparition de la rue traditionnelle au profit de blocs isolés a déconstruit le lien social, transformant trop souvent le domicile en un lieu d'exil et d'isolement pour les aînés.
Il faudra donc retenir que le bâti moderniste n'est pas un obstacle obsolète, mais une ressource structurante.

Quatre leviers ont été retenus pour la transformation et la mutation d'immeubles de logements moderniste.
Le premier est le potentiel structurant, où la structure poteaux-dalles offre une flexibilité maximale pour réorganiser les typologies de logements et intégrer de nouveaux espaces partagés.
Le deuxième est la qualité spatiale offerte. En effet, la hauteur et les vues dégagées sont des atouts précieux pour la qualité de vie et la luminosité des logements seniors.
Le troisième est la transformation par la modification d'usage, où il faudra chercher à redonner une valeur d'usage au monument moderniste sans le démolir.
Le quatrième levier est d'acquérir une posture de « ménageur ». L'intervention ne devra pas seulement être technique, mais visera une maintenance globale, prenant soin à la fois de la matière héritée et des populations vulnérables qui l'habitent.

Cependant, la transformation physique doit s'accompagner d'un changement de paradigme social. Il s'agit de passer d'un habitat de la séparation à une « société de l'interdépendance ». Si l'architecture de l'autonomie a échoué à maintenir le monde des aînés, c'est parce qu'elle a nié notre vulnérabilité commune. Pour réparer ces liens, il est nécessaire d'adopter une nouvelle boussole : l'éthique du *care*.

La deuxième partie de ce mémoire, se consacre à l'architecture de l'entraide. Elle parlera de la vulnérabilité commue, elle explorera comment transformer ces structures moins souples en de véritables réseaux de soutien durables, capables de favoriser la solidarité intergénérationnelle.

B. L’architecture de l’entraide

1. Les fondements du *care*

L'histoire de la notion de care, bien que théorisée récemment, trouve ses racines dans la pensée antique sous le terme latin *cura*. Initialement, la *cura* possède une double signification : elle désigne à la fois l'anxiété ou le souci que l'on se fait pour soi-même, et l'attention dévouée portée à autrui. En effet, d'un côté, Sénèque[10] voit dans la *cura* un moyen positif d'élever l'humain comme un véritable moteur pour s'élever et devenir meilleur. D'un autre côté, la mythologie latine nous raconte avec la déesse Cura[11] comment elle a pétri l'humain dans l'argile, en inscrivant ainsi l'attention aux autres dans chacun comme l'ADN de notre vie communautaire.

Au moyen-âge, la littérature de la consolation[12] *cura animarum*, se concentre sur le « soin des âmes » et consiste à porter une attention spirituelle et morale aux personnes en souffrance pour les aider à traverser les maux de la vie. Vers la fin du moyen-âge, cette approche évolue vers un « art de bien mourir », où le soin devient une pratique concrète d'accompagnement des mourants.

Au XIVème siècle, la notion réapparaît chez Goethe, dans son ouvrage *Faust*, sous les traits du personnage « *Sorge* » (le Souci), une compagne qui escorte l'humain tout au long de son existence.

En philosophie moderne, le concept de *care* se détache de la religion pour devenir le fondement de l'identité humaine. Heidegger va plus loin en faisant du *care* (*Sorge*) la structure même de notre existence (Heidegger 1927). Pour lui, exister, c'est par définition « se soucier » de son propre sort et de celui du monde. Il simplifie notre rapport aux autres en distinguant deux manières de prendre soin :

La sollicitude dominatrice : c'est une forme de soin « handicapant » où l'on fait les choses à la place de l'autre. Cela crée un lien de dépendance et de domination.
La sollicitude libératrice **:** c'est le véritable *care*. Il consiste à se tenir un peu en retrait pour aider l'autre à réaliser son propre potentiel, jusqu'à ce qu'il n'ait plus besoin de soutien et devienne pleinement autonome.

---

[10] Sénèque, *Lettres à Lucilius*, (lettre 124) : Sénèque explique que l'humain ne naît pas « bon » par nature, mais qu'il le devient grâce à la *cura*, un effort conscient de la raison pour « polir » son caractère et atteindre la sagesse.

[11] Selon le mythe raconté par Hygin, la déesse Cura façonne le premier être humain à partir d'argile, mais c'est l'esprit de Jupiter qui lui donne la vie. Pour régler leur dispute sur le nom à donner à cette créature, Saturne décide que Cura possédera l'humain durant toute son existence.

[12] La littérature de la consolation au Moyen Âge a été « lancée » par Boèce au VIème siècle (version philosophique), puis intégrée par l'Église à partir du XIème siècle (version religieuse) pour faire du soin des âmes une véritable méthode de guérison spirituelle.

Dans les années 60, Emmanuel Levinas affirme que croiser le chemin d'une autre personne n'a rien d'anodin. Avant même de penser à nous-mêmes, quelque chose en nous est touché par la présence de l'autre. Il appelle cela le « *visage* » : non pas un visage physique, mais la fragilité et l'humanité de quelqu'un (Levinas 1961, 213-230). C'est précisément dans cette rencontre que nous prenons conscience de nous-mêmes. Pour Levinas, notre propre existence ne se découvre pas dans la solitude : elle se révèle dans l'autre. À partir de là, prendre soin n'est plus un choix, c'est une responsabilité totale, sans contrepartie. Il va même jusqu'à utiliser le mot « *otage* » pour décrire ce lien qui nous attache aux besoins de l'autre avant même que nous ayons décidé quoi que ce soit (Levinas 1974, 142-145). C'est donc une lecture plus radicale : exister, c'est fondamentalement exister *pour* l'autre. Prendre soin ne serait alors ni une politesse, ni une bonne action occasionnelle, mais une façon de répondre à l'appel de celui qui souffre ou qui manque.

Le vrai tournant a lieu avec le livre de Carol Gilligan, *Une voix différente* (Gilligan 1982). Elle y critique son mentor, Lawrence Kohlberg, car ses recherches sur la morale ne s'appuyaient que sur des garçons (Kohlberg 1981). Pour Kohlberg, le sommet de la moralité était d'appliquer des règles de justice abstraites et d'être totalement impartial. Pour tester cela, il utilise le « dilemme de Heinz[13] » Gilligan a remarqué une différence de réaction : là où les garçons tranchent froidement en parlant de droits et de lois, les filles cherchent des solutions basées sur la discussion et le maintien du lien entre les personnes. Elle définit donc alors le *care* comme une « éthique de la responsabilité » : pour elle, bien agir ne veut pas seulement dire respecter la loi, mais surtout prendre soin des relations et accepter que nous dépendons les uns des autres.

Dans les années 1990, Joan Tronto fait sortir le *care* du domaine de la psychologie pour en faire un concept politique et pratique. Elle cherche avant tout à « dénaturaliser » cette notion : le *care* n'est plus une vertu réservée aux femmes, mais une activité humaine universelle indispensable à la vie en société. Elle le définit comme « une activité générique qui comprend tout ce que nous faisons pour maintenir, perpétuer et réparer notre monde, de sorte que nous puissions y vivre aussi bien que possible ». Dans sa vision, ce « monde » est un réseau complexe qui relie nos corps, nos identités individuelles et notre environnement social et physique.

[13] Le dilemme de Heinz pose une question de conscience : un homme doit-il voler un médicament qu'il n'a pas les moyens d'acheter pour sauver sa femme mourante, ou doit-il respecter la loi au prix de la vie de celle qu'il aime ?

Pour Joan Tronto, le care n'est pas un simple sentiment de bienveillance ou une émotion passagère ; c'est une pratique concrète qui exige de lier étroitement la pensée et l'action. Elle décompose cette pratique en cinq axes qui forment un cycle de responsabilité :

Caring about (se soucier de) : C'est la phase de l'attention. On sort de soi-même pour constater et reconnaître qu'un besoin de soin existe chez quelqu'un ou dans notre environnement.

Taking care of (prendre en charge) : C'est l'étape de la responsabilité. On ne se contente pas de voir le besoin, on décide d'assumer la responsabilité d'y répondre et de chercher les moyens d'agir.

Care giving (prendre soin) : C'est le travail concret, l'acte physique et matériel. C'est le moment où l'on réalise l'activité de soin, ce qui nécessite souvent un contact direct avec l'autre.

*Care receiving (*recevoir le soin) : Cette étape est cruciale car elle consiste à évaluer si le soin a été efficace. On regarde si le besoin initial a bien été satisfait en tenant compte de la réaction de celui (ou ce) qui a reçu le soin.

Caring with (agir avec) : Cette dernière dimension, ajoutée plus tard, place le care au cœur de la démocratie. Elle insiste sur la solidarité, la confiance et la réciprocité dans le temps : dans une société solidaire, nous sommes tour à tour ceux qui soignent et ceux qui sont soignés.

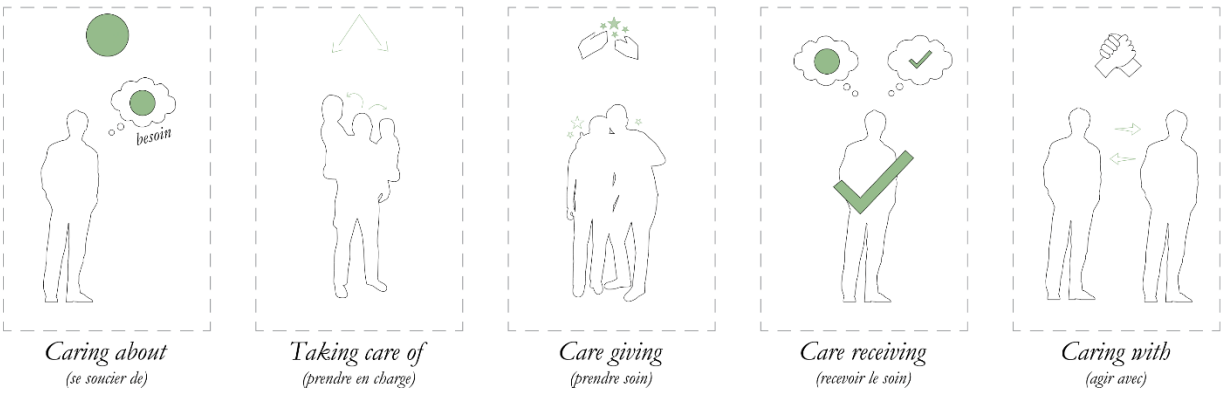


Fig. 56. *Les 5 axes du care de J. Tronto*, 2026, schéma, production personnelle.

Finalement, Pascale Molinier, Sandra Laugier et Patricia Paperman, ont véritablement introduit et politisé la notion de care en France à partir des années 2000. Elles ont notamment dirigé l'ouvrage « Qu'est-ce que le care ? ». Tout en s'inscrivant dans la lignée de Tronto, elles approfondissent plusieurs points. Premièrement, s'occuper des autres n'est pas un talent inné, mais un véritable travail que l'on apprend par l'exercice des responsabilités. Deuxièmement, ce travail est invisible lorsqu'il est bien fait, car on ne remarque l'organisation du quotidien que lorsqu'elle vient à manquer[14]. Cette vision révèle ensuite que l'autonomie est un mythe : les personnes qui se croient indépendantes dépendent en réalité du travail invisible des autres pour leurs besoins de base. (Molinier et al. 2021)

De plus, le care demande donc une attention fine aux détails pour comprendre ce qui compte vraiment pour l'autre dans une situation précise. Enfin, elles dénoncent une injustice politique : cette charge vitale est souvent déléguée à des femmes précaires ou immigrées, permettant aux plus privilégiés de maintenir l'illusion de leur indépendance.

En conclusion, à travers l'historique du *care* et les notions apportées par Tronto, politiser le *care*, c'est finalement oser parler de notre fragilité commune et admettre une vérité plus simple : personne ne peut s'en sort seul. C'est arrêter de faire semblant d'être totalement indépendant pour reconnaître que notre quotidien tient aussi grâce aux gestes, souvent invisibles, de ceux qui s'occupent de nous. La force de l'approche de Tronto est de montrer que, puisque nous sommes tous vulnérables et dépendants les uns des autres, le *care* doit devenir le socle de nos rapports sociaux pour garantir un monde habitable pour tous.

[14] On peut appliquer cela à l'architecture : un bâtiment bien conçu, on ne le remarque pas, il fonctionne si naturellement qu'il s'efface derrière l'usage. De même, un immeuble bien entretenu ne se signale jamais ; c'est seulement quand l'entretien vient à manquer qu'on réalise tout ce qu'il rendait possible. Cette idée appliquée à l'architecture est reprise par Joan Tronto, expliqué avec les 5 axes de l'architecture du « ménagement ».

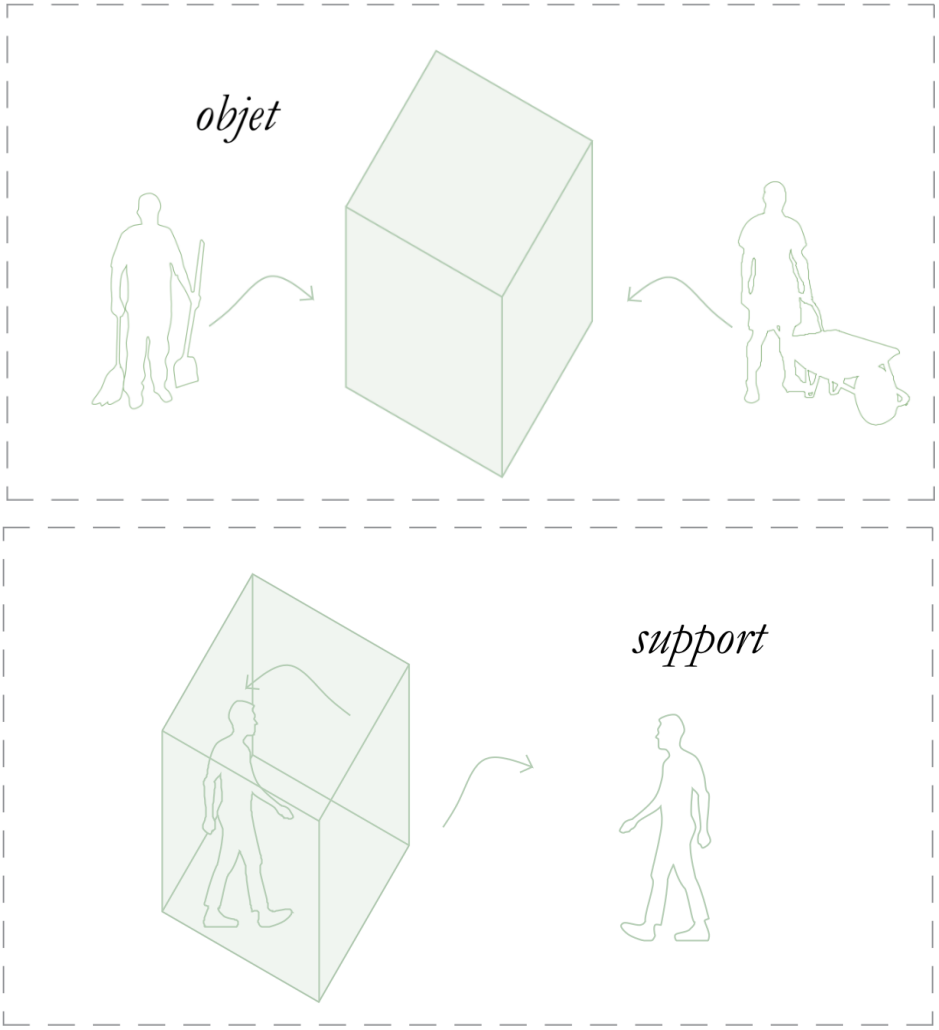


Fig. 57. *L'espace objet et espace support*, 2027, schéma, production personnelle.

2. Postures pour faire de l'architecture de l'entraide

Après avoir développé les fondements du care, trois postures ont été analysés afin de les appliquer ensuite à des cas pratiques (cfr. 3. L'architecture de l'entraide en pratique).

Le mot « entraide » a été choisi pour décrire une architecture qui aide les personnes à se soutenir mutuellement au quotidien. Dans ce modèle, l'habitant n'attend pas seulement de l'aide, il est aussi capable d'en donner : il devient à la fois « support et supporté ». Ce basculement vers l'entraide nécessite de reconnaître notre vulnérabilité commune. Celle-ci admet que l'autonomie totale est un mythe et que notre existence tient grâce aux gestes de ceux qui nous entourent.

2.1 L'espace vu comme « objet » et « support » du *care*

Cette vision binaire de la relation entre espace et soin a été développée par les chercheuses Audrey Courbebaisse et Chloé Salembier dans le cadre du projet de recherche CTRL+H (Courbebaisse et Salembrier 2022). Elles démontrent que ces deux aspects sont interdépendants : un espace dont on prend soin (objet) est plus propice à soigner ses habitants (support).

L'espace comme « objet » de *care* se concentre sur le bâtiment lui-même. Cela implique une connaissance fine de l'histoire des édifices et un entretien régulier pour éviter la démolition. Elles le démontrent à travers l'exemple du grand ensemble Ancely[15] à Toulouse : pour réhabiliter respectueusement les façades en céramique d'Empeaux, les ingénieurs d'époque ont dû être retrouvés pour comprendre les spécificités du matériau et tenter de le « soigner » plutôt que de le recouvrir par du fibrociment. L'espace « objet » valorise l'entretien quotidien, allant des gestes simples (balayer devant sa porte) aux savoir-faire techniques complexes.

L'espace comme « support » de *care* désigne quant à lui la capacité de la configuration spatiale à favoriser l'entraide et le bien-être des usagers.

[15] Conçu par l'architecte Henri Brunerie, le grand ensemble Ancely a été édifié entre 1963 et 1973. Ce projet de 765 logements a été réalisé pour la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne.

Fig. 58. Sebastian Schels, *Immeuble résidentiel*, s.d., photo, archisearch.

Fig. 59. BEL, *Vue de la pergola*, s.d., axonométrie, BEL.

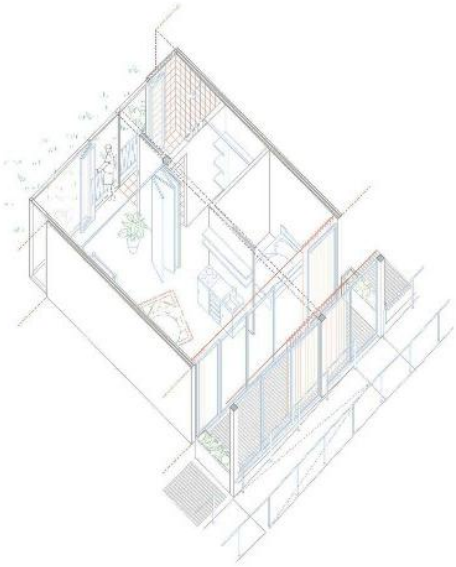


Fig. 60. BEL, *Habitat flexible et structure de la véranda + rampe*, s.d., axonométrie, BEL.

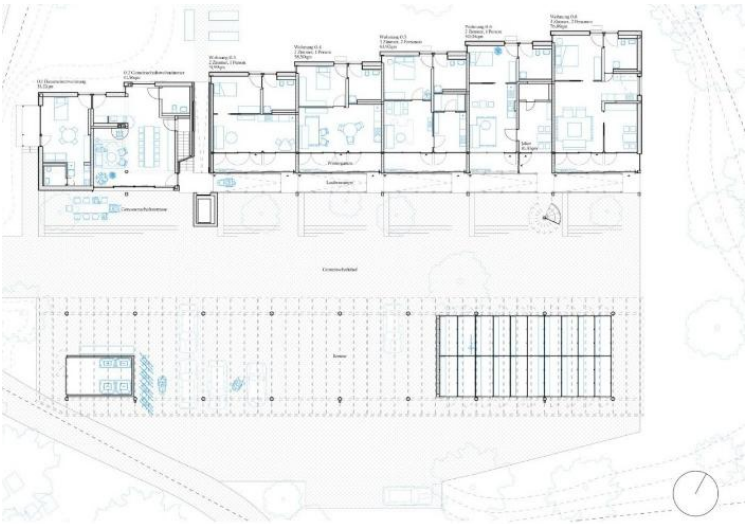


Fig. 61. BEL, *Plan du rdc*, s.d., plan, BEL.

2.3 Les échelles de l'entraide : vers un habitat solidaire

L'architecture doit donc être pensée à la fois comme un espace « objet » et comme un espace « support ». Cette dualité peut s'exprimer à travers plusieurs échelles, allant de l'intimité du logement à la structure de la ville, transformant le cadre bâti en un réseau de ressources humaines et spatiales.

A. L'échelle domestique : habiter chez soi jusqu'au bout de sa vie

Comme le souligne Pascal Dreyer, « rester chez soi » est le souhait profond d'une majorité de personnes vieillissantes. Cependant, le chez-soi n'est pas un lieu figé ; c'est une matière souple que l'habitant ne cesse de façonner pour maintenir son identité (Dreyer 2017). L'architecture intervient ici comme la première strate du soin par l'adaptation du logement : supprimer les obstacles physiques, élargir les circulations pour les fauteuils roulants ou transformer une baignoire en douche.

Dans cette optique, le logement moderniste offrait déjà des exemples de « supports de *care* » : des dispositifs simples comme les balcons, les séchoirs ou les cuisines équipées facilitent le travail invisible du quotidien et soutiennent l'autonomie des résidents. L'adaptation spatiale permet alors de retarder l'entrée en institution en ajustant le logement inadapté.

Un exemple concret d'adaptation domestique est le projet *Am Ufertal*[16], conçu par le bureau allemand BeL, propose un modèle où l'architecture soutient l'autonomie par une flexibilité. Au-delà de la trame structurelle de 7,50 mètres (dimensionnée spécifiquement pour intégrer des rampes d'accès PMR sans empiéter sur les espaces de vie), le projet se distingue par son caractère participatif et évolutif. Les futurs résidents sont impliqués dès la conception pour définir un plan de logement qui n'est jamais figé : les cloisons peuvent être déplacées et les fonctions des pièces réattribuées selon l'évolution de la santé des habitants. Cette capacité de négociation spatiale permet au bâti de devenir un « support de care » malléable, garantissant que l'individu puisse « habiter chez soi jusqu'au bout de sa vie » en adaptant son environnement à sa propre vulnérabilité.

Cependant, pour approfondir le *care* à l'échelle domestique, le projet pourrait par exemple miser sur une matérialité sensorielle spécifique (textures de bois, contrastes chromatiques, etc.) pour soutenir intuitivement la mémoire et le repérage spatial des résidents. De plus, on pourrait imaginer des dispositifs de cloisons plus légères et manuelles que les habitants pourraient manipuler eux-mêmes. Cette approche valoriserait l'effort physique et l'appropriation technique du logement comme une forme de soin qui entretient l'élan vital, transformant l'habitant de simple récepteur de soin en un acteur actif de la maintenance de son propre cadre de vie.

---

[16] *Le projet* ***Am Ufertal****, conçu par le bureau allemand BeL Sozietät für Architektur à Neunburg vorm Wald, est un ensemble de logements participatifs et intergénérationnels spécialement adapté aux personnes de plus de 50 ans*

Fig. 62. Lacol, *Façade arrière*, s.d., photo, Lacol.

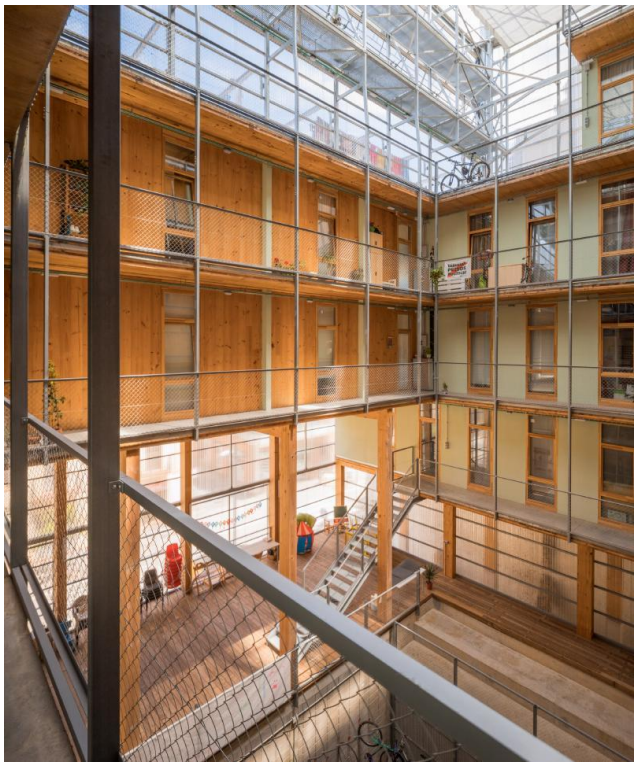


Fig. 63. Lacol, *Cour intérieure*, s.d., photo, Lacol.

Fig. 64. Lacol, *Plan rdc+3*, s.d., plan, Lacol.

B. L'échelle des communs : le seuil comme lieu de soin collectif

Entre le domicile privé et l'espace public se déploie l'échelle des espaces intermédiaires. Ces lieux, souvent négligés, sont pourtant essentiels pour favoriser une « entraide de palier ». Des circulations généreuses, éclairées naturellement et ponctuées de bancs par exemple, cessent d'être de simples couloirs pour devenir des supports de rencontre.

Pascal Dreyer affirme que l'architecture peut ici « domestiquer l'institution » en créant des programmes partagés qui encouragent la solidarité. L'aménagement de buanderies collectives, de jardins partagés ou de chambres d'amis, transforme des tâches domestiques isolées en moments de socialisation. Ces espaces permettent aux habitants d'être à la fois « support et supporté », retrouvant une utilité sociale à travers la gestion commune de leur cadre de vie.

À titre d'illustration, la coopérative La Borda[17] propose une grande cour centrale inspirée des « *corralas*[18] » espagnoles. Cet espace de circulation n'est pas un simple lieu de passage ; il favorise la visibilité croisée et les rencontres fortuites, créant un support d'entraide de palier entre les 28 unités de vie. L'entraide se concrétise par la mutualisation massive de fonctions autrefois privées : cuisine-salle à manger collective, buanderie partagée et un espace de santé et de soins spécifique. En participant à l'auto-construction et à la gestion de ces communs, les résidents renforcent leur utilité sociale et leur engagement solidaire.

Néanmoins et pour pousser cette échelle des communs plus loin, le projet pourrait travailler sur un épaississement encore plus fin des seuils individuels. Si la cour centrale est un grand levier social, on pourrait imaginer des « micro-communs » (paliers élargis, bancs devant chaque porte, alcôves d'étage) qui permettraient une entraide plus intime et spontanée entre deux ou trois voisins proches. De plus, ces espaces intermédiaires pourraient intégrer des dispositifs de modulation de l'intimité (filtres végétaux, panneaux amovibles) permettant aux habitants de signaler visuellement leur besoin de calme ou, au contraire, leur désir d'interaction, évitant ainsi que la collectivité ne devienne une contrainte.

---

[17] Le projet La Borda, est conçu par Lacol à Barcelone. C'est un immeuble de logements participatif en bois, c'est l'un des premiers habitat coopératif en Espagne

[18] Corrala : Une *corrala* est un type d'immeuble d'habitation populaire typique espagnol Ce type de construction, emblématique de l'architecture traditionnelle, est organisé autour d'une grande cour intérieure (patio).

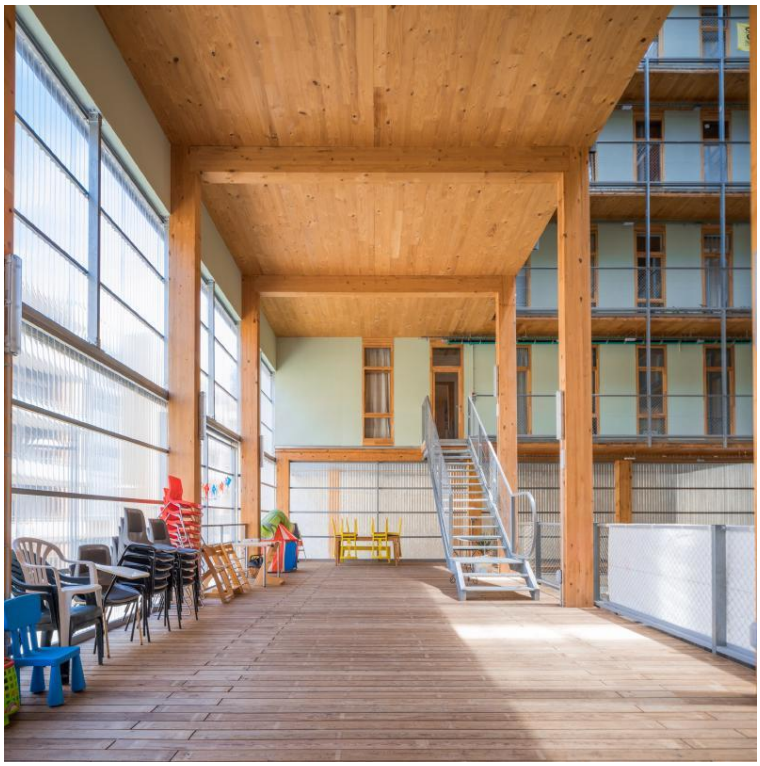


Fig. 65. Lacol, *Espace polyvalent commun*, s.d., photo, Lacol.

Fig. 66. Lacol, *Couloir habité*, s.d., photo, Lacol.

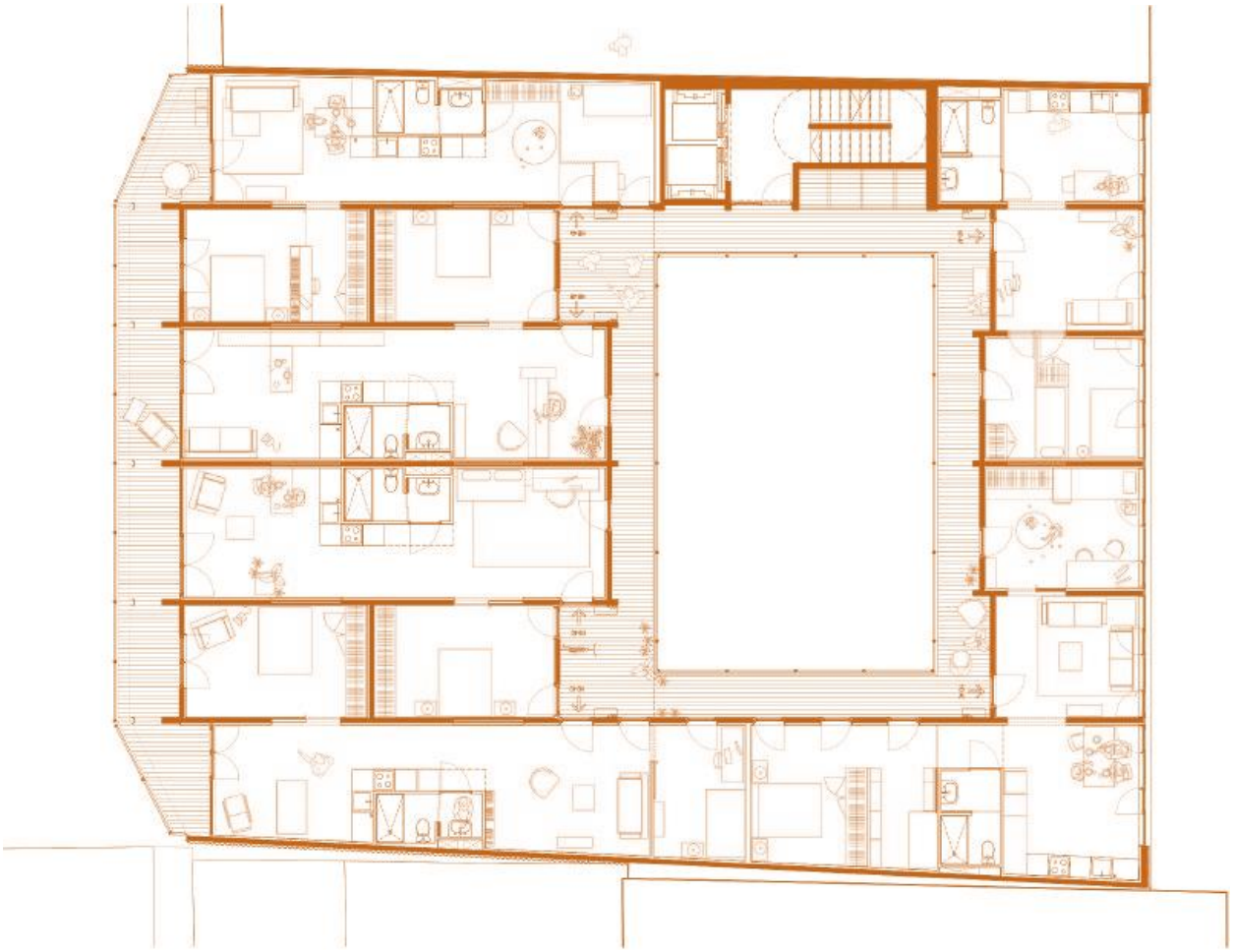


Fig. 67. Lacol, *Plan rdc+2*, s.d., photo, Lacol.

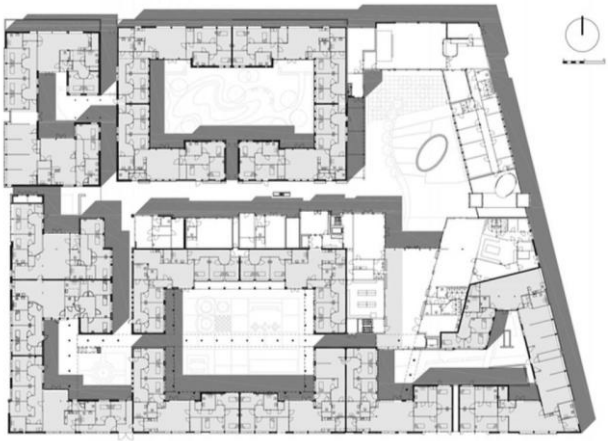


Fig. 68. Buro Kade, *Plan de Hogeweyk*, s.d., plan, Dementia village associates.

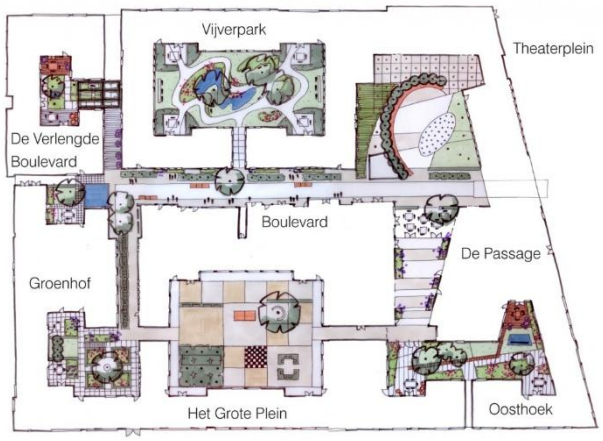


Fig. 69. Buro Kade, *Plan des extérieurs Hogeweyk*, s.d., plan, Dementia village associates.

Fig. 70. Buro Kade, Vijverpark, s.d., photo, Dementia village associates.

Fig. 71. Buro Kade, *Supermarché du village*, s.d., photo, Dementia village associates.

Fig. 72. Buro Kade, *Place Groenhof*, s.d., photo, Dementia village associates.

Fig. 73. Buro Kade, *Entrée et accueil*, s.d., photo, Buro Kade.

C. L'échelle du quartier : la ville comme réseau des ressources

Enfin, le *care* se déploie à l'échelle du quartier, envisagé comme un territoire de ressources. La ville devient un support de soin lorsqu'elle offre une proximité de services essentiels : maisons médicales, commerces ou parcs publics. Ces équipements, accessibles à tous, garantissent une sécurité aux habitants sans intervenir directement sur leur domicile. Pour activer cette échelle, des outils comme la cartographie collective[19] permettent de visibiliser les besoins et les solidarités de voisinage. En identifiant les « *Care takers* » locaux (concierges, associations, commerçants), l'architecture s'inscrit dans un réseau de « proximité » où l'espace public devient le théâtre d'une attention mutuelle.

Tel que le village de Hogeweyk[20] aux Pays-Bas qui incarne le concept de la ville comme « réseau de ressources » pour les personnes atteintes de troubles cognitifs sévères. L'architecture remplace l'esthétique froide de l'hôpital par un environnement urbain normalisé composé de 27 maisonnettes, de places et de rues pavées où les résidents circulent librement. Ce cadre bâti intègre des équipements publics réels (un supermarché, un café, un théâtre) qui soutiennent l'identité sociale des habitants. La porosité est assurée par l'ouverture du restaurant et de la salle de spectacle aux voisins extérieurs, intégrant le village dans un réseau de proximité.

Toutefois, pour renforcer cette échelle du quartier et éviter tout risque de « ghetto thématique », le projet pourrait utiliser l'outil de la cartographie collective. L'idée serait de ne pas seulement ouvrir le village aux voisins, mais de créer un véritable maillage de « *care takers* » locaux (commerçants, postiers, écoliers du quartier) formés et identifiés à l'extérieur du village. En concevant des parcours urbains sécurisés et jalonnés de « lieux-supports » dans la ville réelle, l'architecture permettrait aux résidents de Hogeweyk d'habiter véritablement le quartier ordinaire. Cela transformerait le village d'un périmètre clos en un pôle de ressources partagées, où la sécurité ne dépend plus de la clôture, mais de la solidarité invisible et de la vigilance bienveillante de toute la communauté urbaine.

---

[19] La cartographie collective est une activité où les habitants et des experts se retrouvent pour dessiner ensemble la réalité de leur quartier. Au lieu de dresser une simple liste de demandes, ce dessin partagé permet de repérer les problèmes concrets mais aussi les ressources précieuses : les personnes qui aident les autres (les *Caretakers*) et les lieux agréables qui facilitent la vie, comme les parcs ou les jardins (les *Caresupports*). Cet outil permet de voir ce qui est vraiment important pour le bien-être de tous, en dépassant les simples envies personnelles pour se concentrer sur l'entraide réelle qui existe déjà sur le terrain.

[20] Le village de Hogeweyk, conçu par le bureau d'architecture Molenaar&Bol&VanDillen, est un centre de soins aux Pays-Bas modélisé comme un vrai village pour les résidents atteints de démence ou d'Alzheimer.

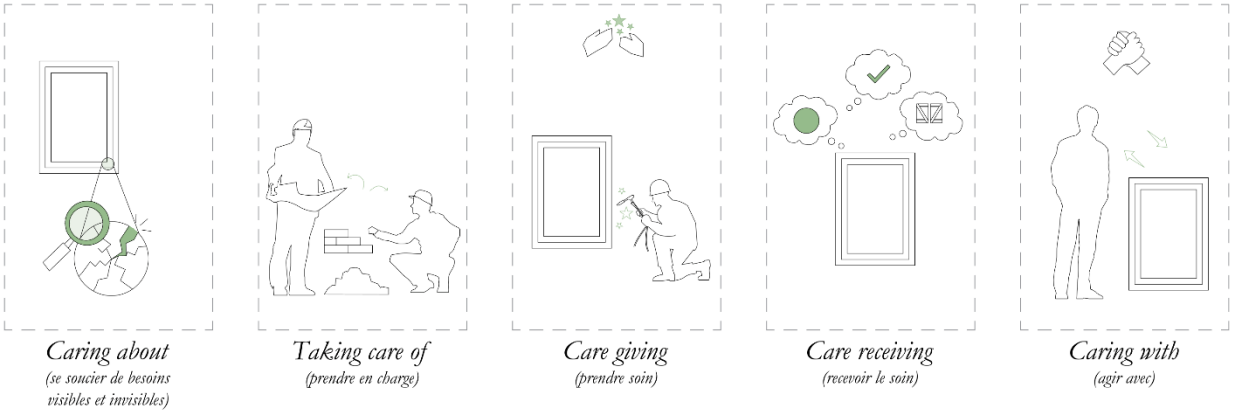


Fig. 74. *Les 5 axes d'une architecture du ménagement*, 2026, schéma, production personnelle.

2.3 Les 5 axes d'une architecture du « ménagement »

Enfin, le parallèle entre le *care* et l'architecture s'est consolidé avec la publication de l'article de Joan Tronto, « Caring Architecture » (2019), traduit sous le terme « architecture du ménagement ». Le choix du mot « ménagement » a été retenu en français car il évoque à la fois l'idée de ménager (prendre soin, ne pas abîmer) et le ménage (l'entretien quotidien du bâtiment). Tronto applique donc son cadre théorique (5 axes de l'architecture du *care* p.51) aux métiers de la conception pour définir une posture où l'architecte n'est plus un simple bâtisseur, mais un responsable de la continuité du monde.

1. *Caring about* (se soucier de) **:** Il s'agit de reconnaître les besoins, souvent invisibilisés. L'exemple de *Forensic Architecture*[21] montre comment les outils de l'architecte peuvent être détournés pour enquêter sur des injustices spatiales et rendre visibles des vérités et besoins cachées.

2. *Taking care of* (prendre en charge) **:** L'architecte assume la responsabilité du processus global, notamment l'impact environnemental des matériaux. C'est par exemple le choix de réutiliser des terres excavées ou le réemploi de matériaux de démolition illustrent cette prise en charge du « déjà-là ».

3. *Care giving* (prendre soin) : Cet axe valorise l'acte réel de construction et l'artisanat. C'est par exemple inviter les usagers à construire de leurs mains, ou les coopératives d'auto-construction qui remettent le plaisir et l'effort physique de bâtir au centre du soin.

4. *Care receiving* (recevoir le soin) : Il s'agit d'évaluer comment l'espace répond aux besoins dans le temps. Un exemple concret est l'architecture de Lacaton & Vassal, dans le projet de l'École d'architecture de Nantes livrée « inachevée », et donc flexible dans le temps. Cela permet aux usagers de s'approprier le lieu et de finaliser le processus.

5. *Caring with* (rendre / âgir avec) : Cet axe porte sur la solidarité et la réciprocité durable. Ce sont par exemple les architectes vivant dans leurs propres réalisations, ils témoignent d'un engagement continu et d'une confiance partagée dans la durée de l'habitat.

---

[21] Forensic Architecture est une agence de recherche qui mobilise les outils et méthodes propres à l'architecture (modélisation spatiale, analyse des environnements bâtis, etc.) afin de produire des preuves matérielles dans le cadre d'enquêtes sur des violations des droits humains et des crimes d'État.

Fig. 75. O. Masson et D. Vanneste, *Élévation façade sud*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 76. O. Masson et D. Vanneste, *Circulation et coursives*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 77. O. Masson et D. Vanneste, *Entrée et boite aux lettres*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 78. O. Masson et D. Vanneste, *Depuis la salle commune : contact avec la séquence d'entrée*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 79. O. Masson et D. Vanneste, *Plan logement type*, s.d., plan, Inventaire des formes de logements.

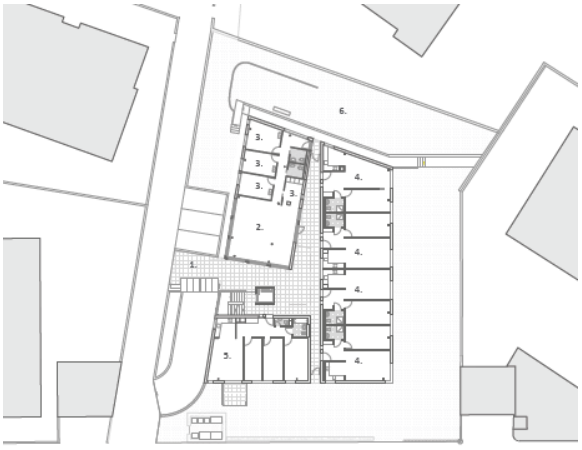


Fig. 80. O. Masson et D. Vanneste, *Plan rdc*, s.d., plan, Inventaire des formes de logements.

3. L'architecture de l'entraide en pratique

Ce chapitre propose l'analyse de plusieurs exemples de projets concrets afin d'illustrer comment l'architecture peut favoriser la solidarité et le soin au quotidien. Chaque étude de cas est examinée à travers le prisme des trois postures théoriques majeures développées précédemment : les cinq axes d'une architecture du « ménagement », la vision de l'espace comme « objet » et « support » du care, ainsi que les différentes échelles de l'entraide vers un habitat solidaire. Cette approche permet de tester la pertinence de ces concepts théoriques en les confrontant à des réalités bâties et habitées.

3.1 Maison Mivelaz

La Maison Mivelaz, inaugurée en 2008 à Lausanne par l'architecte Marco Ceccaroli est un projet public d'appartements qui propose une alternative concrète entre le domicile privé et l'institution médico-sociale, en réunissant 39 logements, dont cinq sont réservés à des familles avec enfants. Bien que les habitants n'aient pas participé à la conception architecturale, ils sont au cœur du projet social : une commission d'admission sélectionne les locataires en s'assurant qu'ils acceptent les interactions liées à la mixité intergénérationnelle.

Sur le plan architectural, l'édifice adopte le caractère d'une villa urbaine organisée en trois ailes autour d'une cour intérieure, se fondant dans son contexte résidentiel pour éviter toute esthétique hospitalière. Le dispositif du *care* se matérialise par l'épaississement des circulations : des coursives extérieures aérées, conçues comme des prolongements du trottoir, desservent les appartements et favorisent les rencontres fortuites entre voisins. Au rez-de-chaussée, un centre de rencontre de 54 m² agit comme un « terrain neutre » où la personne référente de maison organise des activités. Le projet profite de son implantation urbaine, avec 27 magasins de proximité et un réseau de douze bénévoles, permettant aux aînés de rester connectés à la vie du quartier, par exemple en accueillant des écoliers pour des ateliers.

Malgré son succès, l'équilibre entre visibilité et intimité reste fragile à la Maison Mivelaz. L'architecte avait prévu des fenêtres sur les coursives pour permettre une surveillance bienveillante, mais les résidents ont presque tous installé des rideaux pour protéger leur vie privée, neutralisant ainsi ce dispositif de contrôle visuel. De plus, le centre de rencontre s'avère parfois trop exigu (54 m²) pour accueillir les familles lors de grandes occasions, et les espaces communs manquent de rangements pour les activités. On peut aussi noter que si la mixité avec les enfants est une source de vie, elle peut générer des nuisances sonores ou des frictions si le cadre de vie collective n'est pas constamment rappelé par la personne référente.GR

Fig. 81. O. Masson et D. Vanneste, *Entrée de la maison de repos*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 82. O. M. et D. V, *Entrée de la résidence-services*, s.d., photo, Inventaire des formes de logement

Fig. 83. O. M. et D. V, *Intérieur logement de la résidence-services*, s.d., photo, Inventaire.

Fig. 84. O. M. et D. V, *parc aménagé*, s.d, Inventaire des formes de logement

Fig. 85. O. M. et D. V, *Terrasse et coursive de la résidence-services*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements

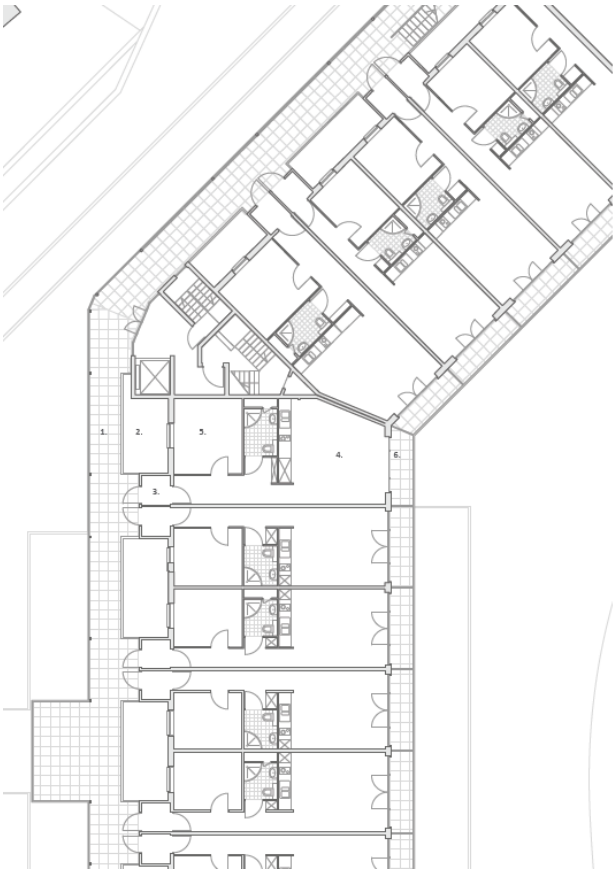


Fig. 86. O. Masson et D. Vanneste, *Plan de logement*, s.d., plan, Inventaire des formes de logements.

Fig. 87. O. Masson et D. Vanneste, *Plan du rdc*, s.d., plan, Inventaire des formes de logements.

3.2 La Vertefeuille

Le projet La Vertefeuille, livré en 2013 à Tournai par l'agence ETAU architects, est une résidence-services de 63 appartements intégrée dans un pôle médico-social. Le projet est implanté entre ville et campagne et il adopte une morphologie en ligne brisée qui permet de fragmenter la longueur du bâtiment en sous-ensembles, plus intimes, évitant ainsi l'esthétique « monotone » des centres hospitaliers. En façade sud, le bâtiment est complété par des coursives extérieures détachées du bâti qui, tout en préservant l'intimité des chambres, transforment le passage en un lieu de déambulation. Ces circulations mènent à une terrasse collective par étage, offrant aux résidents des espaces de rencontre en plein air orientés vers le paysage.

Le parc a été aménagé et il est parcouru par 800 mètres de chemins plats, conçus pour être praticables en fauteuil roulant ou avec un déambulateur. Ce parc transforme ainsi le paysage en un support thérapeutique au grand air. À l'intérieur, le soin se matérialise par un restaurant commun où le repas de midi est inclus dans le loyer, imposant un rythme quotidien qui favorise les rencontres et rompt l'isolement social.

En dépit de ses qualités spatiales, La Vertefeuille souffre de certaines limites liées à son caractère institutionnel. La proximité directe avec la maison de repos, bien que sécurisante, peut être perçue par certains résidents comme l'annonce constante d'un déclin physique imminent, ce qui freine parfois le mélange entre les deux populations qui préfèrent maintenir un écart social. De plus, l'entrée contrôlée du bâtiment pose la question de l'équilibre entre sécurité et « surveillance intrusive » : pour certains, ce point de passage obligatoire est un gage de sérénité, tandis que pour d'autres, il marque une rupture avec la liberté de la rue ordinaire. Pour améliorer le projet, l'architecture pourrait favoriser davantage l'hybridation programmatique avec le reste de la ville (comme une crèche ou un café ouvert au public) pour éviter que ce pôle médico-social ne devienne un « ghetto doré » déconnecté du reste de la ville.

Fig. 88. O. Masson et D. Vanneste, *Unités d'habitation individuelles*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 89. O. Masson et D. Vanneste, *Coursives et entrées des appartements*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 90. O. Masson et D. Vanneste, *Salle commune vitrée dans le jardin*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 91. O. Masson et D. Vanneste, *Atelier commun*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

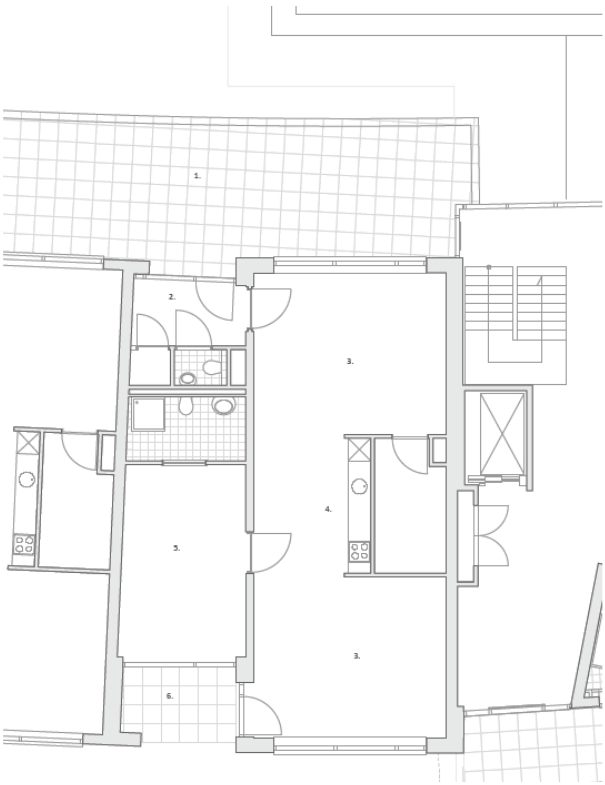


Fig. 92. O. Masson et D. Vanneste, *Plan de logement*, s.d., plan, Inventaire des formes de logements.

Fig. 93. O. Masson et D. Vanneste, *Plan du rdc*, s.d., plan, Inventaire des formes de logements.

3.3 Voormekaar

Le projet Voormekaar, est situé à Boxmeer aux Pays-Bas et a été achevé en 2007 par le bureau EHARCHITECTEN. Ce projet est né de la volonté singulière d'un habitant qui, après un deuil personnel, souhaitait recréer une forme de vie communautaire inspirée des béguinages. Ce projet est une initiative entièrement privée qui a nécessité un processus de maturation de dix ans. Les futurs résidents ont été les véritables maîtres d'ouvrage : ils se sont réunis mensuellement pour formuler leurs exigences, négocier avec l'architecte et assurer le montage financier sans aucun subside public. Le résultat est une communauté de 12 logements destinés à des personnes de 55 à 85 ans.

Sur le plan architectural, Voormekaar est conçu comme une agglomération de petites unités rappelant des maisons unifamiliales, individualisées par l'usage de matériaux variés comme la brique ou l'enduit blanc. Un des dispositif de *care* est la *tuinkamer*, une salle commune vitrée située au cœur du jardin collectif. Ce dispositif spatial est pensé pour moduler la vie sociale : son occupation est visible depuis les coursives et les appartements, permettant à un résident de voir si ses voisins prennent le café (rituel quotidien à 11h) et de décider de les rejoindre ou de rester chez lui sans froisser personne. L'architecture soutient également l'autonomie physique par des circulations plus grandes: les galeries extérieures sont assez larges pour que deux chaises roulantes se croisent, et les escaliers intérieurs sont ouverts pour encourager la marche tout en offrant une alternative à l'ascenseur.

Malgré son succès, un point de vigilance réside dans le caractère exclusif du projet : l'initiative privée et le coût des charges restreignent cette forme d'entraide à une population plus aisée, laissant de côté les personnes plus précaires. Enfin, si les habitants apprécient la vie collective, ils ont été très stricts sur l'isolation : un retour d'expérience montre qu'il était crucial pour eux de ne pas subir les odeurs ou les bruits des voisins, prouvant que le « support » collectif ne fonctionne que si l'intimité individuelle est garantie.

Fig. 94. O. Masson et D. Vanneste, *Activité intergénérationnelle*, s.d, photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 95. O. Masson et D. Vanneste, *Cour en lien avec l'îlot*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 96. O. Masson et D. Vanneste, *Façade de l'îlot*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 97. O. Masson et D. Vanneste, *Terrasse partagée*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

3.4 L'ilôt Bon-secours

L'Îlot Bon-Secours, est situé dans la ville d'Arras et il été réhabilité par l'architecte Nada Breitman en 2010. Porté par le bailleur social Pas-de-Calais Habitat, ce projet est né d'une clause d'obligation lors de la vente du site : créer un support pour personnes âgées et personnes déficientes. Le programme réunit aujourd'hui 70 logements où cohabitent 30 personnes âgées non-dépendantes, 25 couples et dix jeunes adultes porteurs de trisomie 21. Les futurs résidents ont pu participer activement à l'élaboration de leur cadre de vie, allant jusqu'à choisir les détails de leurs cuisines adaptées pour favoriser une appropriation réelle du logement.

Sur le plan architectural, le projet décline des dispositifs concrets pour favoriser le « vivre-ensemble » et la réciprocité des rôles. Le soin ne s'arrête pas à la porte du domicile indépendant ; il circule à travers trois espaces-supports majeurs : le Kiosque (salon de thé), l'espace de vie (salle de séjour avec bibliothèque et cuisine) et une vaste terrasse suspendue qui relie physiquement les logements à la crèche intégrée au site. Cette configuration spatiale permet d'activer le *Caring with* : les jeunes adultes trisomiques tiennent le Kiosque et servent le café aux aînés, tandis que ces derniers se rendent à la crèche pour raconter des histoires aux enfants. L'architecture utilise également des entrées multiples et un système de badges pour sécuriser les parcours tout en garantissant l'autodétermination des locataires, qui restent maîtres de l'accès à leur intimité.

L'expérience de l'Îlot Bon-Secours souligne la complexité de l'équilibre entre vie collective et besoin d'identité propre. Au début du projet, des colocations à deux avaient été prévues pour les jeunes porteurs de handicap, mais l'expérience a révélé qu'il était difficile pour eux de s'assumer individuellement tout en devant négocier en permanence les règles de vie avec une personne pair ; ils habitent désormais seuls pour devenir autonomes. Techniquement, certains aménagements de *care* ont dû être corrigés, comme les douches initialement ouvertes qui ont nécessité l'ajout de cabines pour éviter la dispersion de l'eau.

Fig. 98. O. Masson et D. Vanneste, *Cour jardin*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 99. O. Masson et D. Vanneste, *Balcons rajoutés à la façade*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 100. O. Masson et D. Vanneste, *Passage à travers la cour jardin*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

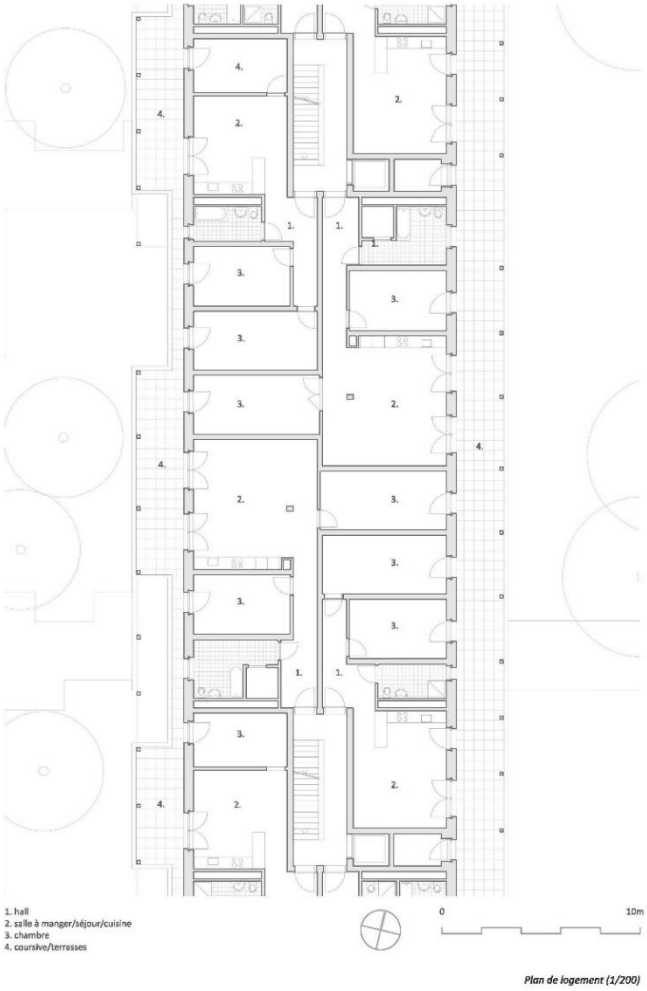


Fig. 101. O. Masson et D. Vanneste, *Plan de logement*, s.d., plan, Inventaire des formes de logements.

Fig. 102. O. Masson et D. Vanneste, *Plan rdc*, s.d., plan, Inventaire des formes de logements.

3.5 Die Giesserei

Le projet Die Giesserei, achevé en 2013 à Winterthur (Suisse) par l'agence Galli Rudolf Architekten, est une coopérative d'habitation multigénérationnelle. Elle naît en 2005 d'une annonce publiée par l'architecte Hans Suter pour chercher des volontaires intéressés par un habitat collectif. Le projet a mobilisé une quarantaine de pionniers qui ont collaboré durant trois ans avant de s'associer à la coopérative Gesewo pour assurer le montage financier. Ensemble, ils ont transformé une friche industrielle de 11 000 m² en un îlot urbain écologique abritant 155 logements et environ 330 résidents. L'implication des futurs habitants est totale puisqu'ils ont défini eux-mêmes le programme des espaces communs, gérés et cofinancés.

Sur le plan architectural, l'édifice est organisé en huit « maisons » réparties autour d'une vaste cour-jardin centrale, créant des sous-communautés de voisinage à une échelle plus humaine. Le dispositif du *care* repose sur une densité programmatique au rez-de-chaussée : un restaurant coopératif, une bibliothèque publique, une garderie et un théâtre servent de « supports » pour intégrer les résidents à la vie du quartier. L'entraide est ici institutionnalisée par un contrat social : chaque habitant s'engage à fournir 36 heures de travail annuel pour la communauté (entretien, gestion, cuisine) via une « banque du temps » informatique. Des rituels quotidiens, comme le déjeuner au « bar-à-pantoufles », renforcent ce réseau de solidarité active.

Cependant, Die Giesserei se heurte à des barrières économiques et sociales. L'entrée dans la coopérative exige un capital de départ important, ce qui restreint l'accès aux classes moyennes et inférieures. De plus, une difficulté à intégrer les personnes âgées plus dépendantes persiste : le projet initial d'une résidence médicale interne a dû être abandonné par manque de rentabilité et à cause des contraintes normatives trop rigides. Le risque est de voir donc le projet devenir une « communauté d'actifs » où la fragilité peine à trouver sa place. Enfin, le système des 36 heures obligatoires, bien que solidaire, peut être perçu comme une contrainte rigide ; ceux qui ne peuvent pas les effectuer doivent payer une compensation financière, ce qui transforme parfois l'entraide en une transaction marchande.

Fig. 103. O. Masson et D. Vanneste, *Salle de théâtre*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 104. O. Masson et D. Vanneste, *Salle restaurant*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 105. Biloba Huis, *Vue sur la coursive*, s.d., photo, Biloba Huis.

Fig. 106. O. Masson et D. Vanneste, *Terrasse commune*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

Fig. 107. O. Masson et D. Vanneste, *Vue sur la cour*, s.d., photo, Inventaire des formes de logements.

3.6 La maison Biloba Huis

La Maison Biloba Huis, achevée en 2015 dans le quartier Brabant à Bruxelles**,** est le fruit d'une collaboration entre l'agence AAA Architectures et la Maison Médicale du Nord. Ce projet public d'appartements sociaux est né d'un constat: l'isolement croissant des aînés issus de l'immigration, souvent réticents à l'idée d'intégrer des maisons de repos classiques perçues comme déconnectées de leur culture. Pour répondre à ce défi, la Maison Médicale s'est associée aux associations EVA (économie sociale) et Aksent (aide à domicile) pour acquérir et transformer une ancienne maison de maître avec cour en un lieu de vie. Les futurs habitants ont été impliqués par le biais de structures locales (CPAS, centres de santé mentale) et ont participé à des séances d'information pour définir les critères d'autonomie et de lien avec le quartier nécessaires à la réussite de cette vie collective.

Sur le plan architectural, le projet se compose de 15 logements. Le dispositif du *care* se matérialise par un socle ouvert : le rez-de-chaussée accueille un centre de rencontre de jour poreux sur la rue, une buanderie commune et un lieu de recueillement commun respectant la diversité des croyances des résidents. Au dernier étage les résidents profitent d'une terrasse commune. Le soin est assuré par l'expertise de la Maison Médicale du Nord qui coordonne les besoins de santé, tandis qu'Aksent s'occupe du bien-être quotidien.

Finalement, l'expérience de Biloba Huis révèle des défis sociaux et culturels complexes. Une limite majeure réside dans la réticence de la « deuxième génération » (les enfants des résidents) qui, par fidélité à la tradition familiale du pays d'origine, peut percevoir ce type de logement comme un aveu de désengagement envers leurs parents. Pour fonctionner, l'architecture doit donc non seulement soigner les aînés, mais aussi rassurer les familles sur le projet.

Fig. 108. Pollard Thomas Edwards, *Vue depuis la cour-jardin vers les balcons*, s.d., photo, OWCH Older women's co-housing.

Fig. 109. Pollard Thomas Edwards, *Vue depuis la coursive*, s.d., photo, OWCH Older women's co-housing.

Fig. 110. Pollard Thomas Edwards, *Appartements par maison*, s.d., photo, OWCH Older women's co-housing.

Fig. 111. Pollard Thomas Edwards, *Potager*, s.d., photo, OWCH.

Fig. 112. Pollard Thomas Edwards, *Plan rdc*, s.d., plan, Pollard Thomas Edwards.

3.7 New Ground (Older women's co-housing, OWCH)

Le projet New Ground, est situé à High Barnet (Londres) et livré en 2016 par le bureau Pollard Thomas Edwards (PTE). Il s'agit d'une initiative conçue exclusivement par et pour un groupe de femmes de plus de 50 ans, regroupées au sein de l'association Older Women's Co-Housing (OWCH). Ce projet est né d'un long processus: les habitantes ont lutté pendant plusieurs années pour trouver un site et ont participé activement à chaque étape de la conception avec les architectes. Contrairement aux modèles institutionnels, ces femmes ont agi comme de véritables maîtres d'ouvrage, définissant elles-mêmes leurs besoins pour créer un environnement qui soutient leur indépendance tout en garantissant un réseau de soutien mutuel solide.

Sur le plan architectural, le projet se compose d'un bâtiment en briques organisé selon un plan en T qui assure une lumière naturelle et des vues dégagées pour chacun des 25 appartements. Le dispositif du *care* est centralisé dans la « maison commune », un espace-support qui regroupe une cuisine collective, une salle à manger, une buanderie et une chambre d'amis. L'architecture favorise le soin par des gestes concrets : les coursives et le jardin clos sont conçus comme des extensions du domicile où les résidentes partagent les tâches quotidiennes et organisent des activités sociales. Le soin ne se limite pas aux soins médicaux, mais s'exprime par une vigilance bienveillante et une vie démocratique active où chaque femme contribue à l'entretien et à la gestion de la communauté.

Bien que New Ground fonctionne, sa mise en œuvre révèle des défis importants. Par exemple, le modèle de gestion collective intégrale repose sur une énergie sociale; pour certaines résidentes, le poids des réunions et de la maintenance peut devenir, avec l'âge, une charge mentale pesante. De plus, l'équilibre entre intimité et vie collective reste un point de vigilance : comme dans d'autres habitats groupés, la visibilité des coursives peut parfois être vécue comme une surveillance plutôt que comme un support de sécurité bienveillant.

Fig. 113. LGSMA IaN+, *Façade Est*, s.d., photo, LGSMA IaN+.

Fig. 114. LGSMA IaN+, *Salle polyvalente intérieur*, s.d., photo, LGSMA IaN+.

Fig. 115. LGSMA laN+, *Façade Ouest*, s.d., photo, LGSMA laN+.

Fig. 116. LGSMA laN+, *Intérieur 2ème salle*, s.d., photo, LGSMA laN+.

Fig. 117. LGSMA laN+, *Structure, façade Est*, s.d., photo, LGSMA laN+.

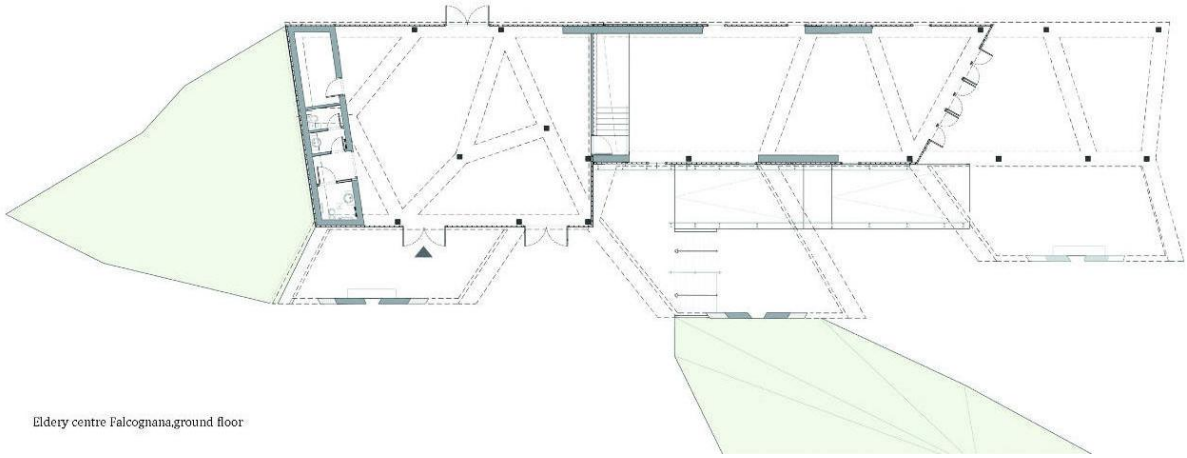


Fig. 118. LGSMA laN+, *Plan rdc*, s.d., plan, LGSMA laN+.

3.8 Falcognana (centre de jour pour personnes âgées)

Alors que l'analyse des cas précédentes se concentrait sur l'habitat et la sphère domestique, l'analyse du projet Falcognana permet d'élargir la réflexion à l'architecture des bâtiments publics. La traduction du *care* dans l'espace public est essentielle pour enrichir l'architecture de l'entraide : elle transforme l'équipement public en un pôle de socialisation qui sécurise l'individu hors de chez lui. Ce projet, inauguré en décembre 2010 à la périphérie de Rome par l'agence Ian+, s'inscrit dans un plan de redéveloppement urbain comprenant une place centrale, une aire de jeux et un parc sportif. Conçu spécifiquement pour les résidents seniors locaux, le centre répond au besoin vital de rompre l'isolement en offrant un lieu pour « passer du temps ensemble » et renforcer le sentiment de communauté dans un quartier excentré.

Sur le plan architectural, le projet repose sur l'idée d'un bâtiment ouvert, créant un dialogue constant entre l'intérieur et l'extérieur, à la charnière entre une zone résidentielle dense et la campagne romaine. Le dispositif du *care* se matérialise par une structure de béton et d'acier aux piliers rhomboïdaux inclinés qui se déploient pour former un vaste porche protégé entre le bâtiment et la place. Cette interface transparente, assurée par une paroi de verre industrielle, permet aux usagers de rester connectés visuellement à la vie de la cité tout en étant protégés.

Finalement ce projet, incarne l'échelle du quartier (la ville est un réseau de ressources) en qualifiant l'agglomération par un service de proximité ; il agit comme un espace-support du *care* en organisant la vie sociale active.

Fig. 119. LGSMA laN+, *Plan d'implantation*, s.d., plan, LGSMA laN+.

4. Synthèse des notions de l'architecture de l'entraide

L'architecture de l'entraide repose sur un changement de paradigme apporté par l'éthique du *care*, qui place l'humain et sa vulnérabilité au centre de la conception. Contrairement au modèle moderniste qui valorisait une indépendance souvent illusoire, le care reconnaît l'interdépendance fondamentale de nos existences : personne ne peut s'en sortir seul.

Théorisé par Joan Tronto comme une activité visant à « maintenir, continuer et réparer notre monde », le care transforme l'architecte en un « ménageur ». Ce dernier n'est plus un simple bâtisseur technique, mais un garant de la continuité du soin, veillant à soutenir l'élan vital des habitants pour qu'ils restent acteurs de leur vie malgré les fragilités.

Spatialement, cela se traduit par la dualité de l'espace : il est à la fois un « objet » de soin, dont on maintient la matière et la mémoire pour éviter la démolition, et un « support » de soin, dont la configuration favorise la réciprocité sociale et l'utilité mutuelle.

Enfin, pour lutter contre l'isolement, cette architecture agit de manière systémique à trois échelles : le logement adaptable qui protège l'identité, les espaces intermédiaires (échelle des communs) qui encouragent la socialisation, et le quartier réseau qui garantit la sécurité par la proximité.

C. Conclusion

Concevoir pour un monde plus vulnérable

En conclusion, l'architecture de l'entraide ne s'affirme pas comme une négation de l'idéal d'autonomie moderniste, mais bien comme sa réparation indispensable et son prolongement éthique face aux défis du vieillissement. Là où le fonctionnalisme industriel des années 60 a instauré une rupture du soin par une ségrégation spatiale et une monumentalité déconnectée de la vie de quartier, le care propose désormais une « maintenance globale » s'appliquant conjointement au bâti et à ses habitants.

L'enjeu est d'utiliser le potentiel structurel hérité de la « machine à habiter » comme une ressource pour y donner de la fluidité, la lumière et une attention fine aux relations humaines. En s'appuyant sur ces stratégies de mutation, l'architecture moderniste peut alors s'adapter pour « humaniser le déjà-là ».

Passer de l'autonomie à l'entraide, c'est accepter de transformer un objet architectural solitaire, standardisé, pour une simple « somme d'individus », en un support de vie intergénérationnel. Finalement, concevoir pour un monde plus vulnérable revient à bâtir un réseau de ressources capable de soutenir les plus fragiles, ancrant ainsi durablement le bâti au sein d'une société qui reconnaît enfin son interdépendance.

Afin de transformer les immeubles modernistes en écosystèmes solidaires, cinq principes ont été retenus pour leur capacité à y réintroduire de l'humanité :

1. *Vues croisées*

Ce principe a été choisi pour permettre une attention mutuelle bienveillante sans être intrusive. En s'inspirant de projets comme Voormekaar ou la Maison Mivelaz, l'architecture permet de percevoir le besoin de l'autre (*Caring about*) tout en laissant à l'habitant le choix de rejoindre le groupe ou de rester dans son intimité.

2. *Circulation généreuse et requalification des seuils*

L'objectif ici est de transformer les espaces de passage, en supports de rencontre fortuite. En dilatant les coursives et en y installant des bancs ou des buanderies, on « domestique l'institution » pour favoriser une entraide de palier spontanée où chacun est tour à tour « support et supporté ».

3. *Rez-de-chaussée poreux*

Ce levier est essentiel pour ancrer l'immeuble dans son territoire de ressources. En ouvrant le socle du bâtiment sur la rue, comme à la Maison Biloba Huis, on évite la marginalisation des aînés et on permet à l'entraide de se mélanger à la vie locale et aux « *Care takers* » du quartier.

4. *Adaptation capacitaire*

Finalement, rendre les logements modulables est indispensable pour respecter l'autonomie décisionnelle des aînés. Transformer le bâti en une matière évolutive permet de retarder l'entrée en institution en ajustant l'espace aux capacités physiques changeantes, garantissant ainsi le droit de « habiter chez soi jusqu'au bout ».

5. *Hybridation des fonctions*

Ce choix vise à créer de la mixité intergénérationnelle et sociale réelle. Que ce soit en mélangeant logements, crèches ou commerces, ou à l'intérieur même du bâti en mélangeant les pièces communes, l'architecture devient le théâtre d'une réciprocité des rôles (*Caring with*), où des populations différentes (seniors, enfants, porteurs de handicap) s'apportent mutuellement un soutien quotidien.

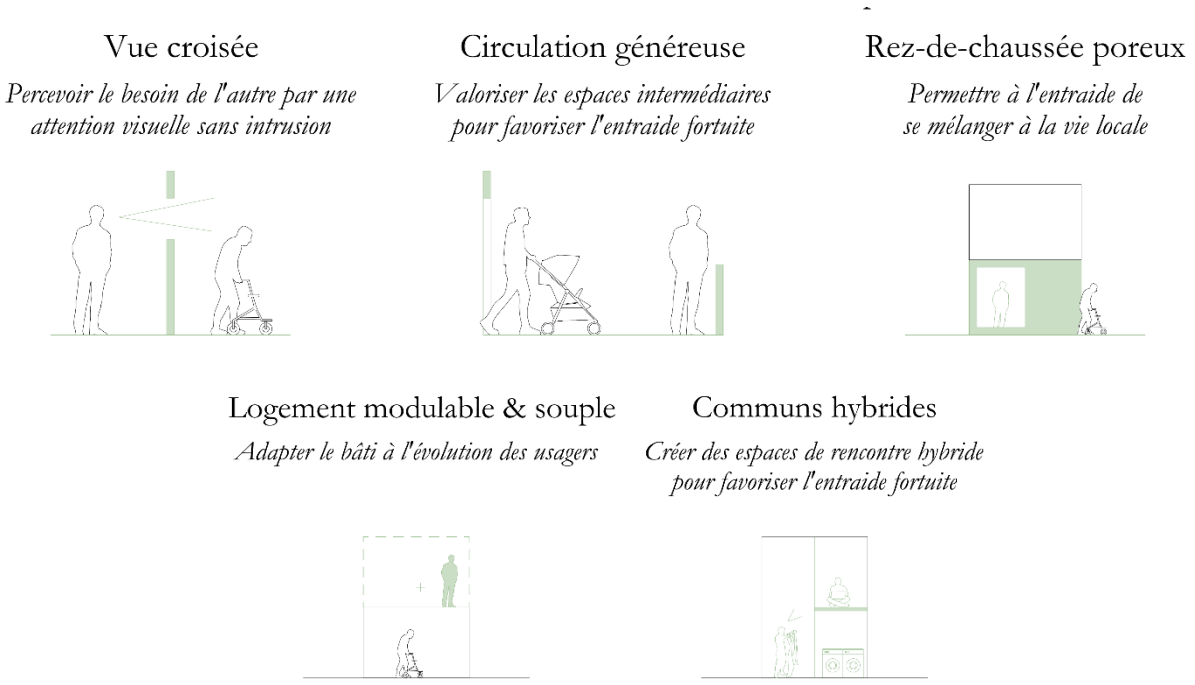


Fig. 120. *Cinq pistes pour l'architecture de l'entraide*, 2026, schéma, production personnelle.

PARTIE II

CAS D'ÉTUDE L'IMMEUBLE « L'ESPLANADE »

A. HISTOIRE ET CONTEXTE DE LA PLACE KEYM

1. Les origines du site : le noyau villageois primitif

La première mention de Watermael remonte à l'an 914, lorsqu'une clairière comprenant une église et un moulin fut donnée à l'abbaye de Saint-Martin de Tours. Jusqu'au XIXe siècle, le quartier autour de l'église Saint-Clément (dont les parties les plus anciennes datent du XIIe siècle) conserve un visage champêtre. Le site actuel de la place Keym n'est alors qu'un simple carrefour entre la rue de l'Église, la chaussée de Watermael et le chemin d'Ixelles, entouré de zones maraîchères et de terrains humides. En 1871, le plateau du Watermaelberg voit apparaître ses premières « campagnes » (résidences de plaisance), comme la villa d'Archibald Thomson.

Fig. 121. I. Van Weerde et L. Vorstermans Jr, *Extrait de carte de la forêt de Soignes,* 1659, HISCIWAB.

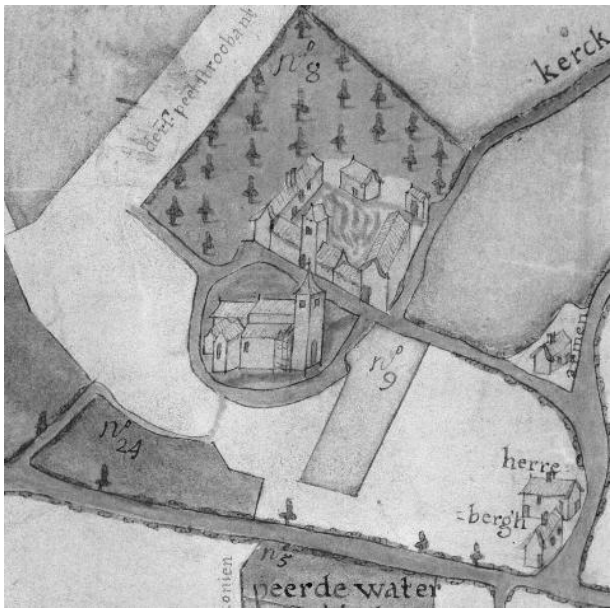


Fig. 122. Judocus De Deken*, Extrait d'une copie de carte de I. De Wint,* 1708, HISCIWAB.

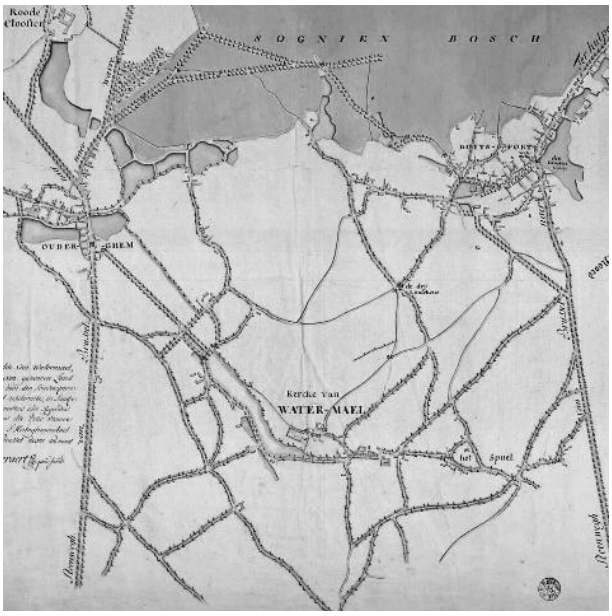


Fig. 123. Everaert, *Extrait de la carte de la paroisse de Watermael,* 1782, HISCIWAB.

Fig. 124. G. de Wauthier et gravée par J.-B. Jouvenel, *Extrait de la carte topographique de Bruxelles,* 1810, HISCIWAB.

Fig. 125. *Disposition des lieux avant la construction de la gare de Watermael,* 1871, HISCIWAB.

Fig. 126. Albert Photo Belge Lumière, *Carte postale de la villa Les Roitelets au n° 35,* 1868, Collection Robert Gartenberg.

Fig. 127. *Carte postale de l'église Saint-Clément*, env. 1910, HISCIWAB.

Fig. 128. *Carte postale de l'église Saint-Clément,* 1920, Belfius Cartes Postales.

Fig. 129. *Carte postale rue des Cèdres (rue des écoles) et arrière-plan église St-Clément*, 1920, Belfius Cartes Postales.

Fig. 130. *Rue des Cèdres et vue vers la place Keym*, 1930, Belfius Cartes Postales.

Fig. 131. Photo Belge Lumière, *Vue depuis la place vers l'église*, 1928, Collection Alain Wiard.

Fig. 132. *Carte postale vue depuis la parcelle voisine vers la place Keym*, 1930, Belfius Cartes Postales.

Fig. 133. Edition Z. Demeuldre, *Place communale*, 1909, Collection Alain Wiard.

Fig. 134. Edition L. Bock, *Travaux sur la place communale de Watermael*, s.d, Collection Mme Verdeur.

2. La genèse de la place publique et l'arrivée du tramway

La création d'une place publique est décrétée dès 1884, mais sa matérialisation est lente. En 1897, le voûtement du Watermaelbeek permet d'assécher les terrains et de structurer un espace triangulaire. Le tournant majeur survient en 1910 avec l'arrivée de la ligne de tramway 33, reliant la place au centre de Bruxelles.

Cette infrastructure renforce le rôle de pôle d'attractivité de la place, qui est dédiée à l'échevin Eugène Keym en 1920. Le bâti se densifie alors avec des maisons de style Art déco et des commerces de proximité.

Le plan dressé en 1897 montre le voûtement du Watermaelbeek. Le tracé de la rue des Écoles (Cèdres actuellement) est prolongé par un trait en pointillé qui délimite la future place. La rue Vander Elst n'existe pas encore.

Fig. 135. *Voutement de Watermaelbeek (nord orienté vers la droite),* 1897, Archives de Watermael-Boitfort.

3. Le tournant moderniste des années 1960

Dans les années 1960, la commune adopte une politique de modernisation radicale et de densification urbaine. En 1963, le percement de l'avenue de la Sauvagine modifie définitivement la physionomie de la place, qui passe d'une forme triangulaire à une configuration rectangulaire. Cette période est marquée par la volonté de créer un centre urbain « moderne », tourné vers l'usage de la voiture.

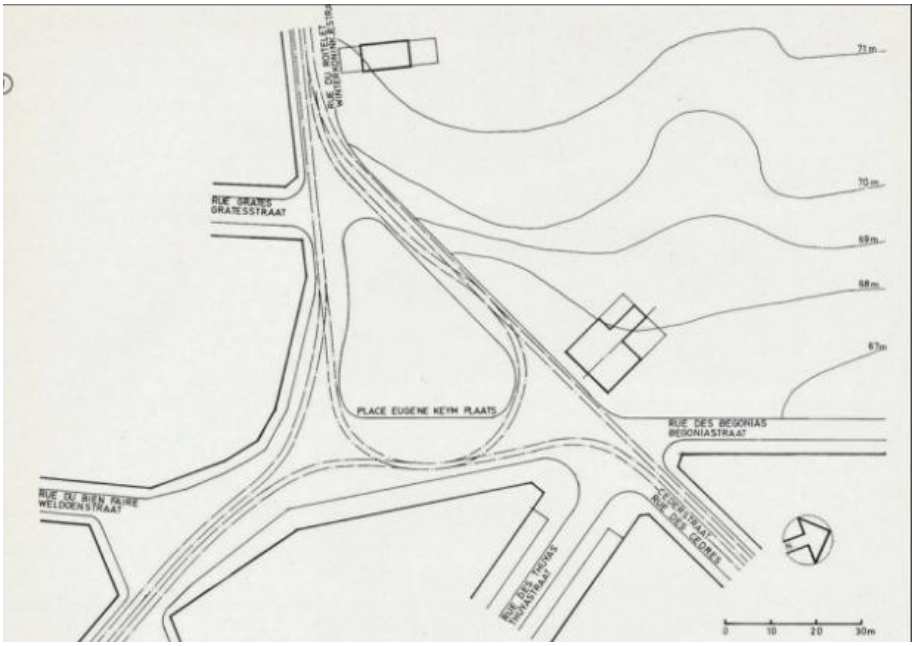


Fig. 136. *Flux de circulation avant le percement de l'avenue de la Sauvagine*, s.d, Périodique communal d'information n° spécial 1980.

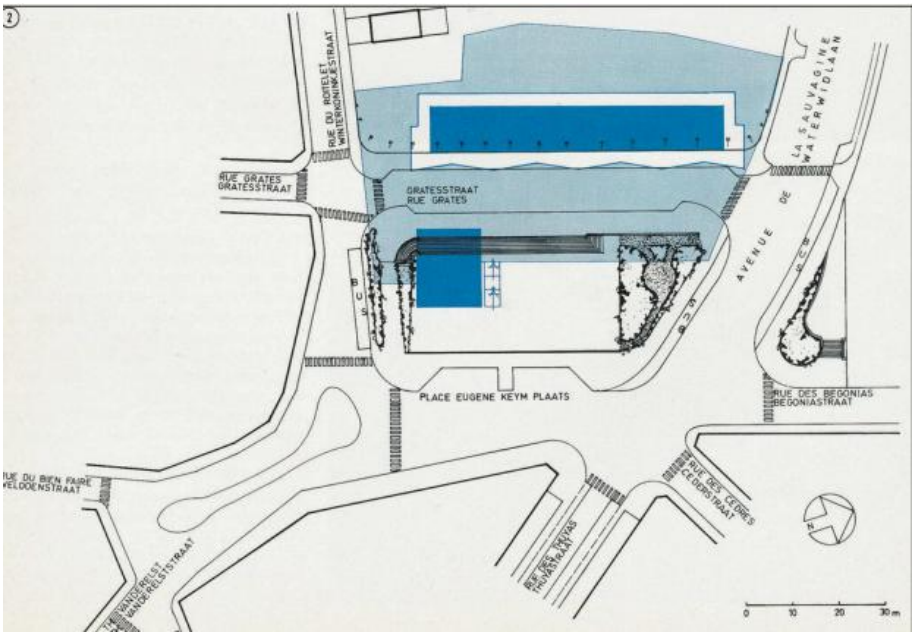


Fig. 137. *Plan des flux de circulation après le percement de l'avenue de la Sauvagine*, d.d, Périodique communal d'information n° spécial 1980.

Fig. 138. Jean Delmoitié, *L'avenue de la sauvagine terminée*, 1965, photo et photomontage, Collection Pauli.

Fig. 139. Jean Delmoitié, *Début des travaux pour la construction de l'immeuble suite à la vente des terrains communaux*, 1968, photo et photomontage, Collection Pauli.

4. La construction de l'Esplanade (1968-1970)

Le projet de l'immeuble L'Esplanade s'inscrit dans cette vague moderniste. Conçu par les architectes Victor Demeester, Marc J. Demey et Paul Gerigne, le permis de bâtir est accordé en 1963. La construction, menée par l'Immobilière Belgo-Suisse (IBS), se heurte à des difficultés techniques liées à la mauvaise qualité du sol. Le gabarit de l'immeuble (sept étages) fait l'objet de débats, notamment concernant l'ensoleillement de la crèche communale voisine. L'ensemble, comprenant la galerie commerciale et les logements, est inauguré vers 1970, marquant une rupture d'échelle totale avec l'habitat traditionnel.

Fig. 140. *Le chantier de l'avenue de la Sauvagine vue sur la villa Thomson au-dessus du talus*, 1960, photo, AUW-B.

Fig. 141. *Le chantier de l'avenue de la Sauvagine avec en arrière-plan les caténaires du chemin de fer*, 1962, photo, Collection Jean-Pierre Huts.

Fig. 142. *Le chantier de l'immeuble avec en arrière-plan les façades des maisons*, 1969, photo, Collection Jean-Pierre Huts.

Fig. 143. *Le chantier de l'avenue de la Sauvagine avec en arrière-plan la place Keym*, photo, 1960, AUW-B.

Fig. 144. *Place Keym*, 1979, photo, La Vénerie Espace mémoire.

Fig. 145. *Place Keym*, 2005, photo, La Vénerie Espace mémoire.

Fig. 146. *Vue de la place Keym depuis la rue du Bien-faire*, 2005, photo, Arnold di Martinelli.

Fig. 147. *Place Keym*, 2011, photo, Jean-Jacques Van Mol.

5. Évolutions récentes de la place et réaménagements

En 1980, une première phase de réaménagement vise à moderniser le centre de Watermael par un nouveau pavement en marbre de Philippeville et une réorganisation de la circulation.

En 2025, un projet de rénovation en profondeur transforme la place Keym en un espace de plain-pied privilégiant les piétons, avec la plantation de 45 arbres et une gestion durable des eaux pluviales.

Fig. 148,149,150,151. *Nouvel aménagement de la place Keym,* 2025, photos, production personnelle.

Fig. 152. *Watermael rue roitelet*, s.d, Belfius cartes postales

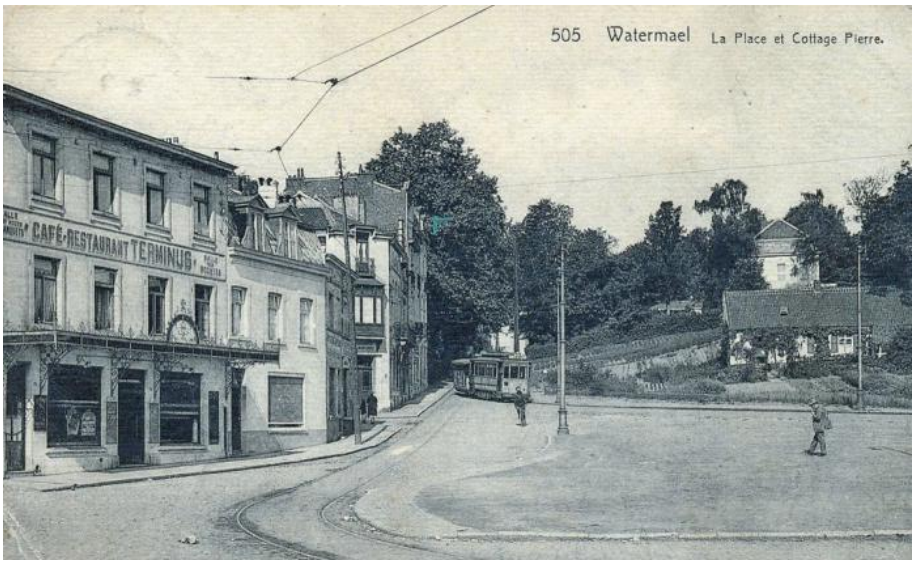


Fig. 153. Edition P-J flion, *Watermael la place et cottage pierre*, s.d., Colection Robert Gartenberg.

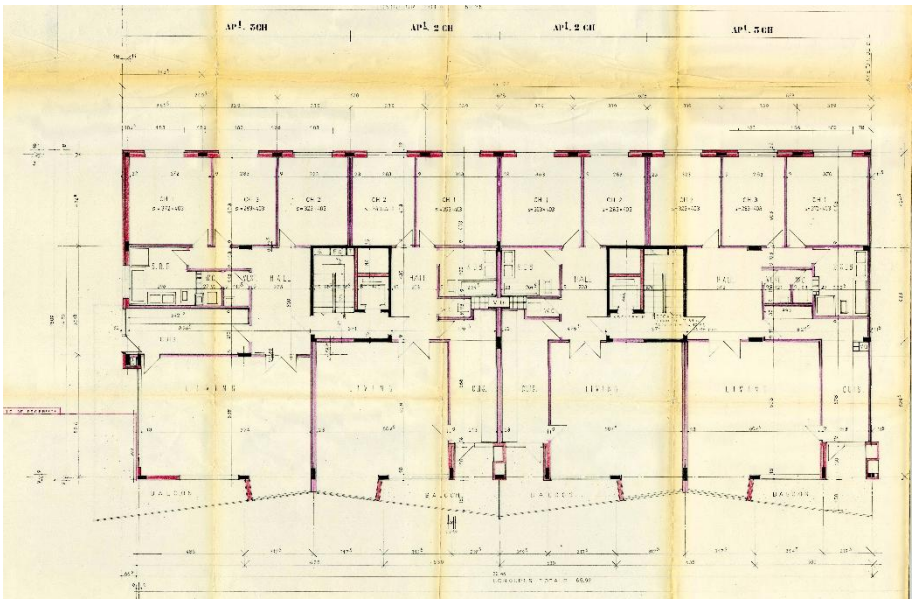


Fig. 154. Victor Demeester, *plan initial des logements*, 1967, Archives Comunales

6. Habiter la place Keym - l'évolution du logement

L'habitat et les modes de vie autour de la place Keym ont changé au fil des décennies. En passant d'un esprit de village à une urbanisation plus dense, le quartier a connu une mutation sociologique et architecturale.

Avant les années 1970, habiter la place Keym et ses alentours, c'était baigner dans une atmosphère de communauté. La vie se déroulait en grande partie dehors : les résidents se retrouvaient notamment au centre de la place pour guetter l'arrivée des trams. Pour les nombreuses familles de commerçants locales, le logement se confondait alors avec le lieu de travail. La « vraie vie » et le noyau familial se concentraient dans les arrière-boutiques, où l'on dînait parfois très tard le soir[22]. Les enfants, qui partaient peu en vacances et dont les parents travaillaient le week-end, s'appropriaient la rue pour en faire leur terrain de jeu.

À cette époque, les conditions de logement révélaient des clivages sociaux à seulement quelques rues d'écart. D'un côté, les familles modestes vivaient au rythme de leurs commerces sur la place Keym. De l'autre, se dressaient de grandes demeures bourgeoises (comme la villa Rue Roitelet, fig. 126). Le quotidien de ces familles aisées reposait sur la présence d'un personnel de maison. Les jeunes livreurs de la place Keym devait donc emprunter les escalier de services, les cours ou les garages pour livrer leurs marchandises.

L'année 1969 marque une rupture et un tournant dans l'histoire résidentielle de la place avec la construction du centre commercial, surmonté de l'immeuble « L'Esplanade ». Ce projet immobilier a transformé le quartier en y attirant une population bien plus nombreuse, ce qui a fatalement estompé l'ancienne ambiance villageoise.

En contrepartie, cette évolution a apporté un confort aux nouveaux résidents. Ceux qui ont emménagé dans l'immeuble L'Esplanade bénéficiaient d'une modernité, avec un centre commercial situé littéralement sous leurs pieds. Sur le plan architectural, les logements se sont révélés assez pérennes et n'ont pratiquement pas bougé depuis leur création. Il s'agit d'appartements « traversants », une qualité spatiale appréciable et d'origine.

---

[22] Ces récits de vie sont issus d'un documentaire, de la collection *« Raconte-moi... Souvenirs d'antan à Watermael-Boitsfort »* (dont la première partie s'intitule *« Souvenirs de commerçants : la Place Keym »*). Il a été réalisé en mai 2007 par le projet Mémoire Vive de l'association Vivre Chez Soi. Il rassemble les témoignages de six anciens habitants et commerçants boitsfortois qui racontent leur vie quotidienne et l'animation du quartier d'autrefois.

B. ANALYSE PATRIMONIALE

1. Description physique et typologique

L'immeuble L'Esplanade est un complexe mixte associant des fonctions commerciales et résidentielles. Sa structure se développe en trois strates distinctes :

- Le socle commercial : occupant les niveaux inférieurs sous forme de galerie couverte (Watermael Shopping Center).
- La terrasse de transition : un large plateau accessible au-dessus des commerces, créant un recul pour le volume bâti.
- Le volume résidentiel : une barre de sept étages, rythmée par des lignes horizontales affirmées. La façade est caractérisée par ses balcons en saillie « en accordéon », qui apportent du mouvement à l'ensemble tout en soulignant la trame structurelle en béton.

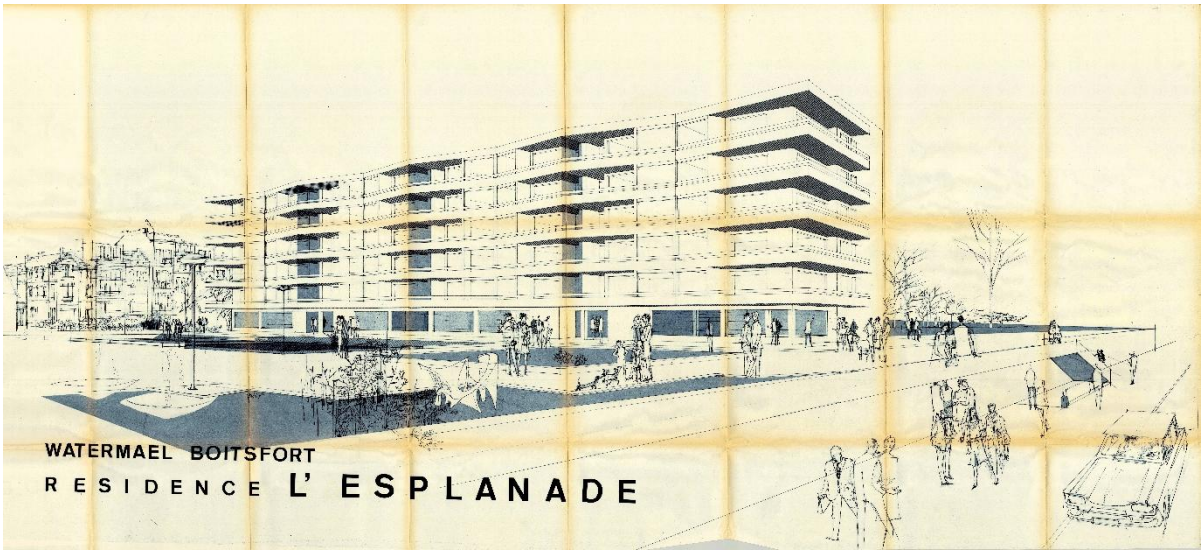


Fig. 155. *Perspective depuis l'avenue de la Sauvagine*, 1967, Archives service d'urbanisme de Watermael-Boitsfort.

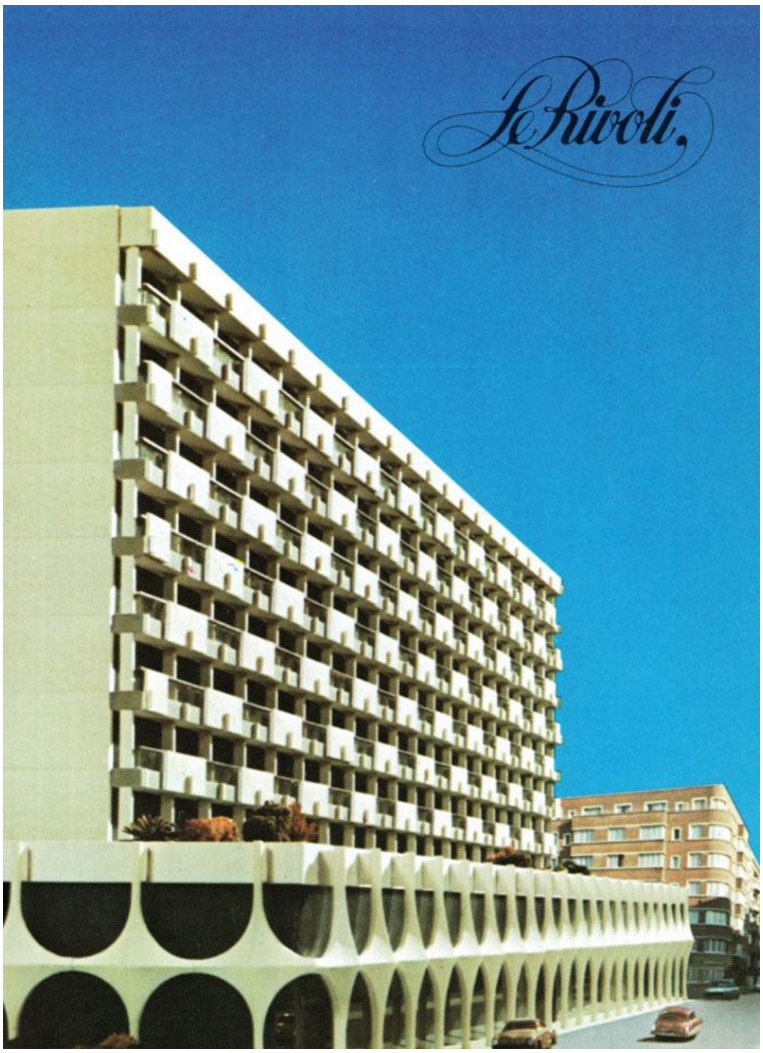


Fig. 156. *Immeuble le Rivoli*, s.d, Urban inventaire du patrimoine architectural 1939-1999 (DPC-DCE).

2. Contexte patrimonial

L'architecte Victor Demeester est une figure de l'architecture moderniste et brutaliste à Bruxelles. Son travail se distingue par une volonté de densification urbaine et une mixité fonctionnelle. En effet, L'Esplanade ne fut pas son seul bâtiment de ce type, avec notamment le complexe Rivoli à la Bascule (Uccle), construit en 1977. Les deux projets partagent une même typologie : un socle commercial avec galerie surmonté d'un volume résidentiel important.

Le Rivoli, classé à l'inventaire légal en 2024, illustre le style brutaliste que Demeester a appliqué à des centres commerciaux urbains denses.

Le complexe imposant se situe à l'intersection de la chaussée de Waterloo et de la rue Emile Claus.

Le Rivoli incarne le style brutaliste par l'affirmation d'un socle architectural fort en béton et des arcades avec des ouvertures répétitives, en béton préfabriqué. C'est donc une répétition modulaire et une structure apparente qui ne cherche pas à dissimuler sa fonction. Le bâtiment présente également des éléments modernistes, notamment de larges baies vitrées au rez-de-chaussée.

Sa modernité réside également dans sa typologie mixte et son insertion dans un carrefour urbain dense, visant à créer un pôle d'activité autonome où le commerce et l'habitat cohabitent de manière rationalisée.

À Watermael, L'Esplanade constitue une version plus précoce (1968) de cette approche fonctionnaliste.

Le bâtiment adopte un langage fonctionnaliste et rationnel. La structure est également organisée en trois strates distinctes : un socle commercial (galerie couverte), une terrasse de transition accessible et une émergence verticale de sept étages pour les logements. Cette organisation en gradins est une réponse moderne à la volonté de séparer les flux publics et privés.

Le caractère moderniste de L'Esplanade se manifeste par sa structure en béton apparente et ses lignes horizontales affirmées. Le trait le plus distinctif est sans doute ses balcons en saillie « en accordéon », qui créent un jeu de relief plastique et de mouvement sur la façade, typique de cette esthétique de rupture avec le bâti traditionnel environnant.

Bien que séparés par une dizaine d'années, ces deux projets illustrent la "signature" Demeester : une architecture qui utilise le béton comme outil plastique pour sculpter des volumes horizontaux, tout en intégrant des centres commerciaux comme moteurs de la modernité urbaine au pied des résidences.

C. SITUATION EXISTANTE
LES FORCES ET CONTRAINTES

1. Situation existante

Quand on observe l'immeuble de l'Esplanade à Watermael-Boitsfort, on remarque assez rapidement que les circulations ne fonctionnent pas comme elles le devraient. Sur la place Keym, personne n'emprunte les grands escaliers ; et si on s'y aventure, on a presque l'impression de commettre une intrusion. À l'arrière, les rampes et les escaliers extérieurs ne servent qu'aux habitants du bloc, le reste du quartier les ignorent totalement. À l'intérieur, les ascenseurs et les escaliers principaux descendent directement au niveau -2. L'habitant n'a pas de moyen de circulation directe pour aller au centre commercial situé au rdc.

Ce décalage s'explique par l'architecture de l'époque. Le choix de construire sur un socle, apporte de la luminosité aux logements, mais il coupe aujourd'hui le bâtiment de la place et crée une vraie détresse sociale. De la même manière, l'efficacité de la construction a été un vrai point fort au départ, mais les logements n'ont pas eu de grandes modifications alors que les modes de vie et les profils des habitants ont totalement changé. Quant à la galerie commerciale, si les murs et l'infrastructure générale sont encore en bon état, elle est malheureusement en plein déclin économique.

Le site de l'Esplanade semble donc s'essouffler, et la place Keym elle-même est bloquée dans son évolution. Comme la dalle du parking souterrain s'étend sous la majeure partie de la place, impossible d'y planter des arbres ou de la végétaliser correctement par manque de profondeur de terre. Cependant, cette grande dalle minérale a un avantage : sa liberté d'espace. C'est grâce à ce grand vide que la place s'anime et respire encore, notamment lors des marchés hebdomadaires et des brocantes qui ramènent de la vie, du passage et de la convivialité au cœur du quartier.

Fig. 157. *Vue sur l'escalier qui mène à l'esplanade.* 2026. Photo. Production personnelle.

Fig. 158. *Galerie nord.* 2026. Photo. Production personnelle.

Fig. 159. Galerie Est. 2026. Photo. Production personnelle.

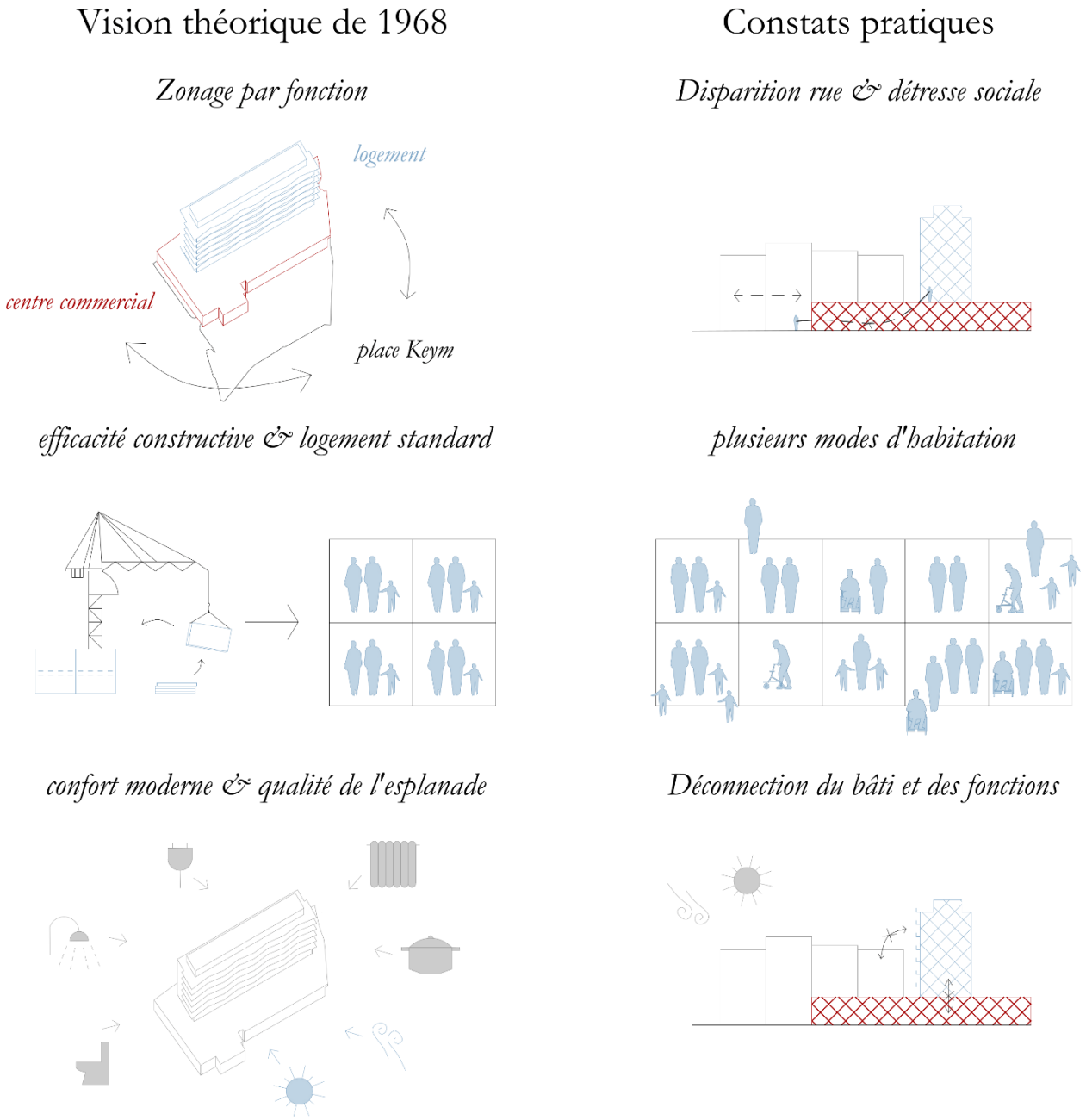


Fig. 160. *La Vision souhaitée en 1969 versus les constats en 2026*, 2026, Schéma, Production personnelle.

2. La vie communautaire existante

Le quartier de la place Keym conserve une vie communautaire active, soutenue par un réseau de structures d'entraide, d'animation locale et d'aménagements de proximité. L'espace culturel (4), situé directement en bordure de la place, fait office de pôle d'animation pour les différentes générations. Le tissu social s'appuie également sur des services d'aide et des associations locales (telles que l'ASBL Vivre à Watermael-Boitsfort ou Vivre chez Soi), qui favorisent le soutien intergénérationnel et l'accompagnement des personnes âgées. À la périphérie immédiate de la place, les habitants bénéficient également de petits parcs, comme devant l'église Saint-Clément (b), le début du parc de la Héronnière (a), ou encore la venelle et l'espace vert situés à l'intérieur de l'îlot (c).

Le lien social et la convivialité se concrétisent principalement lors des activités régulières qui occupent l'espace public de la place. L'emplacement dédié au marché (3) représente le principal point de rassemblement hebdomadaire, attirant les riverains et favorisant les échanges, complété ponctuellement par des brocantes locales. Au quotidien, la vie de quartier est jalonnée par la présence des commerces (5), des terrasses (1), ainsi que de l'emplacement du carrousel (2) et du mobilier urbain (II), qui incitent à la halte et à la rencontre. De plus, l'intégration d'aménagements paysagers en 2025 (comme la noue et le jardin de pluie I) participe à la requalification de cet espace. Dans cette configuration, la surface libre de la place Keym s'avère indispensable pour accueillir ces fonctions et ces flux qui maintiennent la cohésion et le dynamisme du quartier.

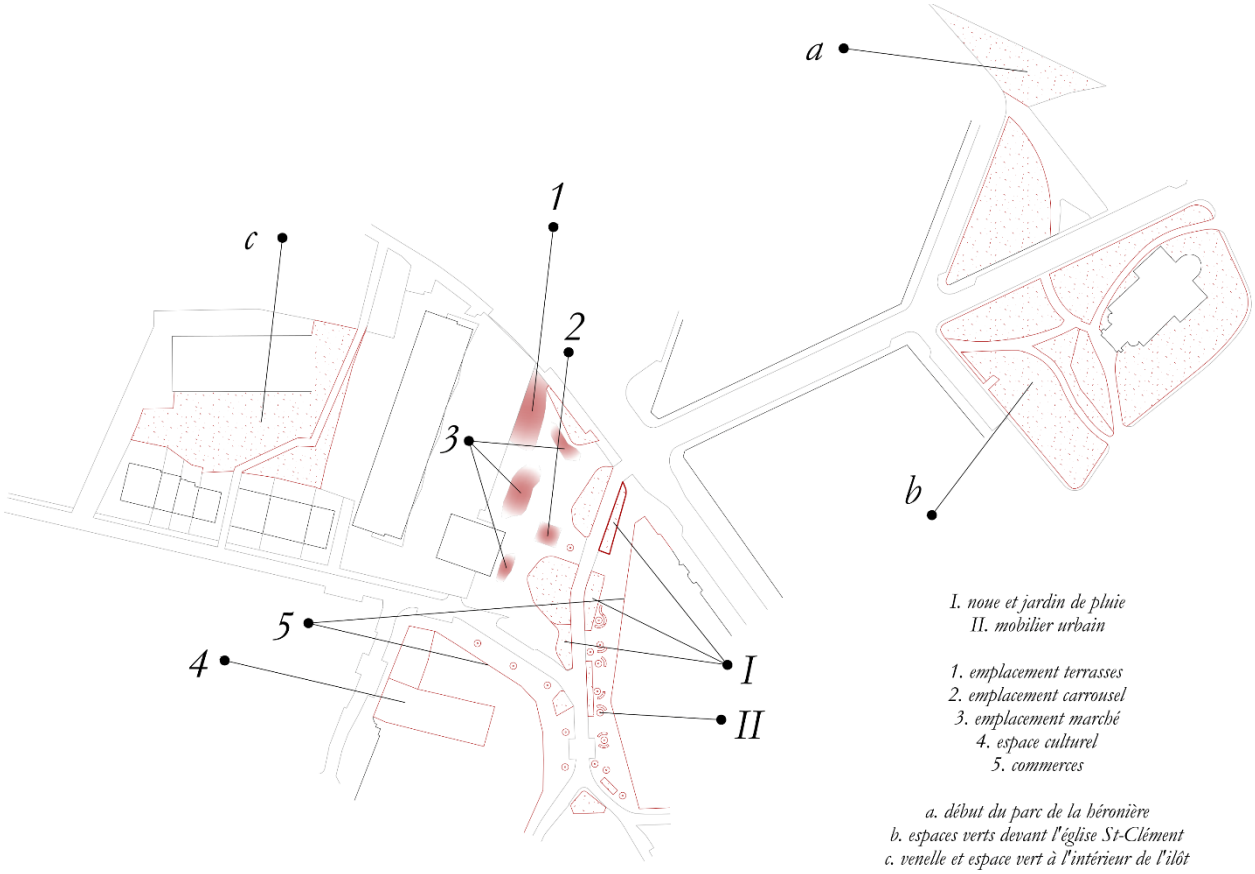


Fig. 161. *Les ressources dans le quartier*, 2026, schéma, production personnelle.

D. ARTICULATION ENTRE CAS D'ÉTUDE ET THÉORIE

L'articulation entre la théorie et le projet architectural se concrétise en appliquant les 5 principes de l'architecture de l'entraide (cfr. p.88) aux réalités et contraintes de l'immeuble « L'Esplanade ».

Le premier et deuxième principe consistent à reconnecter le bâtiment à son quartier par une promenade et des circulations généreuses, couplées à un rez-de-chaussée poreux. En perçant la dalle moderniste, le projet crée une continuité physique entre la place publique Keym, la galerie commerçante et le parc situé à l'arrière.

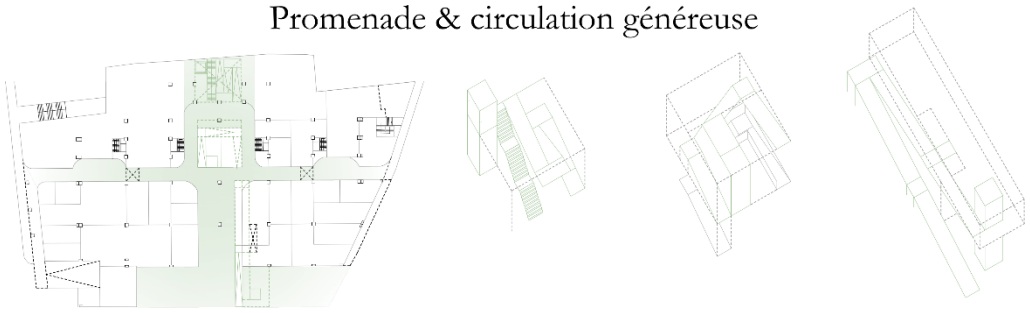


Fig. 162. *Promenade et circulation généreuse*, 2026, plan axonométries schématiques, production personnelle.

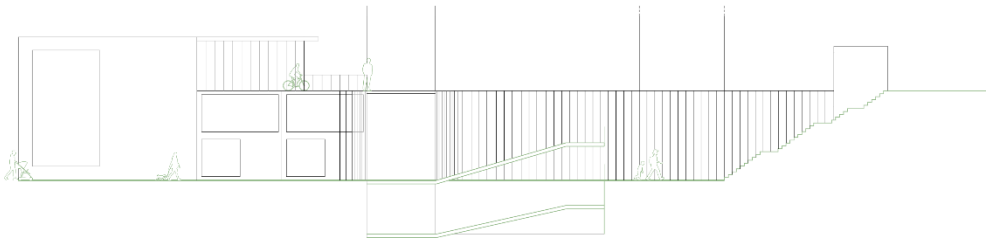


Fig. 163. *Rez-de-chaussée poreux*, 2026, coupe schématique, production personnelle.

Cette porosité s'accompagne du principe des vues croisées, qui instaurent une attention mutuelle et sécurisante sans jamais être intrusive. Par exemple, le nouvel escalier reliant le centre commercial au parc offre des percées visuelles sur les différents niveaux ; la nouvelle rampe permet d'observer l'activité des cafés ; et le premier étage (RDC+1) bénéficie de vues plongeantes sur la galerie grâce aux ouvertures dans la dalle. Au niveau résidentiel, les cages d'escalier sont agrandies et des nouvelles terrasses permettent d'accéder du logement vers les espaces partagés.

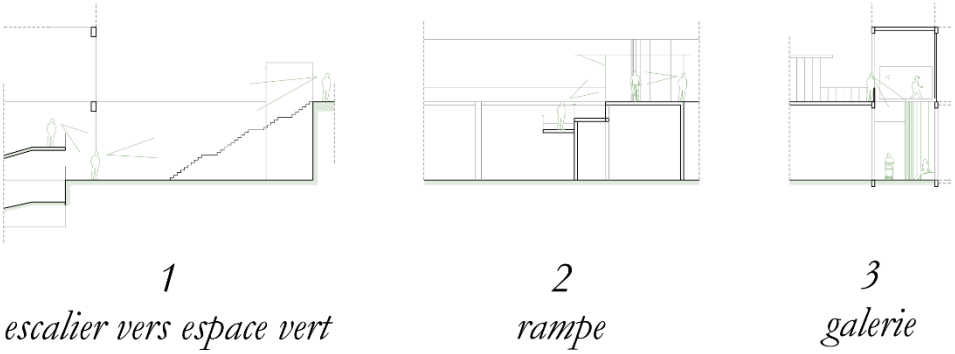


Fig. 164. *Vues croisées*, 2026, coupes schématiques, production personnelle.

L'entraide se déploie également dans l'intimité grâce à l'approche des logements modulables. L'intégration de parois coulissantes entre certains appartements permet de faire évoluer l'espace au gré des besoins du ménage, tout en offrant la possibilité de s'isoler totalement si on le désire.

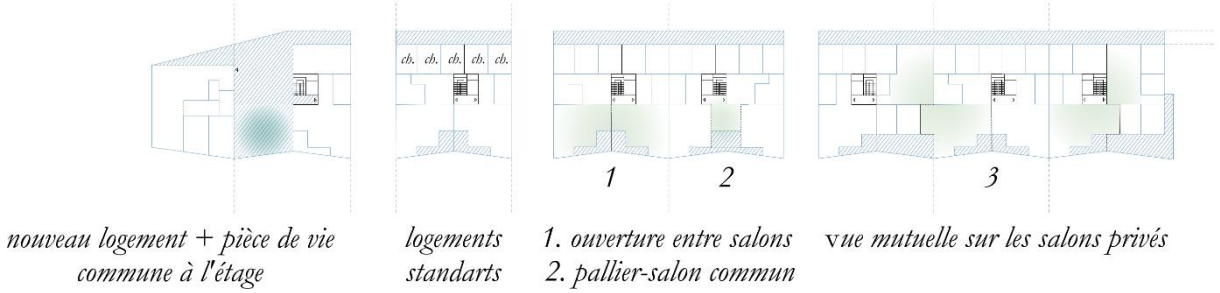


Fig. 165. *Logements modulables*, 2026, plan schématiques, production personnelle.

En parallèle, le projet multiplie les communs hybrides. Le rez-de-chaussée rassemble des espaces partagés connectés visuellement entre eux : on peut ainsi surveiller les enfants dans la salle de jeux tout en faisant son linge dans la buanderie, ou permettre aux personnes âgées de garder un contact visuel et social avec les autres résidents actifs. Cette logique se prolonge dans les étages, où chaque niveau bénéficie désormais d'une pièce de vie commune.

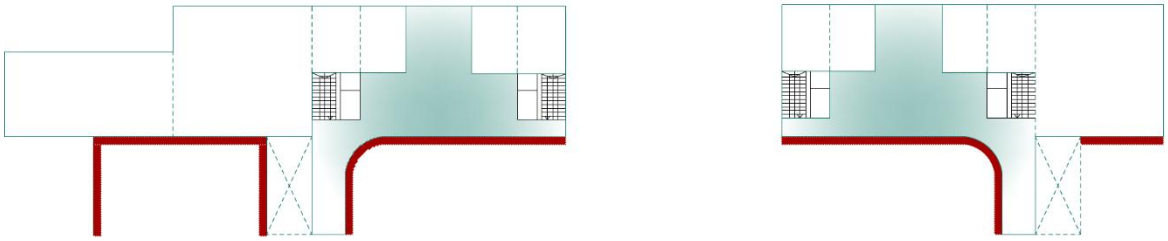


Fig. 166. *Communs hybrides*, 2026, plans schématiques, production personnelle.

Enfin, cette transformation spatiale s'accompagne d'une réorganisation des fonctions pour générer une gradation entre le public et le privé. Le rez-de-chaussée conserve son attractivité commerciale et son hyper-accessibilité. Au niveau rdc+1, une scission stratégique s'opère : le côté Est accueille des programmes publics dont certains sont en lien direct avec les commerces du rdc (centre de jour, maison des jeunes, cantine liée au bistrot, , *repair café* et bar à jeux). Tandis que le côté Ouest est strictement réservé aux communs des habitants (ateliers, salles de soutien/réunions/jeux enfants, buanderie et locaux vélos). Les étages supérieurs sont dédiés aux logements privés (avec leurs salons communs/étage), culminant avec une terrasse partagée sur le toit. Cette stratification permet à chaque habitant de choisir son degré d'interaction, transformant la « machine à habiter » en un réseau de ressources interdépendantes favorisant le bien-vieillir.

Fig. 167. *Fonctions avant-après*, 2026, axonométrie schématique, production personnelle.

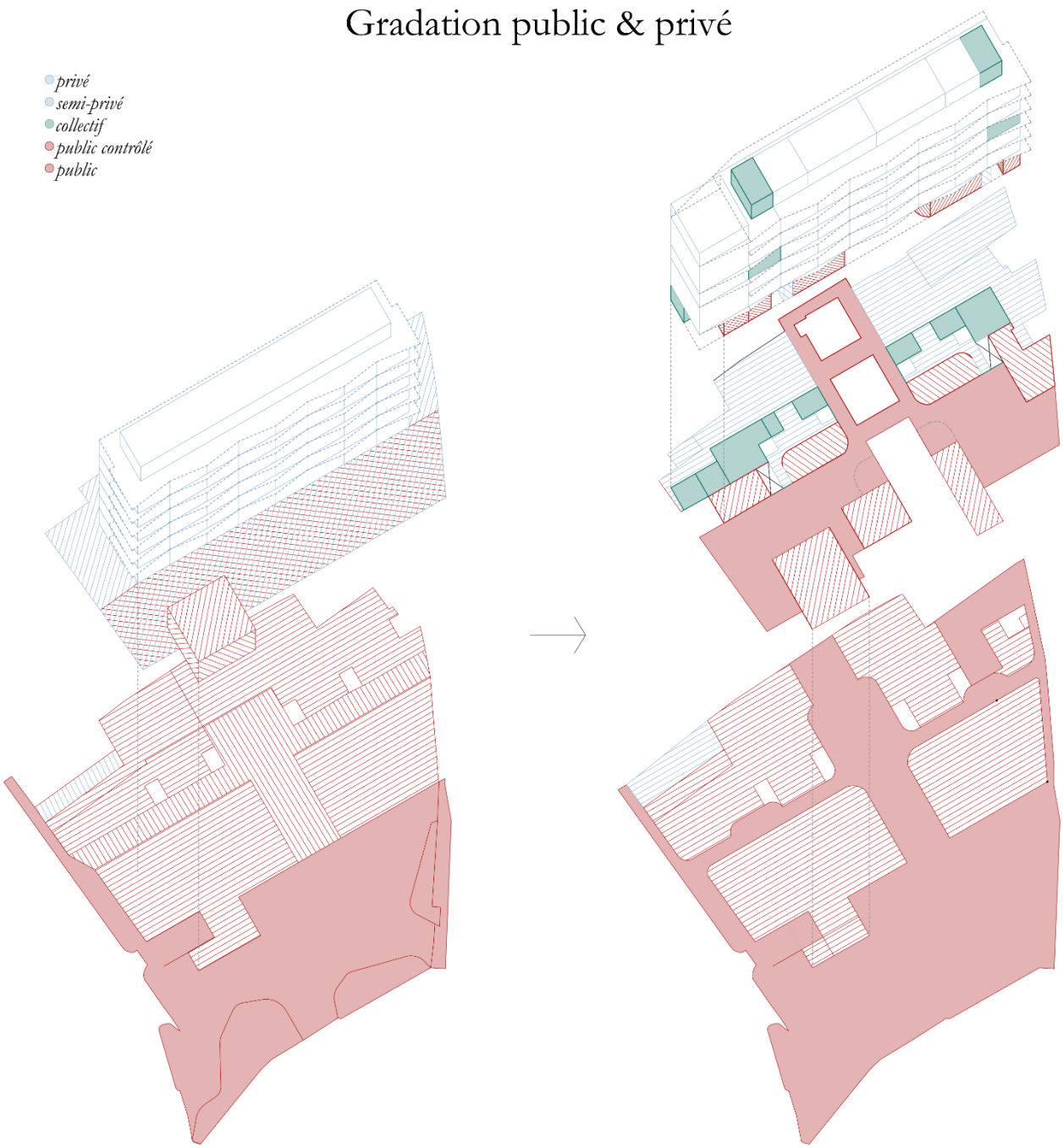


Fig. 168. *Gradation public-privé avant-après*, 2026, axonométrie schématique, production personnelle.

E. DÉMARCHES CONCEPTUELLES

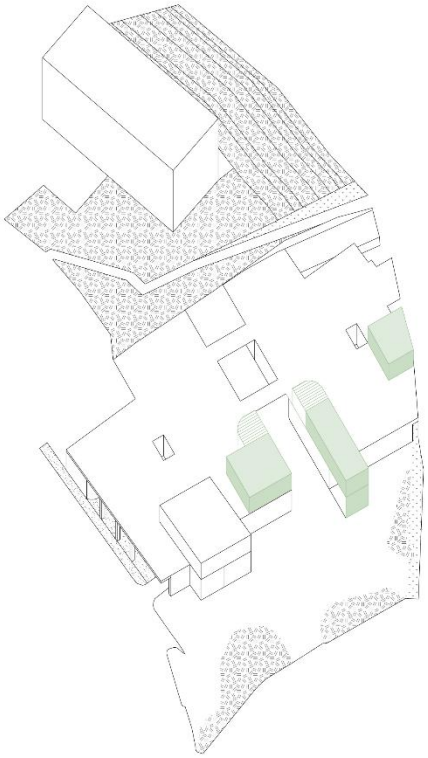
Les démarches conceptuelle se résument à travers quatre interventions majeures qui s'appuient sur les ressources du « déjà-là ».

Premièrement, le projet consiste à ouvrir la dalle du socle commercial pour y percer la promenade reliant directement la place Keym à la venelle et au petit parc situé à l'arrière de l'îlot. Cette connexion est renforcée par un soin accordé à la continuité de la matérialité des sols entre l'extérieur et l'intérieur du centre commercial. Un dégradé allant des pavés en terre cuite (matérialité actuelle de la place) vers des pavés en granit rose (ancienne matérialité de la place), faisant ainsi échos à toutes les transformations de la place.

Deuxièmement, l'intervention prévoit d'extruder certains volumes du centre commercial afin de requalifier l'esplanade et d'y définir deux nouvelles micro-places conviviales.

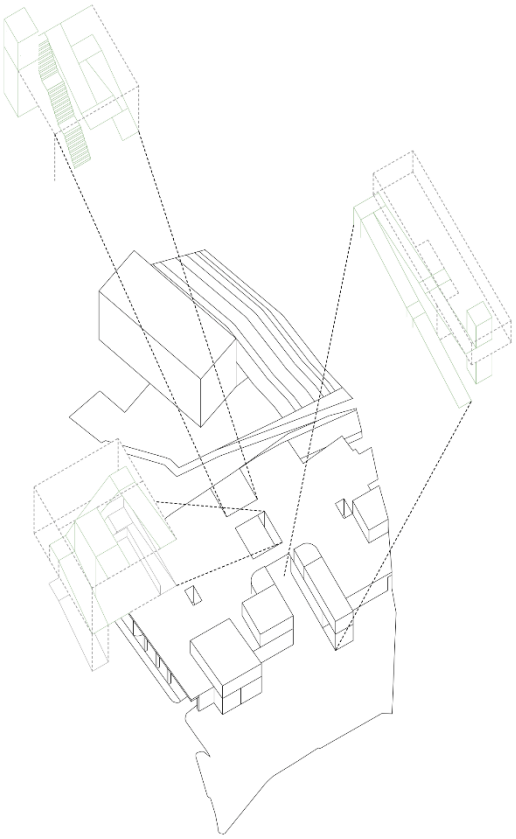
Enfin, les troisième et quatrième interventions s'attaquent à la structure et aux façades : de nouvelles circulations sont créées pour fluidifier les flux internes, tandis qu'une extension sous forme de terrasses partagés est ajoutée sur la façade ouest (impliquant le retrait des anciens balcons au sud).

Intervention 1 : ouvrir la dalle du socle commercial
+ création promenade depuis la place vers le petit parc

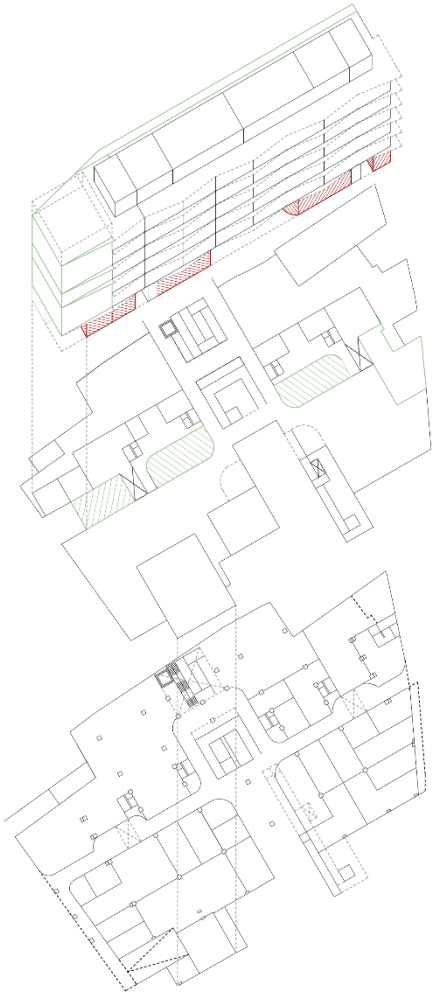


Intervention 2 : extruder certains volumes du centre commercial
pour définir deux nouvelles places sur l'esplanade

Fig. 169. *Les deux premières interventions,* 2026, axonométrie schématique, production personnelle.



Intervention 3 : créer nouvelle circulation



Intervention 4 : créer extension, coursive ouest enlever balcon sud

Fig. 170. *Les deux dernières interventions*, 2026, axonométrie schématique, production personnelle.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages et livres

Accorsi, Florence. 2010. *L'îlot ouvert de Christian de Portzamparc*. Paris : Archives d'Architecture Modernes.

Castro, Roland et Sophie Denissof. 2005. *(Re)modeler, métamorphoser*. Paris : Le Moniteur.

Collin, Jean-Florian. 1968. *L'Europe des provinces : essai politique*. Bruxelles : Éditions de la Revue Terre d'Europe.

Dreyer, Pascal. 2017. *Habiter Chez Soi Jusqu'au Bout de Sa Vie*. *Gérontologie et Société* 39 / n° 152 (1) https://doi.org/10.3917/gs1.152.0009.

Druot, Frédéric, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal. 2007. *PLUS : Les grands ensembles de logements - Territoire d'exception*. Barcelone : Gustavo Gili.

Fallon, Harold, Nikolaus Hirsch, Sophie Laenen, Frederik Serroen, et Tine Vandepaer. 2024. *Real Life Brussels: Transforming and Renovating Aging Social Housing*. Leipzig : Spector Books.

Gilligan, Carol. 1982. *In a different voice: psychological theory and women's development*. Cambridge: Harvard University Press.

Heidegger, Martin. 1986. *Être et Temps*. Traduit par François Vezin. Paris: Gallimard.

Joffroy, Pascale. 1999. *La Réhabilitation des Bâtiments : conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements*. Paris : le Moniteur

Levinas, Emmanuel. 1961. *Totalité et Infini: essai sur l'extériorité*. La Haye: Martinus Nijhoff.

Mantovani, Jean. 1998. *Les paradoxes de vieillir en habitat social*. *Gérontologie et société* 20 (84)

Molinier, Pascale et Sandra Laugier et al. 2021. *Qu'est-ce que le care ? Souci des autres, sensibilité, responsabilité*. Paris : Payot.

Schmid, Susanne. 2019. *A History Of Collective Living : Models of Shared Living*. Birkhaüser.

Tronto, Joan. 1993. *Un monde vulnérable : pour une politique du care, trad. Hervé Maury*. Paris : La Découverte.

Tronto, Joan. 2019. « Caring Architecture. » *Dans critical care : architecture and urbanism for a broken planet*. édité par Angelika Fitz et Elke Krasny. Cambridge : MIT Press.

Articles

Bonanomi, Lydia. 1998. *Pour un urbanisme favorable aux personnes âgées: rétablir la proximité*. Lausanne: Institut de recherche sur l'environnement construit.

Courbebaisse, Audrey et Marianne Pommier, et al. « Vieillir chez soi. Formes spatiales et sociales propices au maintien à domicile des personnes âgées dans les grands ensembles - le cas toulousain. » Les cahiers de la recherche architecturale, urbaine et paysagère, no. 8 2020. https://doi.org/10.4000/craup.5077.

Courbebaisse, Audrey et Chloé Salembier. « L'espace comme support de care, discussion avec Joan Tronto. » Réseau Scientifique Thématique Philosophie Architecture Urbain, 2021. https://hdl.handle.net/2078.5/108301.

Courbebaisse, Audrey et Gérald Ledent. 2020. « From an Imagined Community to Genuine Communities: Birth and Development of Etrimo Apartment Buildings in Brussels, 1950–2020. » *Journal of Urban History* : 53.

Rapports

Masson, Olivier, et Damien Vanneste. "Habitat et vieillissement. Inventaire des formes de logements qui supportent l'interdépendance et l'autonomie des seniors," 2015. https://hdl.handle.net/2078.5/191335.

Matter architecture. 2019. *Rethinking intergenerational housing* https://www.matterarchitecture.uk/wp-content/uploads/2019/11/442_Matter-intergen-Nov19.pdf

Service Public de Wallonie. 2016. *Habitat des seniors : vers des formules adaptées aux besoins de chacun.* https://www.arbredor.be/files/uploads/2016/07/Les-echos_12072016.pdf

Mémoires et thèses

Dupont, Margaux. 2020. « Réutiliser le monument moderniste : quels outils mobiliser pour prolonger sa durée de vie ? » » Mémoire de master, Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme, Université catholique de Louvain. https://hdl.handle.net/2078.2/23825

Ledent, Gérald. 2014. « Potentiels Relationnels. L'aptitude des dispositifs physiques de l'habitat à soutenir la sociabilité. Bruxelles, le cas des immeubles élevés et isolés de logement » Thèse UCLouvain SST/LAB https://hdl.handle.net/2078.5/197934.

Pronine, Alysson. 2023. « Vivre ensemble et vieillir chez soi. » Mémoire de master, Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme, Université catholique de Louvain. http://hdl.handle.net/2078.1/thesis:41108

Portier, Marine. 2015. « Le logement des personnes âgées, entre défis et opportunités. » Mémoire de master, Institut d'Urbanisme de Grenoble, Université Pierre Mendès France. https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01266646

Sentissi, Sophia. 2020. « Réutiliser le monument moderniste : quelle attitude adopter ? » Mémoire de master, Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme, Université catholique de Louvain. https://hdl.handle.net/2078.2/23855

Swaelens, Amandine. 2024. « Quelle est la place du lien social dans les logements sociaux bruxellois ? Le cas de la cité jardin de la Roue. » Mémoire de master, Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme, Université catholique de Louvain. http://hdl.handle.net/2078.1/thesis:46234

Sites internet

« Habitat Inclusif Solidaire (HIS). » 2022. *Habitat Groupé Solidaire.* Consulté le 9/03/2026. https://www.habitat-groupe.be/outils/habitat-inclusif-solidaire-his/

"Les Colibres." 2021. *Coopérative Oasis.* Consulté le 9/03/2026. https://cooperativeoasis.org/oasis/les-colibres/

Luco, Agustina. 2025. "LOVO Building / Christoph Wagner Architekten + Wenke Schladitz." *ArchDaily.* Consulté le 9/03/2026 https://www.archdaily.com/1002093/lovo-building-christoph-wagner-architekten

World Health Organization. 2024. "Vieillissement et santé." *WHO*. Consulté le 3/03/2026. https://www.who.int/fr/news-room/fact-sheets/detail/ageing-and-health

Documentaires

Latta, Alice, réal. *Souvenirs de commerçants: à la place Keym*. Série Raconte-moi. Produit par l'asbl Vivre Chez Soi - Mémoire Vive, 2017. Vidéo Viméo Partie 1: Raconte - moi: Souvenirs de commerçants : la Place Keym on Vimeo