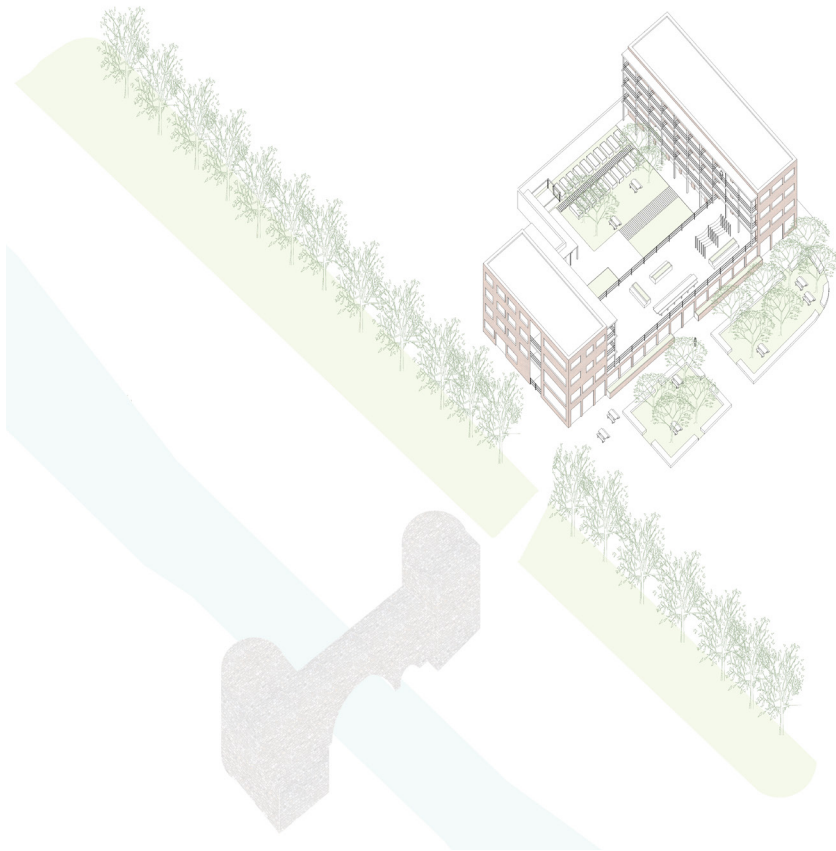


L'ARCHITECTURE DE L'INSERTION :

REPENSER LE LOGEMENT SOCIAL



Travail de fin d'études En & Sur l'architecture

2024-2025

Edern Marchetti

Promoteur, Martin Outers
Experte externe, Rebecca Delneste
Atelier A.R.O.25



Remerciements

Je tiens à remercier tout particulièrement mon professeur promoteur, monsieur Martin Outers, ainsi que mes professeurs d'atelier, messieurs Renaud Pleitinx et Olivier Bourez, pour leur accompagnement, leur soutien constant et la confiance qu'ils m'ont accordée tout au long de l'année. Leurs conseils avisés ont été essentiels à la maturation de ce projet personnel. Je remercie madame Rebecca Delneste, experte de ce mémoire, pour son investissement et son aide précieuse.

Je remercie également mes amis, pour leur soutien inconditionnel, leur présence dans les moments difficiles, comme pour leurs rires dans les instants plus légers. Leur énergie m'a souvent permis de garder le cap.

Enfin, je souhaite remercier chaleureusement ma famille - mon père, ma mère, mon frère et ma sœur - pour leur amour, leur soutien silencieux mais constant, et pour la force qu'ils m'apportent.

Sommaire

Avant-Propos	9
---------------------	---

Introduction	11
---------------------	----

I. La (ré)insertion sociale

I.A. L'exclusion sociale	
I.A.1. Définition de l'exclusion sociale	13
I.A.2. Mécanismes et conséquences de l'exclusion sociale	15

I.B. La (ré)insertion sociale	
I.B.1. Définition de l'insertion sociale	18
I.B.2. Les mécanismes de réinsertion et leurs obstacles	20

I.C. Le rôle de l'architecte dans la conception d'espaces incluant	22
--	----

II. Le logement

II.A. La notion de «chez-soi» : l'habitat vu par les sciences sociales	
II.A.1. L'habitat, une diversité de définitions	27
II.A.2. L'habitat, plus qu'un abri, un «chez-soi»	28
II.A.3. L'habitat, support d'identité et centre de l'intimité	28

II.B. Le logement social	
II.B.1. Histoire du logement social en Belgique	31
II.B.2. Définition et conditions d'accès	36
II.B.3. Les difficultés auxquelles fait face le secteur du logement social	37

II.C. De nouveaux modèles de logement	
II.C.1. Le Housing First	39
II.C.2. Étude de cas : La Ferme du Rail, Grand Huit Architectes, Paris, 2019	43

II.D. Un programme complémentaire : la régie de quartier	48
--	----

III. Tournai

III.A. Les publics précaires à Tournai	53
--	----

III.B. Position géographique, évolution et patrimoine	
III.B.1. Tournai, une situation géographique génératrice d'échanges	55
III.B.2. Le développement urbain à Tournai	56
III.B.3. Tournai, une ville proche de son patrimoine	58

III.C. Le quartier du Pont des Trous : une implantation symbolique pour un projet social	64
--	----

IV. L'arche, un logement visant l'insertion sociale

IV.A. Implantation urbaine	69
----------------------------	----

IV.B. Organisation générale	71
-----------------------------	----

IV.C. Les espaces	
IV.C.1. La régie de quartier	73
IV.C.2. Les logements	79
IV.C.3. Le jardin communautaire et le toit terrasse	82

IV.D. Structure, modularité, matérialité	84
--	----

IV.E. Un lieu d'insertion sociale pour un public marginalisé : usages, seuils et porosité	85
---	----

Conclusion	89
-------------------	----

Bibliographie	91
----------------------	----

Iconographie	95
---------------------	----

Annexe	99
---------------	----

Avant-propos

Cela fait maintenant plusieurs années que je vis à Tournai. J'y ai étudié, travaillé, fait des rencontres, des découvertes, j'y ai ri, pleuré, peu à peu, j'y ai construit un quotidien. Mais en y vivant, j'ai également été confronté à une autre réalité, souvent ignorée : celle des personnes qui vivent dans nos rues, à la marge de la société. Celles et ceux que l'on croise sans vraiment les voir, que l'on évite parfois du regard, parce qu'ils nous dérangent, nous font peur...

Au fil du temps, j'ai commencé à reconnaître certains visages, j'ai vu de nouvelles personnes apparaître, et finalement, très peu disparaître. Cette présence constante m'a toujours interrogé, m'a touché, et m'a poussé à m'intéresser à ces personnes.

C'est pour cela que j'ai choisi de saisir l'opportunité offerte par le travail de fin d'études, un moment de liberté dans le choix du sujet, pour m'intéresser à ces personnes trop souvent invisibilisées. Celles et ceux dont on parle peu, ou toujours à travers des chiffres, des discours généraux, mais rarement à travers leurs vécus, leurs besoins concrets, les difficultés auxquelles ils font face, leurs trajectoires, leurs objectifs.

Il m'a alors paru essentiel de réfléchir au rôle que peut jouer l'architecte face à ces enjeux.

Ce travail propose donc d'explorer la responsabilité de l'architecte dans la création du lien social, dans sa capacité à révéler l'invisible et à sensibiliser la société aux réalités de l'exclusion.

Introduction

L'architecture naît d'un besoin. Depuis ses origines, elle est une réponse à une nécessité : celle de s'abriter, de se protéger, en créant des espaces. Les premières constructions humaines s'apparentent à des refuges, des abris rudimentaires, des formes de maison. Aujourd'hui, en Belgique, et partout dans le monde, des milliers de personnes vivent encore dans la rue. Selon le dénombrement de 2023, plus de 31 000 personnes étaient en situation de sans-abrisme ou d'absence de chez-soi, un chiffre en constante augmentation. Ce phénomène ne touche pas uniquement les grandes villes, dans des villes de taille moyenne comme Tournai, la précarité est bien visible. On y croise régulièrement des personnes vivant dans les rues, et leur présence interroge notre manière de concevoir la ville, l'espace public et l'habitat social.

Ce travail de fin d'études part de ce constat, et de l'envie de réfléchir à la manière dont l'architecture peut contribuer à répondre à cette réalité. Plus précisément, il s'intéresse à la question du logement pour les personnes vivant en marge de la société : sans-abris, jeunes en rupture, personnes âgées isolées... autant de profils souvent stigmatisés, invisibilisés, et rarement intégrés dans les logiques du logement social classique. L'objectif de ce travail est d'explorer comment l'architecture peut, à sa manière, créer des espaces qui soutiennent, relient et permettent de lutter contre l'exclusion sociale et la marginalisation de ces personnes. Ce travail de fin d'études tentera de répondre à la question :

Comment l'architecture peut-elle devenir un outil d'insertion sociale ?

Pour mener cette réflexion, ce mémoire se structure en quatre parties. La première explore les mécanismes d'exclusion et d'insertion sociale. La deuxième pose le cadre historique et institutionnel du logement social en Belgique, en identifie les limites actuelles, et présente des pistes alternatives, tout en introduisant le programme développé dans le projet. La troisième partie se concentre sur la ville de Tournai et le site retenu : le quartier du Pont des Trous. Enfin, la dernière partie présente la proposition architecturale conçue dans le cadre de ce travail.

I. Insertion sociale

Pour appréhender le concept d'insertion sociale, il est nécessaire, dans un premier temps, de clarifier celui d'exclusion ainsi que les mécanismes qui y sont liés.

I. A. L'exclusion sociale

I. A. 1. Définition de l'exclusion sociale

Le terme « exclusion » provient du verbe « exclure » signifiant « ne pas laisser entrer, ne pas admettre ». « Social » désigne quant à lui « qui vit en société », « relatif à la vie en société ». L'exclusion sociale peut alors être définie comme le fait de « ne pas admettre [un individu] au sein de la vie en société ».¹

En réalité, la notion d'exclusion sociale est relativement récente. Elle trouve son origine en 1974 dans l'ouvrage « Les Exclus. Un Français sur dix. » de René Lenoir², homme politique français et secrétaire d'État à l'action sociale sous la présidence de Valéry Giscard d'Estaing. Lenoir propose alors que les exclus regroupent ceux qui, étant inadaptés (principalement au travail) méritent d'être considérés, une position novatrice dans une Europe où le faible taux de sans-emploi tend à minimiser la responsabilité sociale. Les crises économiques des années 1970-1980 amènent à reconsidérer le rôle de la société dans l'exclusion sociale. Le père Joseph Wresinski propose de considérer les exclus comme des victimes d'un fonctionnement social qui ne permet pas à tous de bénéficier des droits fondamentaux.³ Cette définition souligne la responsabilité politique dans le processus d'exclusion.

Il convient, à ce stade, de définir quels sont les droits fondamentaux mentionnés par J. Wresinski. L'Union européenne définit les droits fondamentaux comme : « Les droits et les libertés élémentaires dont doivent jouir tous les citoyens de l'UE. Ils sont identiques, peu importe qui vous êtes, ce en quoi vous croyez et le mode de vie que vous adoptez », « Ces droits mettent en application des principes clés tels que la dignité, l'équité, le respect et l'égalité. »⁴ La Charte européenne des droits fondamentaux permet de garantir ces droits en expliquant les grands principes et charge la Fundamental Rights Agency de veiller à leur application tout en recueillant les données nécessaires pour résoudre les obstacles à son application.

1. « EXCLUSION : Définition de EXCLUSION ». Consulté le 12 mai 2025. <https://www.cnrtl.fr/definition/exclusion>.

2. Lenepveu, Danièle, et Isabelle Sue. « Fiche 33. Exclusion sociale ». *Itinéraires Pro 3* (2021): 97-100.

3. Rullac, Stéphane. « Exclus ». In *Dictionnaire pratique du travail social - 2e éd.*, 2:175-77. Dunod, 2015. <https://doi.org/10.3917/dunod.rulla.2015.01.0175>.

4. « Que sont les droits fondamentaux ? | European Union Agency for Fundamental Rights », 20 juillet 2012. <https://fra.europa.eu/fr/about-fundamental-rights>.

En Belgique, les droits fondamentaux ont valeur constitutionnelle, ils sont, entre autres, mentionnés à l'article 23 :

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

Ces droits comprennent notamment :

1° le droit au travail et au libre choix d'une activité professionnelle dans le cadre d'une politique générale de l'emploi, visant entre autres à assurer un niveau d'emploi aussi stable et élevé que possible, le droit à des conditions de travail et à une rémunération équitable, ainsi que le droit d'information, de consultation et de négociation collective ;

2° le droit à la sécurité sociale, à la protection de la santé et à l'aide sociale, médicale et juridique ;

3° le droit à un logement décent ;

4° le droit à la protection d'un environnement sain ;

5° le droit à l'épanouissement culturel et social ;

6° le droit aux prestations familiales. »⁵

En résumé, les droits fondamentaux sont des droits universels, qui visent à assurer la dignité humaine et l'égalité entre les individus. Ils sont, dans les pays européens, encadrés et protégés par la législation et leur respect constitue, en principe, un rempart contre l'exclusion sociale.

La signification de l'exclusion sociale ayant énormément évolué, cette expression apparaît aujourd'hui dans les sphères politiques, médiatiques et sociologiques, et en perd de son sens scientifique. Selon l'ancien président de l'Association française des organismes de formation et de recherche en travail social, Christian Chassériaud, « L'exclusion sociale peut se définir comme un phénomène social qui met à l'écart un individu ou un groupe d'individus qui présentent des différences ou des manques jugés invalidants. L'exclusion sociale met un individu « hors-jeu », le disqualifie du jeu des rapports sociaux ».⁶

Pour mieux comprendre l'exclusion sociale, il nous faut analyser ses causes (quels sont ces manques jugés invalidants) et ses conséquences pour l'individu, ou le groupe, exclu.

5. Constitution Belge « Art. 23 - Texte | SenLex - Senate ». Consulté le 12 mai 2025. https://senlex.senate.be/fr/dia/structure/str_33/article/art_80_fr_2014-01-06/articletext.

6. « Qu'est ce que l'exclusion sociale ? | Didier Dubasque », 10 mai 2019. <https://dubasque.org/quest-ce-que-l'exclusion-sociale-2/>.

I. A. 2. Mécanismes et conséquences de l'exclusion sociale

Les mécanismes d'exclusion sociale sont nombreux. On fait souvent référence à l'exclusion professionnelle comme facteur principal de l'exclusion sociale, mais bien qu'elle contribue à limiter la vie sociale de celui qui ne travaille pas, elle le pénalise uniquement vis-à-vis de l'emploi. Certaines personnes exclues du monde du travail restent insérées socialement, à condition que la raison du non-emploi soit jugée « acceptable » par leur environnement social. De plus, l'exclusion professionnelle est vue comme un synonyme d'exclusion économique, ce qui n'est plus vrai aujourd'hui. Le phénomène des travailleurs pauvres montre que l'on peut travailler et être exclu économiquement. En parallèle, les travailleurs sociaux se rendent compte que pour beaucoup d'exclus, le fait de retrouver du travail n'est pas forcément synonyme de la sortie de l'exclusion sociale.⁷ Le concept d'exclusion sociale est en réalité bien plus complexe et met l'individu à l'écart dans sa totalité. Afin de bien comprendre les mécanismes d'exclusion sociale, nous allons expliquer un autre concept qui précède l'exclusion : le retrait social.

Le retrait social se caractérise par une pauvreté économique et un isolement. Cela se traduit par une privation de reconnaissance par la société pour différents motifs tels que : la personne ne travaille pas, n'a pas accès au logement, n'a pas accès à la culture ou est éloignée des pratiques sociales. Le concept de retrait social permet de comprendre l'exclusion comme un processus progressif où même une personne jusque-là bien intégrée peut progressivement perdre ses liens à la société et se retrouver dans une situation d'exclusion.⁸

Ce concept est aujourd'hui une réalité qui peut toucher toutes les catégories de population :

Les personnes âgées, qui de nos jours peuvent de moins en moins compter sur les membres de leur famille pour les aider dans leur quotidien.

Les enfants et jeunes délaissés par leur famille ou qui se retrouvent mis de côté par leurs pairs pour diverses raisons : économiques, différences...

Les personnes sans emploi, jugées comme inutiles par une partie de la société.

Les personnes souffrant d'addiction. Encore beaucoup stigmatisées, ces personnes sont souvent perçues comme inaptes à vivre en société.

Les personnes en situation de handicap moteur ou physique.

Les personnes auparavant bien intégrées qui perdent leurs repères sociaux à la suite d'un licenciement, d'un divorce ou d'un décès par exemple.

7. « Qu'est ce que l'exclusion sociale ? | Didier Dubasque », 10 mai 2019. <https://dubasque.org/quest-ce-que-l'exclusion-sociale-2/>.

8. Leneveu, Danièle, et Isabelle Sue. « Fiche 33. Exclusion sociale ». *Itinéraires Pro 3* (2021): 97-100.

Les personnes auparavant bien intégrées qui perdent leurs repères sociaux à la suite d'un licenciement, d'un divorce ou d'un décès par exemple.

Toutes ces personnes se retrouvent mises de côté du jeu des interactions sociales, par un processus progressif, décrit par le concept de retrait social. Le retrait devient une exclusion quand il y a une modification profonde des relations sociales quotidiennes de l'individu (Fig. 1).

Serge Paugam souligne que les conséquences de l'exclusion sociale s'apparentent à une disqualification sociale progressive, où l'individu se retrouve privé de reconnaissance, de stabilité et de lien. L'exclusion n'est pas juste une mise à l'écart, mais elle affecte l'identité sociale de l'individu, c'est-à-dire la manière dont une personne est reconnue et la manière dont elle appartient à un environnement. Cette perte d'identité sociale passe par la perte d'une reconnaissance de la société dans laquelle évolue l'individu. Il n'est pas seulement mis à l'écart, mais bel et bien disqualifié aux yeux de la société, ce qui peut conduire à une forme d'autodisqualification. Ainsi que le souligne Didier Dubasque : « L'exclusion concerne également « l'identité sociale » du sujet, c'est-à-dire la manière dont une personne est reconnue et la manière dont elle appartient à un environnement. Elle est alors maintenue dans une forme de non-existence et une perte de reconnaissance. »⁹

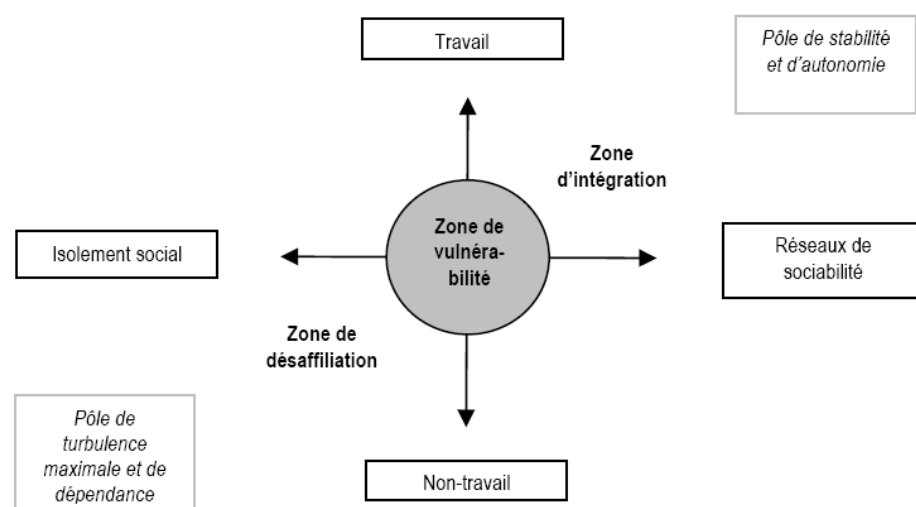


Fig. 1 : Le modèle de désaffiliation de Castel

9. « Qu'est ce que l'exclusion sociale ? | Didier Dubasque », 10 mai 2019. <https://dubasque.org/quest-ce-que-l'exclusion-sociale-2/>.



Fig. 2 : Le processus de disqualification sociale progressive selon Paugam et Dubasque

La disqualification sociale peut entraîner une rupture, parfois même une opposition à son environnement. Mais elle peut également mener à des conséquences plus graves comme « une perte des repères du temps et de l'espace, perte de la notion de propriété personnelle, perte des processus de santé fondamentaux, installation dans une grande errance sociale et psychologique, mise en place de comportements suicidaires ou agressifs, installation dans la petite délinquance ou la maladie mentale... ». On parle alors d'un processus de déshumanisation¹⁰ (Fig. 2).

Pour conclure, l'exclusion sociale est un processus progressif, de mise à l'écart de la société, d'un individu ou d'un groupe d'individus. Ce processus peut toucher toute personne, qu'elle ait été bien intégrée ou non, à travers un mécanisme que l'on qualifie de retrait social. L'individu exclu fait l'objet d'une disqualification sociale, ce qui peut conduire dans les cas extrêmes, à une déshumanisation de la personne.

Cette mise à l'écart peut également être spatiale : relégation dans des quartiers dégradés, éloignement des services publics, habitat indigne, ségrégation urbaine. L'architecture et l'urbanisme peuvent ainsi renforcer, ou au contraire atténuer les dynamiques d'exclusion. La prise en compte de ces dynamiques d'exclusion dans la conception des espaces urbains est donc essentielle pour favoriser l'insertion et contrer la marginalisation.

10. « Qu'est ce que l'exclusion sociale ? | Didier Dubasque », 10 mai 2019. <https://dubasque.org/quest-ce-que-l'exclusion-sociale-2/>.

I. B. La (Ré)insertion

I. B. 1. Définition de l'insertion sociale

En premier lieu, il convient de clarifier les nuances de sens entre les termes « inclure », « intégrer » et « insérer » (Fig. 3).

« Inclure » signifie « comprendre quelque chose dans autre chose qui le contient ». Inclure dans la société signifie donc « comprendre l'individu dans la vie sociale »¹¹. L'inclusion renvoie à une dynamique d'adaptation de la société à l'individu afin de lui offrir une place accueillante.

« Intégrer » revient à « faire entrer dans un ensemble en tant que partie intégrante »¹². L'intégration implique que l'individu rejoint un système existant, ce terme suppose que l'individu doit s'adapter à des normes afin de rejoindre la structure sociale.

« Insérer » signifie : « Action de s'insérer dans (un cadre, un ensemble), d'y trouver sa place en tant que partie intégrante »¹³ et propose une définition davantage centrée sur l'individu. L'insertion sociale désigne un processus d'accès progressif à un statut social, généralement accompagné de dispositifs mis en place par la société, dans une relation de réciprocité entre l'adaptation de la société à l'individu et celle de l'individu à la société.¹⁴

L'insertion, ou la réinsertion sociale, est un moyen de lutte contre l'exclusion. Elle désigne un processus souvent long et multidimensionnel de réaffirmation de la place de l'individu exclu dans la société. Les objectifs de la réinsertion sociale sont de redonner à l'exclu un accès à ses droits fondamentaux : logement, santé, emploi, culture.¹⁵

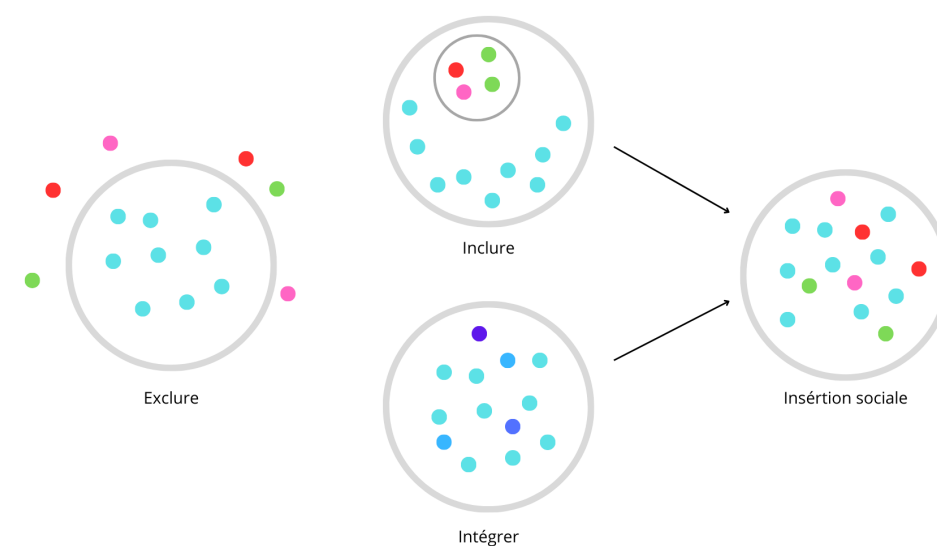


Fig. 3 : Inclure, intégrer ou insérer

L'insertion sociale n'est pas un processus linéaire, elle est faite d'avancées et de reculs, nécessitant un accompagnement intensif et respectueux des rythmes et des faiblesses individuelles. Selon Robert Castel, l'insertion n'est pas uniquement l'accès à l'emploi ou au logement, c'est la reconstitution progressive d'une « citoyenneté sociale », c'est-à-dire « le fait de pouvoir disposer d'un minimum de ressources et de droits indispensables pour s'assurer une certaine indépendance sociale. »¹⁶ Il ajoute : « C'est donc la question de pouvoir disposer d'un socle de ressources pour entrer dans un système d'échanges réciproques, pouvoir nouer des relations d'interdépendance et ne pas rester pris dans des rapports unilatéraux de sujétion. »¹⁷

L'insertion est donc un projet à la fois individuel et collectif, où la société tend à rendre ses institutions accessibles à tous pour permettre à chacun de choisir ses trajectoires de vie, d'accéder à des ressources (santé, éducation, logement), et ainsi d'exercer ses droits fondamentaux.

11. « INCLURE : Définition de INCLURE ». Consulté le 15 mai 2025. <https://www.cnrtl.fr/definition/inclure>.

12. « INTÉGRER : Définition de INTÉGRER ». Consulté le 15 mai 2025. <https://www.cnrtl.fr/definition/int%C3%A9grer>.

13. « INSERTION : Définition de INSERTION ». Consulté le 15 mai 2025. <https://www.cnrtl.fr/definition/insertion>.

14. Derouette, Catherine, et Stéphane Rullac. « Insertion sociale ». In *Dictionnaire pratique du travail social - 2e éd.*, 2:239-43. Dunod, 2015. <https://doi.org/10.3917/dunod.rulla.2015.01.0239>.

15. Idem

16. Castel, Robert. « La citoyenneté sociale menacée ». *Cités* 35, no 3 (14 octobre 2008): 133-41. <https://doi.org/10.3917/cite.035.0133>.

17. Idem

I. B. 2. Les mécanismes de réinsertion et leurs obstacles

La réinsertion sociale repose sur plusieurs leviers qui doivent agir de manière coordonnée. Ces leviers font référence aux droits fondamentaux :¹⁸

Le logement : notamment la disponibilité de logements sociaux. Habiter un logement est la première étape des mécanismes d'insertion. La démarche « Housing First » - ou « le logement d'abord » en français - démontre qu'avoir un logement pérenne favorise la stabilisation des personnes et leur engagement dans les autres démarches d'insertion.

L'accès à une activité : que ce soit un travail salarié, bénévole ou formatif, l'activité permet de redonner un rythme quotidien, de renforcer l'estime de soi et de créer de nouvelles relations.

La participation citoyenne : l'insertion passe également par la capacité à participer à la vie démocratique : voter, participer à des associations ou à des conseils de quartier. Ces formes d'engagement améliorent la visibilité sociale des individus exclus ainsi que leur capacité à agir sur leur propre trajectoire de vie.

L'accès aux services : l'accès aux services juridiques, de santé, d'information est un facteur majeur d'insertion sociale ; il permet de garantir que tous sont égaux devant l'offre de services fournie pour lutter contre l'exclusion sociale. Cet accès est souvent facilité par l'accompagnement de professionnels.

L'accompagnement social : l'accompagnement est indispensable dans un processus d'intégration. Il doit être individualisé et pluridisciplinaire (professionnels de santé, juridiques, sociaux...). Cet accompagnement, inscrit dans la durée, repose sur la confiance et la valorisation des compétences de la personne, plutôt que focalisé sur ses fragilités.

Malgré tout, plusieurs freins à l'insertion sociale persistent :

La stigmatisation sociale : les publics vulnérables (jeunes, sans-abris, toxicomanes, etc), du fait de leur marginalisation sont encore fortement stigmatisés par une grande partie de la population, ce qui peut les empêcher d'accéder à certains droits fondamentaux tels que l'accès au logement ou à l'emploi.

La précarité structurelle et le manque de solutions adaptées : le refus d'employer des personnes non qualifiées, le coût ou le manque de logements disponibles, des règles d'éligibilité aux logements sociaux trop strictes, sont des freins à la réinsertion.

La fragmentation institutionnelle : les différents dispositifs sociaux, médicaux, d'aide à l'accession au logement, sont encore trop cloisonnés, ce qui complique l'accompagnement tant pour les professionnels que pour les personnes accompagnées.

Les mécanismes de réinsertion sont multiples et sont guidés selon les principes des droits fondamentaux. Ils font aujourd'hui encore face à de nombreux obstacles, souvent dus à un manque de moyens des acteurs de terrain, ou aux idées préconçues ancrées dans l'esprit d'une grande partie de la population.

18. Commission Européenne, fiche thématique du semestre européen : inclusion sociale, https://commission.europa.eu/system/files/2018-06/european-semester_thematic-factsheet_social_inclusion_fr.pdf
& Leneveu, Danièle, et Isabelle Sue. « Fiche 33. Exclusion sociale ». *Itinéraires Pro 3* (2021): 97-100.

I. C. Le rôle de l'architecte dans la conception d'espaces incluant

L'architecture joue un rôle fondamental dans la réussite des parcours d'insertion. Lorsqu'un architecte s'engage dans une problématique comme celle de la réinsertion, il est appelé à concevoir des espaces véritablement inclusifs, pensés comme des leviers d'autonomie et d'émancipation pour les publics marginalisés.

L'architecture du logement social est alors confrontée à un défi crucial : comment accueillir des publics marginalisés tout en favorisant leur insertion durable ? Comment concevoir des lieux qui ne stigmatisent pas, mais qui restaurent l'estime de soi et le lien social ?

L'économiste et philosophe indien Amartya Sen développe, dans les années 1990, la notion de capacité. Ce concept défend l'idée que le développement des compétences individuelles ne se résume pas à des critères de richesse. Il est plutôt lié au degré de liberté réelle dont dispose un individu pour lui permettre d'effectuer des choix sur sa propre vie. A. Sen distingue à ce titre les capacités des capabilités. La capacité désigne un savoir-faire, une compétence, tandis que la capabilité, quant à elle, renvoie à la liberté réelle de mobiliser cette capacité, selon le contexte, pour réaliser ce à quoi on aspire¹⁹ (Fig. 4). Contrairement aux capacités, les capabilités tiennent compte des conditions sociales, économiques, environnementales et individuelles qui permettent ou empêchent l'exercice de ces compétences. Il s'agit donc de pouvoir agir réellement, et non de simplement posséder un savoir-faire. Cette approche novatrice a permis la création de l'Indice de Développement Humain (IDH), comme outil de mesure du développement d'un pays, plutôt que le Produit Intérieur Brut (PIB), longtemps utilisé comme référence principale.

C'est dans la continuité des travaux de Sen que le philosophe et ergonome Pierre Falzon transpose ce concept dans le champ spatial, élaborant alors la notion d'environnement capacitant. Falzon décrit un environnement capacitant comme : « un environnement qui permet aux personnes de développer de nouvelles connaissances et compétences, d'élargir leurs possibilités d'action, leur degré de contrôle sur leur tâche et sur la manière dont ils la réalisent, c'est-à-dire leur autonomie. L'environnement comprend évidemment l'espace physique et son agencement, mais aussi les ressources (objets, supports d'information, médiation humaine) et l'organisation de cet environnement (gestion du temps, des responsabilités). »²⁰

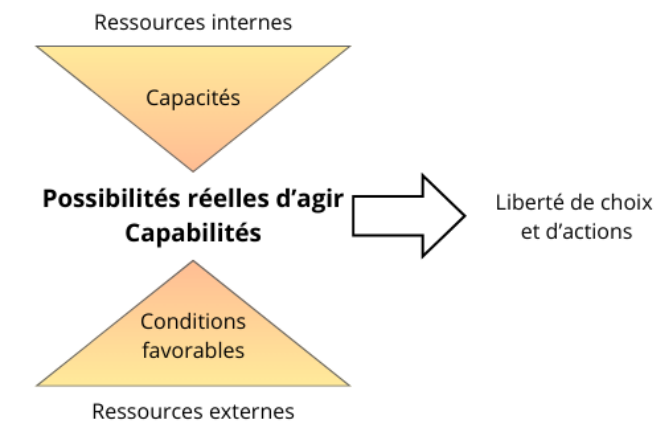


Fig. 4 : La théorie des capacités par Amartya Sen

Falzon distingue trois points de vue sur la notion d'environnement capacitant :²¹

« Un point de vue préventif : un environnement non-délétère pour l'individu, qui préserve les capacités futures d'action. » C'est-à-dire un environnement qui lui fournit sécurité physique et maintien de ses fonctions cognitives et sociales.

« Un point de vue universel : un environnement qui prend en compte les différences interindividuelles et qui favorise l'intégration, l'inclusion. » C'est un environnement accessible à tous, tenant compte des diversités d'usagers en termes de mobilité, culture, statut social, etc.

« Un point de vue développemental : c'est un environnement qui permet le développement de nouvelles compétences et de nouveaux savoirs, et l'élargissement des possibilités d'action et du degré de contrôle sur la tâche et sur l'activité. Il favorise l'autonomie et contribue au développement cognitif des individus et des collectifs. »

19. Oudet, Solveig Fernagu. « Chapitre 14. Favoriser un environnement « capacitant » dans les organisations ». In *Apprendre au travail*, 2013. Presses Universitaires de France, 2012. <https://doi.org/10.3917/puf.bourg.2012.01.0201>.

20. RemixonsDoc. « Un environnement capacitant », 30 janvier 2017. <https://remixonsdoc.wordpress.com/reinventer-les-espaces/>.

21. Capacité et Territoires. (2014). *Des espaces capacitants sur le bassin de vie de la Picardie maritime*. <http://cdi.ac-amiens.fr/IMG/pdf/espaces-capacitants-bassin-picardie-maritime.pdf>

Dans le cadre d'un projet de logements s'adressant à des publics vulnérables, ces dimensions prennent une portée concrète et structurante, qui se matérialise dans l'architecture de l'habitat par une série de dispositifs concrets :

Une diversité de typologies de logements : studios, appartements partagés, espaces évolutifs, permettent une adaptabilité aux besoins spécifiques de chacun. Cette logique d'adaptabilité illustre une approche universelle, visant l'inclusion de tous dans la conception.

La création d'espaces collectifs conviviaux : des espaces tels que des jardins partagés, des salles de réunion, des cafétérias, des cuisines communes... sont des lieux favorisant les interactions sociales et donc la transmission de connaissances ainsi que l'entraide. Ils répondent à une finalité développementale, en renforçant les capacités sociales et relationnelles.

Un ou des seuils entre espaces privés et espaces publics : cela permet de se sentir chez soi, par des dispositifs architecturaux permettant une gradation de l'intimité : espaces publics, espaces semi-publics, espaces privés ouverts ou fermés etc. Cette organisation spatiale, en protégeant les individus d'une surexposition et en leur offrant la sécurité de leur logement, s'inscrit dans une logique préventive.

Un choix d'implantation judicieux : l'implantation dans un territoire doit viser à ne pas marginaliser le public cible, en l'intégrant dans un tissu urbain existant et leur garantissant l'accès aux commerces, services publics, transports. Ce choix touche à la fois au principe préventif (lutte contre la marginalisation spatiale) et universel (favoriser un accès égalitaire aux ressources urbaines).

Une libre appropriation de l'espace : la disposition de son bien librement (allées et venues, ameublement etc) est une composante essentielle au sentiment de bien-être et au sentiment de se sentir chez-soi, nécessaire aux mécanismes de réinsertion sociale. Cette caractéristique illustre une dimension développementale de l'environnement capacitant.

Dans ce contexte, l'espace urbain non plus n'est jamais neutre. Il produit, reflète ou aggrave l'exclusion, selon qu'il segmente ou relie, qu'il accueille ou qu'il rejette. Certains espaces deviennent hostiles à ceux qui n'entrent pas dans les normes attendues de comportement, de consommation ou d'apparence. La notion de capacité et les trois principes de l'environnement capacitant définis par Falzon peuvent également s'appliquer à l'échelle urbaine, pour rendre la ville inclusive.

La ville à visée préventive : la création d'espaces publics sûrs et apaisants (mobiliers urbains, éclairage, végétalisation), la réduction des nuisances (bruit, pollution, adaptation à l'échelle humaine), ainsi que le maintien de liens spatiaux continus évitant l'enclavement, sont des dispositifs réduisant le stress et les risques d'accidents ou d'agressions.

La ville à visée universelle : une accessibilité physique à tous aux bâtiments, services, transports, espaces publics, suppléée par des mixités fonctionnelles et sociales, ainsi que des équipements ouverts à tous, favorisent le vivre-ensemble et combattent la stigmatisation par la multiplication des rapports sociaux.

La ville à visée développementale : la mise à disposition de ressources (bibliothèques, centres de formations...), la conception d'espaces appropriables et flexibles selon les usagers, et le renforcement de la participation citoyenne (par la mise en place de maisons de quartier, de jardins partagés...) sont des moyens de rendre la ville capable d'offrir à ses habitants des outils de développement.

Après avoir défini les notions d'exclusion et d'insertion sociale, et présenté les leviers architecturaux et urbains associés, nous allons maintenant aborder la question du logement social.

II. Le logement

II. A. La notion de «chez-soi» : l'habitat vu par les sciences sociales

Nous commencerons par examiner la dimension symbolique de l'habitat, afin d'en saisir les enjeux dans les processus d'insertion sociale.

II. A. 1. L'habitat, une diversité de définitions

Le terme « habitat » possède différentes significations selon les disciplines : dans le langage courant, il évoque le logement, la maison ou l'appartement et renvoie à la notion d'abri contre le monde extérieur. En immobilier cependant, l'habitat est considéré comme un bien, un actif sujet à des transactions immobilières. Pour les archéologues et les géographes, l'habitat est vu comme un élément majeur de la culture et comme l'expression des mentalités des habitants ainsi que de leur rapport à leur milieu. En sociologie et en anthropologie, l'habitat est envisagé comme un cadre de vie, un espace d'interactions et d'usages.²² Cette polysémie révèle que l'habitat ne peut être réduit à sa seule fonction d'abri : il est à la fois un objet construit, un espace habité, un support d'expression identitaire, et un miroir des structures sociales.

L'architecte Amos Rapoport distingue deux fonctions de l'habitat : une fonction passive, qui consiste à protéger du climat, ou du danger, et une fonction active, dont le but est de « constituer une unité signifiante et pertinente au sein de l'espace social d'une culture ».²³ Autrement dit sa fonction active attribue à l'habitat une valeur symbolique : il ne s'agit pas seulement d'un lieu utile, mais d'un lieu porteur de sens pour ceux qui l'habitent.

²². PERLA SERFATY-GARZON, *Le Chez-soi : habitat et intimité dans DICTIONNAIRE CRITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT*, Paris, Éditions Armand Colin, 2003 p.65-69

²³. Idem

II. A. 2. L'habitat, plus qu'un abri, un «chez-soi»

Au-delà de sa fonction d'abri, l'habitat est une projection de l'individu, et habiter s'inscrit dans une démarche de construction de soi. Les travaux du sociologue P.-H. Chombart de Lauwe sur la vie quotidienne des familles ouvrières ainsi que ceux du géographe P. Clerc sur les grands ensembles nous font aborder cette idée de projection de soi en démontrant que la mise en œuvre d'un projet d'habitation sous-entend un rapport dynamique d'appropriation de l'espace par l'habitant, et qu'en ce sens « l'habitat est le projet d'engager l'espace habité dans la construction de soi. »²⁴ Cette appropriation se matérialise à travers des gestes simples : « Regarder discrètement par la fenêtre, mettre des fleurs à son balcon, reconnaître son logement de l'extérieur sont des conditions de base d'appropriation ».²⁵

« La notion de « chez-soi » intègre l'habitat et l'un de ses modes majeurs d'expérience : l'intimité ».²⁶ L'expression française « chez-soi » - contrairement aux mots « maison » ou « home » en anglais - permet d'exprimer deux idées distinctes mais fortement reliées ici : « chez », dérivé du latin « casa » traduit l'idée de la maison, du « home » en anglais – un terme qui désigne bien plus que les murs, mais exprime l'habitat dans toute sa complexité - et « soi » renvoie à l'habitant, sa maîtrise de son intérieur et à sa manière d'habiter. Le « chez-soi » est donc plus que la maison, plus que le « home » : « c'est l'espace de la constitution d'une identité et de la dynamique d'évolution de cette dernière ». Habiter est donc plus qu'avoir un toit : c'est développer une conscience de son espace intérieur, de son intimité et de la relation entre l'espace et soi-même.²⁷

II.A.3. L'habitat, support d'identité et centre de l'intimité

Habitat et intimité sont deux notions profondément liées : habiter suggère un « intérieur ». Or, entre intérieur et intimité, la différence relève d'un simple degré d'intensité. Les deux mots proviennent du latin « intus », signifiant « dedans » ; « intime » dérive d'« intimus », qui signifie « ce qui est le plus intérieur », tandis que « interior » en est le comparatif – plus intérieur que ce qui est à l'extérieur. Ainsi, l'intimité renvoie autant à l'espace domestique qu'à la vie intérieure de la personne.²⁸

24. PERLA SERFATY-GARZON, *Le Chez-soi : habitat et intimité dans DICTIONNAIRE CRITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT*, Paris, Éditions Armand Colin, 2003 p.65-69

25. Larceneux, Fabrice. « J'habite donc je suis », s. d.

26. PERLA SERFATY-GARZON, *Le Chez-soi : habitat et intimité dans DICTIONNAIRE CRITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT*, Paris, Éditions Armand Colin, 2003 p.65-69

27. Idem

28. Idem

« Parce qu'il lui fournit le creuset de ses activités quotidiennes, des plus intimes aux plus anodines, l'habitat modèle étroitement l'identité de l'homme, de manière positive ou négative. Support spatialisé de l'identité, prolongement de la personne sur le plan mental et symbolique, l'habitat suscite un très vif désir d'identification. Mais lorsque l'espace habité est disqualifié, cette opération se révèle impossible, car elle supposerait alors l'acceptation d'une image de soi dépréciée. La maison, la résidence principale est par ailleurs la base de tous nos droits fondamentaux ».²⁹
Nicolas Bernard

Ce propos rejoint le concept du « soi étendu » développé par Russel Belk, que l'on peut résumer ainsi : « je suis (défini par) mon corps, mes habits, ma chambre, ma maison, mon immeuble, mon quartier, ma ville, etc. »³⁰ (Fig. 5).

Habiter un espace, une maison, c'est donc aussi s'habiter soi-même. L'habitat est une projection de soi et constitue un support essentiel dans la construction identitaire de l'habitant. L'inverse étant également vrai, comme l'exprimait un sans-abri lors d'une réunion en Wallonie : « Vivre à la rue, ce n'est pas vivre. Quand on est de partout... on est de nulle part, on n'existe pas. »³¹ L'absence de logement peut alors être vécue comme une disparition de son soi intérieur, de son intimité et de sa propre existence.

La maison ne peut donc être réduite à un simple toit : elle est ce qui rend possible l'accès à l'intimité, et permet la construction de soi.

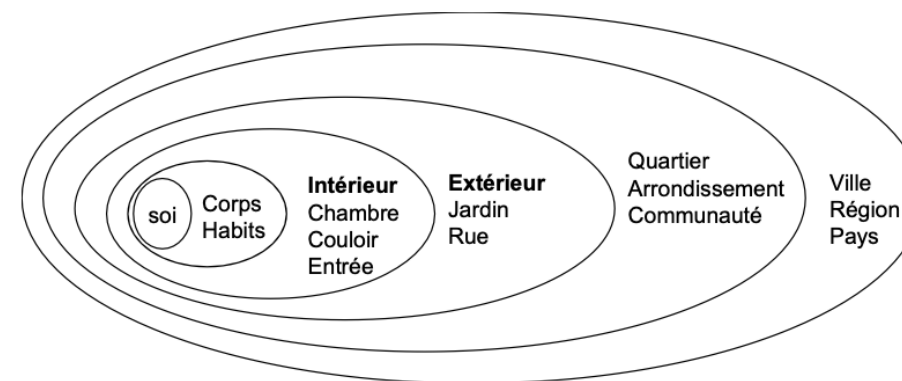


Fig. 5 : Le concept du soi étendu de Belk

29. Bernard, Nicolas. *J'habite donc je suis : Pour un nouveau rapport au logement*. Bruxelles : Editions Labor, 2005.

30. Larceneux, Fabrice. « J'habite donc je suis », s. d.

31. J. Van Geertsom, *Habitat solidaire : Étude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupe pour les personnes en précarité sociale*, 2006, p.15



Fig. 6 : Urbanisme patronal, le charbonnage du Grand-Hornu



Fig. 7 : Urbanisme patronal, le charbonnage du Grand-Hornu aujourd'hui

II. B. Le logement social

II. B. 1. Histoire du logement social en Belgique ³²

L'histoire du logement social en Belgique s'inscrit dans la dynamique de la première révolution industrielle, fin du XVIIIe siècle - début du XIXe siècle, qui provoque une forte croissance démographique urbaine. En l'absence de logements publics disponibles, ce sont les patrons qui prenaient en charge le logement de leurs employés, ce qui leur permet de renforcer leur contrôle sur la vie privée des ouvriers (Fig. 6 et 7).

Dès 1850, les épidémies dans les quartiers populaires et la montée des mouvements sociaux poussent à repenser les conditions de vie dans les logements. Dans les années 1860-1880, apparaissent des sociétés à capitaux mixtes, ayant pour objectif la construction de maisons ouvrières, généralement situées en périphérie des villes pour des raisons économiques. Ces habitations introduisent des jardins privatifs et améliorent le confort de vie. À la suite des émeutes ouvrières de 1886, la loi de 1889 fut promulguée afin d'encourager l'accession à la propriété ouvrière afin d'en faire des « alliés de l'ordre ».

La Première Guerre mondiale marque un tournant : les classes populaires, ayant été mobilisées durant le conflit, obtiennent des droits citoyens, notamment via le suffrage universel masculin ainsi qu'à travers l'apparition de nombreuses réformes sociales. En 1919, est créée la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHLBM), un système décentralisé qui encadre des sociétés locales de logement. Ce n'est qu'en 1980 que le secteur du logement social sera régionalisé avec la création en Wallonie de la Société Wallonne du Logement (SWL) ainsi que ses équivalents bruxellois et flamand.

Les années 1920 marquent « l'âge d'or » du logement social. Architectes et urbanistes de renom s'y investissent, notamment à travers des concours favorisant la réalisation de logements modernes, inspirés du modèle des cités-jardins : logements lumineux, ouverts, jardins privatifs et partagés, dans une logique de vie communautaire. En milieu urbain dense, apparaissent aussi des immeubles collectifs, prenant généralement la forme d'un U ceinturant une cour commune.

32. Frankignoulle, Pierre. « 125 ans de logement social ». *La revue Architrave*, décembre 2013.



Fig. 8 : La plaine de Droixhe, Liège



Fig. 9 : Logements sociaux «Piscine de la Brouchettere», Charleroi

Le 3^e Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) à Bruxelles en 1930 promeut l'habitat en hauteur pour la construction de logements sociaux. Pour compenser l'exiguïté des logements, des équipements communautaires et des espaces verts sont aménagés à proximité.

Après la Seconde Guerre mondiale, l'esprit des pionniers du logement social s'effaça au profit des grands ensembles, influencés par les théories modernistes des CIAM et de la Charte d'Athènes. En Belgique, bien que ces ensembles soient moins fréquents qu'ailleurs, des exemples notables émergent, comme la Plaine de Droixhe à Liège (Fig. 8). Sur ce site sans contraintes de bâti préexistant, on expérimente les idées fonctionnalistes : constructions en hauteur pour réduire l'impact au sol, orientation optimale Est-Ouest, recours à la préfabrication et intégration d'équipements collectifs.

En 1980, la dette publique accumulée donne lieu à un moratoire sur la construction neuve en Wallonie, au profit de la rénovation urbaine. L'ancien patrimoine industriel fait alors l'objet de nombreuses reconversions en logements sociaux : usines, piscines, bureaux etc. Nous pouvons citer comme exemple, l'usine « Au chat » datant de 1750, rénovée entre 1985 et 1989 en logements sociaux par les architectes Stenne, Van Eyck et Schilling, ou encore la piscine « Art déco » de Brouchettere (1932), qui est reconvertie en 33 logements par les architectes Blondel et Van den Berghe (Fig. 9). À cette époque, nous retrouvons les valeurs de la ville historique, en opposition aux principes modernistes : insertion dans le tissu urbain, programmes à petite échelle, proximité avec les équipements existants, et revitalisation des quartiers. Les cités construites durant le siècle précédent sont intégrées aux sociétés de logements sociaux et font l'objet de rénovations visant à répondre aux nouvelles normes de confort, tout en respectant les typologies des bâtis existants.

À la fin du XX^e siècle, émergent les préoccupations liées au développement durable, avec une attention particulière à l'isolation thermique des bâtiments. Aujourd'hui, les défis sont multiples et illustrent la complexité croissante du secteur du logement social :

- Augmentation du nombre de logements nécessaires.
- Durabilité du bâti.
- Volonté d'une mixité sociale au sein des quartiers.
- Meilleure insertion dans le tissu urbain.
- Amélioration des espaces publics alentours.
- Adaptabilité aux évolutions de la société : vieillissement de la population, augmentation des ménages monoparentaux etc.

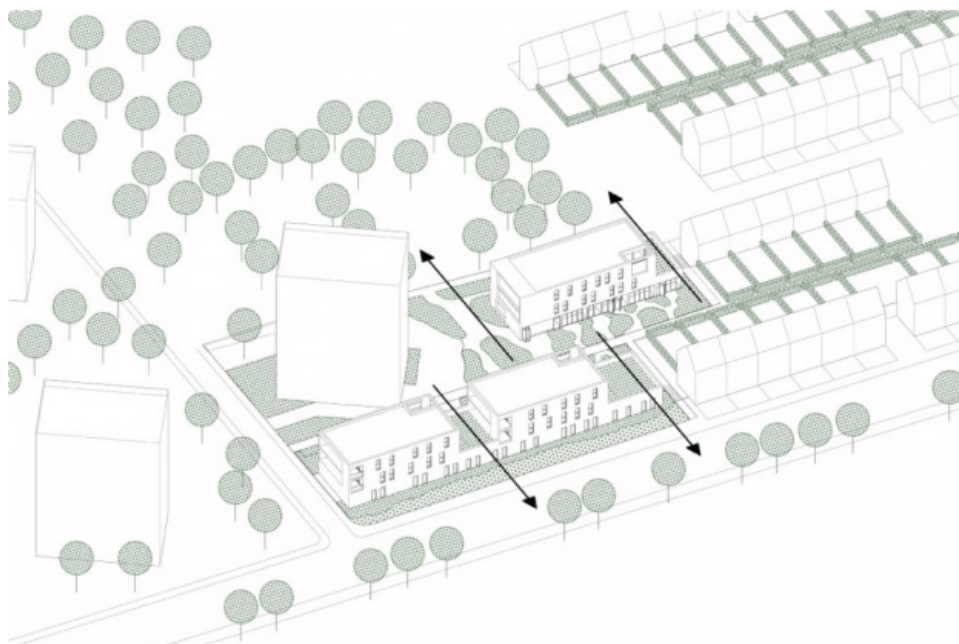


Fig. 10 : Dessin de principe. Léger, Evere, Matador, 2020



Fig. 11 : Vue extérieure. Léger, Evere, Matador, 2020

Parmi les projets novateurs des dernières années qui cherchent à concilier ces paramètres, PironEC Architectes ont construit en 2013 une tour de 9 étages comprenant 35 logements sociaux, entièrement passive à Saint-Vaast (à La Louvière), financée par la société louviéroise de logements sociaux « Centr’habitat », dans un quartier lui-même en requalification urbaine.

Tout au long de son histoire, le logement social s’est révélé être un terrain d’expérimentation architecturale. De nombreux projets ont marqué leur époque et continuent d’être reconnus, comme en témoignent les distinctions attribuées lors du Grand Prix d’Architecture de Wallonie en 2010 et en 2012 à des projets de logements sociaux.

Aujourd’hui, de nouvelles dynamiques politiques et institutionnelles cherchent à renouveler le logement public. Le Plan wallon pour le logement 2020-2025, par exemple, vise à augmenter l’offre de logements publics tout en favorisant la rénovation énergétique, l’inclusion sociale et la mixité des quartiers. À Bruxelles, les projets portés par Bruxelles Logement s’inscrivent également dans une volonté de revitalisation urbaine durable. Par le biais d’appels à projets, ils encouragent l’innovation architecturale et permettent la construction de logements sociaux de grande qualité. Parmi les exemples récents, nous pouvons citer le projet « Léger » à Evere par les architectes de Matador (2020), qui propose 26 logements sociaux au standard passif, avec un local communautaire et une forte présence d’espaces extérieurs : un jardin et des terrasses généreuses. Ce projet démontre une attention particulière à créer un cadre de vie de qualité en veillant aux apports de lumière, à l’intimité et au regard vers la nature (Fig. 10 et 11).

Cette évolution historique du logement social permet de mieux comprendre les enjeux auxquels fait face ce secteur, entre contraintes économiques, qualité architecturale et enjeux sociaux.

II. B. 2. Définition et conditions d'accès

La déclaration universelle des droits de l'homme pose un cadre général : « Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté. » Art.25 DUDH, 1948

Ce droit est également reconnu à l'échelle nationale par l'article 23 de la Constitution belge, qui garantit les droits fondamentaux tels que le logement.

Le logement social est défini ainsi par la Société Wallonne du Logement (SWL) : « Le logement public subventionné est un logement destiné à être loué à des personnes dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond, afin de leur garantir un loyer modéré. »³³

En Belgique, le logement social est un logement mis à disposition par une Société de Logement de Service Public (SLSP), à destination de ménages disposant de revenus modestes ou précaires. Il est attribué selon des conditions d'accès strictes, et le loyer est calculé en fonction des revenus du ménage, de sa composition, et des caractéristiques du bien (surface, performance énergétique, etc.). L'objectif est de garantir un droit au logement décent et abordable, tout en contribuant à la lutte contre l'exclusion sociale et de favoriser la mixité et la cohésion dans les quartiers.

Pour être éligible à un logement social en Wallonie, les candidats doivent répondre à un ensemble de conditions fixées par la SWL :³⁴

Des conditions de revenus : les revenus annuels imposables ne doivent pas dépasser les 69 800 € pour une personne isolée, ni les 85 100 € pour les ménages composés de plusieurs personnes. Ces montants sont majorés de 3 200 € par enfant à charge. (Barème de 2024)

Des conditions de nationalité ou de séjour : le candidat doit être citoyen belge ou ressortissant de l'Union européenne, ou disposer d'un titre de séjour valable en Belgique.

Des conditions liées à la propriété : le demandeur ne peut être ni propriétaire ni usufruitier d'un logement adapté à ses besoins, sauf cas exceptionnels (comme un logement inhabitable ou en voie d'expropriation).

L'inscription auprès d'une SLSP : le candidat doit être inscrit auprès d'une seule SLSP de son choix. Les inscriptions multiples ne sont pas autorisées.

Des critères complémentaires propres à la SLSP : chaque SLSP a le droit de demander des conditions supplémentaires ou de donner l'accès prioritairement aux personnes de leur choix tels que : des personnes en situation de handicap, des sans-abris ou personnes mal logées, des personnes âgées ou isolées.

II. B. 3. Les difficultés auxquelles fait face le secteur du logement social

Nous avons vu que le logement, au-delà de sa fonction passive d'abri, remplit également une fonction active, essentielle au bien-être psychique, à la construction identitaire et au sentiment d'appartenance à la société. Depuis les années 1920, les personnes rencontrant des difficultés à se loger bénéficient d'un ensemble de politiques d'aide, visant à garantir l'accès au logement et ainsi garantir leurs droits fondamentaux. Cependant, malgré les investissements des pouvoirs publics et des SLSP, le secteur du logement social est confronté à de nombreuses difficultés :

Une offre insuffisante : la Wallonie dispose de 103 000 logements sociaux et aujourd'hui, 40 000 ménages sont encore en attente d'un logement (SWL, chiffres de 2023). Le délai d'attente est parfois de plusieurs années, pendant lesquelles des familles vivent des situations de précarité : hébergement provisoire, logement insalubre etc.³⁵

Le financement : le financement du logement social dépend des volontés politiques. En Wallonie, malgré des plans ambitieux, les moyens budgétaires restent insuffisants au regard de la demande. De plus, la multiplication des acteurs publics (SWL, SLSP, communes, CPAS...) peut conduire à une dilution des responsabilités.

33. Société Wallonne du Logement. Consulté le 15 mai 2025. <https://www.swl.be/>.

34. Idem

35. Bausier, Thomas. « Crise du logement: pourquoi la Wallonie et Bruxelles peinent-elles à offrir des logements abordables? » RTL Info, 9 octobre 2024. <http://www.rtl.be/actu/decryptage-rtl-info/crise-du-logement-pourquoi-la-wallonie-et-bruxelles-peinent-elles-offrir-des/2024-10-09/article/720172>.

Une rigidité administrative : les procédures d'attribution de logements sociaux obéissent à des règles rigides, fondées sur des critères administratifs, parfois déconnectés des réalités vécues. Elles manquent de flexibilité face aux urgences sociales ou aux évolutions rapides (rupture, perte d'emploi etc). Cette complexité administrative est souvent perçue comme un obstacle et peut dissuader certaines personnes, les plus éloignées des institutions, de faire appel aux services des SLSP.

La stigmatisation : dans l'imaginaire collectif, les logements sociaux restent souvent associés à la pauvreté et à l'échec. Lorsqu'ils sont concentrés dans des quartiers peu valorisés, ils peuvent alimenter des dynamiques de stigmatisation ou de ghettoïsation, affectant à la fois l'image du quartier et celle des habitants. Cela peut engendrer deux types de conséquences : un jugement social porté sur les habitants et une réticence de certaines populations à faire appel au logement social par peur d'être étiquetées.

Des besoins qui évoluent du fait de l'évolution rapide de la société : vieillissement de la population, augmentation des ménages monoparentaux, crises migratoires, mobilité accrue, etc. Le parc actuel de logements sociaux, souvent ancien, peine à s'adapter à ces nouvelles configurations sociales.

II. C. De nouveaux modèles de logement

Le secteur du logement social fait aujourd'hui face à de nombreuses problématiques. Ces problématiques touchent de manière accrue les publics les plus précaires et les plus éloignés des dispositifs classiques d'aide au logement.

Face à ces limites, de nouveaux modèles émergent, portés par des acteurs sociaux, institutionnels et issus du monde de la construction. Ces initiatives s'intéressent à la manière de rendre effectifs les droits fondamentaux des personnes exclues du système, en repensant les logiques d'insertion et d'accès au logement.

II. C. 1. Le Housing First

Parmi ces alternatives, le modèle « Housing First » (ou « le logement d'abord ») constitue un changement de paradigme dans la lutte contre le sans-abrisme. Développé aux États-Unis dans les années 1990 par le psychiatre Sam Tsemberis, le Housing First repose sur un postulat simple : « le logement est un droit fondamental, et doit être inconditionnellement accessible, sans exigence préalable de sobriété, d'emploi ou de stabilité psychosociale. »³⁶

Dans la pratique, contrairement au modèle classique de réinsertion, qui propose un cheminement étape par étapes, dit « en escalier » (l'hébergement d'urgence puis les centres de stabilisation suivi de l'accès à des logements temporaires), le Housing First propose l'attribution immédiate d'un logement stable et pérenne, dès l'entrée dans le dispositif (Fig. 12). Cette stabilité résidentielle permet aux personnes de reconstruire leur vie dans un environnement stable et sécurisé, condition nécessaire à la prise en charge d'autres problématiques comme les addictions, les troubles psychiques ou l'isolement social.

En pratique, le Housing First ne se limite pas à la simple mise à disposition d'un logement. Il s'accompagne d'un suivi pluridisciplinaire, intensif et adapté aux individualités, associant travail social, accompagnement psychiatrique, aide à la gestion quotidienne etc. Ce soutien est essentiel pour garantir le maintien en logement et favoriser l'autonomie.

36. Pleace, Nicholas. « Guide sur le logement d'abord en Europe ». Février 2016

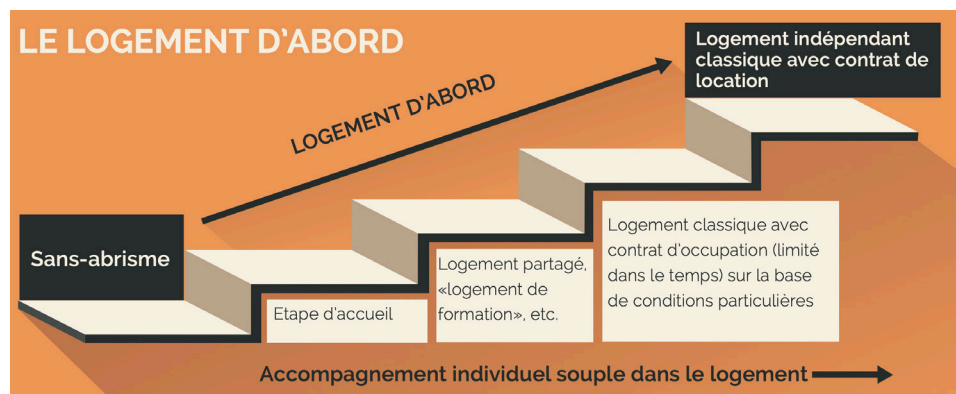


Fig. 12 : Le modèle « Housing First » par rapport au système « en escalier »

Le modèle Housing First a été expérimenté en Belgique dès 2013 dans plusieurs grandes villes comme Liège, Gand, Bruxelles ou Namur, sous le nom « Housing First Belgium ». Un an après, 90% des bénéficiaires étaient toujours logés et leurs recours aux services d'urgence, d'hospitalisation et d'incarcération a significativement diminué.³⁷

Ces résultats, en accord avec ceux observés en Amérique du Nord ou en France, ont conduit à la reconnaissance institutionnelle du modèle. Néanmoins, à l'heure actuelle, des freins à son application subsistent, comme le manque de coordination entre les équipes accompagnantes, une offre de logements sociaux encore insuffisante pour répondre à la demande dans le cadre de ce modèle etc.

Le Housing First nécessite une forme de logement social radicalement différente, il s'éloigne du logement social classique par plusieurs aspects fondamentaux :

Il s'adresse directement aux personnes les plus marginalisées, y compris celles ayant un long parcours de rue ou des troubles psychiatriques sévères.

Il repose sur une individualisation poussée du logement et de l'accompagnement, dans une optique de non-institutionnalisation.

Il est intégré dans le tissu urbain ordinaire, souvent via le marché locatif privé ou du logement public diffus, pour favoriser la mixité et l'inclusion.

Pour les architectes, cela nécessite de proposer des logements qui soient :

Inserés dans le tissu urbain ordinaire, afin de favoriser la mixité et d'éviter la stigmatisation.

Individuels, où chaque personne dispose de son espace privatif personnel.

Souples et évolutifs, capables de s'adapter aux trajectoires de vie irrégulières.

Appropriables, chaque résident doit pouvoir se sentir chez-soi. Cela passe par la création de seuils entre espaces publics, semi-publics et privés. Ainsi que par la mise en place d'éléments concrets d'intimité : porte, serrure, fenêtre etc.

Avec des ambiances chaleureuses : les matériaux et l'apport de lumière naturelle influencent la perception de l'espace et peuvent favoriser un sentiment de sécurité et de dignité. Éviter les couloirs sombres et les recoins permet également de lutter contre le sentiment d'insécurité.

Intégrant des espaces extérieurs : l'accès à une terrasse, un jardin, favorise le lien avec l'environnement et renforce l'impression de faire partie d'un tout cohérent, nécessaire au processus de reconstruction.

Ouverts sur le quartier : intégrer des fonctions comme des commerces, des cafés ou des espaces partagés permet de mettre en relations habitants du quartier et résidents, dans le but de lutter contre la stigmatisation et de favoriser les rencontres et les échanges.

Le modèle du Housing First entre ainsi en résonance avec les principes de ce projet : penser des formes d'habitat différent, socialement ouverts, et centrés sur la réinsertion sociale. Le Housing First demande de voir le logement comme un outil d'émancipation, comme le point de départ et non pas comme l'aboutissement d'un long processus de construction de soi.

37. Buxant, Coralie. « Housing First : une invitation à envisager la fin du sans-abrisme ». *Vie sociale* 2324, no 3 (2018) : 125-36. <https://doi.org/10.3917/vsoc.183.0125>.



Fig. 13 : Image de la Ferme du Rail



Fig. 14 : Terrasse du restaurant « Le Passage »

II. C. 2. Étude de cas : La Ferme du Rail, Grand Huit Architectes, Paris, 2019³⁸

Le modèle Housing First demande une relecture du logement social, non plus comme un simple abri, mais comme un socle essentiel dans un processus de reconstruction de soi. C'est dans cette optique que de nouveaux projets, tels que celui de la Ferme du Rail émergent.

Conçu par Clara Simay et Julia Turpin, architectes de Grand Huit Architectes, la Ferme du Rail est un projet d'habitat inclusif pensé non seulement comme un foyer, mais également conçu pour accompagner, inclure et revaloriser ses habitants. Située dans le 19^e arrondissement de Paris, la Ferme du Rail se revendique comme « la première ferme urbaine de polyculture et d'insertion à Paris ». Ce projet, lauréat du concours « Réinventer Paris », est un lieu hybride accueillant un restaurant, une micro-ferme urbaine ainsi que des logements pour des personnes en réinsertion et des étudiants.

Conçu en coopération avec les associations Travail et Vie, Atoll75 et Bail Pour Tous, le projet accueille 15 personnes en situation de précarité (principalement des anciens sans-abris) et 5 étudiants en formation d'horticulture à l'école du Breuil. La cohabitation entre ces publics relève d'un choix engagé des architectes d'une volonté de mixité sociale. Le dispositif s'éloigne des hébergements classiques souvent perçus comme stigmatisants ou transitoires, car la Ferme du Rail tend à assurer une stabilisation résidentielle, dans un cadre de vie valorisant et tourné autour du partage.

Les résidents en réinsertion sont logés durablement et bénéficient d'un accompagnement socio-professionnel assuré par l'association Travail et Vie. Ils participent de manière active à la vie de la ferme par l'entretien des espaces, des activités de formation et de production ainsi que des opportunités d'emploi au restaurant « Le Passage » (Fig. 14). Ce dispositif permet, au-delà du simple fait d'avoir un logement, de leur garantir un cadre de vie stable et valorisant. L'ensemble vise une reconstruction par l'action, où chaque individu peut devenir acteur de son quotidien. La présence d'étudiants crée une dynamique d'échange, permettant d'éviter l'enfermement dans une logique d'assistance et favorisant une relation d'égal à égal fondée sur le quotidien, le travail et l'entraide.

38. Grand Huit architecture. « La ferme du rail à Paris, projet d'architecture autour de l'agriculture urbaine ». Consulté le 16 mai 2025, <https://grandhuit.eu/projet/ferme-du-rail/>.
& Simay, Clara, et Philippe Simay. *La ferme du rail : pour une ville écologique et solidaire*. Domaine du possible. Actes sud, 2022.

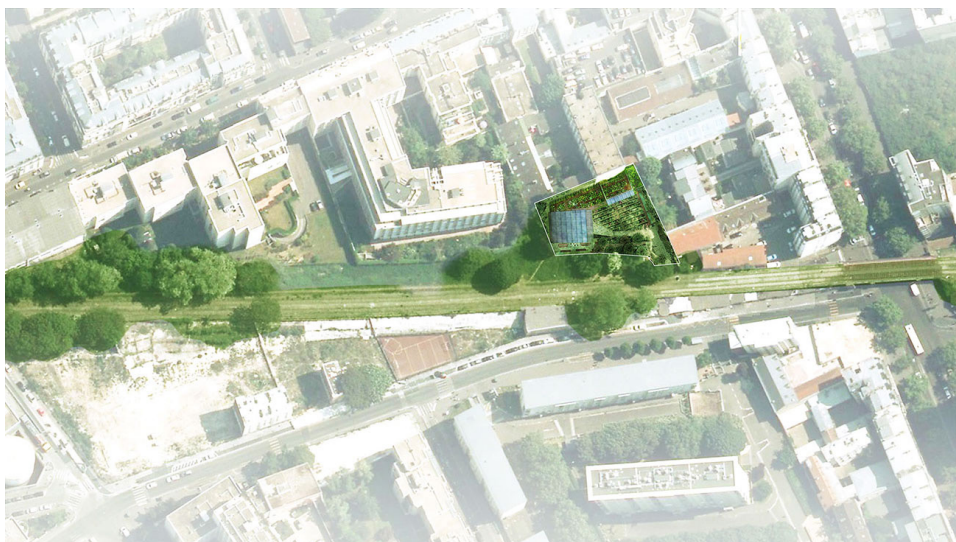


Fig. 15 : Implantation le long des rails désaffectés



Fig. 16 : Plan de la Ferme du Rail (à droite le bâtiment de logements, en haut le restaurant)

Le projet se démarque par son ouverture sur le quartier, dans une logique d'intégration sociale. Le projet se situe dans le quartier de l'Ourcq-Jaurès, dans le 19e arrondissement parisien, un quartier étant en pleine recomposition urbaine. Dans ce contexte, la Ferme du Rail se présente davantage comme un équipement de proximité que comme une simple structure d'hébergement. Le projet accueille un espace de compostage de quartier et propose régulièrement des activités ouvertes au public autour de l'agriculture, du réemploi ou de l'alimentation durable. Ces activités, qui s'adressent directement aux habitants du quartier ainsi qu'aux résidents de la Ferme, sont complétées par la présence du restaurant. Ce restaurant, qui propose des produits locaux, principalement cultivés sur place, permet de toucher un public plus large que celui qui participe aux activités proposées. Cette ouverture au quartier facilite les interactions entre riverains et habitants de la Ferme, et fait de ce lieu un point d'ancrage local reconnu, fréquenté et valorisé.

Ici, l'insertion sociale passe également par l'intégration urbaine, dans une logique de cohabitation et non dans une séparation entre « inclus » et « exclus ». L'intégration urbaine est également instaurée par la revalorisation du lieu dans lequel s'implante le projet. Le site, bien connu des habitants, se situe le long des rails désaffectés devenus un lieu de balade des riverains. En s'y implantant, la Ferme du Rail véhicule un message fort auprès des habitants du quartier, elle leur offre une revalorisation d'un lieu qu'ils connaissent et qui était laissé en friche : c'est une manière de donner un regard différent sur le projet d'habitat de personnes en isolement social. En faisant ceci, les architectes préviennent la stigmatisation et les craintes des riverains d'accueillir des logements sociaux dans leur quartier.

Les architectes ont pu mettre en place des dispositifs spatiaux forts, garantissant le bien-être au sein du logement. Les logements disposent de grandes ouvertures permettant un bon apport de lumière naturelle, les logements individuels possèdent également tous un espace extérieur privé, tourné vers le jardin. La mise en place d'un jardin productif a également plusieurs objectifs : créer une distance entre la rue et les logements, avoir une fonction de seuil souple vu comme un espace entre public et privé et permet d'offrir un cadre de vie axé autour de la nature. Les matériaux employés rentrent également dans cette logique de création d'espaces chaleureux, on retrouve principalement du bois, en structure et en façade, évoquant une dimension domestique chaleureuse. Les espaces sont clairement identifiables : largement vitrés pour le bâtiment public, tandis que les terrasses mettent le bâtiment de logement à distance. Les accès, extérieurs, sont également visibles et identifiables, évitant ainsi les recoins sombres où l'on peut ressentir un sentiment d'insécurité.

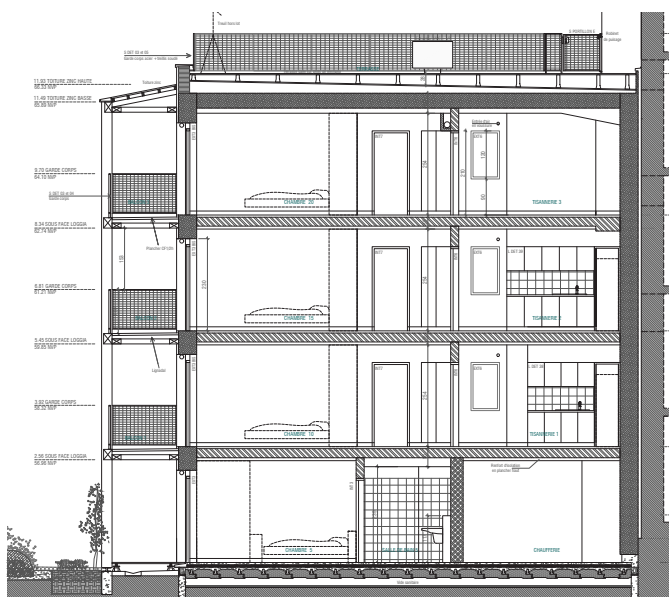


Fig. 17 : Coupe à travers les logements et leur espace commun

0 1 2 5

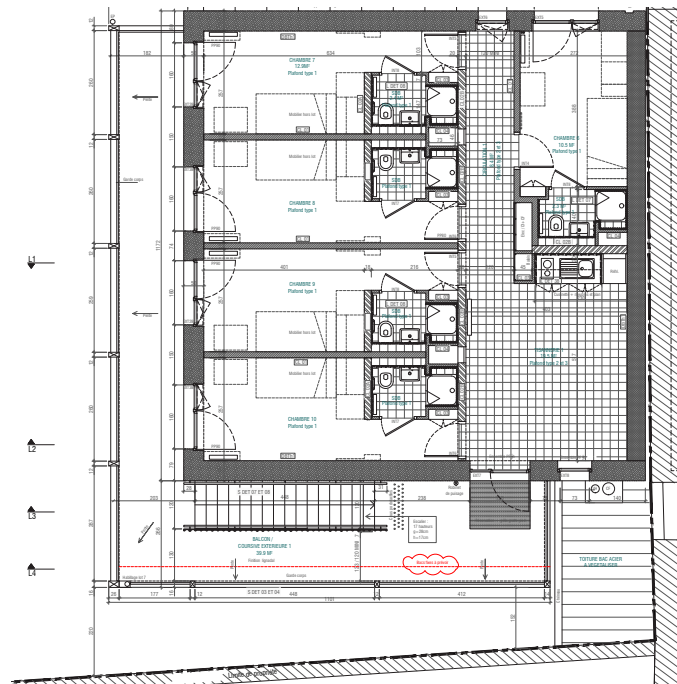


Fig. 18 : Plan des logements

0 1 2 5

Chaque résident possède son logement individuel doté d'un lit, d'une salle de bain et d'une kitchenette, lui garantissant son autonomie, son intimité et la possibilité de s'approprier son espace. Cette intimité s'accompagne d'espaces favorisant la vie collective : cuisines communes, salle polyvalente, serre partagée, jardin collectif. Ces espaces ont pour objectif de favoriser les échanges entre les habitants de la ferme. Les dispositifs spatiaux sont conçus pour provoquer des rencontres, de l'échange entre les habitants de la ferme mais également avec les habitants du quartier. Les architectes ont ainsi introduit des espaces tampons entre le privé et le collectif, notamment les balcons, les gradations d'espaces publics-privés depuis la rue : le jardin, puis les escaliers, puis les espaces communs pour finalement arriver à son logement.

Aujourd'hui, le projet de la Ferme du Rail a fait ses preuves. Il fonctionne en adéquation avec ses principes, et les habitants du quartier ainsi que les résidents de la Ferme en sont ravis. Beaucoup d'entre eux sont à présent parfaitement intégrés et ont pu renouer des liens sociaux. Le restaurant, ouvert toute l'année, a permis à d'anciens sans-abris de se re-familiariser avec le monde du travail et certains d'entre eux ont pu retrouver une activité grâce aux activités de formation. Ce projet est une démonstration qu'un lieu de vie, pensé en prenant comme point de départ les besoins des publics précaires (cadre de vie chaleureux, distance au public, préservation de l'intimité, opportunités d'activités) peut devenir un levier d'insertion sociale, combattant la stigmatisation.



Fig. 19 : La Ferme du Rail, le bâtiment de logement à droite et le restaurant à gauche

II. D. La régie de quartier, un programme d'insertion socio-professionnelle

Face aux limites actuelles des dispositifs de logements sociaux – souvent insuffisamment outillés pour répondre aux enjeux de la réinsertion sociale – de nouveaux modèles voient le jour, mettant l'accent sur une approche plus globale de l'habitat. Des initiatives comme le Housing-first ou le projet de la Ferme du Rail, invitent à repenser la conception même du logement social, non plus comme un simple abri, mais comme un dispositif complexe, offrant à ses habitants les conditions nécessaires à leur reconstruction sociale et à leur autonomie.

Ainsi, par une approche différente du logement, centrée sur l'accompagnement, la mixité sociale et la valorisation des compétences, le logement peut devenir le point de départ de dynamiques collectives, où les habitants prennent une place active dans l'amélioration de leur cadre de vie et de leurs perspectives personnelles.

C'est dans cette optique que s'inscrit le projet architectural de ce mémoire, qui vise à fournir un environnement stable et stimulant, propice à l'insertion sociale. Afin de favoriser les échanges, l'implication collective, la reconstruction de l'estime de soi et offrir des perspectives d'insertion socio-professionnelle, le programme architectural ne se limite pas aux logements. Ainsi est apparue la nécessité d'y joindre un programme complémentaire, capable de favoriser les interactions entre résidents et habitants du quartier, de créer des perspectives d'emploi et de repositionner symboliquement les exclus au cœur du quartier. Après analyse des besoins et à la suite de plusieurs échanges avec madame Rébecca Delneste, directrice du service social au Logis Tournaisien et experte externe de ce travail, est venue l'idée d'intégrer une régie de quartier au projet. Présente dans de nombreuses villes belges, cette structure reste absente à Tournai et ce, malgré le souhait exprimé par Madame Delneste d'en voir une émerger dans la ville.

Une régie de quartier est une association à but non lucratif, qui fonctionne comme un outil d'insertion socio-professionnelle, à l'intersection de l'action sociale, du développement économique local et de la gestion urbaine de proximité. En région wallonne, il existe 35 régies de quartier, agréées et subventionnées via le Fonds du Logement.

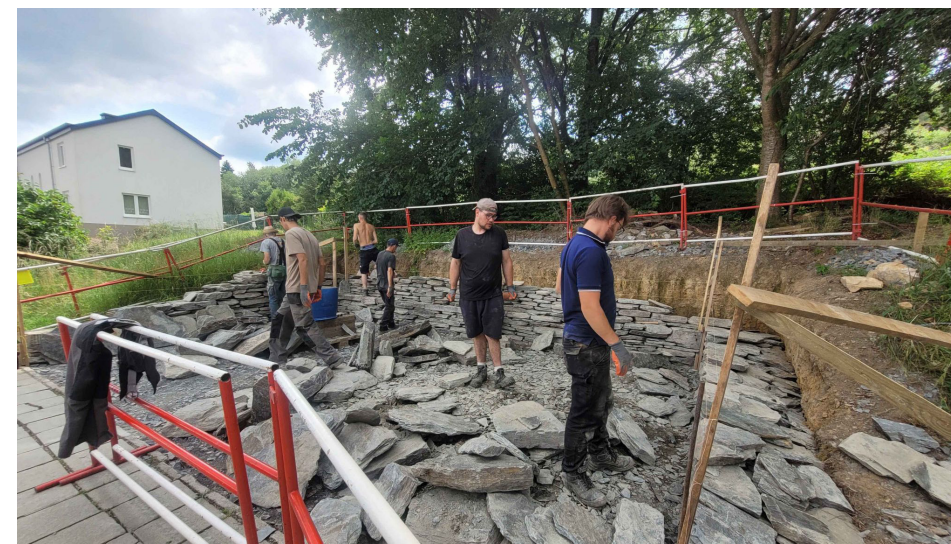


Fig. 20 : Formation à la construction

La régie de quartier possède deux objectifs principaux : améliorer les conditions de vie des habitants d'un territoire et offrir un tremplin d'insertion professionnelle pour des personnes très éloignées de l'emploi. Elle conjugue actions collectives et accompagnement social dans le but de développer des activités selon les besoins identifiés dans sa sphère d'action. En s'appuyant sur les besoins concrets du quartier, elle développe des activités utiles et valorisantes, ancrées dans le quotidien des habitants.³⁹

Une des spécificités des régies de quartier, expliquant leur succès en Belgique, est leur inclusivité : les habitants du quartier sont considérés à la fois comme des acteurs et des bénéficiaires de la régie, ce qui renforce leur implication et leur pouvoir d'action dans la vie du quartier.

La régie de quartier propose aux individus des activités techniques permettant de se reconnecter au monde du travail. Parmi ces activités, on retrouve généralement de l'entretien et de la rénovation de bâtiments, de l'entretien des espaces verts, des formations à la vente, etc. La régie propose également des actions d'éducation populaire : des cours d'alphabétisation, de l'aide aux démarches administratives – comme l'inscription au permis de conduire – l'apprentissage des droits et des devoirs du citoyen, etc.

39. Fonds du Logement de Wallonie. « Les régies des quartiers ». Consulté le 12 mai 2025. <https://www.flw.be/associations/associations-regiesdesquartiers/>.

En parallèle, la régie améliore concrètement la qualité de vie du quartier, en proposant des services utiles et visibles à tous : remises en état ou entretien de bâtiments, l'entretien des espaces verts, mise en place de lieux conviviaux – cafés, boutiques proximité, ateliers citoyens, jardins communautaires etc.

Ces multiples actions, à la fois pour les habitants et pour le quartier, visent à (re) dynamiser le tissu local et à renforcer le lien social.

La régie de quartier agit également comme un intermédiaire de confiance entre les institutions et les habitants, en particulier pour ceux qui se méfient des structures classiques d'aide sociale. Elle devient ainsi un médiateur essentiel, facilitant l'accès aux droits sociaux.

Intégrer une régie de quartier dans un programme de logements sociaux visant un public particulièrement précaire présente plusieurs avantages :

Favoriser les interactions sociales quotidiennes : provoquer les échanges entre habitants du quartier et résidents du logement social permet de réduire la stigmatisation pouvant être associée aux habitants de logements sociaux.

Renforcer l'acceptation du projet au sein du quartier : en proposant des services utiles à tous et en créant des activités ouvertes, la régie rend le projet socialement « acceptable » et en fait une ressource partagée.

Être un vecteur d'insertion professionnelle : elle permet à des individus de retrouver une dynamique d'activité, améliorant la valorisation de l'individu et l'estime personnelle, une dimension essentielle dans un processus d'insertion. Les formations sont ouvertes à tous et ne demandent pas nécessairement de compétences préalables.

Dynamiser la vie locale : grâce au développement d'activités économiques, la régie attire également des usagers extérieurs au quartier. Ces lieux favorisent les interactions sociales et la régie devient un point d'ancrage fort du quartier, support d'un vivre-ensemble, offrant des espaces d'échanges et de convivialité.

La régie de quartier n'est pas qu'un ajout fonctionnel au projet, elle constitue le cœur de la stratégie d'intégration sociale, agissant comme intermédiaire entre habitants et institutions, mais également entre anciens et nouveaux habitants du quartier. Elle facilite l'acceptation du programme et combat la stigmatisation des personnes en situation de précarité. Elle s'ouvre et crée des opportunités à différentes échelles, pour les habitants du logement social, pour les riverains et pour le territoire urbain dans son ensemble.

III. Tournai

III. A. Les publics précaires à Tournai

Tournai est une ville marquée par une présence significative de personnes sans abri ou en situation d'absence de chez-soi. Le rapport de dénombrement du sans-abrisme et d'absence de chez-soi réalisé en 2022, coordonné par la Fondation Roi Baudoin (Fig.21) constitue une source essentielle pour comprendre le public cible d'un projet de logement social.⁴⁰ Ce dénombrement s'appuie sur la typologie ETHOS Light, utilisée en Europe depuis 2014 pour classer les différentes formes de sans-abrisme.

Le rapport révèle une forte mobilisation des services sociaux locaux, avec la participation de 33 organisations, dont les plus participatives sont le CPAS de Tournai et la Société de Logement de Service Public : Le Logis Tournaisien. L'enquête, effectuée dans la nuit du 27 au 28 octobre 2022, recense 504 personnes qui vivent dans une situation au minimum précaire, dont 96 enfants, partageant généralement la situation de leurs parents.



Fig. 21 : Extraits du rapport de dénombrement du sans-abrisme et d'absence de chez-soi, 2022

40. Koning Boudewijnstichting, « Dénombrement du sans-abrisme et de l'absence de chez soi – Infofiche - Tournai ». Consulté le 21 mai 2025. <https://kbs-frb.be/fr/denombrement-du-sans-abrisme-et-de-labsence-de-chez-soi-infofiche-tournai>.

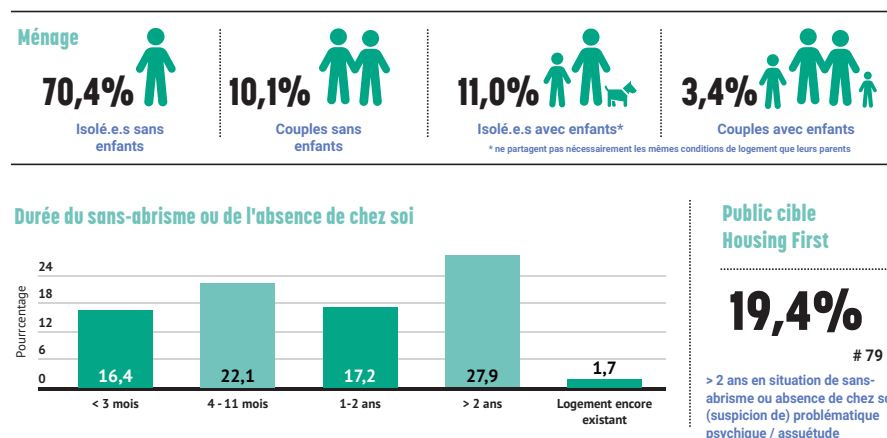


Fig. 22 : Extraits du rapport de dénombrement du sans-abrisme et d'absence de chez-soi, 2022

La population la plus représentée est celle des personnes isolées sans enfants (70,4%). Les tranches d'âge les plus fréquentes sont les 18-25 ans (19,6%) et les 30-49 ans (51,7%), avec des parcours marqués par la précarité de longue durée : 27,9% d'entre eux vivent cette situation depuis plus de deux ans (Fig. 22). Un autre élément marquant concerne les parcours de vie : 31,9% des personnes recensées ont un passé en institution psychiatrique, et 26% ont connu l'incarcération, des chiffres plus élevés que dans le reste de la Belgique. Par ailleurs, 19,4% (soit 79 personnes) correspondent à la cible du programme « Housing First », c'est-à-dire des individus sans chez-soi depuis plus de deux ans, souvent confrontés à des problèmes de santé mentale et/ou d'assuétudes.

Ces données confirment la pertinence d'implanter un projet de logement social adapté à des publics fragilisés à Tournai.

Tournai bénéficie également d'un tissu associatif actif dans la lutte contre l'exclusion et le soutien des publics précaires. Des structures comme Le Logis Tournaisien, la Croix-Rouge locale ou les ASBL, jouent un rôle clé dans l'accompagnement des personnes sans-abris, à travers des hébergements d'urgence, des distributions de repas, ou de suivis psycho-sociaux. Ce réseau constitue un partenaire potentiel pour un projet d'habitat social, en facilitant les liens avec les habitants et en soutenant la création d'une communauté solidaire.

De plus, Tournai est une ville comprenant beaucoup d'étudiants, belges et étrangers. Ces jeunes sont parfois confrontés à la précarité résidentielle, ainsi un logement abordable, communautaire et bien situé pourrait donc également répondre à leurs besoins, tout en favorisant une mixité sociale et générationnelle, propice à des formes de cohabitation enrichissantes et inclusives.

III. B. Position géographique, évolution et patrimoine

III. B. 1. Tournai, une position géographique génératrice d'échanges

Située à l'ouest de la Wallonie, dans la province du Hainaut, la ville de Tournai bénéficie d'une position géographique stratégique, à proximité immédiate de la frontière française. Implantée le long de l'Escaut, voie navigable majeure reliant l'intérieur des terres à la mer du Nord, et localisée entre les plaines et les plateaux belges, Tournai a connu un développement économique précoce. Cette situation privilégiée en a fait, dès les premières périodes historiques un carrefour d'échanges.

Aujourd'hui encore, la ville demeure un point de convergence de multiples flux. L'Escaut continue de jouer un rôle clé dans le transport fluvial entre la France et les Pays-Bas. Par ailleurs, le développement du réseau ferroviaire, notamment la ligne reliant Lille à Bruxelles, renforce cette dynamique de transit. Le réseau routier historique – comme les chaussées de Douai ou de Lille – témoigne également de l'importance des liaisons terrestres bien avant l'apparition de l'autoroute. Tournai s'inscrit ainsi dans une tradition de ville de passage, où les échanges sont constants, tant économiques que sociaux, et qui façonnent encore aujourd'hui son identité urbaine et territoriale.

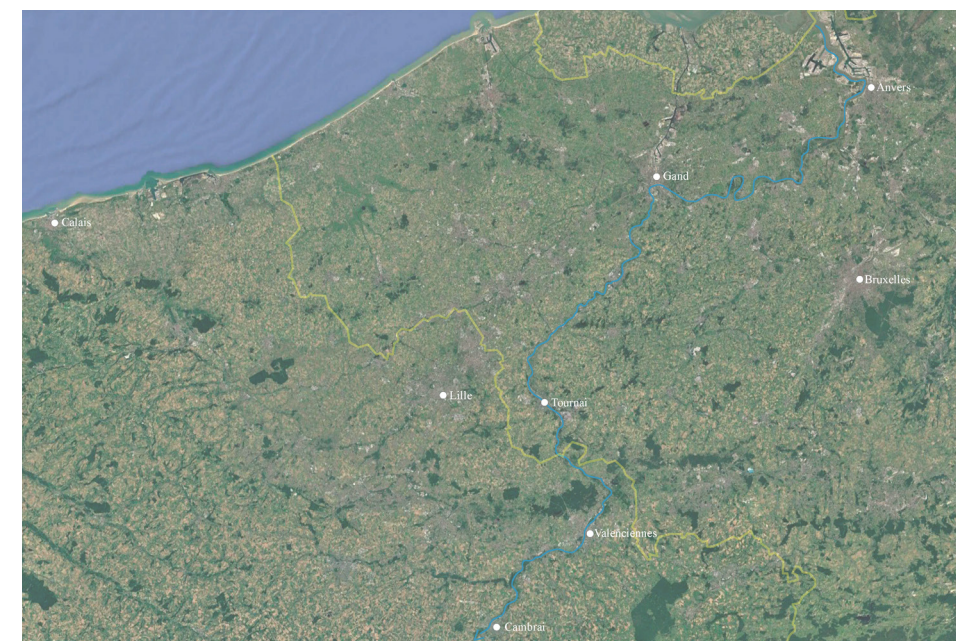


Fig. 23 : Vue satellite de Tournai

III. B. 2. Le développement urbain à Tournai

Le développement urbain de Tournai s'est construit autour de l'Escaut qui traverse la ville du Sud-est au Nord-ouest. Son noyau historique se situe à l'intérieur des anciens remparts médiévaux aujourd'hui matérialisé par les boulevards périphériques. En plein cœur de la ville on retrouve un noyau plutôt dense. Ce centre comprend également de nombreuses places minérales, généralement nées autour d'une église ou d'un ancien édifice religieux. Au plus nous nous approchons des boulevards, au plus nous retrouvons des rues larges et des nouvelles constructions, comme des grands immeubles de logements.

L'Escaut constitue un élément structurant majeur : il scinde la ville en deux entités et oriente la morphologie des voies. Les rues principales suivent soit l'axe du fleuve, soit les ponts, ce qui donne à Tournai une sorte de trame, où les alignements bâtis répondent à la géométrie du fleuve.

La ville s'est ensuite étendue le long des grands axes radiaux, notamment les chaussées de Lille, de Douai ou de Bruxelles. Ce développement en étoile, typique des anciennes villes fortifiées, a vu naître des quartiers de faubourg, puis des extensions pavillonnaires à partir du XXe siècle.

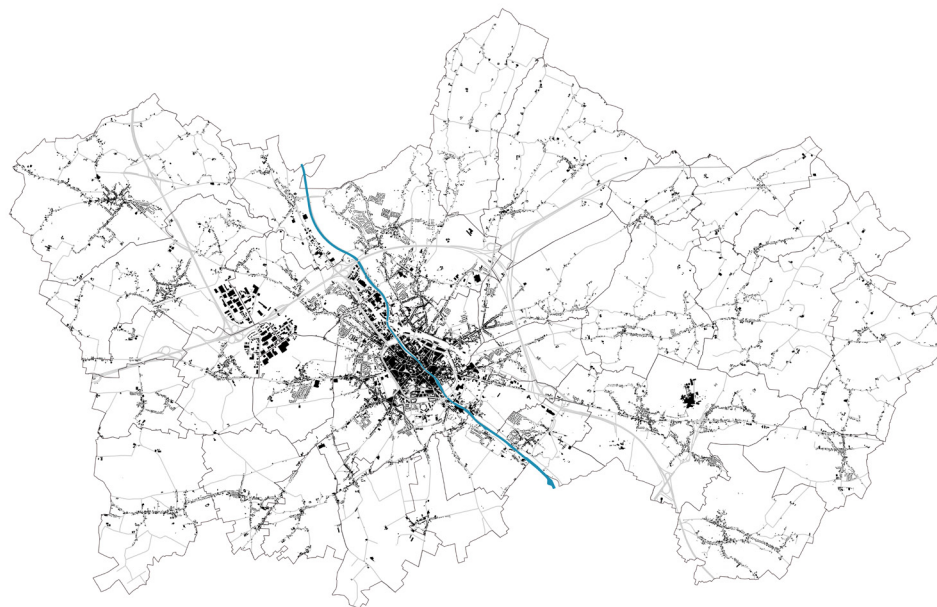


Fig. 24 : Le Tournaisis

Au-delà des boulevards, le tissu urbain devient plus lâche et fonctionnel, avec de larges artères, des zones d'activités industrielles ou centres commerciaux et des ensembles de logements. L'urbanisation y est plus diffuse, marquée par une imbrication entre zones agricoles, habitats épars et infrastructures, et s'étend progressivement vers les communes limitrophes comme Kain, Chercq ou Templeuve.



Fig. 25 : Tournai en 1777 et aujourd'hui

III. B. 3. Tournai, une ville proche de son patrimoine

La ville de Tournai possède une implantation stratégique sur les rives de l'Escaut, qui lui a permis de se développer dès l'Antiquité. Connue sous le nom de Tournacum - « Tur » signifiant porte, passage et « Ac » signifiant eau, Tournai signifie : passage de l'eau, porte sur l'eau – à l'époque gallo-romaine, Tournai devient rapidement un oppidum intégré aux lignes de défense de l'Empire romain.

C'est au Moyen Âge que la ville, historiquement développée sur la partie gauche de l'Escaut, prend véritablement forme. Clovis, roi des Francs, en fait la première capitale du royaume mérovingien ce qui va accélérer son développement.

Au fil des siècles la ville se fortifie et s'étend successivement par l'adjonction de plusieurs enceintes fortifiées. Aujourd'hui, il subsiste encore des tours et des pans de remparts, qui s'intègrent dans le tissu urbain, tantôt visibles depuis l'espace public, tantôt intégrés dans les parcelles privées. Parmi les vestiges emblématiques des structures défensives de Tournai, le Pont des Trous, édifié au XIII^e siècle, occupe une place particulière.

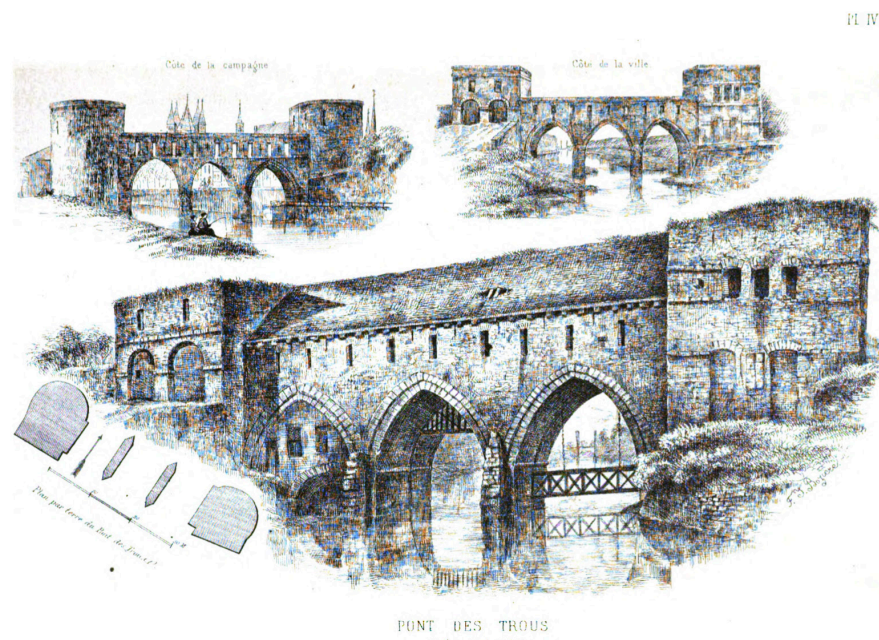


Fig. 26 : Le Pont des Trous à l'époque

Le Pont des Trous est l'une des rares portes d'eau médiévale encore conservées aujourd'hui. Malgré les multiples destructions subies lors des deux guerres mondiales – notamment en 1940, où le pont sera dynamité par les Anglais assurant leur retraite – le Pont des Trous a fait l'objet de nombreuses reconstructions, marquant à chaque fois la volonté des habitants de préserver ce symbole historique fort dans l'identité de la ville. Depuis 2019, dans le cadre d'un projet européen de modernisation de l'axe fluvial Seine-Escaut, le Pont des Trous subit de nouveaux travaux de modification : son arche centrale est élargie pour permettre le passage de péniches marchandes plus importantes. Ce projet a suscité de vives inquiétudes pour les riverains, montrant encore une fois leur attaché à ce patrimoine. Concomitamment, les pouvoirs publics entament des chantiers de réaménagement des quais : restauration des voiries facilitant les mobilités douces, ajout de mobilier urbain, implantation d'arbustes, revalorisation des espaces publics comme le nouvel aménagement des quais en gradins à proximité du Pont des Trous.



Fig. 27 : Le Pont des Trous de nos jours

Historiquement situé sur la partie gauche de l'Escaut, le quartier du Pont des Trous possède une place particulière dans la ville. Situé dans la partie topographique la plus basse de Tournai, il était pendant longtemps appelé le quartier du Roi. Cette appellation s'explique du fait que profitant de sa topographie, l'Escaut a pendant un temps été détourné pour encercler ce quartier et lui fournir une défense supplémentaire à celle de la ville, lui permettant ainsi d'accueillir des appartements de nobles. Le quartier a ensuite évolué pour accueillir des activités commerciales aux bords du quai. Quand ces activités ont été délocalisées en centre-ville ou à l'extérieur des boulevards, ce quartier a accueilli au fur et à mesure de plus en plus d'activités de bureaux. On remarque également la présence d'un cinéma face aux boulevards ainsi que la présence d'une école et d'un complexe hospitalier qui occupe aujourd'hui une place prédominante dans le quartier. Ce complexe a actuellement vocation à disparaître afin d'être délocalisé dans un nouveau site, plus adapté aux normes hospitalières modernes. Cette délocalisation ouvre de nouvelles perspectives de requalification du quartier.

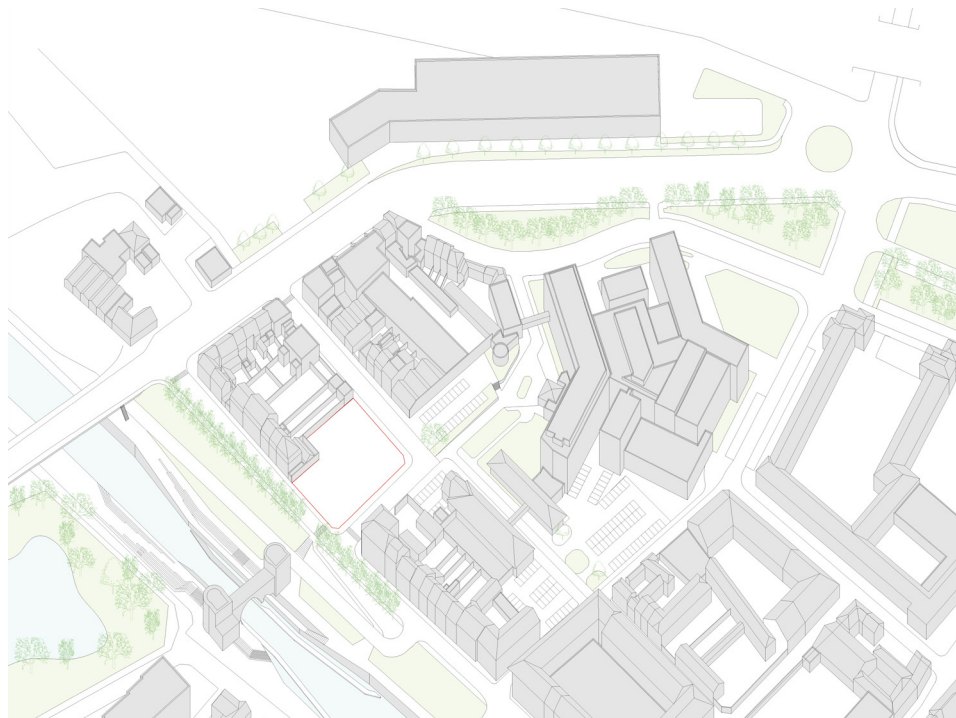


Fig. 28 : Axonométrie du site



Fig. 29 : Plan de Tournai en 1649



Fig. 30 : Projection des remparts sur le plan de la ville

Le quartier du Pont des Trous est aujourd'hui un espace en mutation urbaine, où se rencontrent héritages du passé et enjeux contemporains. L'implantation d'un projet de logements sociaux dans ce quartier est porteuse d'une forte valeur symbolique. Situé au croisement entre le patrimoine historique de la ville et ses espaces en revalorisation, le site possède un potentiel unique d'articulation entre patrimoine, territoire et société.

Ce tissu urbain, marqué par une histoire forte, une position centrale et des mutations en cours, constitue un territoire propice à une architecture à vocation sociale. C'est donc en son sein que s'inscrit le projet de logements sociaux, sur une parcelle en bord d'Escaut, face au Pont des Trous. L'analyse de ce site permettra d'évaluer les potentialités et les contraintes de l'implantation, tout en inscrivant le projet dans les dynamiques urbaines, sociales et symboliques du quartier.



Fig. 31 : L'arrivée sur site depuis l'Escaut



Fig. 32 : Vue du site



Fig. 33 : Vue du site, vers le Pont des Trous

III. C. Le quartier du Pont des Trous : une implantation symbolique pour un projet social

En tant que lieu de mémoire et de transformation, ce site permet d'inscrire l'architecture dans un contexte urbain, social et historique important. D'un côté, la présence du pont rappelle la profondeur temporelle du lieu ; de l'autre, les récents aménagements des berges témoignent d'une volonté politique de réactivation urbaine et d'ouverture sur l'avenir. Ce choix d'implantation pour un logement social revêt une symbolique forte, celle d'offrir un habitat à des personnes fragilisées ou en marge, dans un lieu central de l'imaginaire collectif tournaisien, plutôt que relégué en périphérie, caché aux yeux de tous. En cela, l'implantation affirme déjà une volonté d'inclusion du projet et de ses habitants dans la ville.

C'est dans ce contexte, à la rencontre entre héritages du passé et enjeux contemporains, que s'inscrit le choix d'implanter ce projet de logements sociaux sur une parcelle située en bord d'Escaut, face au Pont des Trous.



Fig. 34 : Tournai, l'intérieur des boulevards

Plusieurs atouts expliquent ce choix. Au-delà du caractère symbolique énoncé plus haut, le site occupe une position urbaine stratégique. À proximité directe des boulevards de la ville, il présente une excellente accessibilité multimodale, à moins de 15 minutes à pied de la gare, et bordé par un axe cyclable longeant l'Escaut et reliant la ville à ses voisins comme Vaulx ou Chercq. La parcelle choisie possède également de forts potentiels paysagers, avec une vue dégagée sur l'Escaut et le Pont des Trous, et un grand côté orienté Sud-Est permettant un bon ensoleillement toute la journée. Le site profite également des récents aménagements des quais, avec des parcours piétons et cyclables, des espaces de repos, et offre des animations ponctuelles comme les projections lumineuses sur le pont.

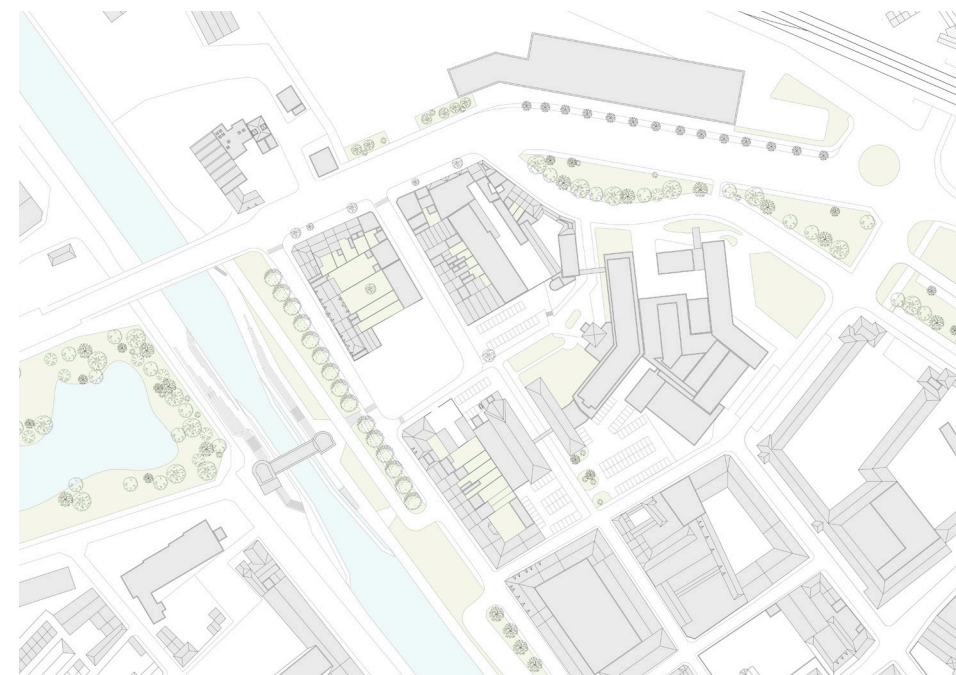


Fig. 35 : Plan de site

Malgré ces qualités, le site possède actuellement un certain nombre de faiblesses qui freinent son attractivité. L'absence de commerces et d'équipements de proximité, ainsi que la prédominance d'activités de bureaux, limitent la vie quotidienne du quartier beaucoup centrée sur les flux pendulaires maison-travail. Pareillement, la faible animation, excepté les séances de projections lumineuses biannuelles, accentue une perception d'un quartier peu vivant. Le site manque d'espaces publics de qualité. En dehors des gradins installés le long des quais, le quartier ne profite pas de véritables espaces provoquant les rencontres et les échanges. De plus, les habitants d'appartements de logement voisin ne disposent d'aucun espace vert aménagé à proximité directe de leurs logements.

Ces faiblesses offrent des opportunités de transformation urbaine du quartier. Tout d'abord, le complexe hospitalier est voué à disparaître d'ici quelques années afin d'être délocalisé dans un autre complexe plus récent et adapté aux normes hospitalières actuelles, ce qui libérera une vaste emprise au sol permettant une reconfiguration des usages et des formes urbaines du quartier. Le projet permettra donc de guider ces modifications urbaines en mettant l'accent sur des espaces extérieurs conviviaux et de partage. Le projet a donc la possibilité d'initier un nouveau centre de vie communautaire, en créant des synergies avec les habitants du quartier par la mise en place d'espaces partagés : jardin collectif, place publique, services de proximité.

Enfin, plusieurs menaces persistent et doivent être anticipées. Tout d'abord, le risque de retard dans la reconversion du quartier en cas de lenteur à la mise en place d'une stratégie publique pour donner suite au départ de l'hôpital. Le projet devra donner les clés de cette reconversion en prenant en compte plusieurs possibilités de scénarios, et devra être capable d'exister par lui-même en cas de non-reconversion de l'hôpital. Une autre menace est celle de l'isolement du projet et de ses habitants, s'il venait à être perçu comme une enclave sociale déconnectée du reste du tissu urbain. Enfin, il persiste un déficit d'image du quartier, qui est encore peu reconnu par les Tournaisiens comme un lieu d'échanges du fait de son manque d'attractivités. Le projet devra être capable d'attirer, dans un premier temps, un nouveau public afin de changer l'image d'un quartier au repos en dehors des heures de travail.

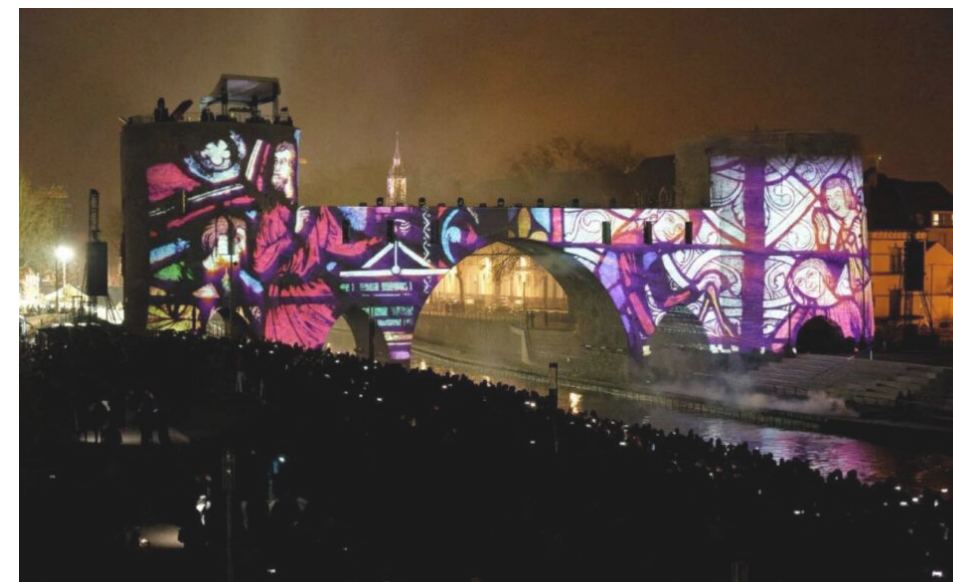


Fig. 36 : Projections lumineuses sur le Pont des Troues

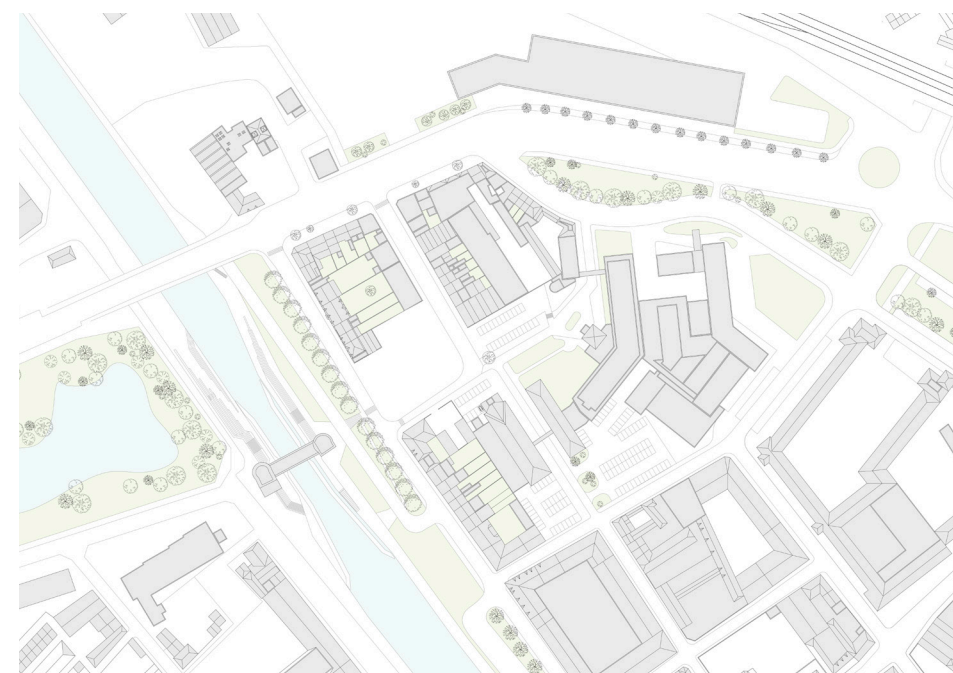


Fig. 37 : Plan de site



Fig. 38 : Les remparts projetés



Fig. 39 : Ceinture verte de Tournai

IV. L'arche, un logement visant l'insertion sociale

IV. A. Implantation urbaine

A Tournai, les anciens tracés des remparts sont aujourd'hui repris par des boulevards plantés, formant une ceinture verte autour du centre-ville historique. Cette transformation a permis d'articuler la ville historique avec ses extensions plus récentes, tout en conservant la mémoire de l'enceinte disparue. Cependant, le site choisi pour le projet constitue une anomalie dans cette logique : bien que situé lui aussi sur l'ancien tracé des remparts, les boulevards s'écartent du tracé original et on en perd la lecture claire à l'échelle de la ville. En effet, le site ne bénéficie d'aucun traitement végétal, ni de mise en valeur historique, permettant de comprendre la position du Pont des Trous par rapport aux boulevards.

C'est dans cette situation que le projet propose une intervention visant à réparer et à préparer. Réparer, en réaffirmant la mémoire du tracé de l'enceinte défensive de la ville, par le recul du bâtiment par rapport à la rue. Ce recul crée un vide, lisible à l'échelle de la ville, redonnant une lecture cohérente du passage des remparts, faisant rentrer une partie de la ceinture verte dans la ville, en cohérence avec son histoire. Et préparer, en offrant une place publique orientée vers l'Escaut, connectée au Pont des Trous, et ainsi laissant ouverte la possibilité de futures continuités urbaines vers les terrains libérés à la suite de la disparition de l'hôpital. Cette logique d'implantation permet de reconnecter le passé (les remparts), le présent (la place publique) et le futur (le devenir du quartier).

La place ainsi dégagée devient une interface active entre la ville et le projet. Ouverte vers l'Escaut et le pont, elle invite les promeneurs à entrer dans le quartier et à découvrir le projet. La place attire les regards et constitue un seuil accueillant, à la fois pour les habitants, les passants et les usagers de la régie de quartier.

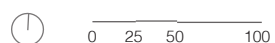
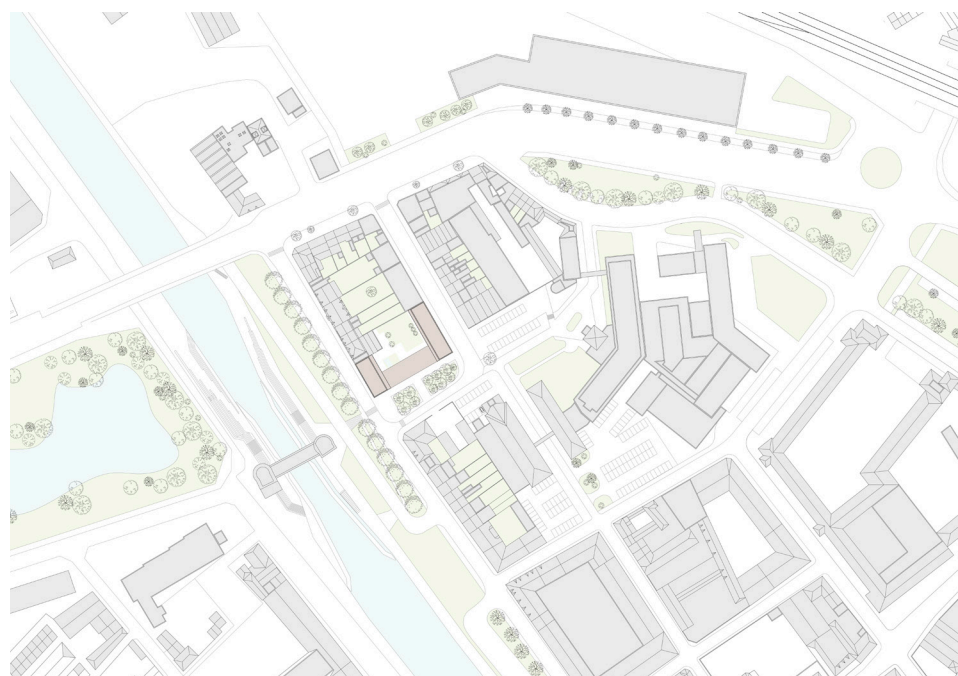


Fig. 40 : Plan masse, réparer et préparer

IV. B. Organisation générale

Le projet se présente sous la forme d'un U, refermant l'îlot auquel il s'attache. Cette configuration permet de définir deux entités principales : une place publique, ouverte, à l'avant du bâtiment et un jardin communautaire en son cœur, plus intime.

Le rez-de-chaussée du projet accueille la régie de quartier, composée de trois entités qui se complètent :

Face à l'Escaut, une pépinière et un café communautaire accessibles et visibles depuis les quais.

En vis-à-vis, trois salles polyvalentes permettent d'accueillir du coworking, des formations ou des rendez-vous associatifs.

Entre les deux, l'atelier assure l'articulation entre la place publique et le jardin communautaire, ainsi qu'entre les deux ailes latérales.

Ces deux ailes latérales développent, sur trois niveaux, une diversité de logements, répartis selon les besoins spécifiques des futurs résidents. Ces ailes s'orientent autour du jardin, un lieu de rencontre, de détente et d'appropriation pour les habitants.

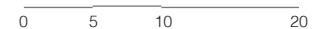


Fig. 41 : Coupe, habiter face au pont

IV. C. Les espaces

IV. C. 1. La régie de quartier

La régie de quartier constitue le cœur actif du projet. Elle assure le lien entre la ville et les logements, le quartier et les résidents. Pensée comme un équipement à la fois fonctionnel et fédérateur, elle crée des synergies entre différents publics : résidents, riverains, promeneurs, travailleurs sociaux, etc.

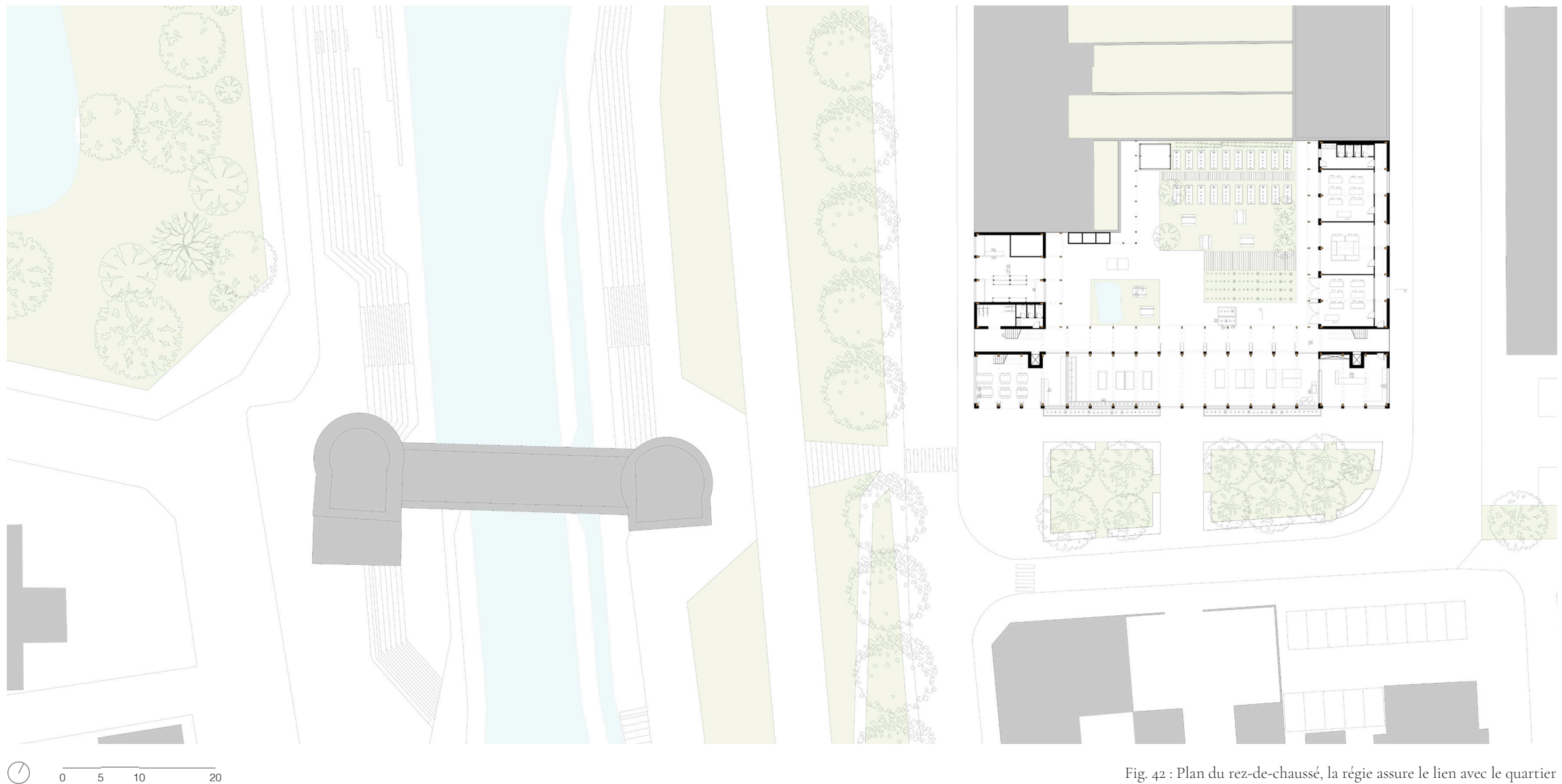


Fig. 42 : Plan du rez-de-chaussée, la régie assure le lien avec le quartier

Côté Escaut : l'ouverture commerciale

L'aile orientée vers le fleuve comprend une pépinière et un café communautaire, situé à l'angle, en lien avec l'Escaut et avec la place. Ces deux espaces sont visibles depuis les quais et jouent un rôle d'attractivité, invitant à venir à la rencontre du projet. La pépinière assure un rôle pédagogique, en lien avec le jardin communautaire et les activités de formation qui y sont liées. Elle permet également de renforcer la présence du végétal dans l'espace urbain et joue un rôle d'éducation et de sensibilisation à la culture en terre.

Le café communautaire est un lieu de mixité sociale : on peut y entrer simplement prendre un café, discuter, assister à un événement, sans avoir nécessairement un lien avec les fonctions sociales ou formatives du projet. Il joue ainsi un rôle de porte d'entrée douce dans le dispositif d'insertion. Ce café bénéficie d'une situation d'angle remarquable et permet des vues sur les ateliers situés dans la barre centrale du U. Le café se prolonge verticalement sur un niveau pour profiter de nouveaux points de vue sur le Pont des Trouis, l'Escaut, et rentre en relation avec le toit terrasse situé au-dessus des ateliers.

Ces espaces de rencontre et de mixité sociale ont également pour but de lutter contre la marginalisation et la stigmatisation des résidents. Leur fonction commerciale permet également d'être une source de revenu modeste aidant au fonctionnement de la régie de quartier.

Côté ville : les espaces de formation

L'aile nord-est comprend trois salles polyvalentes, ainsi que l'accueil de la régie de quartier.

Ces salles polyvalentes sont pensées pour recevoir des usages flexibles : coworking, formations collectives (alphabétisations, révision du code de la route, etc.), réunions de quartier, accompagnements individuels... La disposition spatiale permet des configurations multiples et une appropriation selon les besoins. Les salles profitent de vues directes sur le jardin et peuvent s'ouvrir totalement à lui, permettant des activités directement en lien, ou simplement de travailler à son bord.

Un espace, à l'angle entre cette aile et la barre centrale du U, assure une fonction d'accueil depuis la place et lie les salles avec l'atelier situé dans la partie centrale du U.

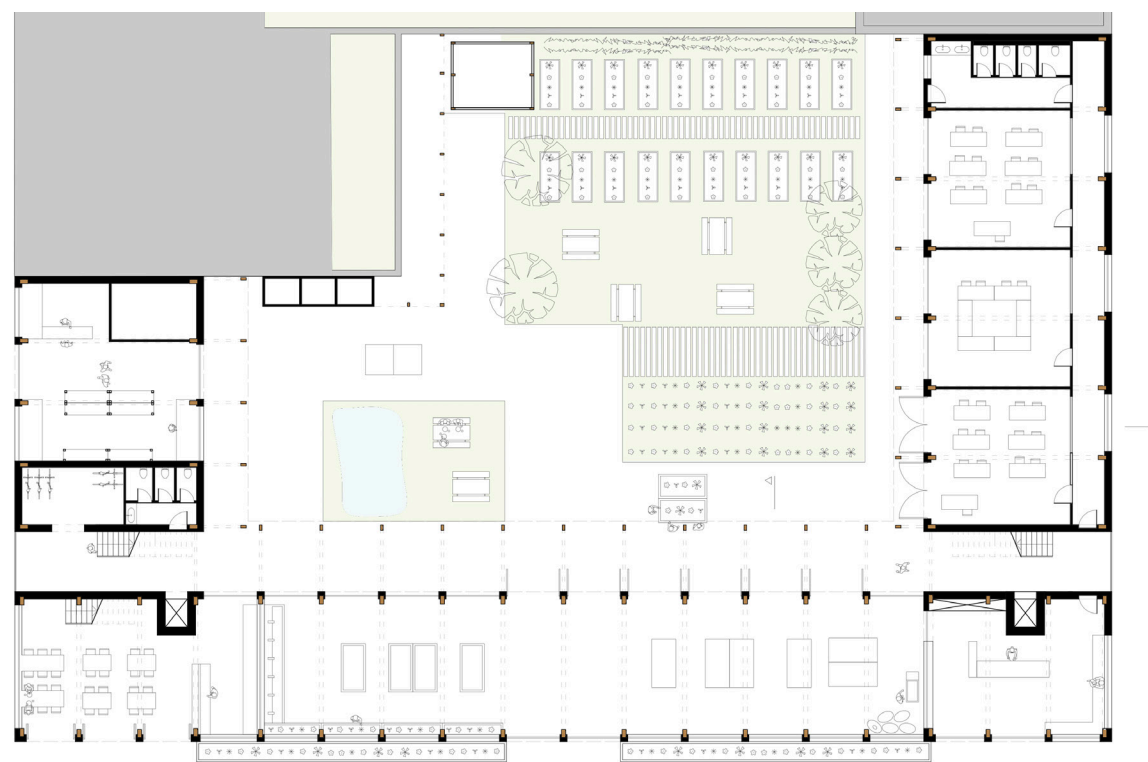
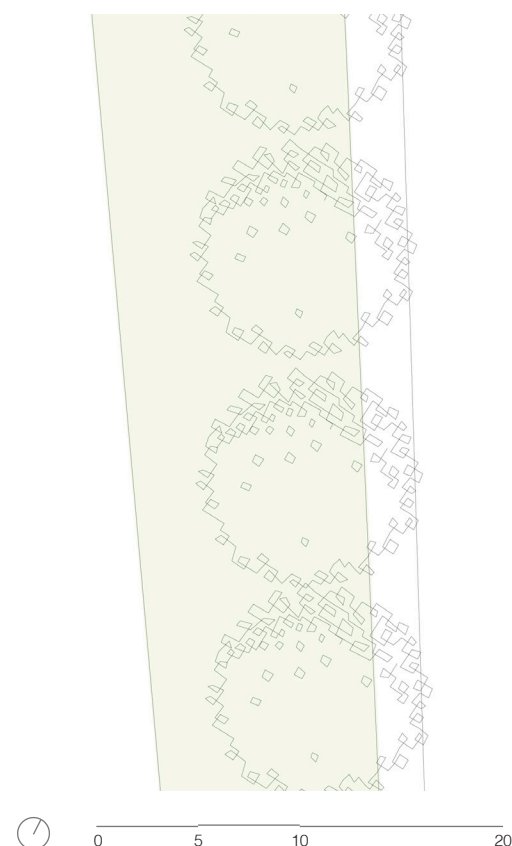


Fig. 43 : Plan du rez-de-chaussé, la régie de quartier s'ouvre autour du jardin

Au centre du U : l'atelier polyvalent

Situé dans la barre centrale, entre la place et le jardin, l'atelier est au centre du projet. Il est pensé pour pouvoir être flexible et possède tous les équipements nécessaires à l'entretien du jardin et à la formation d'activités liées au végétal : tables et étagères de tamisage (profitant de l'orientation Sud), point d'eau, bacs de rangements, pots... L'atelier dispose également de la place nécessaire pour pouvoir accueillir d'autres formations : menuiserie, carrelage, réparation, peinture, poterie, etc. Ces différentes formations nécessitant parfois des équipements imposants, un accès depuis la place est assuré par de grandes baies en son centre.

L'atelier s'ouvre également sur le jardin, permettant de profiter d'activités en extérieur. Par sa position stratégique, au centre du U, entre espace public et jardin, l'atelier est un lieu de transparence et de visibilité : on voit ce qu'il s'y passe depuis l'extérieur, on devine ses activités depuis le café. Il assure également des vues sur le jardin depuis la place publique. C'est l'espace central de formation, de la régie, et du bâtiment.

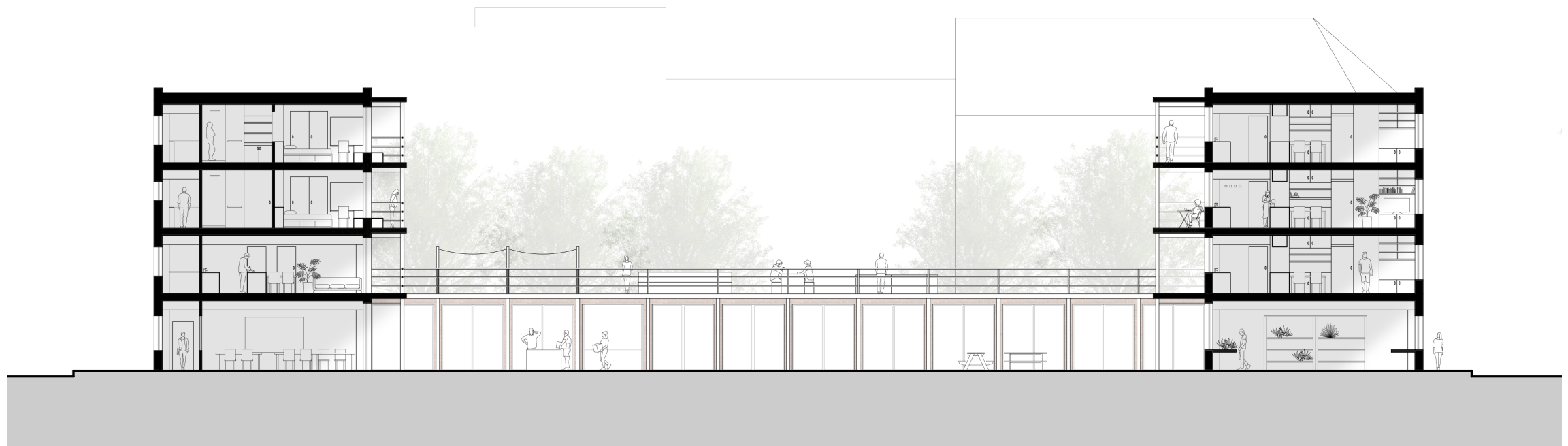


Fig. 44 : Coupe, le toit terrasse et l'atelier assurent le lien entre les deux ailes du U

IV. C. 2. Les logements

Les deux ailes latérales accueillent les logements sur trois niveaux. Le projet propose plusieurs typologies d'habitat, afin de répondre aux différents publics et d'accueillir une mixité de population. Ces ailes encadrent le jardin communautaire, assurant une relation constante avec la nature.

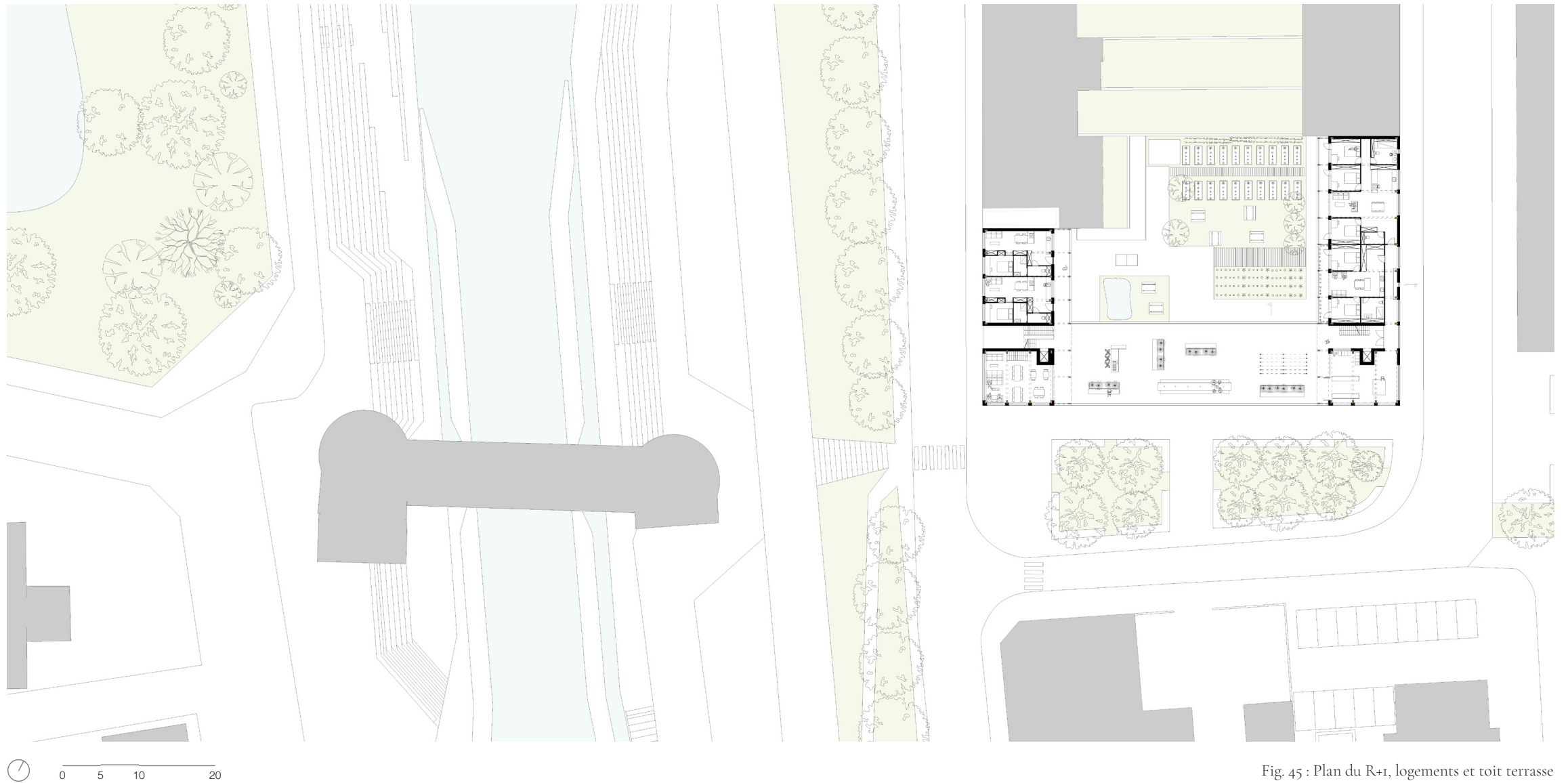


Fig. 45 : Plan du R+1, logements et toit terrasse

Côté Escaut (aile Sud-ouest) :

On retrouve deux logements d'une chambre à chaque étage. Ces logements sont traversants, offrant ainsi des vues à la fois sur l'Escaut et sur le jardin. Ils sont accessibles par une coursive extérieure, aménageable, côté jardin, qui offre à chaque habitant un espace de seuil appropriable (possibilité d'y installer une table, des plantes etc.).

Cette aile accueille également aux étages supérieurs (R+2 et R+3) (Fig. 46), dans une situation d'angle avantageuse, le logement d'un concierge, ouvert sur trois côtés (Escaut, place et jardin). Le concierge permet d'assurer une présence quotidienne, capable de prévenir ou de désamorcer d'éventuels conflits internes ou de voisinages. La conciergerie est complémentaire à la régie de quartier qui peut assurer un contrôle social durant la journée.

Côté ville (aile Nord-Est) :

Cette aile accueille d'autres logements, de 2 et 3 chambres en R+1 (Fig. 45). Leur distribution se fait par un couloir côté rue, permettant aux chambres et aux salons d'être pourvus de terrasses orientées au Sud-ouest, donnant sur le jardin. À l'angle de ce niveau on retrouve, en lien avec la toiture terrasse, un espace libre d'usage, comprenant entre autres, machines à laver, mobilier pour le toit-terrasse, tables etc. Les étages supérieurs (R+2 et R+3) sont occupés par des logements organisés en sept unités de chambres individuelles comprenant lit, bureau et salle de bain privative. Ces sept unités partagent un espace commun de cuisine, salon et salle à manger. Elles s'adressent à des personnes seules, jeunes ou plus âgées, acceptant la vie en communauté, sans pour autant devoir renoncer à leur intimité. Chaque chambre, comme l'étage inférieur, dispose d'une terrasse privée orientée vers le jardin. Grâce au retrait du bâtiment, chaque logement de cette aile profite également d'une vue sur le fleuve, tout comme leurs voisins situés dans l'aile d'en face.

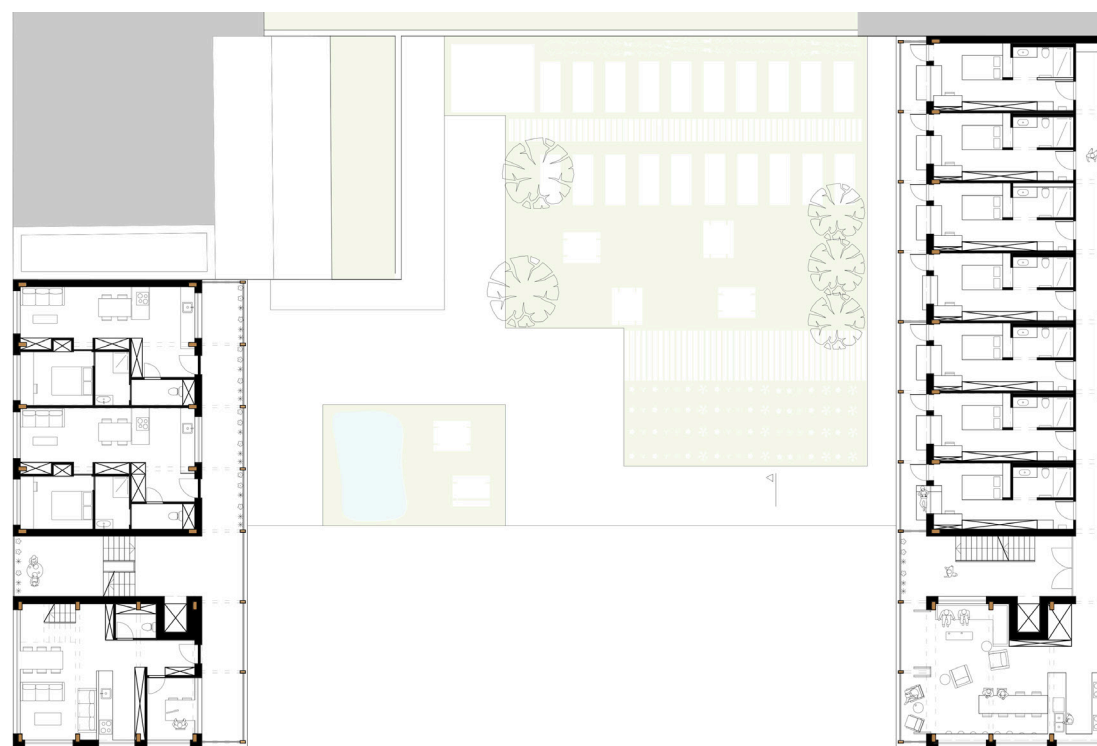
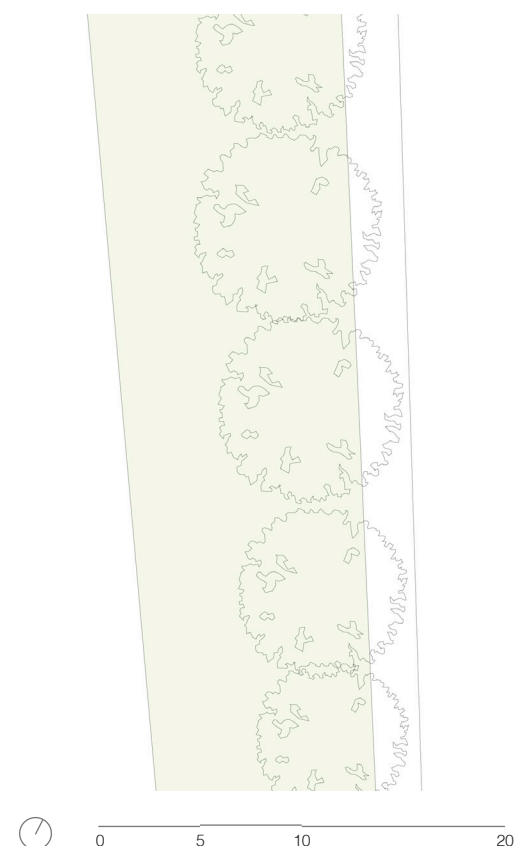


Fig. 46 : Plan du R+2, les logements tournés vers le jardin

IV. C. 3. Le jardin communautaire et le toit terrasse

Au centre du projet se trouve le jardin communautaire, il est un élément central du projet, à la fois spatialement, socialement et symboliquement. Les espaces sont orientés vers lui et profitent ainsi d'un lien constant à la nature. Cela permet de favoriser le bien-être au sein du logement grâce à des choses simples : le bruit du vent sur les feuilles, les oiseaux, le mouvement des branches, les ombres projetées etc.

Le jardin communautaire n'est pas qu'un simple espace vert de détente, mais il est aussi un support actif d'usages, de partage et de reconnexion (à soi, aux autres). Ce jardin, encadré par le projet, possède une intimité naturelle, mais reste visuellement connecté à la place publique et aux rues adjacentes grâce à la transparence de l'atelier et aux porches d'entrée, afin de limiter le sentiment d'enfermement. Il est accessible aux résidents, aux usagers de la régie ainsi qu'aux habitants du quartier. Pensé comme un lieu de production et de détente, il accueille des parcelles cultivables, des espaces de pause et de rencontres (bancs, tables, zones d'ombres). Ce jardin fonctionne en lien direct avec les ateliers et la pépinière, assurant une continuité entre formation, culture et partage.

En plus du jardin, le projet intègre également un toit terrasse, situé au-dessus de l'atelier, entre place et jardin. Ce toit terrasse est accessible à l'ensemble des résidents et constitue un lieu de vie et de partage en hauteur, et dispose de mobilier léger (bancs, jardinières, tables, barbecue, étendoirs à linge...). Il fonctionne comme un belvédère sur le quartier, tout en permettant des usages collectifs au quotidien.

Ce niveau intermédiaire agit comme un lien entre les différentes parties du projet : entre les deux ailes de logements mais également entre la régie et les logements, entre la place et le jardin, le public et le privé.

Ces différents espaces favorisent les rencontres informelles, des moments de cohabitation non forcés et agissent comme différents seuils garantissant différents degrés d'intimité. Le tout permet différentes appropriations, dans différentes temporalités, dans un environnement apaisant, axé autour de la nature.



0 5 10 20

Fig. 47 : L'atelier, entre place et jardin

IV. D. Structure, modularité, matérialité

L'objectif du projet est de concevoir un bâtiment durable, ouvert et évolutif, capable de devenir, à long terme, le centre actif d'un quartier en transformation. Pour ce faire, le bâtiment doit être capable de s'adapter aux évolutions des parcours résidentiels et aux besoins du quartier.

La structure du bâtiment repose sur un système poteaux-poutres, permettant de libérer les niveaux de toute contrainte de mur porteur. Ce choix constructif permet une grande flexibilité d'usages et d'aménagements. Par exemple, les trois salles de coworking (Fig. 42) pourraient dans le futur devenir une seule grande pièce, simplement en supprimant les cloisons internes, sans toucher à la structure du bâtiment. Dans la même logique, la pépinière n'est pas pensée comme un espace figé mais capable d'accueillir d'autres commerces en fonction des besoins du quartier, comme un primeur ou une boutique associative. Cette logique de modularité s'étend également aux logements. La trame du bâtiment étant directement calibrée par les dimensions d'un logement individuel, cela permet d'envisager des adaptations futures (agrandissement, mutualisation d'unités...).

Le projet cherche également à instaurer une atmosphère chaleureuse et accueillante. La structure apparente en bois et les menuiseries bois-alu, ainsi que l'apport de lumière naturelle et les vues sur la nature, contribuent à instaurer une ambiance domestique et chaleureuse au sein du projet. Les façades en brique assurent à la fois une intégration naturelle dans le contexte tournaisien, et une durabilité technique grâce à leur faible besoin d'entretien.

Ainsi, structure et matérialité participent pleinement à la qualité d'usage, à l'appropriation du bâtiment et à sa capacité à rester vivant, utile et pérenne.

IV. E. Un lieu d'insertion sociale pour un public marginalisé : usages, seuils et porosité

« L'arche » n'est pas simplement un projet de logement, c'est une architecture vivante, qui bouge et s'adapte aux rythmes des saisons, des changements du quartier et des besoins de ses résidents. Le projet se construit autour de la notion de seuil et de porosité à toutes les échelles :

Porosité urbaine, par son implantation qui connecte l'Escaut, le Pont des Troues et l'intérieur du quartier.

Porosité sociale, en créant des lieux de mixité sociale, favorisant les rencontres informelles. Habitants, promeneurs, travailleurs sociaux ou personnes en formation se croisent et coexistent dans des espaces conçus pour (café, pépinière, jardin, atelier, toit partagé etc).

Porosité spatiale, par la manière dont sont gérés les seuils, pas de ruptures franches, mais des transitions d'espaces.

Les séquences d'entrée sont pensées comme des espaces de transition, des seuils habités plutôt que comme des limites physiques. Elles participent à une gradation subtile entre espace public et intimité du logement. L'accès se fait par un porche traversant, situé dans chacune des deux ailes du bâtiment. Ces porches débouchent sur des escaliers qui mènent, selon l'aile soit à une coursive extérieure, soit à un couloir intérieur distribuant les logements. Ce dispositif permet d'offrir une diversité d'expériences spatiales dès l'arrivée : le porche cadre des vues traversantes sur le jardin intérieur, instaurant une profondeur visuelle et une connexion paysagère. Les escaliers, volontairement placés en retrait des espaces collectifs tels que le jardin ou le toit-terrasse, permettent une circulation plus discrète et évitent les interactions imposées. Cela s'inscrit dans une volonté plus large de respecter les différents rythmes de vie des habitants, en laissant la possibilité de choisir quand et comment entrer en contact avec la communauté.

Les circulations tirent parti de leur situation en extérieur ou de la lumière naturelle, favorisant la lisibilité des cheminements et évitant les recoins sombres ou anxiogènes. Cette attention portée à la qualité lumineuse et à l'ouverture des parcours contribue à prévenir les sentiments d'insécurité, tout en rendant les déplacements quotidiens plus agréables.

L'ensemble du dispositif repose sur une lecture fluide des transitions spatiales, en jouant sur la porosité et la stratification des seuils.

L'arche se revendique donc comme un lieu de passage autant que d'appropriation et de stabilité. On peut y rester le temps d'un café, d'un mois de formation, ou y reconstruire un bout de sa vie avant d'aller ailleurs. L'architecture accompagne ces différentes temporalités, sans les contraindre et offre un cadre propice, à la fois en termes de fonctions qu'en termes d'atmosphères, à la reconstruction de soi.

À travers ce projet, il s'agit de montrer que le logement social peut être un levier de dignité, propice à la création de rencontres et d'échanges, et que l'architecture a un rôle dans la réparation du lien social.



Fig. 48 : L'arche, une architecture d'insertion

Conclusion

Les mécanismes d'exclusion et d'insertion sociale sont complexes et multidimensionnels. Le logement social classique ne permet pas de prendre réellement en compte ces problématiques : relégation dans des quartiers périphériques, absence de prise en compte des dimensions extérieures au logement comme l'accès à l'emploi, la faible articulation avec les dynamiques locales ou le manque de mixité sociale.

Malgré tout, face à l'ampleur de la problématique de l'exclusion sociale dans nos sociétés modernes, de nouvelles approches émergent et offrent des pistes concrètes, comme le modèle « Housing First » ou le projet de la Ferme du Rail à Paris.

Ce travail s'inscrit dans une volonté de remettre les personnes marginalisées au centre : au centre de la conception architecturale, au centre du quartier, au centre des préoccupations collectives.

Par la mise en place de logements de qualité, favorisant la mixité sociale et les interactions quotidiennes, par un habitat qui s'adapte aux besoins spécifiques, respectueux de l'intimité et des rythmes de chacun, le logement devient plus qu'un toit : il devient un levier de reconstruction personnelle et de réinsertion sociale. En associant ces logements à un programme de régie de quartier, qui crée des opportunités socio-professionnelles et lutte contre la stigmatisation, le projet propose un modèle d'ancrage local où insertion sociale et amélioration du cadre de vie s'articulent étroitement. Il s'agit également de reconnecter le quartier avec son histoire, de retisser du lien là où il a été abîmé, et de penser l'architecture comme un outil de réparation : réparation urbaine et réparation des liens sociaux. Ainsi, ce travail de fin d'études défend une architecture engagée, contextuelle et humaine, capable d'agir à la fois sur l'espace, les corps et les trajectoires de vie.

Ce mémoire est la retranscription d'une conviction : l'architecte est avant tout un humaniste. Son rôle ne se limite pas à bâtir des murs, des grands édifices ou des espaces majestueux, mais de créer les conditions d'un vivre-ensemble, de favoriser les rencontres, l'écoute et la cohabitation.

L'architecte doit être à l'écoute de ceux pour qui il conçoit, capable de comprendre leurs besoins, leurs fragilités et leurs espoirs. À travers ce projet, j'ai tenté d'explorer une manière d'habiter plus inclusive, qui intègre les parcours de vies fragilisés, sans les réduire, ni les stigmatiser. Ce travail ne cherche pas à imposer un modèle, mais à proposer une démarche, de poser un cadre, pour penser autrement la place de l'habitat social dans la ville, et la place de ceux que l'on oublie trop souvent.

Bibliographie

Bausier, Thomas. « Crise du logement: pourquoi la Wallonie et Bruxelles peinent-elles à offrir des logements abordables? » RTL Info, 9 octobre 2024. <http://www.rtl.be/actu/decryptage-rtl-info/crise-du-logement-pourquoi-la-wallonie-et-bruxelles-peinent-elles-offrir-des/2024-10-09/article/720172>.

Bernard, Nicolas. *J'habite donc je suis : Pour un nouveau rapport au logement*. Bruxelles : Editions Labor, 2005.

Buxant, Coralie. « Housing First : une invitation à envisager la fin du sans-abrisme ». *Vie sociale* 2324, no 3 (2018): 125-36. <https://doi.org/10.3917/vsoc.183.0125>.

Capacité et Territoires. (2014). *Des espaces capacitants sur le bassin de vie de la Picardie maritime*. <http://cdi.ac-amiens.fr/IMG/pdf/espaces-capacitants-bassin-picardie-maritime.pdf>

Castel, Robert. « La citoyenneté sociale menacée ». *Cités* 35, no 3 (14 octobre 2008): 133-41. <https://doi.org/10.3917/cite.035.0133>.

Commission Européenne, fiche thématique du semestre européen : inclusion sociale, https://commission.europa.eu/system/files/2018-06/european-semester_thematic-factsheet_social_inclusion_fr.pdf

Constitution Belge « Art. 23 - Texte | SenLex - Senate ». Consulté le 12 mai 2025. https://senlex.senate.be/fr/dia/structure/str_33/article/art_80_fr_2014-01-06/articletext.

Derouette, Catherine, et Stéphane Rullac. « Insertion sociale ». In *Dictionnaire pratique du travail social - 2e éd.*, 2:239-43. Dunod, 2015. <https://doi.org/10.3917/dunod.rulla.2015.01.0239>.

« EXCLUSION : Définition de EXCLUSION ». Consulté le 12 mai 2025. <https://www.cnrtl.fr/definition/exclusion>.

Fonds du Logement de Wallonie. « Les régies des quartiers ». Consulté le 12 mai 2025. <https://www.flw.be/associations/associations-regiesdesquartiers/>.

Frankignoulle, Pierre. « 125 ans de logement social ». *La revue Architrave*, décembre 2013.

Grand Huit architecture. « La ferme du rail à Paris, projet d'architecture autour de l'agriculture urbaine ». Consulté le 16 mai 2025. <https://grandhuit.eu/projet/ferme-du-rail/>.

« INCLURE : Définition de INCLURE ». Consulté le 15 mai 2025. <https://www.cnrtl.fr/definition/inclure>.

« INSERTION : Définition de INSERTION ». Consulté le 15 mai 2025. <https://www.cnrtl.fr/definition/insertion>.

« INTÉGRER : Définition de INTÉGRER ». Consulté le 15 mai 2025. <https://www.cnrtl.fr/definition/int%C3%A9grer>.

J. Van Geertsom, Habitat solidaire : Étude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupe pour les personnes en précarité sociale, 2006, p.15

Koning Boudewijnstichting. « Dénombrement du sans-abrisme et de l'absence de chez soi – Infofiche - Tournai ». Consulté le 21 mai 2025. <https://kbs-frb.be/fr/denombrement-du-sans-abrisme-et-de-labsence-de-chez-soi-infofiche-tournai>.

Larceneux, Fabrice. « J'habite donc je suis », s. d.

Lenepveu, Danièle, et Isabelle Sue. « Fiche 33. Exclusion sociale ». *Itinéraires Pro 3* (2021): 97-100.

Oudet, Solveig Fernagu. « Chapitre 14. Favoriser un environnement « capacitant » dans les organisations ». In *Apprendre au travail*, 2013. Presses Universitaires de France, 2012. <https://doi.org/10.3917/puf.bourg.2012.01.0201>.

PERLA SERFATY-GARZON, *Le Chez-soi : habitat et intimité dans DICTIONNAIRE CRITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT*, Paris, Editions Armand Colin, 2003 p.65-69

Pleace, Nicholas. « Guide sur le logement d'abord en Europe ». Février 2016

« Qu'est ce que l'exclusion sociale ? | Didier Dubasque », 10 mai 2019. <https://dubasque.org/quest-ce-que-l'exclusion-sociale-2/>.

« Que sont les droits fondamentaux ? | European Union Agency for Fundamental Rights », 20 juillet 2012. <https://fra.europa.eu/fr/about-fundamental-rights>.

RemixonsDoc. « Un environnement capacitant », 30 janvier 2017. <https://remixonsdoc.wordpress.com/reinventer-les-espaces/>.

Rullac, Stéphane. « Exclus ». In *Dictionnaire pratique du travail social - 2e éd.*, 2:175-177. Dunod, 2015. <https://doi.org/10.3917/dunod.rulla.2015.01.0175>.

Simay, Clara, et Philippe Simay. *La ferme du rail : pour une ville écologique et solidaire*. Domaine du possible. Actes sud, 2022.

Société Wallonne du Logement. Consulté le 15 mai 2025. <https://www.swl.be/>.

Iconographie

Fig 2 : Le modèle de désaffiliation de Castel.

[URL : <https://prepasaintsernin.com/2021/12/06/linsecurite-sociale-ou-la-societe-du-precariat-selon-robert-castel-angelique-gomez-samaran-6-12-2021/>]

Fig 5 : Le concept du soi étendu de Belk

Larceneux, Fabrice. « J'habite donc je suis », s. d.

Fig 6 : Urbanisme patronal - Le charbonnage du Grand-Hornu

@Grand-Hornu. [URL : <https://www.grand-hornu.eu/fr/grand-hornu>]

Fig 7 : Urbanisme patronal - Le charbonnage du Grand-Hornu aujourd'hui

@Grand-Hornu. [URL : <https://www.grand-hornu.eu/fr/grand-hornu>]

Fig 8 : La plaine de Droixhe, Liège

[URL : <https://histoiresdeliege.wordpress.com/2014/02/17/le-quartier-de-droixhe-a-ses-debuts/>]

Fig. 9 : Logements sociaux « Piscine de la Broucheterre », Charleroi

[URL : https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Charleroi_-_ancienne_piscine_de_la_Broucheterre_-_fa%C3%A7ades_-_01.jpg]

Fig. 10 : Dessin de principe. Léger, Evere, Matador, 2020

© Matador [URL : <https://www.matador.be/fr/projects/54/bLGER/b-br/-Evere>]

Fig. 11 : Vue extérieure. Léger, Evere, Matador, 2020

© Filip Dujardin [URL : <https://www.matador.be/fr/projects/54/bLGER/b-br/-Evere>]

Fig. 12 : Le modèle « Housing First » par rapport au système « en escalier »

Pleace, Nicholas. « Guide sur le logement d'abord en Europe ». Février 2016

Fig. 13 : Image de la Ferme du Rail

@Grand-Huit. Document issu d'un cloud mis à la disposition des étudiants par Grand Huit

Fig. 14 : Terrasse du restaurant « Le Passage »

[URL : <https://www.pariszigzag.fr/bar-restaurant/restaurant/une-ferme-urbaine-accueille-un-nouveau-resto-sur-les-rails-de-la-petite-ceinture>]

Fig. 15 : Implantation le long des rails désaffectés
©Grand-Huit. Document issu d'un cloud mis à la disposition des étudiants par Grand Huit

Fig. 16 : Plan de la Ferme du Rail
©Grand-Huit Document issu d'un cloud mis à la disposition des étudiants par Grand Huit

Fig. 17 : Coupe à travers les logements et leur espace commun
©Grand-Huit. Document issu d'un cloud mis à la disposition des étudiants par Grand Huit

Fig. 18 : Plan des logements
©Grand-Huit. Document issu d'un cloud mis à la disposition des étudiants par Grand Huit

Fig.19 : La Ferme du Rail, le bâtiment de logement à droite et le restaurant à gauche
© Myr Muratet – Topophile [URL : <https://topophile.net/faire/la-ferme-du-rail-ou-la-bienveillance-reciproque/>]

Fig. 20 : Formation à la construction
[URL : <https://www.flw.be/associations/>]

Fig. 21 & Fig. 22 : Extrait du rapport de dénombrement du sans-abrisme et d'absence de chez-soi, 2022
Koning Boudewijnstichting. « Dénombrement du sans-abrisme et de l'absence de chez soi – Infofiche - Tournai »

Fig. 25 : Tournai en 1777 et aujourd'hui
©Google-Earth

Fig. 26 : Le pont des trous à l'époque
Collège Communal. Le Pont des Trous. s. d. Tournai. Une ville, un fleuve.

Fig. 27 : Le pont des trous de nos jours
©LaVoix-du-Nord. [URL : <https://www.lavoixdunord.fr/1315352/article/2023-04-12/le-week-end-inaugural-du-pont-des-trous-tournai-mode-d-emploi-parking-festivites>]

Fig. 29 : Plan de Tournai en 1649
[URL : <http://www.valleedelahaine.be/wp/tournai/>]

Fig. 36 : Projections lumineuses sur le Pont des Trous
©Benoît Dochy [URL : https://actu.fr/loisirs-culture/a-tournai-un-video-mapping-sur-le-pont-des-trous_61512136.html]

Les illustrations non référencés sont produites par l'auteur.

Annexe



Photos de maquette