TFE 2021 [LBARC2200] – LOCI Bruxelles

Titre : **Co-Brussels: A New Common City**; A New Way of Living, Producing and Working

Étudiants : ……..…….....SNOY Nadège, GARCIA Nicolas, ROSSIGNOL François

Co-promoteurs-experts : ….LENEL Emmanuelle, DE CROMBRUGGHE Sophie, VANDERSTRAETEN Pierre

Co-promoteur 1 : ……DE VISSCHER Jean-Philippe

Co-promoteur 2 : ……DESCHEEMAEKER Basil

Co-promoteur 3 : ……CAVALIERI Chiara

Co-promoteur 4 : ……MANARESI Pietro

Date de présentation : ……18.06.2021

RÉSUMÉ

Deux urgences principales ont été constatées durant cette étude. La vacance des espaces de bureaux est en nette augmentation, il y a un manque de logements disponibles et un manque de lieux de production en ville malgré la demande. De plus, l'urbanisation s'étend largement et la densité démographique croît de manière exponentielle. La distance pour se rendre au travail, les conditions de travail et l'individualisme croissant ont rendu la vie difficile aux communautés en tout genre.

Afin de répondre à ces deux problématiques, il serait intéressant de mettre en réseau les logements, lieux de production et de travail et prendre exemple sur les habitats collectifs, les fablabs et espaces de coworking, nouvelles spatialités émergentes dans le but de proposer la « *Co-Brussels* ».

Cette étude illustre le travail de trois étudiants abordant une question commune sur le territoire de Bruxelles : interroger les nouvelles formes d'espaces en prenant les quartiers Nord et européen comme prototypes afin d'imaginer la ville collective de demain. À l'aide d'un catalogue typologique retraçant l'évolution de ces spatialités, un projet pilote est proposé à travers un scénario de vie collective.

MOTS-CLEFS

Bâtiment de bureaux – Cartographie – Communauté - Cotravail – Crise du logement - Espace de travail – Habitat collectif – Image de la ville - Logement - Mixité sociale - Production – Travail – Typologie – Urbanisme – Utopie urbaine - Ville nouvelle – Quartier

CO-BRUSSELS: A NEW COMMON CITY
A New Way of Living, Producing and Working

Travail de fin d'étude de
Nadège Snoy
Nicolas Garcia
François Rossignol

Co-promoteurs
Jean-Philippe De Visscher
Basil Descheemaeker
Chiara Cavalieri
Pietro Manaresi

Experts
Emmanuelle Lenel
Sophie de Crombrugghe
Pierre Vanderstraeten

Université Catholique de Louvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

Avant-propos

Ce travail est le fruit d'un travail commun réalisé par trois étudiants. Ce dernier traite de l'exploration et de l'élaboration de la « *Co-Brussels* » : penser la ville et ses quartiers à travers une vision collective et collaborative ainsi que la mise en réseau des logements, lieux de production et de travail sur base de l'habitat collectif, du fablab et du coworking. Une envie de chacun était de compléter ce travail et de s'intéresser à une thématique plus particulièrement. Trois travaux personnels complémentaires ont alors été réalisés sur le thème du cohousing (SNOY Nadège. *Living Apart Together*), de la co-production (ROSSIGNOL François. *Made In My Neighborhood*) et du coworking (GARCIA Nicolas. *(Co)Working Together*). Chaque travail reprend l'urgence de chaque propos et redéfinit de manière plus complète chaque forme d'espace et comprend des informations supplémentaires de terrain : interviews, enquêtes, visites.

Remerciements

Nous tenons tout d'abord à remercier les personnes qui nous ont permis à concrétiser ce travail de fin d'étude. Nous pensons tout particulièrement nos experts, Emmanuelle Lenel, Sophie de Crombrugghe et Pierre Vanderstraeten nous ayant beaucoup appris sur les problèmes urbains de Bruxelles et sur les thématiques du logement, de la production et du travail. Nous tenons aussi à remercier nos quatre co-promoteurs qui ont suivi ce travail, Jean-Philippe De Visscher, Basil Descheemaeker, Chiara Cavalieri, Pietro Manaresi. Enfin, nous remercions toutes les personnes nous ayant soutenu, amis et familles, tout le long de nos études et encouragé durant toutes ces années.

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION....p.07

1.1. Une société individualiste et fragmentée....p.10
1.2. Indices : une ville en pleine mutation, urgence de trois domaines (logement, lieux de production et de travail)....p.13
1.3. Nouvelles spatialités émergentes....p.15
1.3.1. De nouveaux espaces en plein développement....p.15
1.3.2. Relevé des espaces d'habitat collectif, fablab et coworking à Bruxelles....p.17
1.4. Des concepts qui nourrissent la réflexion....p.19
1.4.1. La *Co-City*....p.19
1.4.2. La ville collective de 2030, imaginée par des étudiants de Londres....p.21
1.5 Expérimentation de *Co-Brussels* : choix de deux échantillons tests, deux quartiers en mutation....p.25
1.5.1. *Co-Brussels* pour qui ?....p.25
1.5.2. La diversité des habitats collectifs, fablabs et espaces de coworking....p.27
1.5.3. Stock de bureaux....p.29
1.5.4. Zones résidentielle, industrielle et de bureaux....p.31
1.5.5. Accessibilité en transports publics....p.33
1.5.6. Densité de population....p.35
1.5.7. Structuration socio-économique....p.37
1.5.8. Contexte socio-économique....p.39

2. RETOUR EN ARRIÈRE : CARTOGRAPHIES ET CATALOGUE TYPOLOGIQUE....p.41

2.1. Bruxelles au XVIII^e^ siècle....p.45
2.2. Bruxelles industrielle....p.61
2.3. Bruxelles du tout voiture....p.79
2.4. Bruxelles en 2021....p.101

3. NOUVELLE DÉLIMITATION : À LA LISIÈRE DES QUARTIERS....p.171

3.1. Visite des sites....p.175
3.2. À la lisière du quartier Nord....p.179
3.3. À la lisière du quartier européen....p.181

4. TRANSFORMATIONS....p.183

4.1. Processus de recherche....p.187
4.1.1. Décortiquer les sites....p.187
4.1.2. Échelle de l'îlot....p.191

4.1.3. Sélection de typologies représentatives.....p.193
4.2. La maquette comme outil de projet et de discussion.....p.197
4.3. Cas d'étude.....p.209
4.3.1. Scénario 1 : une tour de bureaux revisitée, la tour Zénith.....p.209
4.3.2. Scénario 2 : une diversité de fonctions autour de la place Saint-Josse.....p.213
4.3.3. Scénario 3 : la mutualisation des espaces dans un complexe multifonctionnel.....p.219

5. CONCLUSION.....p.223

6. BIBLIOGRAPHIE.....p.229

7. CRÉDITS DES ILLUSTRATIONS ORIGINALES.....p.237

CHAPITRE 1
INTRODUCTION



Figure 1 : La ville idéale ?

« *Les citoyens d'un même État, les habitants d'une même ville ne sauraient vivre toujours seuls et séparés.* »

Jean-Jacques Rousseau.

1.1. Une société individualiste et fragmentée

Afin d'introduire notre travail, nous souhaitons commencer celui-ci par une question importante. Comment définir la ville et comprendre le rôle de la société d'aujourd'hui et de demain ? Aristote définissait la ville comme l'endroit politique par excellence. Selon Rousseau, elle permettait aux citoyens de se réunir et de se protéger contre l'autorité de l'État. Max Weber, quant à lui, voyait la ville comme un endroit de liberté et de citoyenneté dès la fin du Moyen Âge. Tous les trois, peut-on conclure, définissent la ville comme un lieu riche de rapports interpersonnels, où les traditions culturelles peuvent se mélanger, un endroit de protection où tout est possible. Mais aujourd'hui, ce n'est plus tout à fait le cas. La ville attire, certes , encore énormément, mais ces trente dernières années, elle est de moins en moins perçue comme un lieu où l'individu se sent protégé. Au contraire, beaucoup l'assimilent à une énorme machine qui accapare le temps et l'énergie de ceux qui y habitent. Parallèlement à l'élargissement des villes, les individus se détachent des communautés. La distance pour se rendre au travail, les conditions de travail elles-mêmes et surtout l'individualisme croissant ont rendu la vie difficile aux communautés en tous genres[1]. En 2050, septante pourcents de la population mondiale vivra en ville, il est donc urgent d'améliorer la qualité de vie de celle-ci[2].

De plus, depuis l'avènement des temps modernes, l'individualisme, voire l'hyper-individualisme, n'a cessé de s'intégrer de plus en plus dans notre culture et dans nos villes ; celui-ci a même déconnecté ses habitants. Avec les technologies modernes, l'homme s'est renfermé sur lui-même presque en oubliant l'autre malgré qu'il soit ultra-connecté. Il est donc urgent de penser une ville plus inclusive et reconnecter les citoyens. On peut déjà constater qu'aujourd'hui la vision de cette société et notamment le modèle de la ville est en plein changement.

Dans ce contexte, la présente étude vise à explorer des stratégies de mise en commun des logements, des lieux de production et des lieux de travail afin d'imaginer un nouveau modèle de la ville de Bruxelles partagée, la « *Co-Brussels* ». Le concept de la « *Co-City* », « *the city as a commons* », de la ville partagée est en train de se développer et soulève de nombreuses questions : « la *Co-City* pour qui ? », « comment collaborer ? », « quelles stratégies utiliser ? », « comment partager les espaces et quels espaces partager ? ».

En parallèle, nous avons constaté une lacune urgente frappante, à Bruxelles, dans le domaine du logement, des lieux de production et de travail. Il existe en effet trop d'espaces de bureaux vacants, pas assez de logements disponibles et pas assez d'espaces de production malgré une demande importante.

---

1 LIETART M. « Vivre en cohabitat, reconstruire des villages en ville », *La Revue Nouvelle*, 2008.

2 COURT M. « 70 % de la population sera citadine en 2050 », *Le Figaro*, 04.03.2016, en ligne : https://www.lefigaro.fr/sciences/2016/03/04/01008-20160304ARTFIG00329-70-de-la-population-seront-des-citadins-en-2050.php

À cet égard, il existe un grand potentiel de mise en réseau de ces lieux afin de créer de nouvelles synergies dans le but de rentabiliser les espaces. En effet, dans le contexte urbain dense de Bruxelles, toute superficie est devenue une denrée rare. Il serait également plus intéressant d'offrir aux habitants de Bruxelles des espaces où l'on pourrait coexister, des espaces pour se loger, produire et travailler.

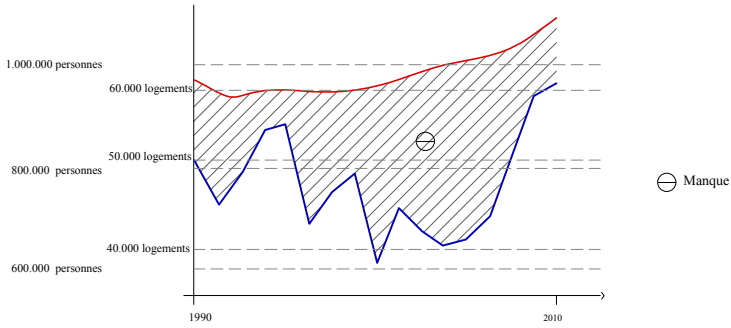
Par ailleurs, de nouvelles spatialités sont en train d'émerger dans ces trois domaines, à savoir l'habitat collectif, le fablab et le coworking. Ces nouveaux lieux offrent de nouveaux espaces de partage et créent de nouvelles communautés, mais celles-ci se créent au sein du bâtiment et ne sont pas mises en réseau, ni dans un quartier, ni dans la ville. Une solution pour permettre une mise en réseau de ces trois nouveaux lieux serait de créer une *Co-City*.

Avant de développer une réflexion sur un potentiel projet de *Co-City* à Bruxelles, nous souhaitons revenir sur l'historique de certains quartiers de Bruxelles, à savoir le quartier Nord et le quartier européen comme cas d'étude. Ces deux quartiers ont subi de grandes transformations et sont aujourd'hui encore en train d'évoluer. Il était donc intéressant de revoir ces lieux dans le temps à travers les thèmes du travail, du logement et de la production afin de trouver un lieu potentiel pour accueillir de nouvelles formes complexes pour ces activités. Il s'agit d'imaginer la ville de demain plus collaborative et dans cette vision, tenter de répondre à certaines problématiques et combler un certain manque.

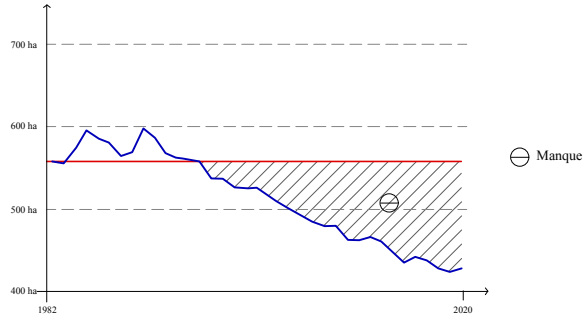
Pour ce faire, nous proposons d'élaborer un catalogue. Il retrace à travers le temps les différentes thématiques étudiées en explorant les anciennes typologies existantes à Bruxelles. Ces typologies montrent une diversité des lieux et prouvent que la vision collective a déjà été explorée mais quand bien même, jamais à l'échelle d'un quartier ou de la ville. Pour ce catalogue, nous faisons la distinction entre deux types de lieux : les types « standards » et les types « exemplaires » dans le but d'atteindre une certaine précision dans l'analyse.

Afin d'entrer plus en profondeur dans les deux quartiers, nous faisons un « *zoom in* » sur un *cluster* délimité de manière spécifique et l'étudions plus en profondeur, toujours à travers les thèmes du logement, du travail et de la production.

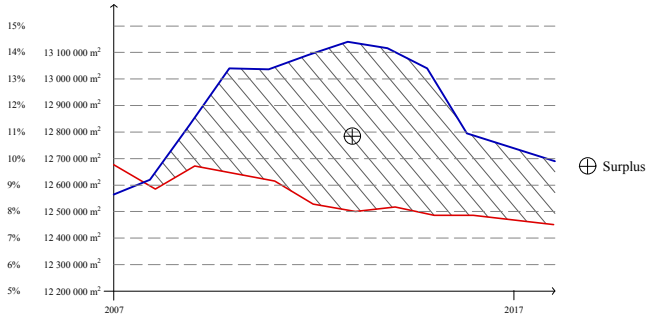
Enfin, à l'aide de ce travail d'analyse et de ce nouveau regard sur le quartier et sur la ville, nous proposons une hypothèse de projet à travers différents scenarii dans le but de concrétiser le travail et d'ouvrir le débat sur le sujet.



Evolution de la population à Bruxelles (nombre de personnes)
Evolution du nombre de logements autorisés à Bruxelles (nombre de logements)



Demande des espaces de production (hectare)
Nombre d'hectares disponibles



Evolution de la vacances des bureaux en Région de Bruxelles-Capitale 2007-2017 (en pourcentage)
Evolution du stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale 2007-2017(en mètre carré)

Figure 2 : Graphiques des évolutions du logement, de la production et du travail à Bruxelles

1.2. Indices : une ville en pleine mutation, urgence de trois domaines (logement, lieux de production et de travail)

Nous avons pu voir au point précédent que la société individualiste et fragmentée que nous connaissons est en pleine évolution. Dans le cadre de ce travail, les logements, les lieux de production et de bureaux sont les centres d'intéret car il y a un potentiel à travers ces thématiques pour faire évoluer le modèle de la ville de Bruxelles.

En effet, ces graphes illustrent une urgence dans les domaines du logement, de la production et du travail dans le contexte de Bruxelles. Nous pouvons constater un manque ou un surplus croissant dans le temps entre l'offre et la demande pour les trois thèmes étudiés. Ceci nous indique donc un potentiel émergent pour imaginer une nouvelle vision de ces lieux et de la ville future.

Pour le logement, l'augmentation de la démographie est en accélération croissante. Le nombre de nouveaux logements par an augmente mais pas suffisament pour suivre celle de la croissance démographique. Un écart se creuse entre ces deux données, un manque croît. Il y a donc un problème à résoudre.

Pour la production, la demande de lieux de production est en augmentation croissante mais le nombre de mètres carrés disponibles est en décroissance. Un écart se creuse entre l'offre et la demande. Il y a également un manque et donc une problématique à résoudre.

Pour le travail, le stock d'espaces de bureaux en nombre de mètres carrés est en augmentation croissante alors que la vacances de bureaux ne cesse d'augmenter. Dans ce cas-ci, il y a un surplus d'espaces de travail qui peut être un réel potentiel pour combler les manques du logement et de la production en ville. Un écart se creuse en positif.

Ces lieux pour se loger, produire et travailler sont actuellement pensés et conçus de manière indépendante mais il serait plus intéressant de réfléchir à concevoir ces espaces de manière connectée. Rassembler ces spatialités va permettre de rentabiliser les espaces, ce qui est donc bénéfique pour chaque domaine. Il existe en effet trop de foncier chez l'un, un manque chez l'autre. Il y a une réelle opportunité de combiner les programmes afin de, non seulement créer une mixité urbaine mais aussi de répondre aux attentes de chaque thématique mais aussi celles d'une ville qui a besoin de se mettre en réseau.



Figure 3 : Vue du jardin de l'habitat collectif « Lange Eng », Danemark



Figure 4 : Vue d'un fablab



Figure 5 : Vue d'un espace de coworking

1.3. Nouvelles spatialités émergentes

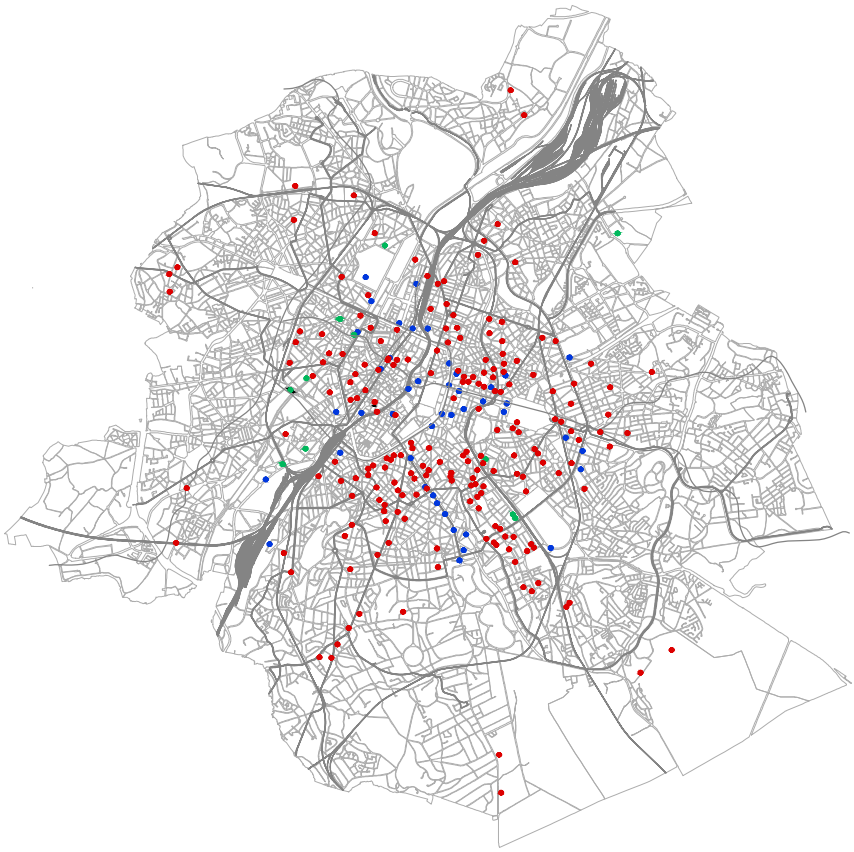
1.3.1. De nouveaux espaces en plein développement

Suite aux urgences évoquées pour le domaine du logement, des espaces de prodution et de travail, de nouveaux espaces sont en train de se développer dans ces trois domaines. Les mentalites évoluent et ces espaces sont de plus en plus pensés de manière collective. Ces lieux jusqu'à présent conçus pour un usage privatif se tournent vers un fonctionnement communautaire. Les espaces de ces activités songent à être mutualisés.

La suite du travail vise à étudier ces nouveaux espaces, en plein développement et au coeur des débats à Bruxelles, à les mettre en relation, et à créer des interactions entre ceux-ci. Parallèlement, des études personnelles[3] abordent plus en profondeur les thématiques du coliving, des fablabs et du coworking avec des enquêtes sur le terrain et des interviews spécifiques. L'habitat collectif est un type de logement qui réunit familles, ménages, habitants ayant décidé de vivre en communauté afin de mettre en commun leurs ressources. Ce type de logement comprend des parties privatives et des parties communes. Le fablab est un lieu ouvert au public où il est mis à sa disposition toutes sortes d'outils, notamment des machines-outils pilotées par ordinateur, pour la conception et la réalisation d'objets. Le coworking est un nouveau mode d'organisation du travail qui regroupe un espace de travail partagé et un réseau de travailleurs afin de créer des communautés et synergies entre *coworkers*.

Notre société qui est aujourd'hui hyper individualiste, tend vers le collectif pour plusieurs motifs. En raison des urgences urbaines mentionnées précédemment et à la mutation de Bruxelles, une évolution est dûe à de nouvelles attentes, de nouvelles pratiques et de nouveaux modes de vie. Un constat des nouvelles typologies de logement, de production, et de travail est réalisé (voir chapitre 2). En conséquences de nouveaux enjeux urbains, des problématiques sont à résoudre. Ces nouveaux lieux pourraient solutionner ces différents problèmes urbains.

3 NOY Nadège. *Living Apart Together* ;
ROSSIGNOL François. *Made In My Neighborhood* ;
GARCIA Nicolas. *(Co)Working Together.*



Transport en commun
Habitat Collectif
Fablab
Coworking

0 2,25 km

Figure 6 : Les habitats collectifs, fablabs et espaces de coworking à Bruxelles

1.3.2. Relevé des espaces d'habitat collectif, fablab et coworking à Bruxelles

Sur la figure 6 ci-contre, nous trouvons un relevé de ces lieux de coworking, cohousing et fablab à Bruxelles. Ceci nous permet de situer ces lieux dans la ville : à l'ouest se situent majoritairement des espaces de production ; à l'est, les espaces de cohabitat et de coworking. À travers nos recherches, nous pouvons constater que dans les trois domaines, il n'existe pas de réseau entre les différents bâtiments. Ils s'implantent de manière éclatée dans le tissu urbain, là où il y a une opportunité. On peut constater que ces nouveaux lieux se développent dans la ville de manière diffuse mais à proximité des réseaux de transports en commun, lorsque l'accessibilité est bonne.

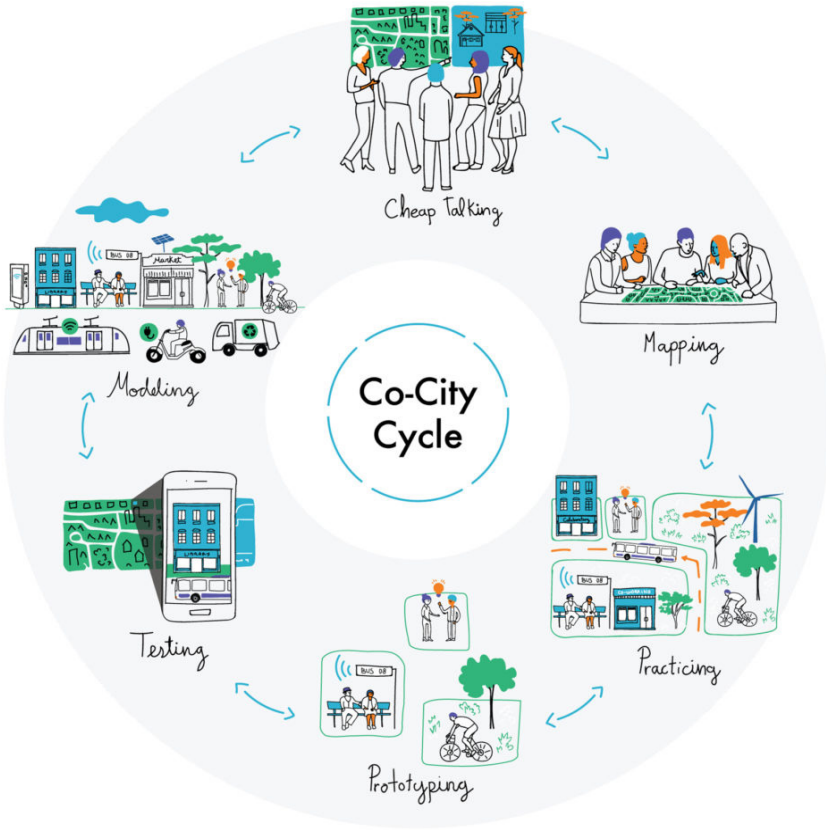


Figure 7 : Le cycle de la Co-City

1.4. Des concepts qui nourrissent la réflexion

1.4.1. La *Co-City*

Selon nos observations, un changement d'utilisation des lieux avec le temps et le développement des lieux d'espaces communs ont été constatés. Ces enjeux de mutualisation ont déjà été traités par le Labgov, qui a défini ce concept de « *Co-City* » : « *Le concept de Co-City situe la ville comme une infrastructure permettant la coopération, le partage, et la décision participative à la production par les pairs, soutenue par des données ouvertes et guidée par des principes de justice distributive.* »

Dans le monde entier, il existe en effet déjà des exemples concrets qui sont des processus de recherche. Ces projets pilotes de *Co-Cities* sont au stade de protocoles comme ceux des villes de Rome (*Co-Roma*), New-York (*Co-NYC*) ou Bologne (*Co-Bologna*). Cette démarche, qui vise à créer des communautés est inspirante pour le projet qui suit, *Co-Brussels*, qui vise à rassembler les personnes dans des espaces partagés.

Le principe de *Co-City* considère la ville comme une ressource à partager. Cette mise en commun est un levier de projet reprenant les notions de logement, de travail et de production pour organiser la ville de manière collective. Une « *Co-City* » est une ville basée sur une gouvernance collaborative. Différentes ressources (urbaines, environnementales, culturelles, numériques) sont gérées ou détenues en copropriété par le biais de certains partenariats. Ces partenariats avec les acteurs politiques, économiques et institutionnels jouent un rôle clef dans la notion de *Co-Cities*. Ces actions ont pour objectif de créer des espaces communs. Pour développer cette ville plus collective, il serait intéressant d'étudier les interactions que pourraient produire les trois domaines du travail, du logement et de la production.

Cette notion de *Co-City*, qui est avant tout une ambition politique, pourrait répondre à la question des quartiers monofonctionnels comme les quartiers de bureaux, résidentiels ou industriels. Le mode collaboratif pourrait permettre de diversifier, mixer les usages et enrichir les espaces urbains afin de donner de nouvelles vies à certains quartiers. En outre, la vie partagée pourrait être une solution à des problèmes tels que l'urbanisation croissante, le manque de logements abordables et la solitude.[4]

On remarque, par exemple pour les quartiers de bureaux, que depuis quelques années les modes de travail sont en plein changement. Avec la crise sanitaire, ce changement a été accéléré et on assiste à un basculement du monde du travail. Les quartiers de bureaux « traditionnels » sont voués à être modifiés afin de créer des quartiers plus dynamiques et accueillir plus de diversité dans les usages. De même, les quartiers

4 https://medium.com/space10/5-speculative-shared-living-schemes-as-imagined-by-students-at-central-saint-martins-9c2a994d6faf

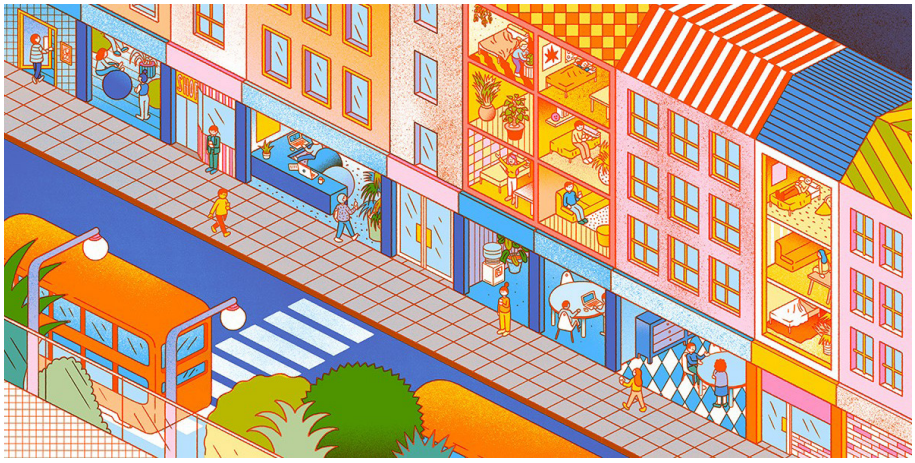


Figure 8 : Illustration réalisée par Yime : « The Subscription Neighbourhood » (Le quartier d'abonnement)

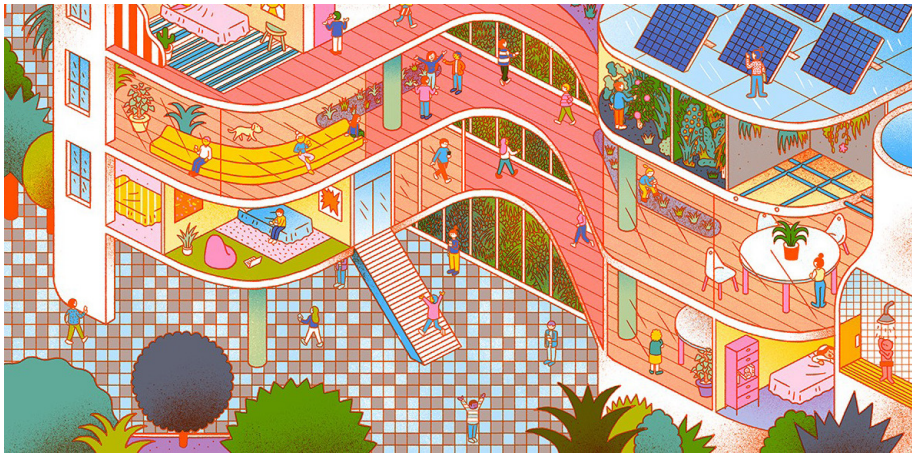


Figure 9 : Illustration réalisée par Yime : « The Off-Grid Neighbourhood » (La vie en réseau)



Figure 10 : Illustration réalisée par Yime : « The Guest House » (La maison d'hôtes)

« résidentiels » peuvent être modifiés afin d'intégrer des espaces de travail et de production et générer plus d'activités.

Cette idée générale de faire la ville plus collaborative est donc traitée dans cette étude à travers trois sujets : le fablab, le cohabitat et le coworking. L'intégration de ces trois fonctions peut être un réel potentiel pour redynamiser les quartiers, créer des synergies, un nouveau mode de vie, plus adapté, plus localisé et générer plus de cohésion et de diversification sociale. Croiser ces trois thématiques permettrait de répondre à une ville plus souple pour imaginer une nouvelle manière de penser la ville. Cette approche permet, en outre, de trouver de nouvelles pistes face aux problèmes pointés par les trois indices. Notre hypothèse est de travailler à l'échelle du commun et non à l'échelle individuelle, à l'échelle du quartier et non du bâtiment pour expérimenter des espaces autres qui peuvent servir aux différentes communautés et habitants du quartier. Une question se pose alors : comment inventer de nouvelles formes de lieux qui donnent une réponse à cette *Co-City* ? Celles-ci peuvent s'inventer par les trois thèmes énoncés : se loger, produire et travailler.

1.4.2. La ville collective de 2030, imaginée par des étudiants de Londres

Henrietta Thompson, rédactrice en chef de *Wallpaper*, s'est rendue à l'école d'art et de design de Londres afin de découvrir le travail de plusieurs étudiants de Central Saint Martins, l'université des arts de Londres. Ils ont été invités par le bureau SPACE10 à concevoir cinq espaces de vie partagée pour 2030. Elle a ensuite partagé ses observations dans l'article : « *5 speculative shared-living schemes, as imagined by students at Central Saint Martins*. » Les étudiants ont imaginé une ville partagée sur base de cinq scénarios possibles. Cette vision de ville partagée est un domaine en plein essor. Un phénomène relativement nouveau mais qui est largement discuté. Les promoteurs immobiliers, les urbanistes et les entreprises explorent tous sérieusement les possibilités. Cet article est intéressant pour notre étude car il nous prouve que le sujet de la ville collective est largement en train d'être étudié.

L'objectif de leur travail n'était pas de trouver une solution unique. Ils ont plutôt élaboré cinq concepts radicaux pour la vie future. Ils se sont éloignés du modèle de vie partagée de la *Silicon Valley*, caractérisé par de vastes espaces ouverts dotés d'un beau mobilier, d'un espace de coworking et d'un tas de startups. Ils ont réfléchi sur base d'un site existant, à *Forest Gate*, à l'est de Londres. *Forest Gate* a été choisi comme une sorte de site prototypique du futur, explique Alex Warnock-Smith, responsable de cours, BA Architecture, à Central Saint Martins : « *C'est un endroit en passe de changer avec l'arrivée de Crossrail, le système de transport en commun, et qui est déjà prêt pour un grand développement. Nous savons que nous assistons à la plus grande disparité entre les riches et les pauvres que nous ayons vue depuis l'époque victorienne, et c'était un bon site pour aborder cela aussi, avec un large éventail de données démographiques au sein des communautés existantes et à venir.* »

Plutôt que de se contenter de concevoir un complexe concret, les étudiants ont abordé le projet en plusieurs étapes, en effectuant des recherches approfondies sur le lieu et sa communauté, ainsi que sur l'histoire de la vie en communauté telle que nous la connaissons. Ils ont créé une série de personnages identifiables en racontant une journée de leur vie, en décrivant leurs activités typiques, leurs frictions sociales et leurs dilemmes économiques en rapport avec la vie en communauté et, en réponse aux défis et aux opportunités qui leur étaient présentés, chaque équipe a élaboré une proposition de conception spatiale et un storyboard.

Premier scénario : le quartier d'abonnement

Dans ce scénario, les étudiants imaginent la vie partagée à la demande, au-delà de la maison. Développant le concept de vie partagée à la demande, de l'échelle d'une seule maison à celle d'une communauté urbaine entière, le *Subscription Neighbourhood* est le fruit du travail de Josh Mallins, Ivy Wong, Junlan Zhang et Orange Cheng. En réponse à l'ubérisation de la vie urbaine et à l'Airbnbification de la vie domestique, leur projet propose un service d'abonnement dans lequel les résidents et les entreprises accueillent des utilisateurs abonnés.

Les étudiants se sont inspirés de la philosophie de l'économie du partage pour l'appliquer à un quartier entier, dont les habitants peuvent s'abonner aux services plutôt que de les posséder. Ici, un bâtiment peut avoir plusieurs fonctions, chacune visant à maximiser son utilité. Il peut être utilisé pour un logement ou un travail partagé, par exemple, ou pour accueillir des entreprises locales. Les habitants de ce quartier résilient ont même leur propre monnaie (qui n'est pas sans rappeler la livre de Brixton et la Zinne à Bruxelles), conçue pour maintenir la valeur économique dans le quartier et soutenir la communauté locale.

Deuxième scénario : La vie en réseau

Il faut imaginer dans ce scénario les trajets domicile-travail comme un réseau d'expériences de vie partagée. Cette proposition high-tech est pensée par John Moran, Christian Richards, Yibeijia Li et Zhe Wang. Ceux-ci partent de la triste réalité quotidienne de 72 % de la population britannique qui endure un trajet de deux heures pour se rendre au travail et en revenir. Et cette situation ne fait qu'empirer. *Network Living* imagine une série de logements privés, transportables de ville en ville grâce à une infrastructure automatisée. « *Vous pouvez être dans le train avant même d'être sorti du lit* », explique Li. Cette infrastructure permetrait aux individus de se réveiller, de se préparer pour le travail et même d'organiser des réunions tout en étant transférés d'un endroit à l'autre. Évaluer l'avenir et être réaliste à ce sujet a été un défi pour de nombreux groupes, qui se sont trouvés consternés par l'ampleur des problèmes, des questions et des inconnus auxquels le monde est apparemment confronté aujourd'hui. Ils ont commencé par imaginer les pires dystopies pour ensuite rebondire positivement et imaginer la meilleure utopie, un monde où nous voulons tous vivre.

Troisième scénario : La maison d'hôtes

Holly Le-Var, Janila Castañeda, Mark Freeman et Rafael García ont imaginé un espace de vie partagé qui intègre les migrants et construit des communautés.

La *Guest House* construit un espace de vie partagée qui pourrait permettre aux habitants de s'engager dans des activités productives de construction de communautés pour une échelle locale. *Forest Gate* regroupe des dynamiques sociales ; le projet de la *Guest House* cherche à intégrer les différentes communautés entrantes.

« *Nous pensons que toute réalisation humaine symbolique est le résultat d'un travail en commun* », explique Le-Var. « *Considérée comme un précurseur de la cohabitation, la Guest House offre un cadre capable d'initier subtilement des interactions quotidiennes significatives et de générer une intégration durable, en formant une monnaie communautaire basée sur les offres et les besoins. À travers un ensemble d'interventions spatiales divisées par des spécifications, notre intention est d'encourager la communauté, la croissance et la transformation comme une constante dans ce domaine.* »

Quatrième scénario : *CommunicARe*

Pour ce quatrième scénario, les étudiants ont créé un centre technologique de cohabitation conçu pour faciliter l'interaction sociale. Cette expérience est le travail de Jennifer Nibbs, Morgane Sha'ban et Kara Andarini. La technologie continue de jouer un rôle important dans nos vies, mais elle a également entraîné une augmentation de la solitude et des problèmes de santé mentale. Mais d'ici à 2030, on pourrait envisager que les technologies émergentes telles que la réalité augmentée (RA) pourraient être utilisées dans le contexte de la vie partagée pour favoriser les interactions sociales. C'est l'idée qui sous-tend *CommunicARe*, un centre technologique de vie partagée qui associe les communautés réelles et virtuelles du monde entier et combat certaines des conséquences négatives de la technologie moderne. En particulier, *CommunicARe* permet aux gens de se rencontrer dans leur espace de vie partagée grâce à la réalité virtuelle.

Cinquième scénario : Le quartier hors réseau

Ce projet est inventé pour un mode de vie partagée sur base d'une production alimentaire et un recyclage autosuffisant. Le *Off-Grid Neighbourhood* est un nouveau mode de vie partagée où les résidents peuvent avoir une vie saine, aider l'environnement et faire partie d'une communauté en même temps. Avec sa ferme verticale, sa cuisine communautaire, son énergie réutilisable et son système de recyclage intégral, le *Off-Grid Neighbourhood* est un système totalement autosuffisant et très simple. Celui-ci est conçu par Deheng Liu, Leonie Dong, Marta Escribano et Dominika Pilch. Les résidents partagent des espaces communs et gèrent ensemble la production et la préparation d'aliments durables.

Conclusion

Ces différents *scenarii* et ces réflexions sont intéressants dans le cadre de notre travail car ils donnent des potentielles stratégies pour imaginer la future « *Co-Brussels* ». Les *scénarii* sont quelque peu utopiques mais nous permettent de réfléchir d'une manière plus

créative et plus ouverte. Leur méthodologie appliquée aide à structurer les ambitions de notre projet.

Premièrement, l'échelle de réflexion choisie est similaire à la nôtre. Ils ont choisi de travailler le site de *Forest Gate* qui est un quartier résidentiel de Londres. Ce choix a été fait entre autres car ce site, selon Alex Warnock-Smith, est prêt à subir de nouveaux changements notamment avec l'arrivée de *Crossrail*, le système de transports en commun. Cette réflexion se rapproche de la nôtre car nous sélectionnons également deux quartiers ayant subi de grandes transformations et qui sont en passe de subir de nouveaux changements (voir chapitre 2).

Deuxièmement, leur méthodologie par étape est une méthode astucieuse pour approcher une question aussi complexe. Comme eux, durant notre recherche, nous avons travaillé en étapes en commençant par identifier les caractéristiques principales des deux quartiers au niveau spatial et socio-économique, comme vu précédemment. Ensuite, nous retraçons l'histoire des quartiers ainsi que l'évolution des typologies de lieux que nous étudions à travers un catalogue. Puis, un cadrage particulier est délimité afin de proposer des scénarios de projet.

Les étudiants ont également abordé leur projet en effectuant des recherches approfondies sur le lieu ainsi que sur sa communauté. Il nous semblait également nécessaire d'identifier les caractéristiques de la ville, d'une part pour faire un choix sur le cadrage et d'autre part, de pouvoir situer les besoins du lieu. Répondre à la question, « la *Co-City* pour qui ? » est aussi une étape essentielle dans ce processus de recherche. Si l'ambition est de reconnecter les communautés, il est primordial d'identifier pour quel type de profil nous repensons les spatialités. Dans l'approche des étudiants, une série de personnages types ont été créés. Nous identifions les profils à travers des études de terrain et d'interviews.

Au final, l'ambition des étudiants n'était pas de dessiner un projet concret. Ils ont préféré élaborer cinq concepts radicaux pour la vie future plutôt que d'essayer de trouver une solution unique. L'objectif de cette recherche n'est pas non plus de soumettre une proposition stricte dans un cadre précis mais plutôt de présenter une méthodologie, une manière de voir la ville de Bruxelles et ses quartiers autrement, toujours dans l'optique d'une vision collective future (voir chapitre 3). À l'aide de ce nouveau regard, plusieurs *scenarii* sont également mis en place (voir chapitre 4). Nous n'essayons pas de dire qu'il existe une solution fixe mais au contraire, une multitude de propositions et de combinaisons qui pourraient être mises en place. Comme eux, nous élaborons une proposition de conception spatiale et un *storyboard* mais l'objectif final est de se rendre compte qu'il existe différentes possibilités et que le meilleur choix sera fait après étude précise du lieu, analyse des profils qui désirent y vivre et de la collaboration, de la participation des différents acteurs.

1.5. Expérimentation de Co-Brussels : choix de deux échantillons tests, deux quartiers en mutation

On résume souvent la capitale à ses dix-neuf communes, mais il ne s'agit que d'entités administratives qui ne traduisent aucune réelle homogénéité. Bruxelles vit également par ses quartiers. Elle est effectivement composée de 145 quartiers, définis par le Monitoring . Cette délimitation de la ville offre un regard proche de la réalité quotidienne vécue par leurs habitants. Le quartier est conçu comme une entité d'observation qui répond à différentes contraintes d'homogénéité dont celle de correspondre à un espace de vie que partagent au quotidien les gens qui y habitent. Ces quartiers ont parfois des caractéristiques sociologiques, économiques, démographiques ou environnementales fortement différentes, même lorsque ceux-ci sont voisins. C'est dans ce contexte qu'il a été décidé de présenter notre projet pilote de « *Co-Brussels* » à travers l'échelle du quartier.

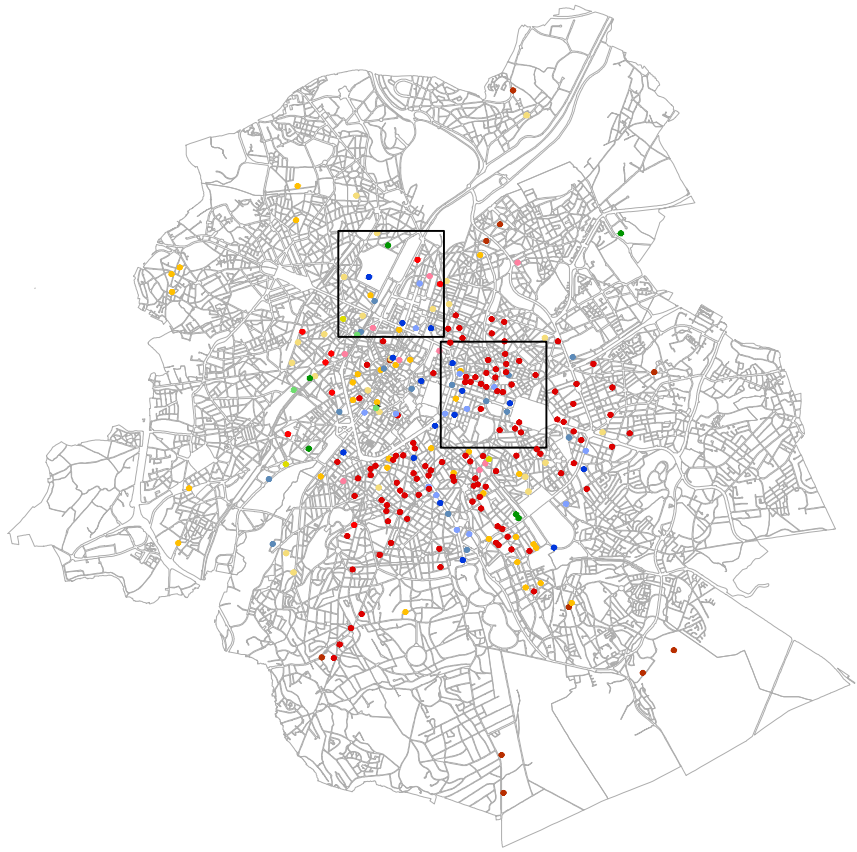
Les quartiers Nord et européen sont deux quartiers qui regorgent de caractéristiques intéressantes, comme par exemple leur mixité sociale, leur monofonctionnalité et leur histoire. L'étude du contexte socio-économique de Bruxelles nous aide à faire le choix de deux cadrages plus spécifiques. L'objectif est d'utiliser ces quartiers comme échantillons tests pour implanter les nouveaux espaces émergents (habitat collectif, fablab et coworking) qui vont évoluer vers des formes plus complexes et imaginer de mettre en réseau les bâtiments et les habitants du quartier. Les quartiers Nord et européen sont en mutation et ont également besoin d'une nouvelle réponse car collectivement, ils ont une certaine carence. Plusieurs facteurs spécifiques justifient ce choix.

1.5.1. *Co-Brussels* pour qui ?

L'objectif étant de réfléchir à une ville et à des quartiers partagés, il est primordial de situer « qui » va vivre dans cette « *Co-Brussels* » car en effet, la dimension spatiale dépend de la dimension sociale. Il est donc essentiel de repérer quelques indicateurs nous permettant de mieux comprendre le caractère socio-économique de Bruxelles et de ses quartiers.

D'une part, on peut noter que la démographie de Bruxelles croît de manière exponentielle. Ceci est dû entre autres au taux de natalité mais également aux flux migratoires. En 2016, les étrangers constituaient 35 % de la population bruxelloise. Les différentes nationalités présentes reflètent donc la diversité sociale de la ville. La plupart des nouveaux venus vivent dans le Pentagone ainsi qu'à l'est de la première couronne, à proximité des institutions européennes et internationales.

D'autre part, on peut également noter que la tranche d'âge la plus représentative à Bruxelles est celle des 26/35 ans. Il s'agit dès lors d'une ville relativement jeune.



Coliving
CLTB
Habitat temporaire
Habitat groupé
Habitat intergénérationnel
Logement étudiant

Coworking à l'échelle du pays
Coworking à l'échelle du quartier
Coworking à l'échelle de la ville

Grand Fablab
Fablab moyen
Petit Fablab

0 2,25 km

Figure 11 : Co-Brussels : Les espaces de cohabitat, coproduction et coworking à Bruxelles

Ces éléments nous donnent donc déjà quelques indices afin d'évaluer pour qui faire la ville partagée. De manière générale, on peut dire qu'il faudra se demander comment intégrer et renforcer la cohésion entre les différentes cultures de la ville et répondre aux attentes d'une population relativement jeune. Il est évident qu'une multitude de paramètres supplémentaires, qui seront divergents selon la situation, sont à prendre en compte pour répondre à une question complexe : « *Co-Brussels* pour qui ? »

De plus, afin d'imaginer une ville collaborative, il est évident qu'il faut que différents acteurs coopèrent ensemble afin de mettre en commun différentes ressources. Selon Labgov, cinq acteurs doivent pouvoir collaborer : « les innovateurs sociaux (c'est-à-dire les citoyens actifs, les créateurs de villes, les collaborations numériques, les régénérateurs urbains, les jardiniers communautaires, etc.), les autorités publiques, les entreprises, les organisations de la société civile et les institutions de la connaissance (c'est-à-dire les écoles, les universités, les institutions culturelles, les musées, les académies, etc.) » Ces partenariats permettraient d'atteindre trois objectifs : « encourager l'innovation sociale dans la prestation de services sociaux urbains, stimuler les économies collaboratives en tant que moteur du développement économique local, promouvoir la régénération urbaine inclusive des zones dégradées. » Les autorités publiques jouent également un rôle important dans la création et le maintien de la ville partagée.

Pour ce travail, deux quartiers ont été sélectionnés pour expérimenter un quartier plus collectif et en faire un projet pilote pour la ville : le quartier européen et le quartier Nord. Il est évident que tous les quartiers ne sont pas égaux entre eux et regorgent de caractéristiques divergentes à prendre en compte afin d'imaginer un projet à grande échelle.

1.5.2. La diversité des habitats collectifs, fablabs et espaces de coworking

On peut situer sur la carte ci-contre (figure 11) que Bruxelles regroupe déjà une certaine diversité de types d'habitat collectif, de fablab et de coworking. Cette carte a été réalisée grâce à un relevé généré à partir de différentes bases de données et différentes ressources[5]. Ces nouvelles spatialités étant déjà présentes dans les deux quartiers étudiés, il serait donc intéressant d'explorer l'impact qu'elles pourraient avoir dans ces périmètres. En effet, les quartiers bruxellois n'étant pas tous égaux, ceux-ci accueilleront différents types d'habitat collectif, fablab et coworking en fonction de leurs caractéristiques, le profil des habitants et leurs besoins. Les différentes typologies constatées sont catégorisées et expliquées dans le catalogue qui suit.

5 tels que habitat-groupe.be, brukot.be, neybor.co, cohabs.com, coarchi.be, coworkinglist.be



Zone avec le taux de bureaux sous-exploités le plus haut

0 2,25 km

Figure 12 : Stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale

1.5.3. Stock de bureaux

On peut repérer sur la carte ci-contre (figure 12) les zones importantes de bureaux qui démontrent des pôles monofonctionnels. On peut situer que la concentration des opérations de bureaux sont localisées plus au centre de la ville (Pentagone, quartier Nord, quartier européen). Les espaces de bureaux sont dominants dans les cadrages sélectionnés. On parle en effet de la « bruxellisation » dans les années 1960 qui a démoli des quartiers entiers pour laisser place à de grandes tours de bureaux afin de mettre en avant le profit économique et l'image internationale de la capitale. Ceci entraîna la dévalorisation de la qualité de vie de ces quartiers. Étant donné l'évolution et le changement dans le mode de travail et la vacance des bureaux croissante, notamment dûe au « *home-working* » (télétravail), ces lieux ont un réel potentiel pour transformer ces immeubles et rentabiliser les espaces. Ceux-ci pourraient donc combler le manque des lieux de production et de logement. On observe par exemple, depuis quelques années, le développement de projets mixtes bureaux/logements, qui contribuent à augmenter la mixité fonctionnelle des quartiers de bureaux. L'obsolescence accélérée des immeubles de bureaux et la nécessité de penser la ville au regard du développement durable sont autant d'arguments plaidant en faveur de la réversibilité des usages des immeubles.

La Commission européenne a l'ambition de réduire la superficie de bureaux qu'elle occupe à Bruxelles. Celle-ci compte maintenir le télétravail dans une proportion limitée, à l'issue de la crise sanitaire, et envisage de quitter un certain nombre d'immeubles satellites au cours des prochaines années. Selon le secrétaire d'État Pascal Smet, le quartier Nord entre également dans les plans de la Commission[6].

6 RTBF. « L'Europe à Bruxelles : la Commission réduira la superficie de bureaux mais ne quittera pas Bruxelles », 25.05.2021, en ligne : https://www.rtbf.be/info/regions/bruxelles/detail_l-europe-a-bruxelles-la-commission-reduira-la-superficie-de-bureaux-mais-ne-quittera-pas-bruxelles?id=10769156&fbclid=IwAR0ZaGefdSxQalo21cYU9_u-Oolfjwi-1a9GwLoVGK981sfcP8fAmotGIZA

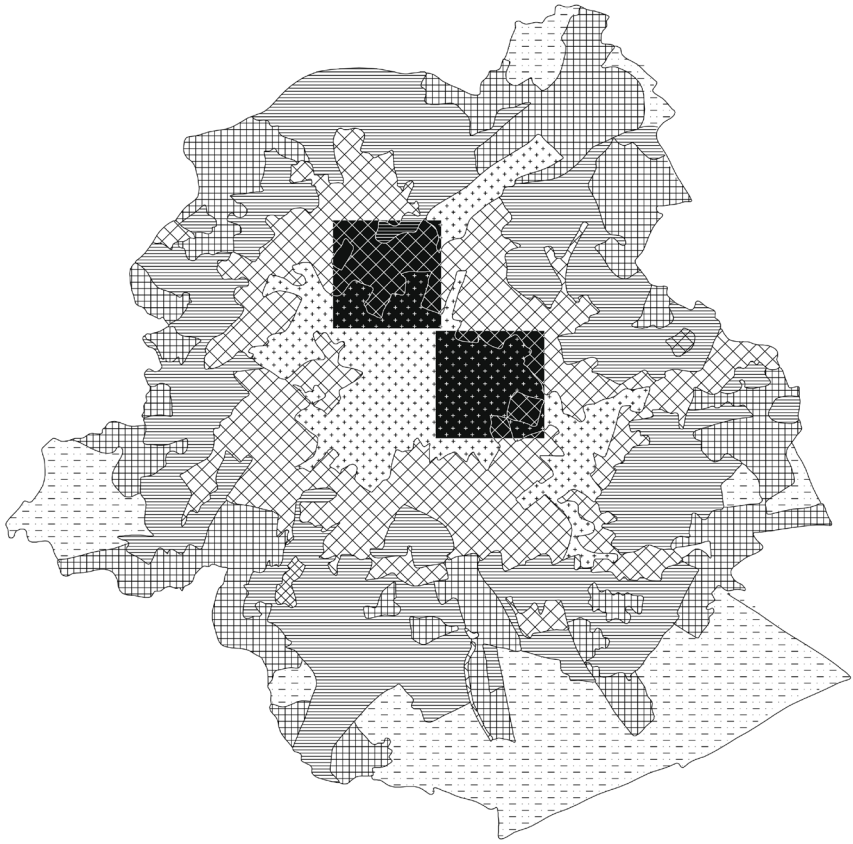


Figure 13 : Zones résidentielles, productives, et de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale

1.5.4. Zones résidentielle, industrielle et de bureaux

D'après cette carte (figure 13), les deux cadrages choisis se situent tous les deux dans une zone où une certaine mixité des thématiques que nous étudions est déjà présente. En effet, le quartier Nord est connu pour son caractère industriel mais il comprend également une importante zone de bureaux, qui se sont installés notamment à cause du mouvement de « bruxellisation » des années 1960. De nombreux logements résidentiels sont également présents dans cette zone.

Le quartier européen est, quant à lui, plutôt réputé pour ses institutions européennes, ce qui se traduit par une forte concentration d'espaces de bureaux. Mais on peut aussi observer une forte présence d'espaces résidentiels. On peut même parler de fracture entre ces deux zones. Ceci s'explique en retraçant l'histoire de ce quartier (voir chapitre 2). On retrouve néanmoins très peu de typologies productives. Il en existe pourtant quelques-unes, mais ce quartier n'a jamais connu de fonction industrielle.



20 à 26 minutes
27 à 31 minutes
32 à 36 minutes
37 à 43 minutes
43 à 57 minutes

0 2,25 km

Figure 14 : Accessibilité en transports en commun en Région de Bruxelles-Capitale

1.5.5. Accessibilité en transports publics

Cette carte (figure 14) démontre le temps moyen d'accès vers l'ensemble des autres secteurs. Le résultat vaut pour l'heure de pointe en semaine (période scolaire) et tient compte de l'offre des quatre opérateurs de transport public. Les recherches de Kevin Lebrun[7] tentent de déterminer si l'accessibilité était influencée par les inégalités sociales. Son étude montre que globalement il n'y a pas d'exclusion à ce niveau-là. Les personnes les plus pauvres habitent en effet majoritairement dans le centre, là où l'accessibilité en transports est élevée[8]. « *Il y a toutefois quelques cas particuliers. À Uccle notamment, où il y a des logements sociaux. Là, les gens cumulent pauvreté et problèmes d'accessibilité* », note-t-il.

7 Chercheur chez Bruxelles Mobilité

8 JADOUL Violaine. « Comment améliorer l'atractivtié des transports en commun à Bruxelles », *Daily Sience*, 29.09.2016.



Densité démographique la plus forte

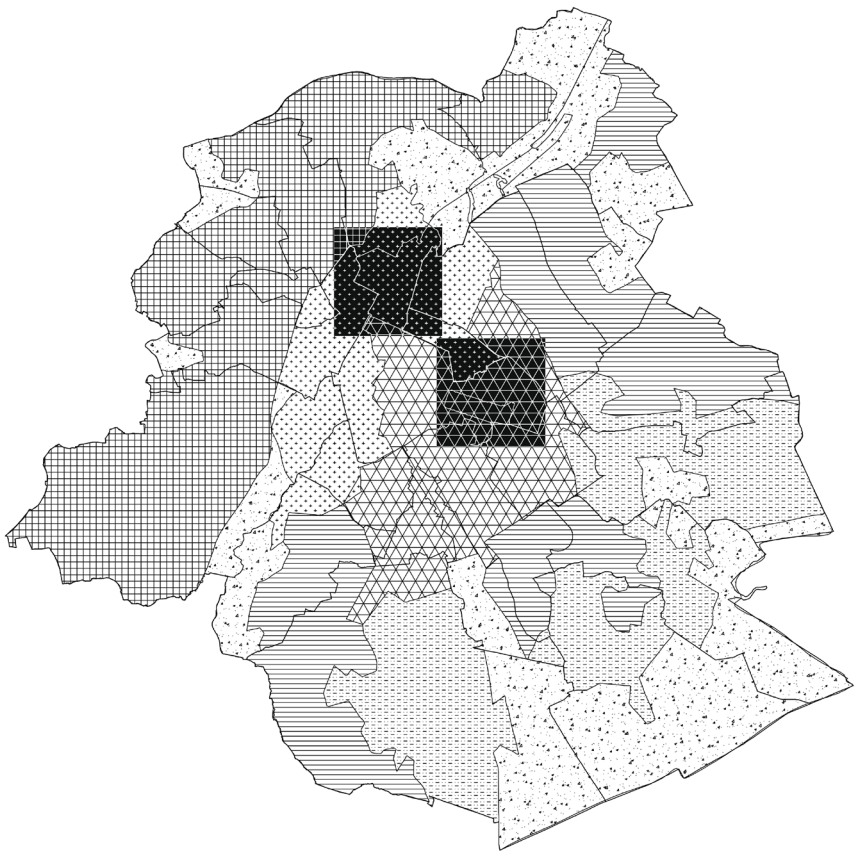
0 2,25 km

Figure 15 : Densité démographique en Région de Bruxelles-Capitale

1.5.6. Densité de population

La croissance démographique soutenue que connaît Bruxelles de nos jours remonte au milieu des années 1990. Elle découle de l'effet combiné de deux phénomènes : un renforcement du bilan migratoire avec l'étranger et une natalité bruxelloise en augmentation. Avec un horizon à très long terme (jusque 2060), on peut prévoir une augmentation de 12,5 % de la population bruxelloise[9]. La croissance démographique joue un rôle primordial dans la crise du logement abordable de Bruxelles : la tension entre l'offre et la demande sur le marché nourrit la hausse des prix. C'est parmi les populations à faibles revenus que la tendance à la densification des logements est sans aucun doute la plus prononcée. On peut situer sur la carte (figure 15), les zones les plus denses de Bruxelles et voir que les cadrages choisis se situent entre une zone très densément peuplée et une zone beaucoup moins densément peuplée.

9 DESSOUROUX Christian, BENSLIMAN Rachida, BERNARD Nicolas, DE LAET Sarah, DEMONTY François, MARISSAL Pierre, SURJYN Johan « Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux », *bsi.brussels*, 2016.



Première couronne Ouest «croissant pauvre»
Première couronne-orientale
Deuxième couronne-zone intermédiaire
Deuxième couronne-occidentale
Deuxième couronne-orientale
Chemins de fer/parcs/zone industrielle

0 2,25 km

Figure 16 : Structuration spatiale de la Région de Bruxelles-Capitale

1.5.7. Structuration socio-économique

On peut observer sur la carte (figure 16) que la Région de Bruxelles-Capitale est composée d'une structuration spatiale très nette des lieux de résidence. Cette division schématique de la ville reflète son statut socio-économique et fait émerger des situations très contrastées qui apparaissent sur le marché résidentiel bruxellois.

Ce schéma a peu évolué et détermine, depuis plusieurs décennies, la distribution spatiale des nouveaux arrivants dans la capitale. Au-delà des quartiers ouvriers traditionnels le long du canal, une population plus pauvre, provenant de l'immigration, s'est concentrée dans les quartiers urbanisés au XIX^{ème} siècle, la première couronne. L'effet classique de l'immigration en chaîne a mené à l'apparition de noyaux relativement concentrés des communautés immigrées. Cette distribution spatiale selon des critères socio-économiques et culturels a créé des frontières invisibles entre communautés qui vivent parfois l'une à côté de l'autre sans, ou avec peu d'interactions. Certains groupes sociaux ne se rencontrent pour ainsi dire jamais dans leur vie quotidienne. Il existe cependant un ou plusieurs quartiers où cohabitent de manière assez remarquable des habitants aux critères socio-économiques et culturels fort différents[10].

Le terme « couronne » dans la « représentation d'une ville selon un schéma concentrique, désigne les quartiers ayant une certaine homogénéité sociale, urbanistique, et formant un anneau à l'intérieur de la ville »[11].

Les cadrages choisis intègrent deux groupes sociaux-économiques différents. Premièrement, le cadrage dans le quartier Nord se trouve dans la première couronne ouest, le « croissant pauvre » de la ville. Cette zone concentre depuis plusieurs décennies les populations les moins favorisées sur le plan économique[12]. Il faut savoir que les communes bordant le canal connaissent une forte progression démographique, une augmentation de la population étrangère et se composent pour moitié de zones résidentielles et d'activités économiques.

Deuxièmement, le cadrage du quartier européen se trouve entre la première couronne ouest et la première couronne orientale. On peut déjà dire qu'il y a une fragmentation sociale dans cette zone. Les communes de la première couronne font face à une précarisation, une forte densité de population et du bâti, de nombreux ménages isolés et une forte activité de bureaux.

---

10 POUJOL Catherine. « Limites spatiales, frontières sociales : du visible à l'invisible dans l'espace géographique, économique et social de l'Asie centrale contemporaine », *Diogène*, numéro 246-247, pages 76 à 98, 2014.

11 Glossaire du Monitoring des quartiers : https://monitoringdesquartiers.brussels/glossaire/

12 Glossaire du Monitoring des quartiers : https://monitoringdesquartiers.brussels/glossaire/



Figure 17 : Âge moyen et revenu imposable moyen par habitant (classe de revenus) en Région de Bruxelles-Capitale en 2015

1.5.8. Contexte socio-économique

Suite à la visualisation schématique du contexte socio-économique de Bruxelles, on peut en effet situer que ces deux quartiers n'ont pas la même situation. On repère d'une part que le quartier Nord se trouve dans un contexte relativement précaire selon le revenu médian des ménages, alors que le quartier européen est dans une situation légèrement plus aisée. On observe également une moyenne d'âge différente dans ces deux lieux et ainsi une fois de plus situer cette fracture.

Tous ces critères permettent donc de distinguer les deux quartiers étudiés et de constater qu'ils regorgent de caractéristiques différentes. De ce fait, les enjeux et problématiques dans ces quartiers ne seront pas les mêmes, et les projets imaginés devront prendre en compte tous ces éléments.

CHAPITRE 2
RETOUR EN ARRIÈRE : CARTOGRAPHIES ET CATALOGUE TYPOLOGIQUE



Figure 18 : Carte de Ferraris, 1777

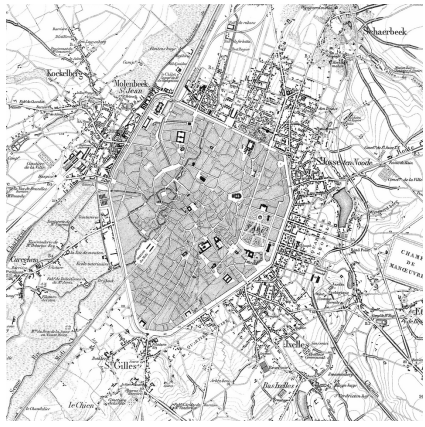


Figure 19 : Carte de Vandermaelen, 1846-1854

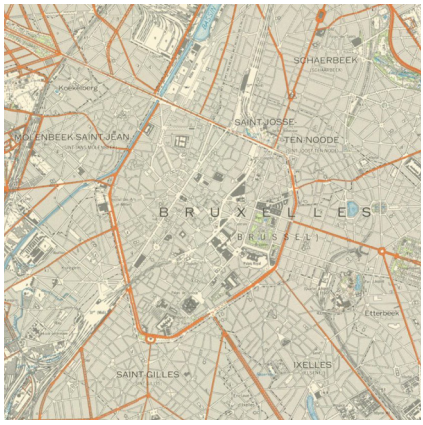


Figure 20 : Carte de 1976



Figure 21 : Carte de 2021

En observant la carte des affectations bruxelloises, on remarque plusieurs noyaux monofonctionnels. Ils forment des noyaux homogènes dépourvus de toute diversité d'affectation. Les exemples les plus flagrants sont les grands ensembles de bureaux que l'on retrouve dans le quartier Nord et le quartier européen. Dans le quartier européen, on y trouve une forte concentration de bureaux mais très peu de logements ou de lieux de production. Le long du canal, dans le quartier Nord, on remarque cette fois une forte présence d'industries et de lieux productifs mais peu de logements et de bureaux. Enfin les quartiers résidentiels sont très souvent peu investis par les lieux de production.

Notre démarche est de cibler deux quartiers, le quartier européen et le quartier Nord, aujourd'hui caractérisés par ces noyaux monofonctionnels, et d'analyser leurs évolutions à travers les siècles. Notre analyse comprend quatres périodes : le XVIII^e siècle basé sur la carte de Ferraris, l'époque industrielle avec la carte de Vandermaelen, l'après-guère et sa vision du tout voiture avec les cartes des travaux publics, et enfin l'époque contemporaine. En ciblant ces deux quartiers, nous pointons les trois thématiques qui nous intéressent et analysons leurs évolutions et interactions qui peuvent ou qui ont pu exister entre elles.

En parallèle à la question de l'historique à l'échelle du quartier, il est intéressant de questionner l'échelle du bâtiment et de son évolution. En effet, chaque époque se traduit par différents modes de vies et différentes pratiques qui peuvent être perçues par les espaces. Un catalogue est proposé afin d'illustrer l'évolution du logement, des espaces de travail et des espaces de production. La sélection des exemples de bâtiments est faite en fonction des grandes évolutions par période et prend en compte, dans la mesure du possible, des bâtiments situés dans ou à proximité des deux quartiers étudiés. Les typologies choisies tentent de refléter à titre général les grands changements de la société et les grands changements dans les logements, lieux de production et de travail. Ce catalogue exprime également les grandes idéologies de la société pour chaque période

Afin de réaliser un catalogue le plus fiable possible, nous faisons la distinction entre les types exemplaires et les types vernaculaires/standards pour chaque période.

Les types exemplaires désignent les bâtiments qui se démarquent par la manière dont ils sont conçus et pensés, les pratiques qui y sont faites et qui sortent du quotidien. Leurs échelles sont donc elles aussi pensées en fonction des nouvelles pratiques émergentes dans la société au fil du temps. Les types vernaculaires/standards sont quant à eux les bâtiments qui se transforment au fil des usages mais qui ne sont initialement pas conçus pour accueillir ce genre (souvent nouveau) d'activités. On pourrait dire qu'ils sont utilisés faute de mieux. On peut remarquer qu'au fil des périodes, les bâtiments jadis considérés comme exemplaires finissent par devenir des typologies standards. Ceci apparaît lorsque la typologie ne répond plus aux nouveaux usages.



Figure 22 : Carte de Ferraris

2.1. Bruxelles au XVIIIe siècle

À cette époque, la dynamique est à la fois technique, économique et sociale : ascension de la bourgeoisie, progrès des sciences et des techniques, développement de l'éducation. Concrètement, à cette époque, les conditions de vie n'étaient pas les mêmes pour tout le monde. Un écart gigantesque séparait la façon de vivre des classes supérieures, l'aristocratie et la grande bourgeoisie, vivant dans les villes, qui représentaient moins de 3 % de la population, de la masse populaire. Le petit peuple urbain des domestiques ou artisans et le monde paysan représentaient à eux seuls plus de 80 % de la population. Les élites nobles et bourgeoises ainsi que l'Église possédaient la terre que travaillait une paysannerie largement illettrée et misérable. Les paysans avaient des conditions de vie particulièrement précaires. Au XVIIIe siècle, le travail est valorisé comme facteur de production. La notion moderne de travail est contemporaine de la Révolution industrielle et du moment où l'économie fait son apparition en tant que science. En 1764, dans ses *Recherches sur la nature et les causes de la richesse des nations*, Adam Smith définit le travail comme « ce qui crée de la richesse ». Tout en restant synonyme de peine et d'effort, le travail n'est pas « valorisé » de façon explicite, pas plus que chez ses contemporains.

Au XVIIIe siècle, la notion du « travail » comme nous l'entendons aujourd'hui n'est pas la même. Dans cet écrit, le travail pour cette époque peut être défini comme toute la partie administrative, non manuelle comme pour un artisan ou un paysan.

Jacques Ellul s'efforce de démontrer que c'est au fil du temps et de façon implicite que le travail est élevé au rang de valeur. Selon lui, la valeur « travail » est une invention de la bourgeoisie qui, plusieurs siècles après s'être emparée du pouvoir économique (Renaissance), s'est emparée du pouvoir politique (Révolutions américaine et française), le second étant implicitement chargé de légitimer (ou « justifier ») le premier. Comme l'aristocrate, le bourgeois fait travailler les autres mais, contrairement à lui, il travaille lui-même et proclame que le travail est une valeur par le fait qu'il permet d'accéder au bonheur (mot étant compris au sens de « bien-être matériel »). Pour être heureux et jouir de l'existence, il faut consommer ; et pour consommer, il faut produire, « travailler ». Le travail est une valeur au sens où il est « le prix du bonheur ».

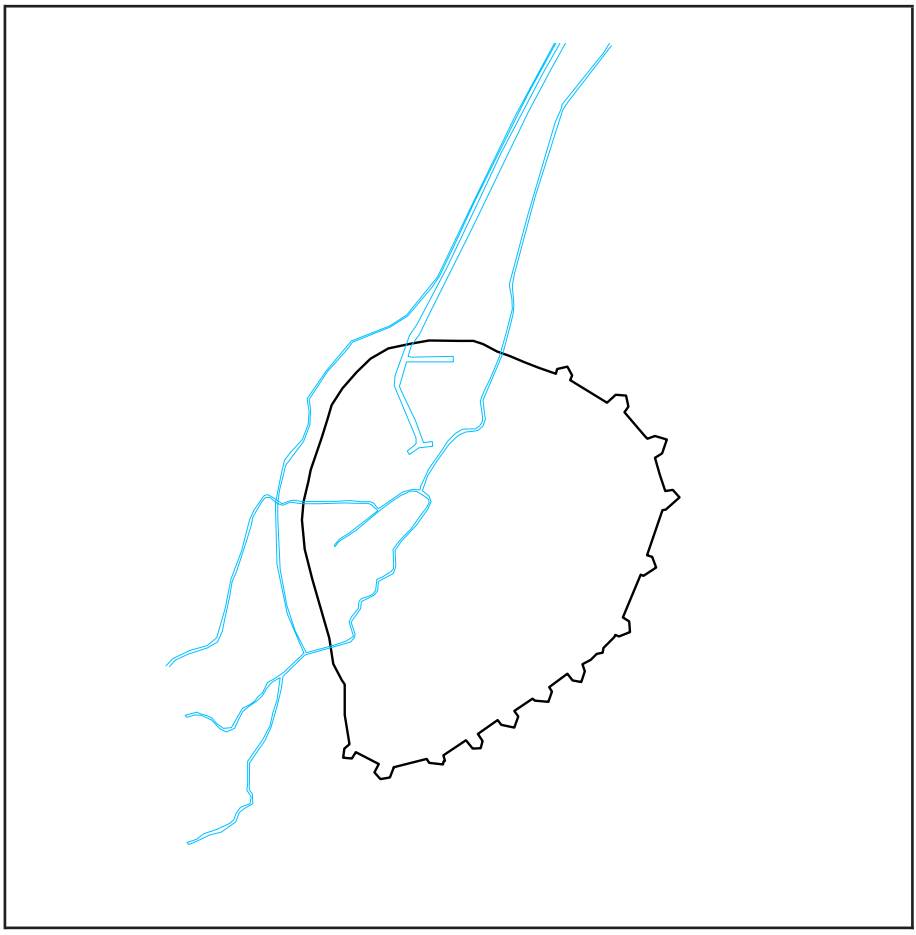
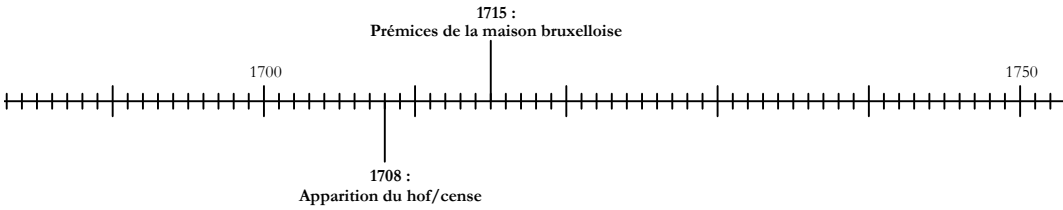


Figure 23 : Infrastructures à Bruxelles en 1777

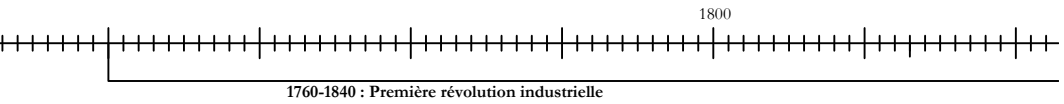


Infrastructures

Depuis toujours, la Senne a une grande importance pour Bruxelles car elle permettait de faire du commerce avec Anvers. Dès 1551, de grands travaux eurent lieu pour améliorer la navigabilité de la Senne et c'est ainsi que se fit l'inauguration du canal de Willebroeck dix ans plus tard en 1561. Ce canal qui apparut dans la ville, était primordial pour l'économie de Bruxelles. Un nouveau quartier et le nouveau port allaient donc s'implanter dans la ville avec la construction des bassins, dont le Bassin Sainte-Catherine en 1564. Après le comblement de ce bassin, c'est un nouveau commerce qui vint s'installer dans la ville avec le marché au poisson, qui constituait un réseau économique important pour l'époque. On retrouve encore aujourd'hui la présence du Bassin des Marchands avec le nom des différentes rues actuelles au cœur de Bruxelles : quais aux Briques et au Bois à Brûler.

Le XVIII[e] siècle représente donc une période d'essor économique pour Bruxelles avec la mise en place du principal réseau de connexion entre les différentes villes belges par des voies navigables. Il était donc question de véritablement avoir un port dans la ville, pour le bon développement de l'économie bruxelloise.

Figure 24 : Ligne du temps XVIIIe siècle



Quartier Nord

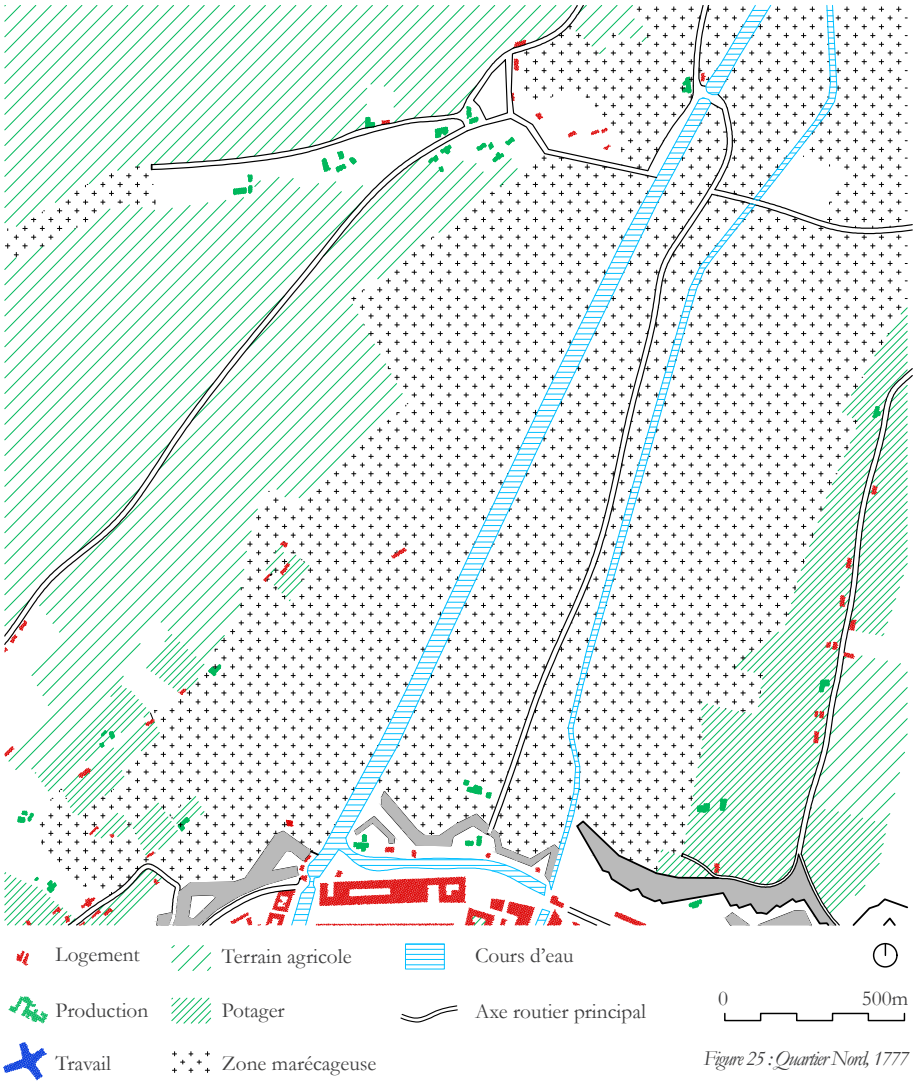


Figure 25 : Quartier Nord, 1777

Vers la fin du XVIII[e] siècle, la zone du quartier Nord est une zone marécageuse située en dehors de la ville. Cette zone est traversée par le canal inauguré en 1561, reliant Bruxelles à Anvers. On retrouve de part et d'autre de cette zone marécageuse des terrains agricoles exploités par de petites fermes (les « hofs », voir catalogue typologique) servant à nourrir la population de Bruxelles intra-muros. On note aussi quelques axes qui mènent aux différents villages de Schaerbeek, Laeken et Evere situés en dehors de la ville.

Quartier européen

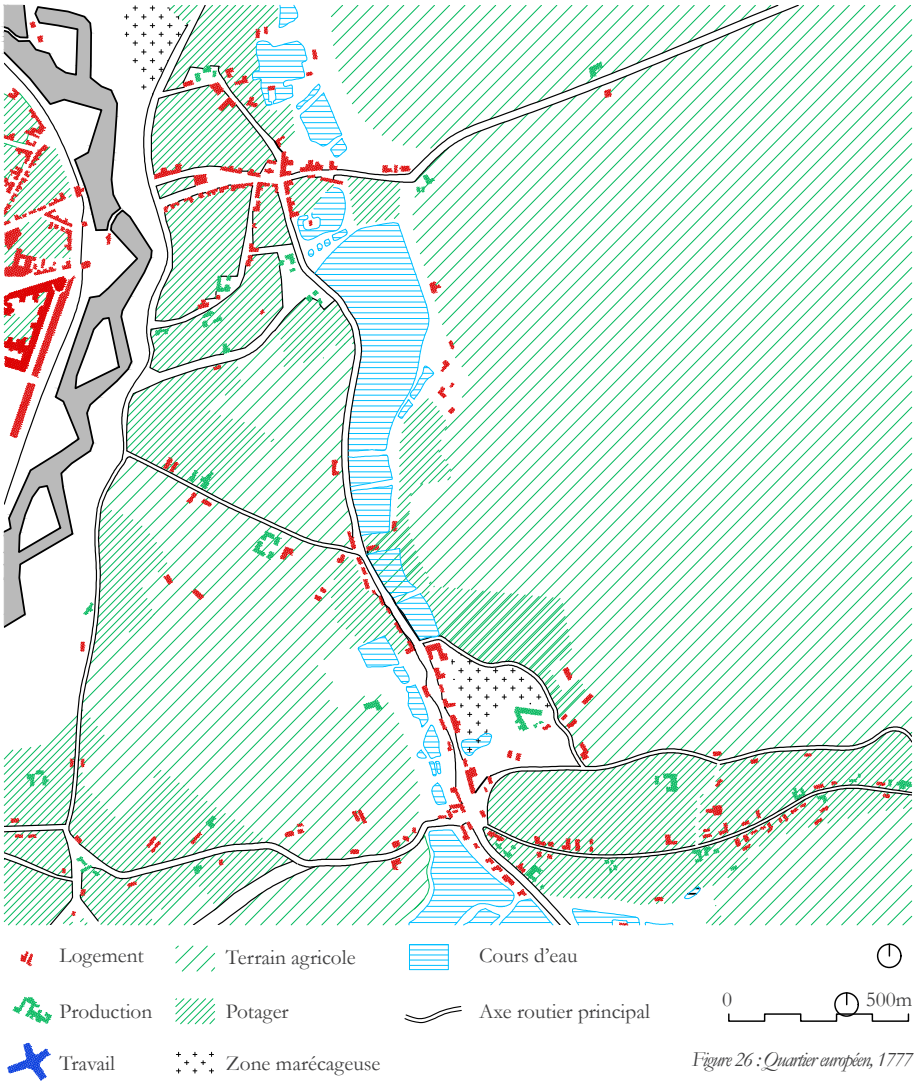
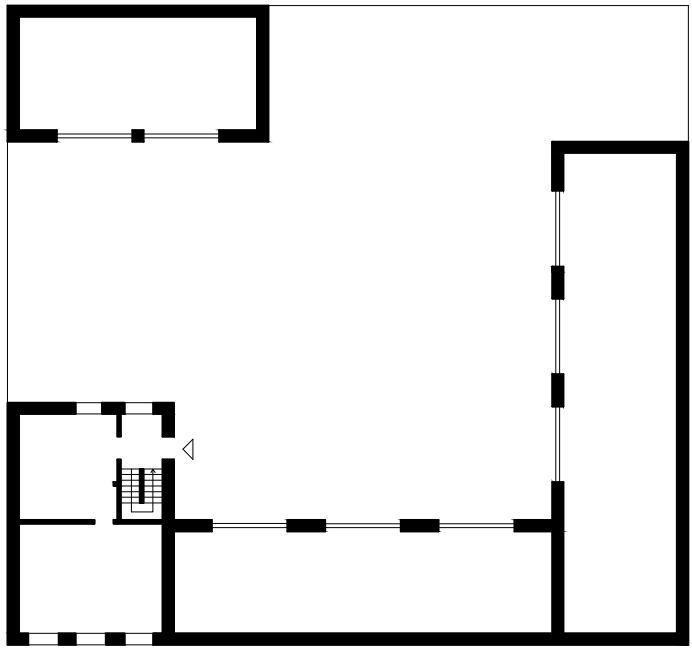


Figure 26 : Quartier européen, 1777

En 1777, le quartier européen connaît une toute autre apparence que celle que nous connaissons aujourd'hui. On y retrouve deux villages qui sont aux portes de Bruxelles : Etterbeek et Saint-Joses-ten-Noode, situés dans la vallée du Maelbeek et des étangs. Contrairement au quartier Nord, cet espace contient peu de zones marécageuses et est constitué en grande partie de terrains agricoles et de potagers. On peut aussi situer des axes majeurs de circulation reliant ces villages, qui constitueront plus tard les principaux axes routiers de Bruxelles.



R0

0 4m

Figure 27 : Plan d'un bof

Logement et production, XVIII^e siècle

Type standard : le hof/ cense

À cette époque, le logement des paysans est constitué souvent d'une seule pièce convertie la nuit en couchage pour toute la famille. Très souvent, par manque de place, tous les enfants dorment dans le même lit. Une seconde pièce est également aménagée pour les bêtes. Sur le plan rural, la plupart des exploitations agricoles sont qualifiées de *hof*. Ce terme à la base néerlandais désigne un espace clos, mais il désigne aussi une résidence avec cour et jardin. Par extension, il est employé pour qualifier une exploitation agricole de type ferme organisée autour d'une cour. Il ne s'agit plus ici de maison d'un type particulier, mais de l'articulation des bâtiments qui composent une exploitation[1].



Figure 28 : Maison au hameau dit Den Verkeerden Haen, à hauteur de la chaussée de Vleurgat (Ixelles), 1708. Les batiments sont construits en matériaux modestes (bois, torchis chaumes)

1 MEGANCK Marc. *Le patrimoine rural, Région Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Ville d'art et d'histoire, 49

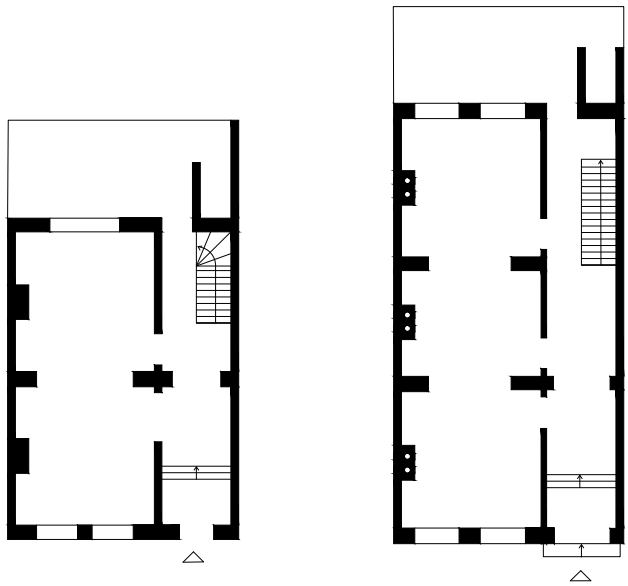


Figure 29 : Plans de deux maisons bourgeoises d'avant guerre

Logement et travail, XVIIIe siècle

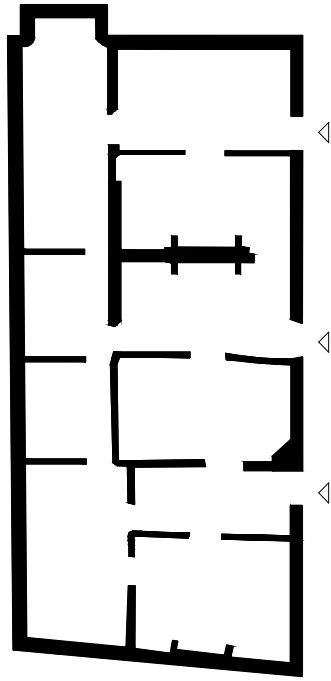
Type standard : la maison bruxelloise d'avant-guerre

Dans l'aristocratie, qui vit souvent en ville dans des hôtels particuliers, l'agencement des appartements témoigne d'une recherche de l'autonomie individuelle et d'un sens nouveau de l'intimité. La grande nouveauté depuis le XVIIIe siècle est l'apparition du couloir. Il représente le développement du confort et de l'individualisme. Jusqu'à la fin du XVIIe siècle, que ce soit dans les châteaux ou dans les grandes demeures, si les aristocrates souhaitaient se déplacer d'un bout à l'autre de l'étage, il fallait traverser les pièces. On assiste aux prémices de la maison bruxelloise avec la maison particulière urbaine[1]. À cette époque, les hommes se chargeaient de la gestion et de l'administration des affaires familiales dans le logement privé.



Figure 30 : Rue de Flandre, 180, Bruxelles

1 BOUDJELAL F. « Comment vivait-on au XVIIIe siècle ? », en ligne : https://www.vousnousils.fr/2016/11/18/comment-vivait-on-au-xviiie-siecle-596029; 18.11.2016



R0

Figure 31 : Plan d'un béguinage



Logement, XVIII^e siècle

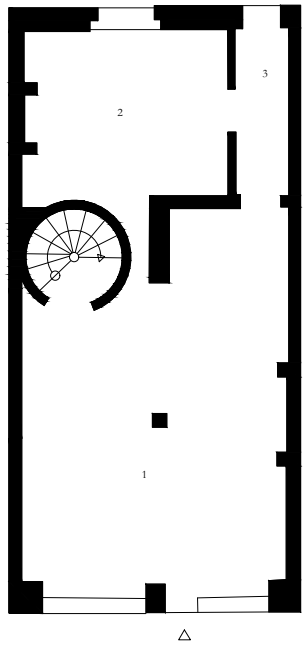
Type exemplaire : le béguinage, Béguinage d'Anderlecht

Ce mode d'hébergement collectif a été créé au XII^e siècle par des communautés de femmes chrétiennes. De manière générale, les spécialistes évoquent comme causes du mouvement béguinal plusieurs facteurs tels qu'un excédent démographique féminin, l'impossibilité financière pour de nombreuses femmes d'origine modeste d'accéder aux institutions religieuses traditionnelles ou au mariage et le développement d'une vocation religieuse alternative. Des statuts stipulent que des femmes de bonne vie et mœurs ayant atteint un âge « respectable » pouvaient vivre dans le béguinage. Elles devaient élire en leur sein une supérieure ou maîtresse. Elles avaient obligation de résider dans le béguinage et d'assister à la messe dans l'église et aux offices des matins les dimanches et les jours de fête. Outre le logement, les religieuses recevaient un morceau de jardin potager. Le béguinage d'Anderlecht (figure 31) est un bâtiment défini d'une typologie dite « en long » qui se caractérise par un plan rectangulaire divisé en un rez-de-chaussée et un niveau aménagé dans un comble à surcroît[1].



Figure 32 : Illustration par Christine Servais, Béguinage

1 Petit béguinage et architecture vernaculaire : étude archéologique d'un pan de bois du XV^e siècle dans l'actuel musée du béguinage d'Anderlecht, Paulo Charruadas & Philippe Sosnowska, avec la collaboration de Patrick Hoffsummer, Hugues Doutrelepont et Philippe Gerrienne



1. Magasin
2. Atelier
3. Accès arrière-cour

Figure 33 : Plan rez-de-chaussée d'une maison avec magasin et atelier

0 4m

Production, XVIII^e siècle

Type standard : l'atelier d'artisan

Les ateliers d'artisans ont toujours existé dès la naissance des villes. Il s'agit souvent de familles qui s'occupent aussi bien de la confection des objets que de leurs reventes. On retrouve donc souvent une boutique ouverte vers la rue et un atelier soit à l'endroit même du magasin soit en arrière boutique. Les ateliers familiaux sont une partie de l'habitation familiale. On retrouve les lieux de vie aux étages et les ateliers et boutiques au rez-de-chaussée. Jusqu'au XVIII^e siècle et l'arrivé des industries, on retrouve également beaucoup de confection à domicile. On produit donc chez soi. Les lieux de logement servent aussi de lieux de production.

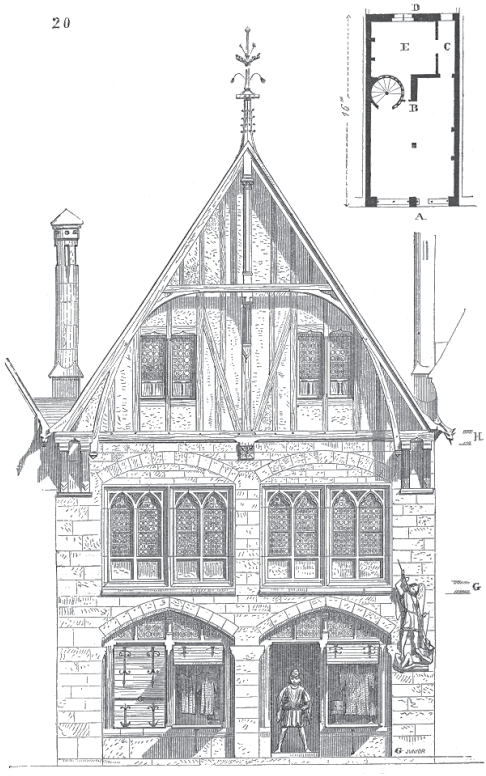
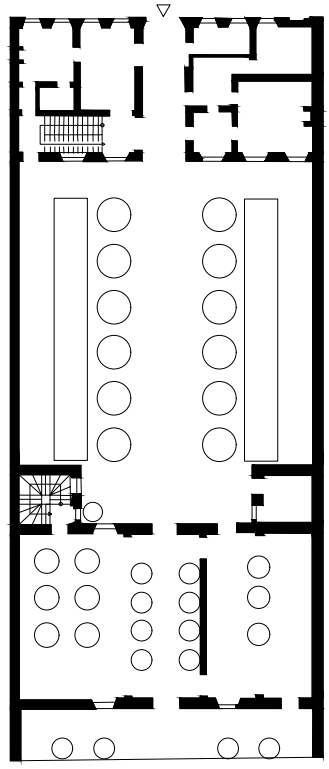


Figure 34 : La maison avec magasin et atelier



Figure 35 : A Wool Spinning-wheel



0 14m

Figure 36 : Plan général d'une tannerie

Production, XVIIIe siècle

Type exemplaire : la manufacture

Au XVIIe siècle apparaissent les manufactures. Ce sont des établissements regroupant plusieurs dizaines, voire centaines d'ouvriers très qualifiés exerçant des métiers différents mais liés à la production d'un même type d'objet (textile, vaisselle, verre, métallurgie, etc). Les premières machines à vapeur voient le jour vers la fin du XVIIIe siècle et vont bouleverser le monde de la production qui s'appuie jusqu'alors principalement sur la force musculaire. Les manufactures sont comme leur nom l'indique, des lieux de production manuelle. On y retrouve également des machines et des outils actionnés par des roues, des moulins ou des animaux mais la plupart du travail est exécuté à la main[1].

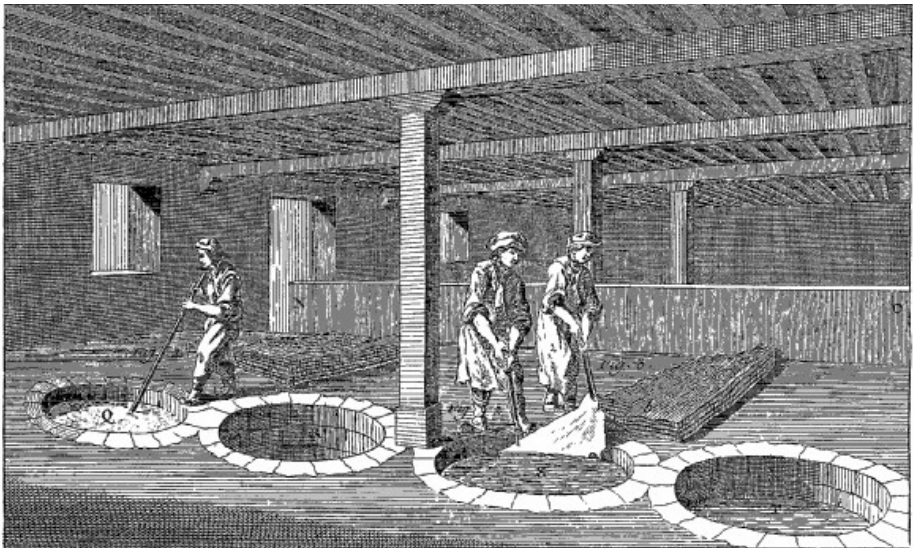


Figure 37 : Tanneur, Travail des Pleins

1 VIKIDIA. « Atelier et manufacture avant la première révolution industrielle », en ligne : https://fr.vikidia.org/wiki/Atelier_et_manufacture_avant_la_première_révolution_industrielle?fbclid=IwAR3z2JG9cTfSRHqaxyLcd2uaLknEkMawqms5Tj0DzjuDdKCeuAmVZaMMybU



Figure 38 : Carte de Vandermaelen, 1846-1854

2.2. Bruxelles industrielle

En 1830, Bruxelles se voit attribuer la capitale du territoire et connaît une accélération de son activité économique et industrielle. L'aménagement du Bassin du Commerce en 1830, l'ouverture du canal de Charleroi en 1832 et l'inauguration de la première ligne de chemin de fer en 1835 favorisèrent ce développement. La première gare de Bruxelles était la gare de l'Allée Verte, inaugurée en 1835. Elle était implantée en dehors du Pentagone, dans la zone industrielle près du canal de Willebroeck et servait surtout pour le transport de marchandises. Quelques années plus tard, cette gare se faisant trop petite, la Gare du Nord fut créée en 1841 sur la place de la Nation (actuelle place Rogier).

En 1840, avec la mise en place d'une liaison ferroviaire reliant Bruxelles à Mons, la Gare des Bogards fut inaugurée, située sur l'actuelle place Rouppe. Alors que jusqu'à présent les gares construites étaient plutôt des bâtiments fonctionnels simples, le trafic ferroviaire ayant pris de l'ampleur, on décida de construire des gares beaucoup plus grandes, comme la Gare du Midi en 1869, pour remplacer la Gare des Bogards.

Durant cette période, beaucoup d'usines vinrent s'installer le long du canal, et utilisaient l'eau pour leur production. Beaucoup de travailleurs furent attirés par le développement industriel de la ville et ces quartiers pauvres, situés près des eaux de la ville, contribuèrent à la pollution de Bruxelles. C'est le développement de la maison ouvrière. En 1866, l'assainissement, l'embellissement de la ville et la circulation du trafic justifièrent les travaux pour le voûtement de la Senne. À ce moment-là, la bourgeoisie commença à quitter la ville basse pour s'installer dans les quartiers extérieurs, à l'est de la ville. Les grands boulevards furent construits pour rattacher la Gare du Nord à la Gare du Midi. Plus tard, la jonction Nord-Midi de 1952 avec la construction de la ligne de chemin de fer souterraine allait permettre de trouver une solution définitive pour relier les deux gares.

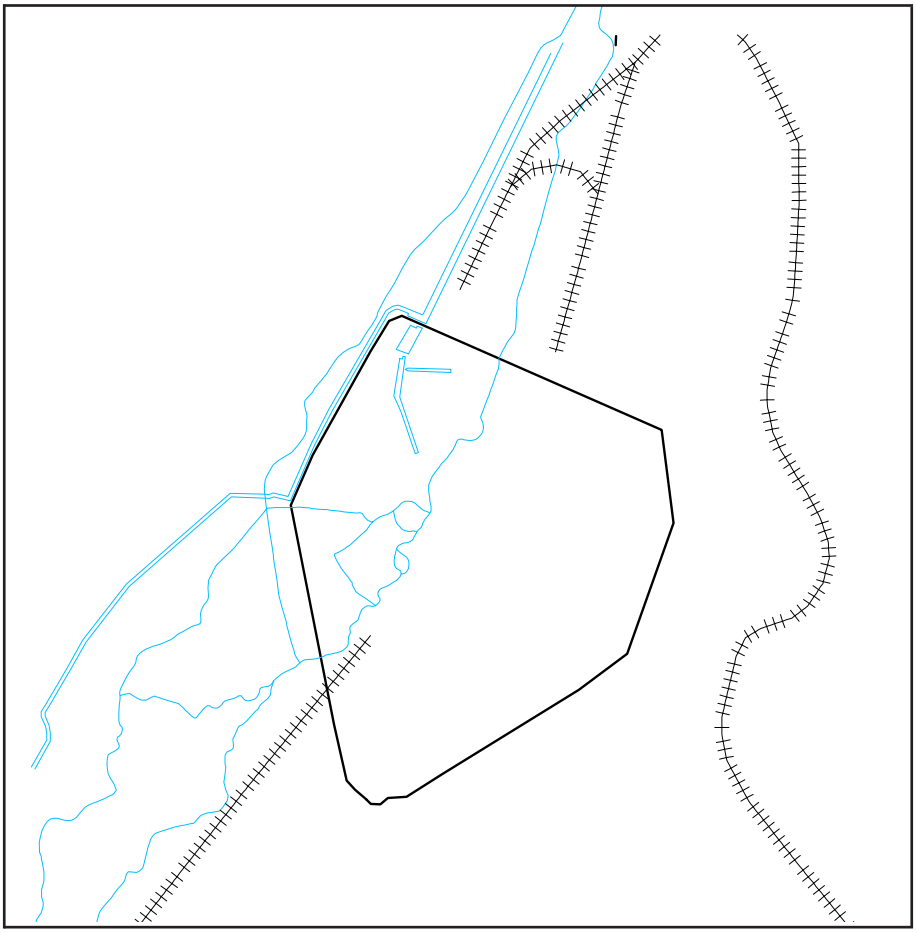
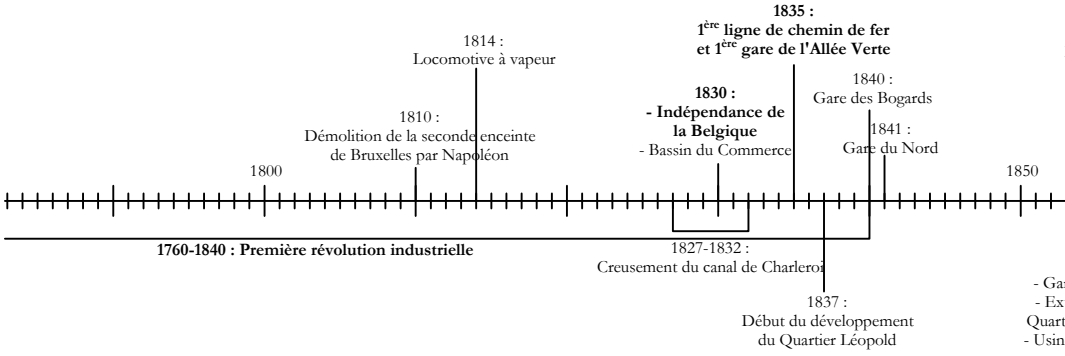


Figure 39 : Infrastructures à Bruxelles en 1854

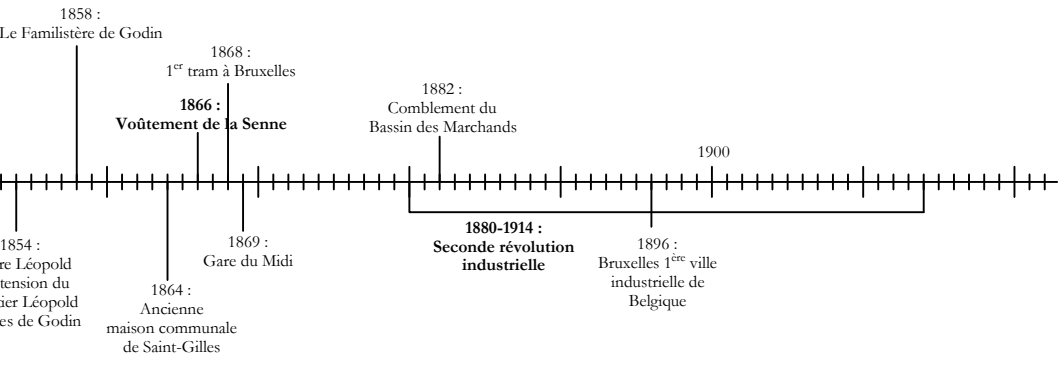


Infrastructures

Avec la création de la première ligne de chemin de fer belge entre Malines et Bruxelles en 1835, la Belgique entre dans l'ère du chemin de fer. Les voies ferrées sont un atout majeur dans l'industrialisation de tout le royaume. On relie tout d'abord les grands pôles industriels comme Bruxelles, Liège, Anvers ou Charleroi pour faciliter le transport de marchandises à travers tout le pays. Le train devient alors un pilier de l'économie. En effet, on compte déjà 556 kilomètres de chemins de fer en 1843, soit seulement huit ans après la pose des premiers rails.

Le transport fluvial se développe lui aussi avec la jonction en 1832 du canal de Charleroi et celui de Willebroeck reliant les bassins miniers du Hainaut à Anvers et la mer du Nord. Bruxelles devient ainsi un point stratégique et central, et les industries vont profiter de cette attractivité pour implanter leurs nouveaux lieux de production le long des berges du canal.

Figure 40 : Ligne du temps XIXe siècle



Quartier Nord

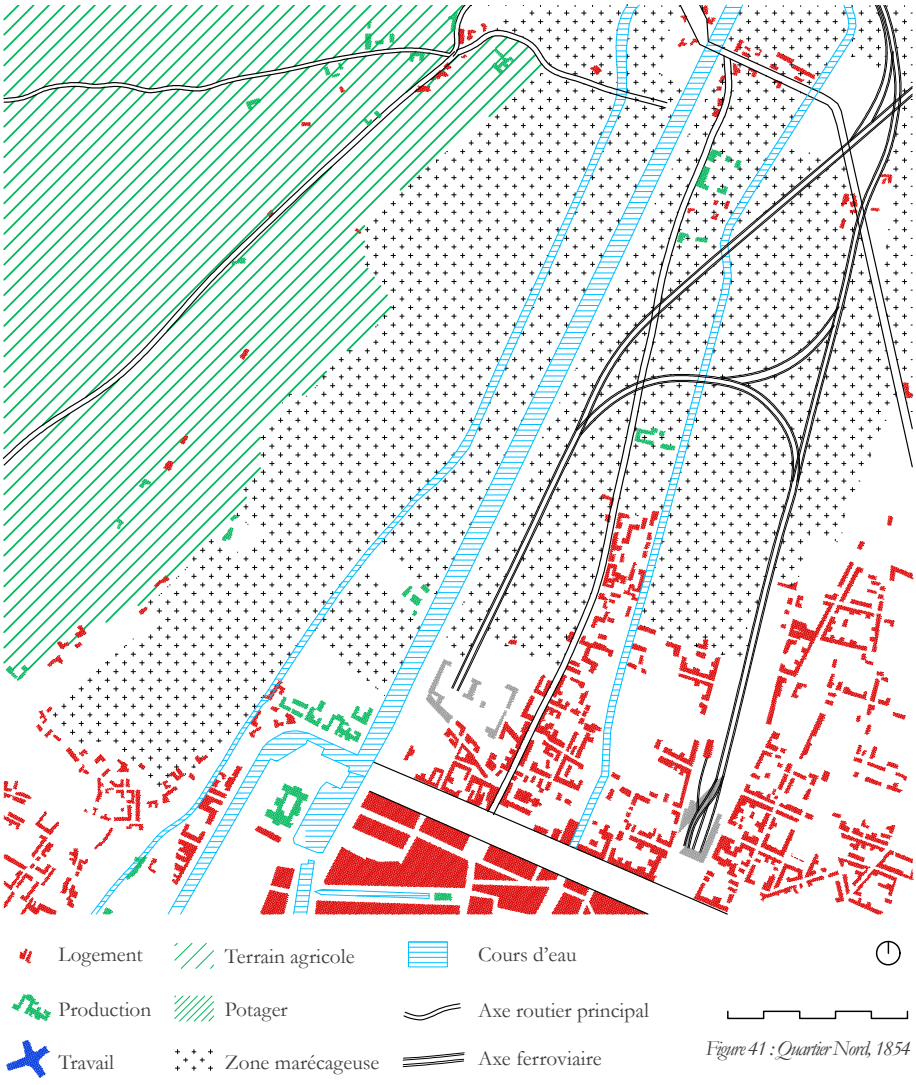


Figure 41 : Quartier Nord, 1854

Au XIX^e^ siècle, la zone du quartier Nord est toujours constituée d'une zone marécageuse située en dehors de la ville. À l'ouest de celle-ci, les terrains agricoles continuent de se développer. Cependant, à l'est du canal, les fortifications ayant disparu, la ville de Bruxelles commence à s'étendre. le long des principaux axes de circulation. La distinction entre la ville et les villages n'est plus vraiment visible.

Quartier européen

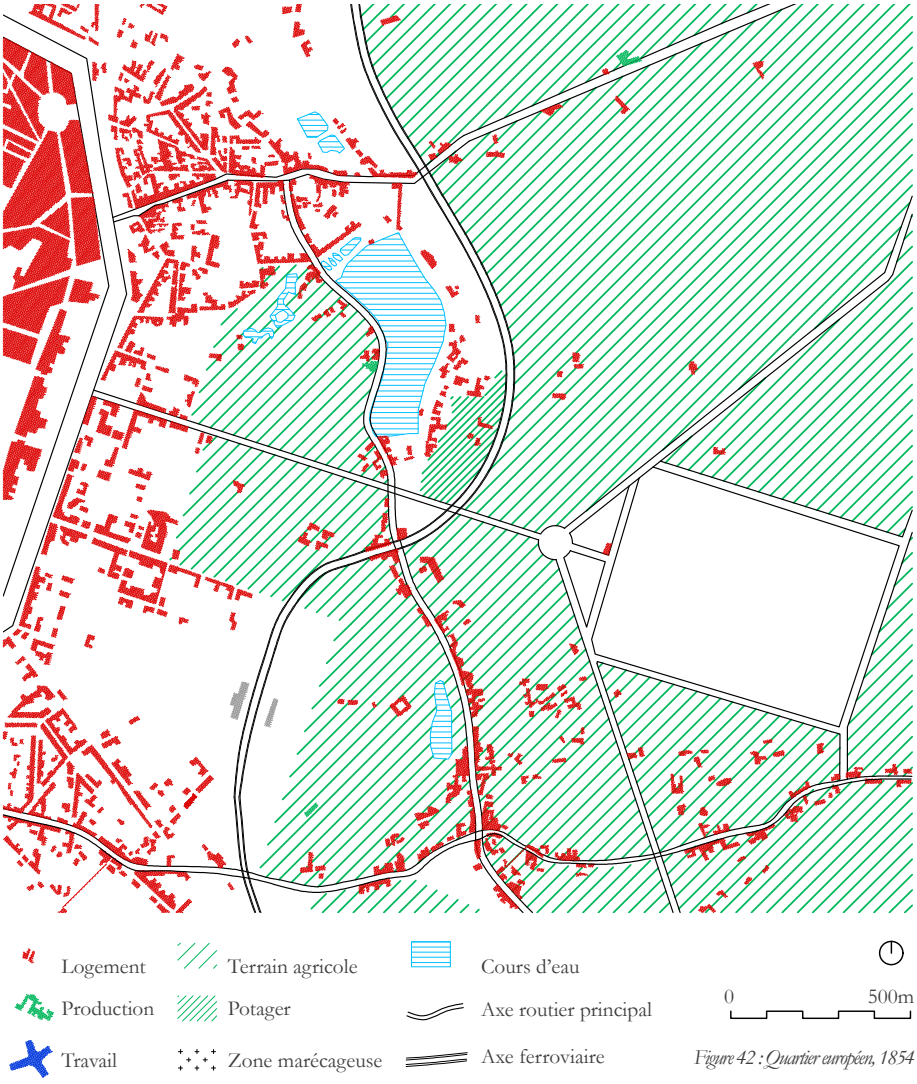


Figure 42 : Quartier européen, 1854

En 1854, la ville de Bruxelles s'étend vers l'est avec les nouveaux quartiers bourgeois. Les terres agricoles continuent d'exister bien qu'une partie des étangs situés dans la vallée du Maelbeek soit drainée et assainie. De nouveaux axes de circulation voient le jour (comme l'actuelle rue de la Loi, principale voie routière de Bruxelles), et dans la deuxième moitié du XIX^e^ siècle, à l'approche du cinquantième anniversaire de la révolution de 1830 qui a entraîné l'indépendance de la Belgique, le choix d'un terrain pour y organiser des célébrations devient nécessaire. C'est la construction du parc du Cinquantenaire.

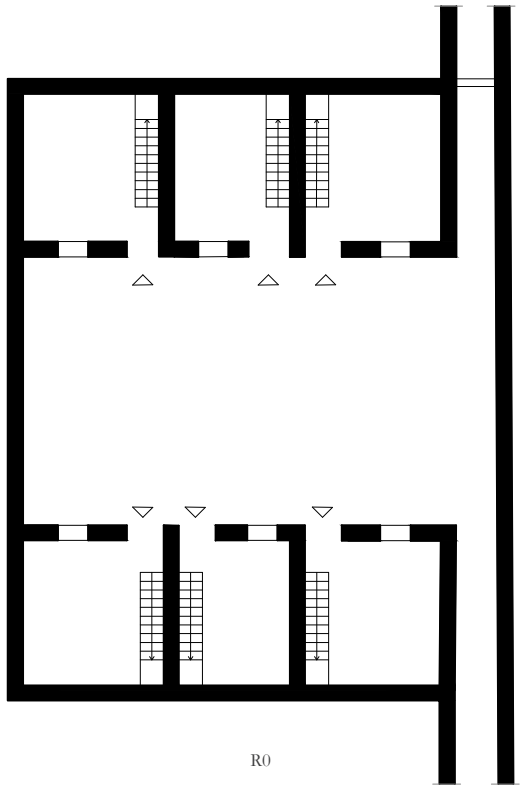


Figure 43 : Plan de maisons ouvrières

Logement et production, XIX^e siècle

Type standard : la maison ouvrière,
Impasse de Varsovie, rue Haute, 1000 Bruxelles

L'habitation ouvrière classique de cette période est dotée d'un petit poêle, d'une table, quelques chaises, une armoire dans laquelle se trouvait la vaisselle et d'une garde-robe. Les ouvriers ne sont généralement pas propriétaires et les loyers sont chers. Les familles disposent d'une ou deux pièces. En principe, une famille de cinq personnes vivait dans 23 mètres carrés[1]. Jean Neuville[2] cite dans son rapport sur la condition ouvrière et son habitation de : « *toute réparation qui n'intéresserait que la santé et le bien-être des locataires et qui n'aurait pas pour but de prévenir une ruine, est entièrement supprimée*[3]. » Le développement de l'habitat ouvrier à Bruxelles est lié en tout premier lieu à la localisation de l'industrie. Celle-ci, peu importante au début du siècle, était dispersée. Après l'ouverture du canal de Charleroi (1832), cette industrie se propagera le long du canal. Il en ira de même le long du canal de Willebroeck ainsi qu'aux abords des lignes de chemin de fer ou autour des gares. Travailler de chez soi était une pratique généralisée dans l'Europe du XVIII^e siècle et s'est largement poursuivie au XIX^e siècle, on appelait ces ouvriers des chambrelans[4]. Le chambrelan est celui qui travaille en chambre, un ouvrier, un artisan qui produit à domicile.



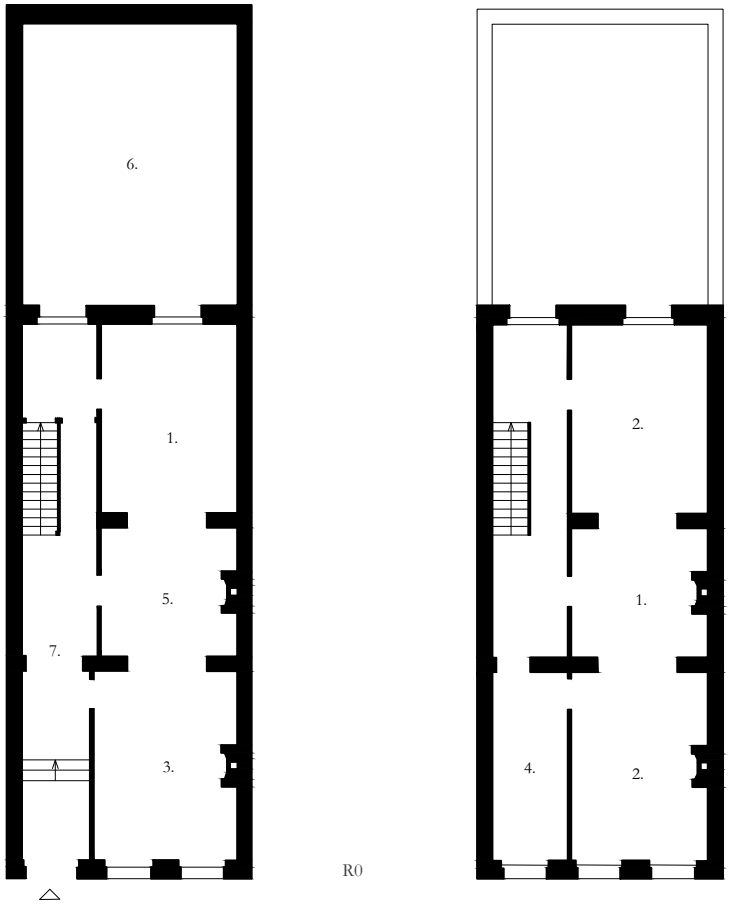
Figure 44 : Logement d'une famille ouvrière dans les années 1900

1 https://le-carnet-et-les-instants.net/wp-content/uploads/2019/09/van-wassenhove-extrait.pdf

2 Historien du mouvement ouvrier en Belgique

3 https://www.journalbelgianhistory.be/nl/system/files/article_pdf/BTNG-RBHC%2C%2008%2C%201977%2C%203-4%2C%20pp%20501-517.pdf

4 Andy; « Une brève histoire du travail à domicile : de l'industrie à la vente à domicile », info-vie-pratique, en ligne: https://www.infos-vie-pratique.com/une-breve-histoire-du-travail-a-domicile-de-lindustrie-a-la-vente-a-domicile/#:~:text=En%20r%C3%A9alit%C3%A9%20travailler%20de%20chez,de%20leur%20temps%20de%20travail; 13.07.2020.



1. Salon
2. Chambre
3. Cuisine
4. Sanitaire
5. Salle à manger
6. Jardin
7. Hall d'entrée

Figure 45 : Plan d'une maison bourgeoise

Logement et travail, XIX^e siècle

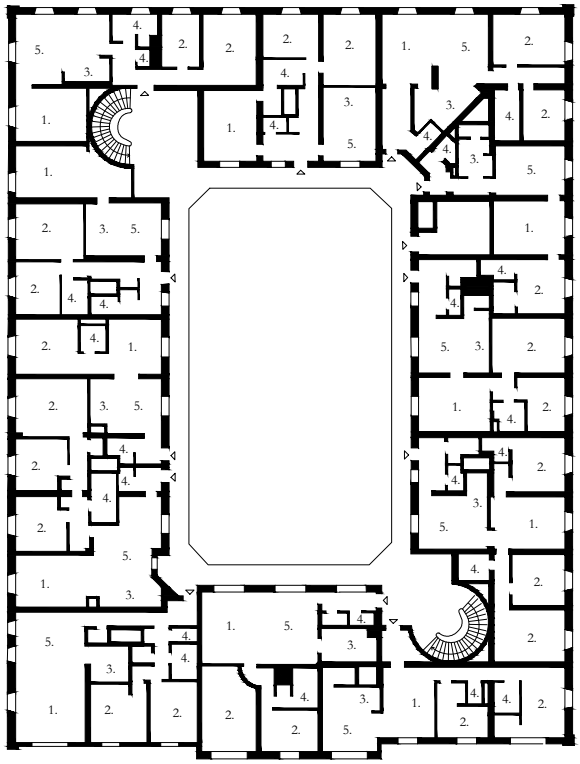
Type standard : la maison bruxelloise,
Tilman-François Suys, maison du quartier Léopold, 1837

La densité urbaine bruxelloise s'est développée autour de la maison mitoyenne individuelle. Dans un registre classique différent, les maisons construites par Tilman-François Suys dans le quartier Léopold affirment leur singularité tant par leurs plans, leurs façades que par la disparité des immeubles. Le nombre de pièces en enfilade passe à trois. Au niveau technique, l'essor industriel marque le pays. L'art de construire combine artisanat et industrie. On découvre de nouveaux matériaux : verre armé, béton, poutrelles métalliques, etc. La modification des usages domestiques exerce également une grande influence sur l'habitat. Pour le bourgeois de l'époque, la famille constitue la base de la société. La maison familiale devient le moyen d'en garantir l'unité. Mais c'est également un instrument pour maintenir les classes ouvrières chez elles tout en les forçant à désinvestir l'espace public. Le nouveau rôle central de la famille nécessite un lieu de rassemblement. Ce sera la salle à manger qui devient un espace à part entière. Le rapport entre hommes et femmes se modifie. Les époux partagent une chambre conjugale unique. Le rapport entre parents et enfants évolue lui aussi pour donner le jour à des chambres d'enfants distinctes[1]. La gestion administrative et familiale se faisait à la maison.



Figure 46 : Intérieur d'une maison bourgeoise

1 LEDENT Gérald. *Genèse de la maison bruxelloise*, Université Catholique de Louvain, 2017



R+1

1. Séjour
2. Chambre
3. Cuisine
4. Sanitaire
5. Salle à manger
6. Buanderie commune
7. Coursive
8. Cour intérieure

Figure 47 : Plan d'un familistère

0 10 m

Logement, XIX^e siècle

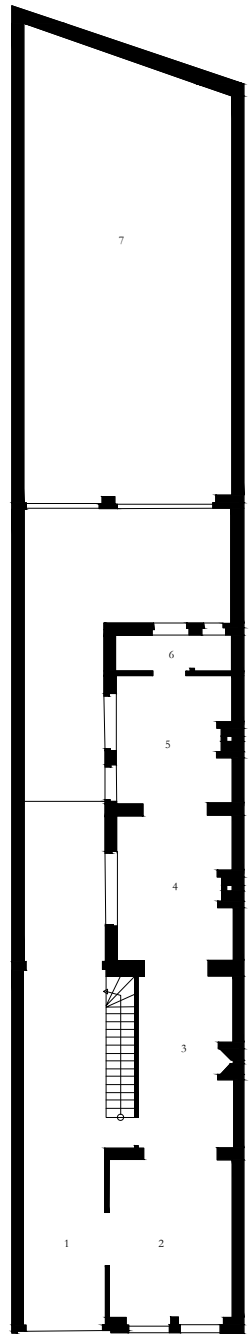
Type exemplaire : le familistère,
Le familisère de Godin, 1020, Laeken

Le familistère est un établissement où plusieurs familles ou individus vivent ensemble dans une sorte de communauté et trouvent dans des magasins coopératifs ce qui leur est nécessaire. « Familistère » est le nom donné par Godin aux bâtiments d'habitation qu'il fait construire pour ses ouvriers et leurs familles à partir de 1858 et jusqu'en 1883. L'intérêt de ce bâtiment est d'héberger les familles d'ouvriers à côté de l'usine où ils travaillent. Godin proscrit la maison individuelle. Selon lui, l'isolement des maisons est non seulement inutile, mais nuisible à la société. L'idée est donc venue de créer un lieu afin d'améliorer la vie de ses employés et de proposer des solutions au problème du paupérisme ouvrier. Les conditions de vie et de travail des salariés de l'industrie étaient en effet terribles à cette époque. Le familistère permet de créer des « équivalents de richesse » auxquels les ouvriers ne peuvent accéder de manière individuelle, mais qui leur sont accessibles quand ils sont mis en commun. Il souhaitait créer une alternative à la société industrielle capitaliste en plein développement et offrir aux ouvriers le confort dont seuls les bourgeois pouvaient alors bénéficier. Ils avaient à disposition une laverie commune et une école à côté du familistère et de l'usine[1].



Figure 48 : Écoliers dans la cour intérieure du palais social du familistère

1 https://fr.wikipedia.org/wiki/Familist%C3%A8re_de_Guise



1. Hall d'entrée avec accès véhicule
2. Salle à manger
3. Bureau
4. Chambre
5. Cuisine
6. Sanitaires
7. Atelier

Figure 49 : Plan rez-de-chaussée d'une maison bruxelloise



Production, XIX^e siècle

Type standard : la maison bruxelloise avec atelier de production

Certaines maisons bruxelloises sont dotées d'un atelier de production souvent situé en arrière-cour. Ils permettent d'avoir une fonction productive en ville et peuvent être utilisés comme ateliers pour divers métiers comme les plombiers, menuisiers, ou sont utilisés comme ateliers d'artistes. Un accès plus large permet également l'entrée de véhicules directement en lien avec l'atelier. Après plusieurs années, certains ateliers fusionnent afin de créer de plus grands espaces.

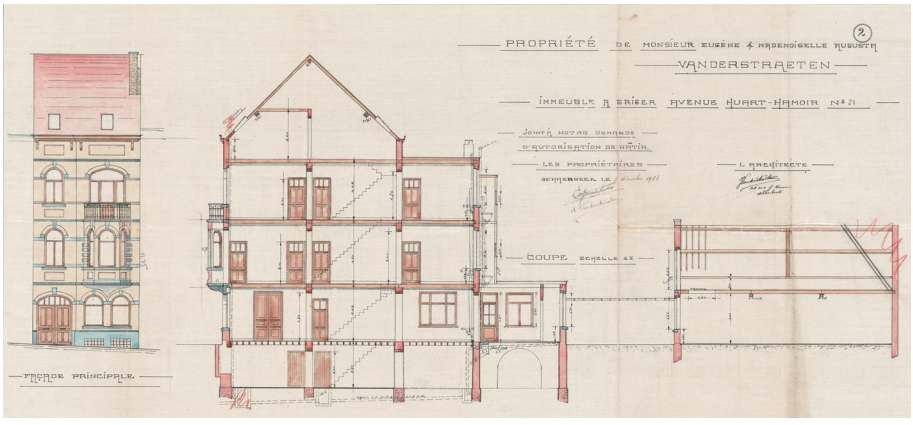
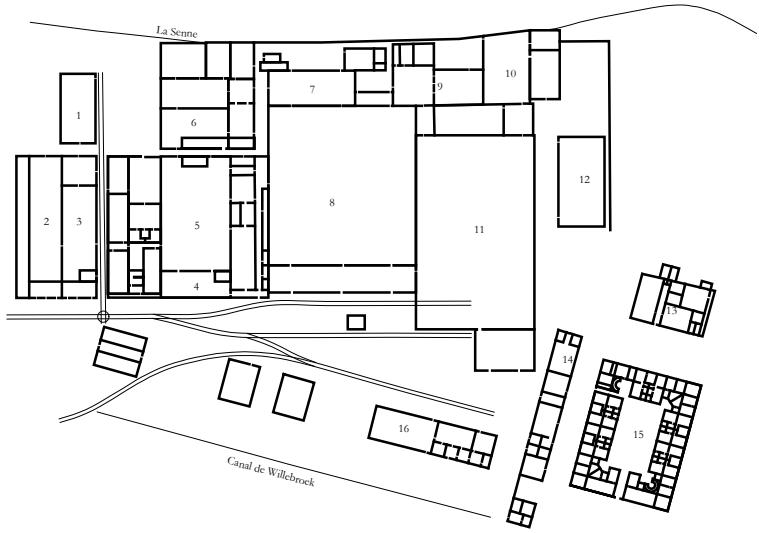


Figure 50 : Coupe et élévation Avenue Huart Hamoir 21



1. Radiateurs
2. Tôlerie
3. Emballage
4. Radiateurs
5. Ajustage
6. Polissage
7. Sablerie
8. Fonderie
9. Émaillage
10. Magasin
11. Grand magasin
12. Annexe magasin
13. École
14. Lavoir
15. Familistère
16. Salle d'exposition

Figure 51 : Plan des usines Godin à Laeken

0 60m

Production, XIX^e siècle

Type exemplaire : les usines de Godin, Boulevard du Lambermont 1, 1000 Bruxelles

Jean-Baptiste André Godin est un industriel du XIX^e siècle. Il est directeur d'une fonderie de poêles en fonte et est préoccupé par la situation des ouvriers dans ses usines. Il s'inspire des théories et du phalanstère de Charles Fourier et crée un premier familistère à Guise en France. Ce logement commun est destiné aux ouvriers de son usine et vise à améliorer la qualité de vie des ouvriers en leur offrant un maximum de services au sein même du bâtiment. C'est en 1854 qu'il crée une succursale des fonderies de Guise à Bruxelles (en lieu et place de l'actuel Docks Bruxsel). On y retrouve une usine reliée directement aux rails (technologie de transport novateur pour l'époque), un quai de déchargement des péniches et les divers entrepôts et ateliers de production.

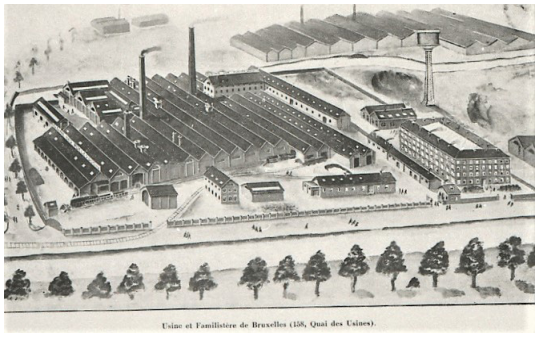
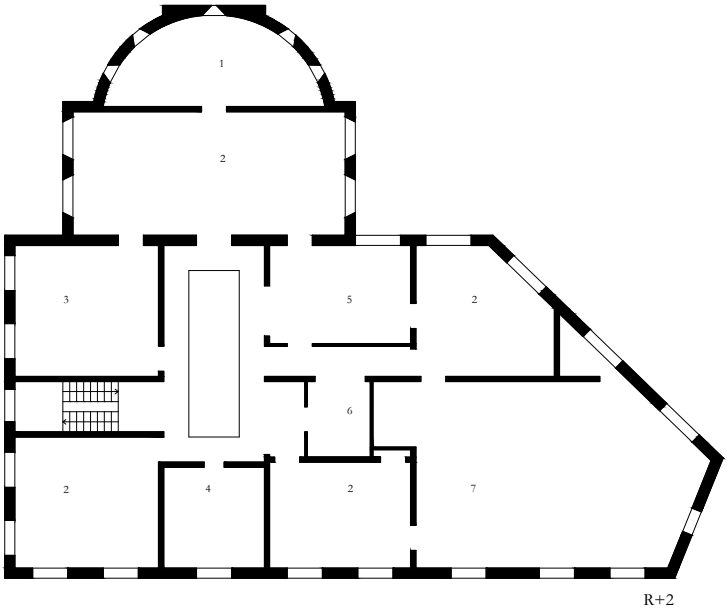


Figure 52 : Usine et familistère de Godin



1.Archives
2.Bureau des employés
3.Bureau de l'ingénieur adjoint
4.Bureau de l'échevin
5.Cadastre
6.Salle d'imprimerie
7.Bureau des dessinateurs

Figure 53 : Plan de l'ancienne maison communale de Saint-Gilles

0 6m

Travail, XIX^e siècle

Type exemplaire : ancienne maison communale de Saint-Gilles, Parvis de Saint-Gilles 1

La maison communale, en Belgique, désigne le siège de l'administration communale. Ce bâtiment est qualifé d'hôtel de ville ou d'hôtel communal lorsque celui-ci présente un style ou une importance qui justifient cette appellation. Cet édifice constitue donc l'un des premiers bâtiments de bureaux, qui vise à recenser la population d'une commune et qui distribue tout document administratif propre aux habitants. On y retrouve différents espaces dédiés à chaque travailleur spécifique : échevins, dessinateurs, employés de bureaux.

L'ancienne maison communale de Saint-Gilles, vaste bâtiment de style néoclassique situé parallèlement à l'église de Saint-Gilles, a été conçu en 1864 par l'architecte Victor Besme, avant d'être agrandie une première fois neuf ans plus tard, puis en 1881 par l'architecte Edmond Quétin. Considérée trop exigue dans les années 1890, la maison communale est remplacée par le vaste hôtel de ville que nous connaissons actuellement, place Van Meenen, 39. Le bâtiment est alors converti en bâtiment judiciaire, musée et même en galerie d'art avant d'être actuellement un poste de police. À l'origine, le bâtiment, de plan carré et de deux niveaux, comptait quatre façades de chacune cinq travées. En 1875, un large avant-corps de deux niveaux sous mansarde dont le plan se termine en demi-cercle est ajouté à l'édifice. L'architecte Quétin ajoute ensuite un deuxième étage au bâtiment ainsi qu'un important volume comptant deux façades reliées par une rotonde.



Figure 54 : Ancienne maison communale de Saint-Gilles

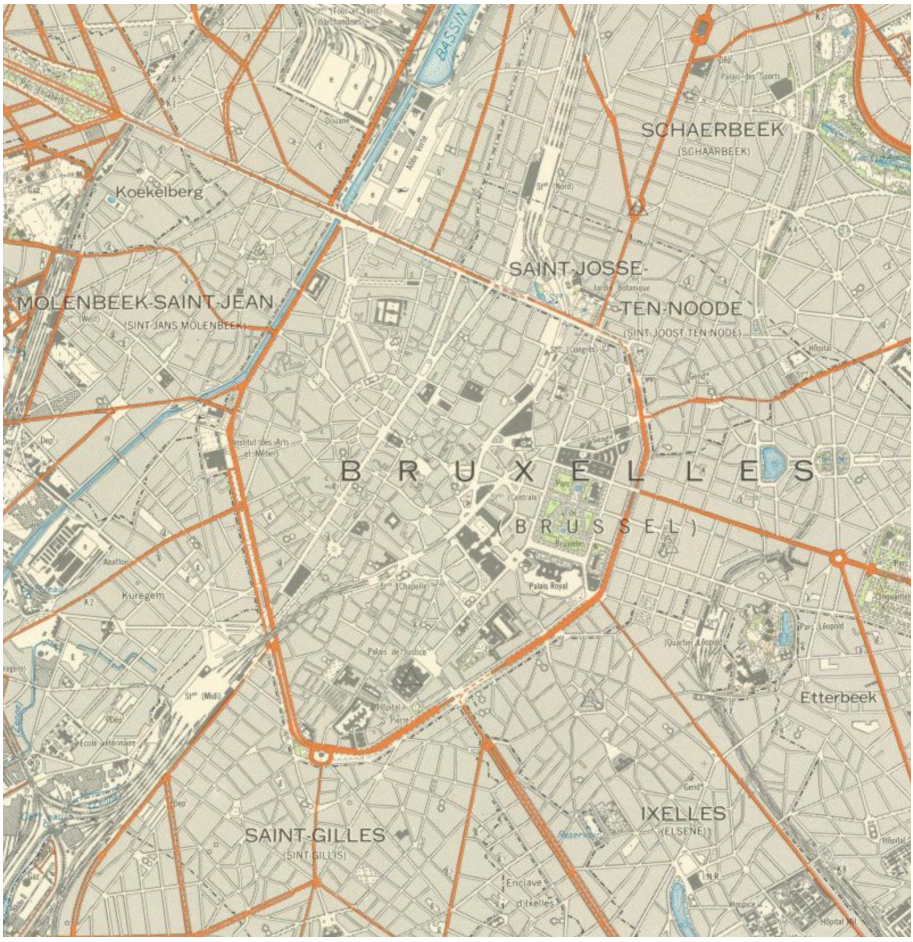


Figure 55 : Carte des travaux publics, 1976

2.3. Bruxelles du tout voiture

Bruxelles a fait l'objet de nombreuses transformations traumatisantes après la guerre comme la jonction Nord-Midi, les travaux dédiés à l'automobile et d'autres gros travaux d'urbanisme. Ces éléments ont fait naître le mouvement que l'on appelle la « bruxellisation[13] ». Cette période d'après-guerre marque également l'entrée de la société dans le mouvement de surconsommation et l'accroissement exponentiel des automobiles. Avec l'Expo 58, qui est la première exposition universelle après la guerre, le regard se tourne vers les États-Unis et leur « *way of life* », adepte de la maison individuelle et de l'usage illimité de la voiture. L' *american way of life* se diffuse largement d'un côté de Bruxelles, l'Europe naissante de l'autre, et fait sortir de terre un grand nombre d'immeubles de bureaux.

Dans les années 1960-1970, de grands changements continuent de bouleverser la ville. Le Berlaymont, siège de la Communauté européenne, remplace une institution religieuse. Le plan Manhattan de 1967, quant à lui, marque la destruction du quartier Nord et le déplacement de 11 000 personnes. L'idée maîtresse est d'édifier un centre d'affaires, composé de huit tours de cent mètres de haut, situé au croisement des axes de circulation Amsterdam-Paris, Londres-Cologne, un « Manhattan bruxellois ». Dans le quartier Léopold, entre 1980 et 1990, la communauté économique européenne double sa superficie et occupe 800 000 mètres carrés. Elle emploie 14 500 personnes qui avec leurs familles représentent une population de 36 500 personnes. Le fait d'avoir les fonctionnaires européens renchérit les loyers mais provoque un effet bénéfique sur le commerce local, la culture et la restauration.

En matière de logements, la vie en appartement s'impose de plus en plus mais d'autres formes d'habitat se développent comme les cités jardins qui sont apparues un peu plus tôt, dans les années 1920-1930 (comme Le Logis et Floreal). Les classes moyennes et aisées quittent le centre pour se rendre en périphérie et trouver un cadre de vie meilleur. Les grands logements sociaux du centre historique sont delaissés et, à ce même moment apparaît le contrat de quartier qui est un nouveau plan d'action. Celui-ci permet aux jeunes architectes de participer à des commandes. L'intérêt pour le patrimoine se développe et on s'intéresse petit à petit à la réhabilitation et à la reconversion des bâtiments existants.

Durant les années 1980, les 2400 logements qui devaient être réalisés avec des aides régionales sont encore loin de pouvoir satisfaire les 50 000 ménages en attente de logements décents. L'urgence du manque du logement est donc déjà présente depuis de nombreuses années. On peut donc conclure qu'après la guerre, Bruxelles change brusquement de visage.

---

13 La « bruxellisation » est un terme utilisé par les urbanistes pour désigner les bouleversements urbanistiques de Bruxelles, livrée aux promoteurs au détriment du cadre de vie de ses habitants, sous couvert d'une « modernisation » nécessaire, dans les années 1960-1970.

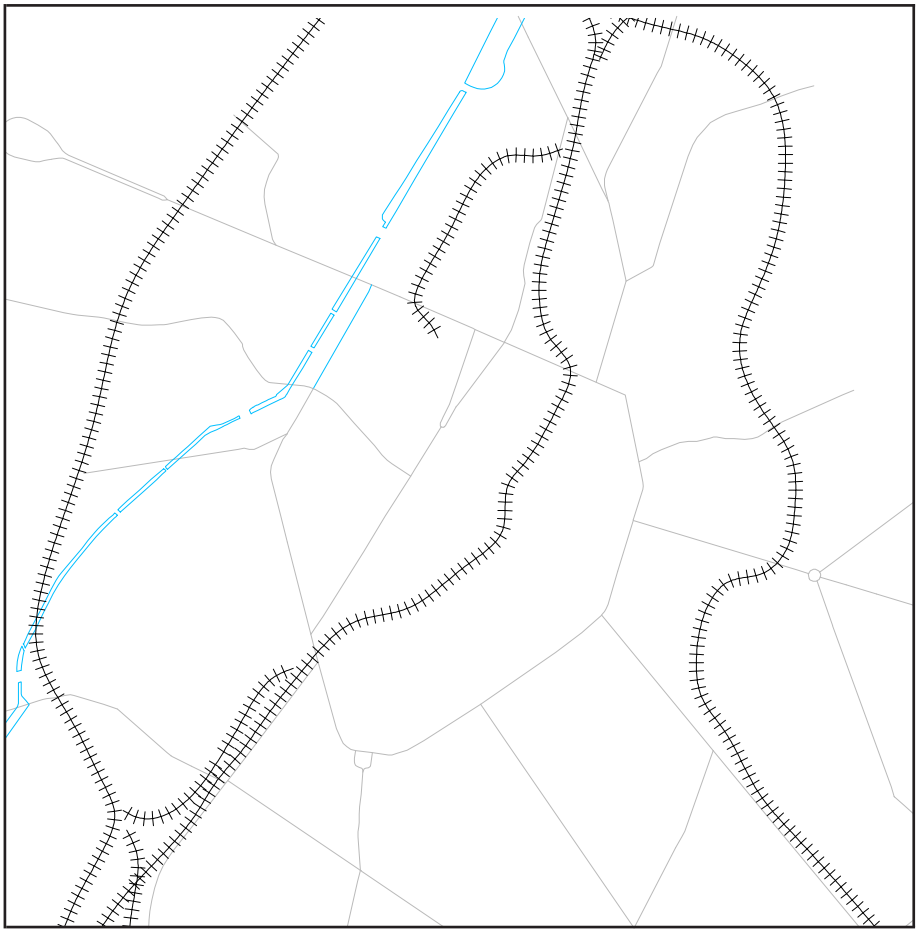
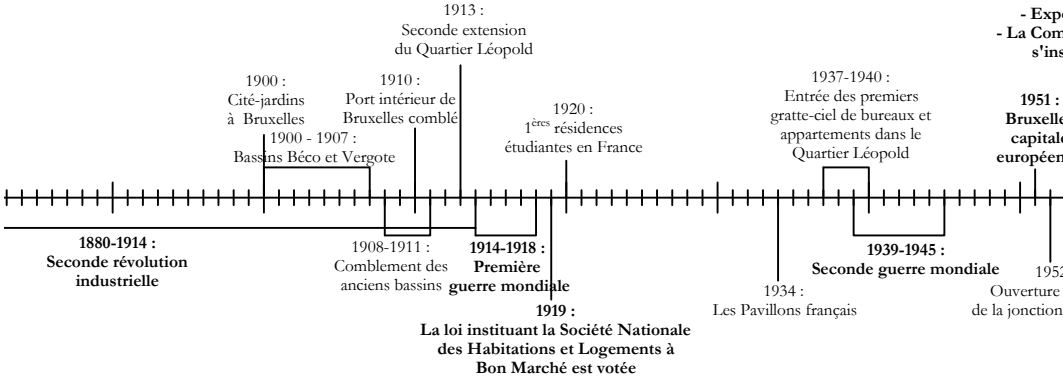


Figure 56 : Infrastructures à Bruxelles en 1976

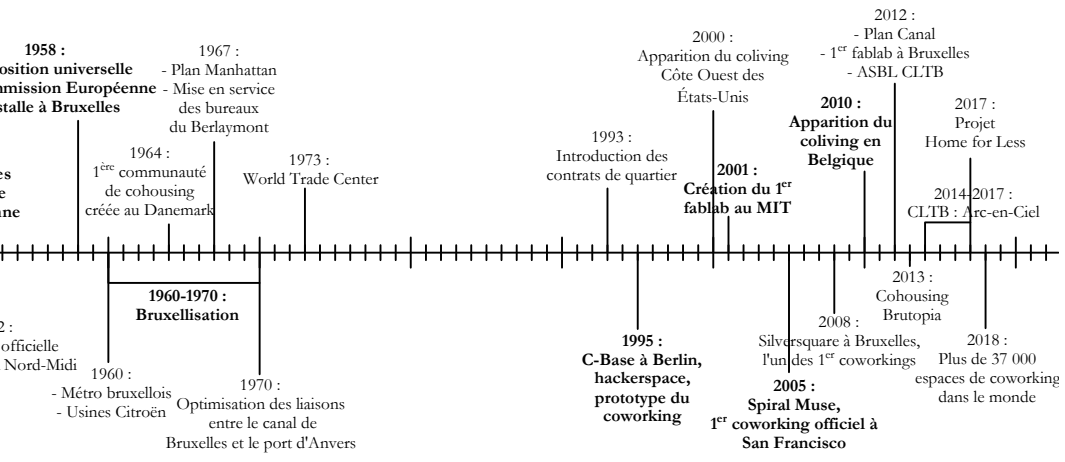


Infrastructures

Comme évoqué précédemment, la période d'après-guerre est marquée par l'invasion de la voiture. Le paysage urbain est également marqué par celle-ci. En effet, de nombreux garages se construisent, des stations services, des parkings, de grands travaux routiers comme des boulevards, viaducs, autoroutes sont réalisés. En quelques années, la ville de Bruxelles devient l'une des capitales européenne les plus motorisées.

La mobilité continue également de se développer à la fin du XX^e siècle. Au niveau du trafic ferroviaire, les travaux des chemins de fer de la jonction Nord-Midi se clôturent en 1952. Et dix ans plus tard, dans les années 1960, Bruxelles voit apparaître la construction du métro.

Figure 57 : Ligne du temps XX^e siècle



Quartier Nord

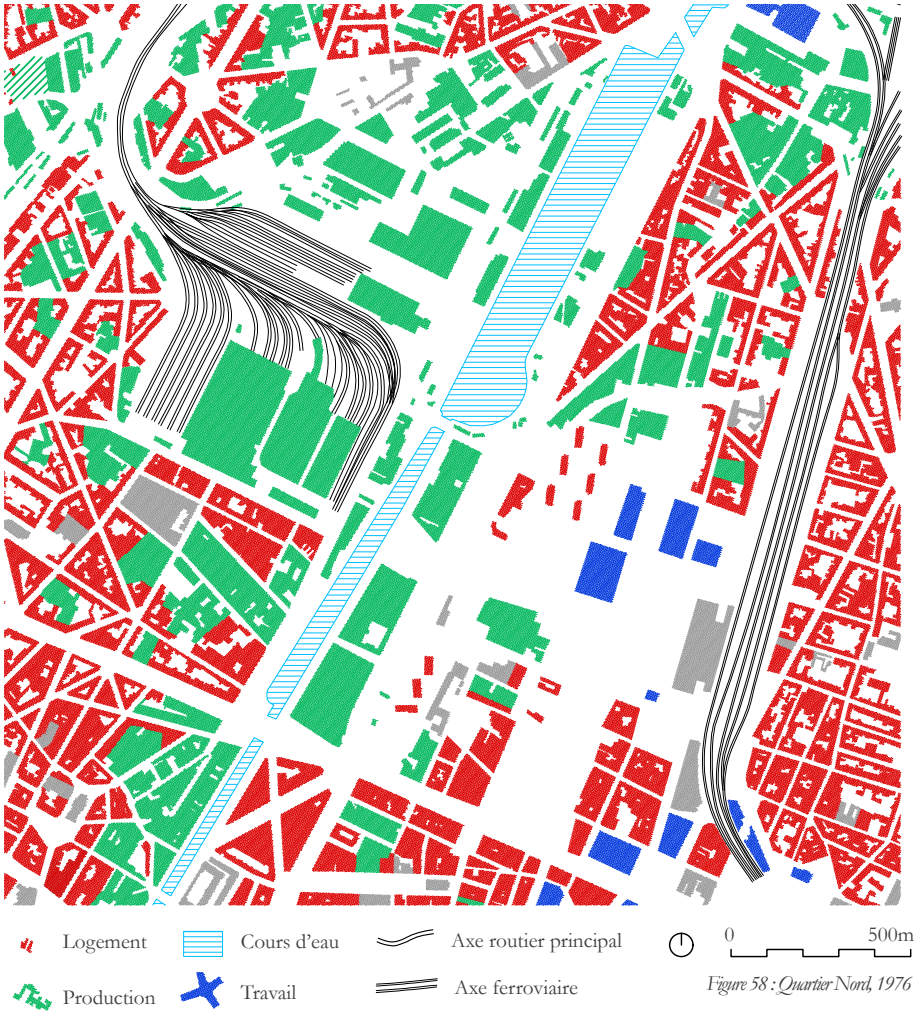


Figure 58 : Quartier Nord, 1976

Comme dit précédemment, le visage du quartier Nord va être totalement transformé durant cette période à cause du « plan Manhattan » et l'apparition des tours de bureaux. Les travaux ont démarré en 1973 avec la construction du complexe World Trade Center. À cause de la crise, le projet sera revu à la baisse. Ce chantier de modernisation va entraîner le déclin économique du quartier et l'apparition d'une population immigrée à la recherche de logements bon marché. Les programmes de construction de logements sociaux prirent tellement de retard qu'ils ne permirent pas de reloger les familles expulsées du quartier malgré la forte mobilisation des habitants et l'aide d'associations. Au niveau de la production, on retrouve toujours les principales industries le long du canal bruxellois. Au début des années 1990, on y compte plus de 30 000 travailleurs et 8 000 habitants.

Quartier européen

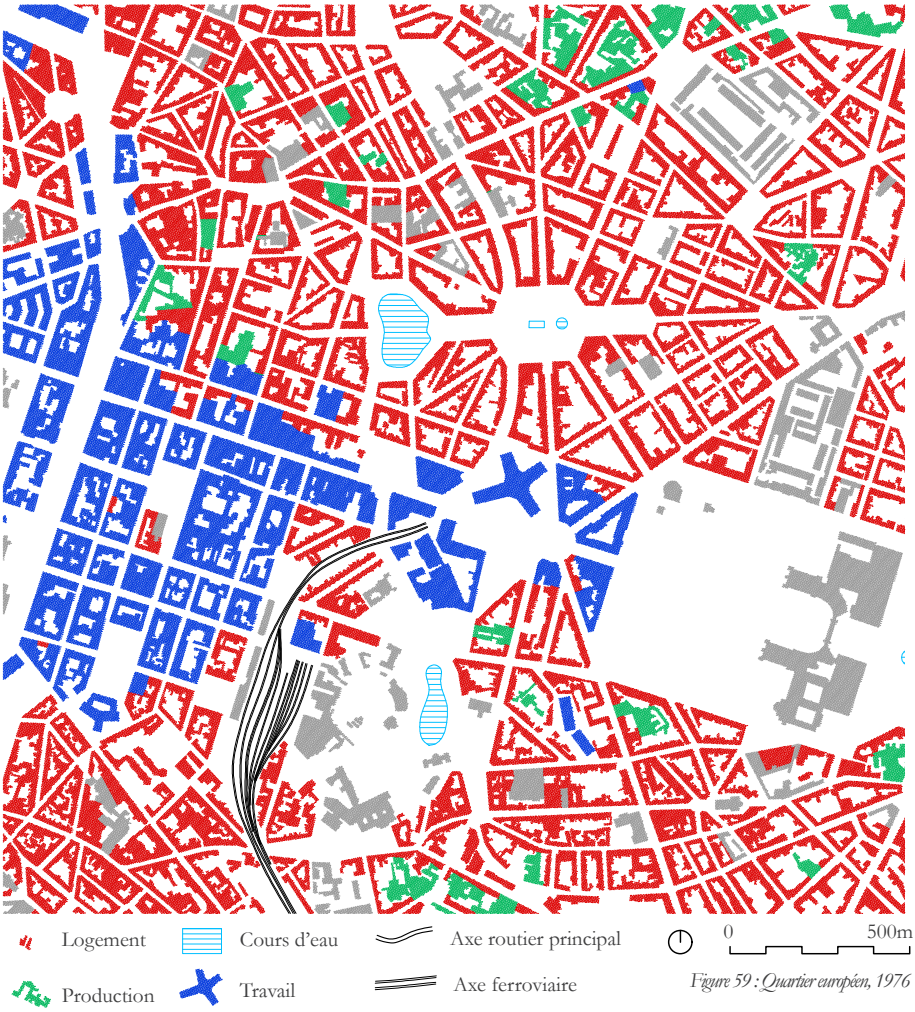
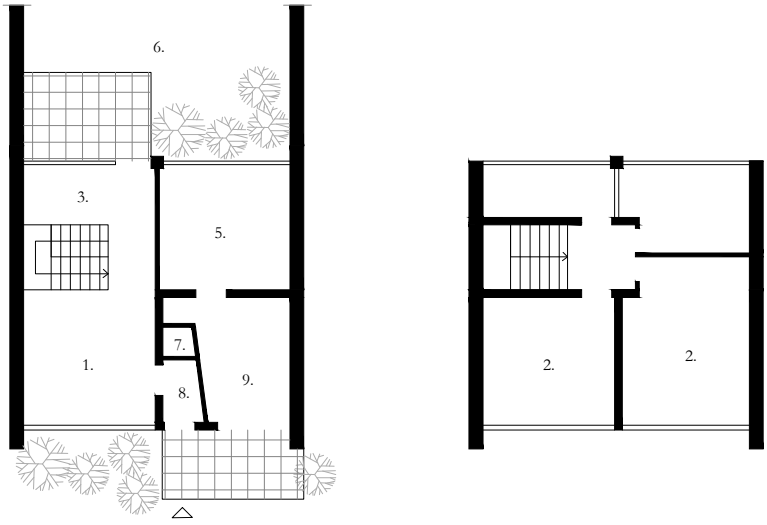


Figure 59 : Quartier européen, 1976

Les immeubles de bureaux se développent dans le quartier européen à partir de 1958 car le siège provisoire des institutions européennes est implanté à Bruxelles, le siège européen officiel n'étant pas fixé avant les années 1990. Bruxelles a d'abord fourni des bureaux provisoires près du Cinquantenaire puis ceux-ci ont déménagé rue Belliard. À la fin des années 1970, malgré les grandes transformations qui ont bouleversé le quartier, on peut tout de même constater que l'architecture gagne en qualité. On est en effet plus attentif au contexte, aux notions de continuité urbaine, de mixité des activités et des populations. Mais on construit toujours plus de bureaux. De ce fait, toutes ces indécisions ont généré un chaos dans le quartier et c'est pour cela qu'il n'a pas été pensé de manière homogène. Le quartier européen est donc vu par les Bruxellois comme un ensemble sans cohérence, et désordonné.



1. Salon
2. Chambre
3. Cuisine
4. Sanitaire
5. Salle à manger
6. Jardin
7. Débaras
8. Hall d'entrée
9. Garage

Figure 60 : Plan d'une villa moderne

Logement, XX^{ème} siècle

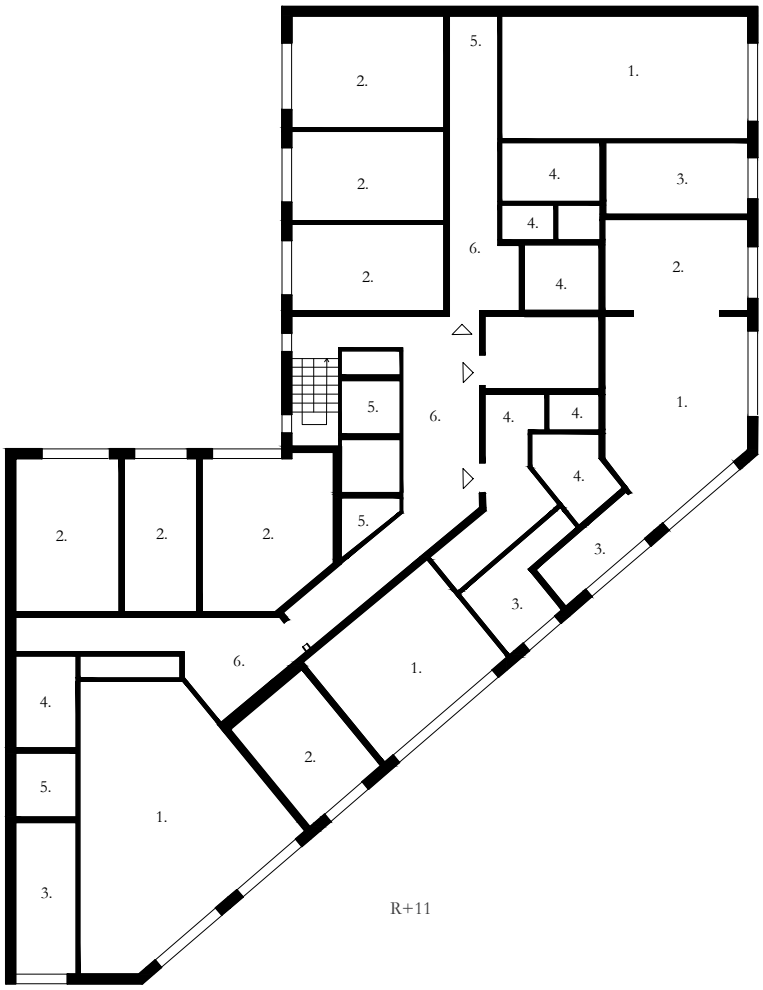
Type standard : Léon Palm et Willy Van Der Meeren, la maison en acier CECA

La technique de construction constitue rarement l'enjeu essentiel dans la conception de la maison. Sauf à deux moments du XX^{e} siècle : d'une part lors de la construction des habitations sociales des cités-jardins modernistes des années 1920 et, d'autre part lors de la reconstruction après la Seconde Guerre mondiale, moment où la préfabrication est un moyen permettant d'accélérer la production de logements à moindre coût. L'intérêt émergent de l'architecture pour le logement ordinaire se développe à partir de ce moment. Le coût de la main d'oeuvre et des matériaux ne cesse d'augmenter après la Seconde Guerre mondiale et oblige de revoir la manière de constuire afin de mieux rentabiliser les coûts. L'industrialisation propre au XIX^{e} siècle y apporte sa contribution. À la fin des années 1950, les recherches des architectes modernistes comme Willy Van Der Meeren (1923-2002) dont la maison CECA (figure 60), conçue en collaboration avec Léon Palm (1922-1992), propose une réflexion approfondie sur la construction préfabriquée en série de maisons[1].



Figure 61 : Photo de la « Maison en acier »

1 Bruxelles Patrimoine, Dossier l'art de construire, n°003-004, septembre 2012, Région Bruxelles-Capitale, numéro spécial



1. Salon
2. Chambre
3. Cuisine
4. Sanitaire
5. Salle à manger
6. Chambre de jeu
7. Terrasse
8. Débaras
9. Hall
10.Bureau

Figure 62 : Typologie d'un immeuble à appartements bourgeois

0 4 m

Logement, XX^e siècle

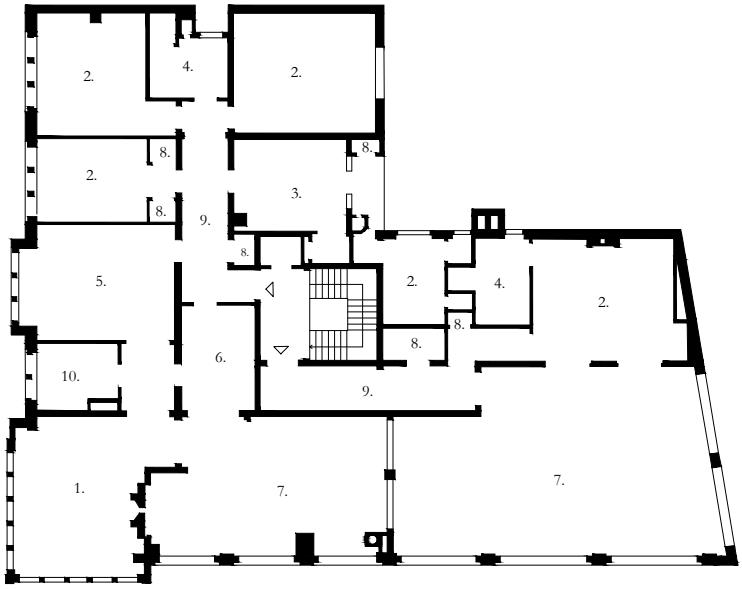
Type exemplaire : l'immeuble à appartements,
Les Pavillons français, rue du Noyer 282, 1030 Schaerbeek

Une multitude d'immeubles à appartements se multiplient dans la Région de Bruxelles-Capitale durant la période trouble de l'entre-deux-guerres. Suite aux progrès économiques, techniques et sociaux, et sous l'impulsion de quelques personnalités et entreprises, l'appartement est rapidement apprécié en tant que nouvelle forme d'habitat. Le préjugé selon lequel les immeubles à appartements sont destinés uniquement aux logements sociaux est vite oublié. La période qui suit 1918 verra sortir de terre une grande variété d'immeubles à appartements. En outre, certains immeubles rassemblent plusieurs fonctions et font coexister, avec des appartements, des bureaux, des commerces, voire un théâtre. Dans les Pavillons français (figure 62), on y trouve une série d'équipements communs (par exemple un système pour l'acheminement du courrier, l'évacuation des ordures, des salons de réception au rez-de-chaussée)[1]. L'immeuble des Pavillons français, est l'un des premiers immeubles gratte-ciel de Bruxelles avec quinze étages du style Art déco. Il est construit entre 1931 et 1934, à une époque où une partie de la bourgeoisie quitte les maisons individuelles, demandant une nombreuse domesticité, pour s'installer dans des appartements de haut luxe, équipés d'eau chaude, de chauffage, de cuisines fonctionnelles et de services collectifs.



Figure 63 : Intérieur d'un appartement des pavillons français

1 VAN DIJK Pauline. *Immeubles à appartements de l'entre-deux-guerres*, Région de Bruxelles-Capitale, 43



R+1

1. Salon
2. Chambre
3. Cuisine
4. Sanitaire
5. Débaras
6. Hall

Figure 64 : Typologie d'un logement social

0 5 m

Logement, XX^e siècle

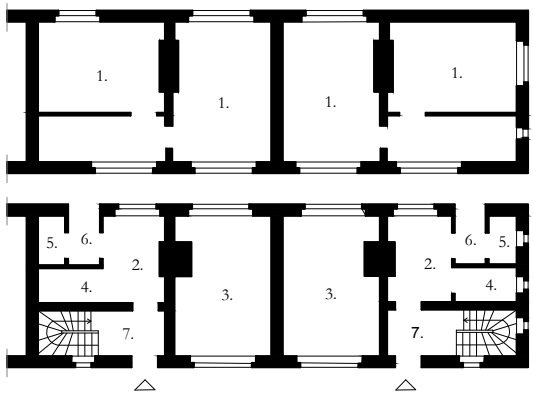
Type exemplaire: les logements sociaux,
Logements du quartier Nord, avenue Philippe Thomas 2, 1000 Bruxelles

À l'exclusion des préoccupations hygiénistes, la question du logement social préocupe fort peu les milieux politiques dirigeants belges pendant la plus grande partie du XIX^e siècle. Il faut attendre la loi de 1889 pour voir apparaître la notion d'habitation ouvrière dont la construction donnait droit à des avantages fiscaux et à un finacement. Un essor accru sera donné au logement social par la loi du 11 octobre 1919. Cette loi élargit le champ d'application de la loi de 1889 en remplaçant la notion d'habitations ouvrières par celle d'habitations bon marché, qui se transformera en logement social en 1956. Pendant les années 1960 et, surtout 1970, la construction de logements sociaux va se développer dans le centre dans le cadre de l'assainissement de ses quartiers. Plus récemment, cette politique s'est étendue à la reconstruction du quartier Nord, rasé à partir de la fin des années 1960. La variation des localisations du logement social témoigne ainsi d'une accentuation des différenciations sociales dans la ville[1].



Figure 65 : Immeuble de logements sociaux, quartier Nord

1 VANDERMOTTEN C., JORISSON D. *Le logement social à Bruxelles depuis 1919 : Espaces, populations, sociétés*, Université Libre de Bruxelles



R0

1. Chambre à coucher
2. Laverie
3. Salle de Famille
4. Bain
5. Sanitaire
6. Porche
7. Entrée

Figure 66 : Typologie d'une cité-jardin

0 4m

Logement, XX^e siècle

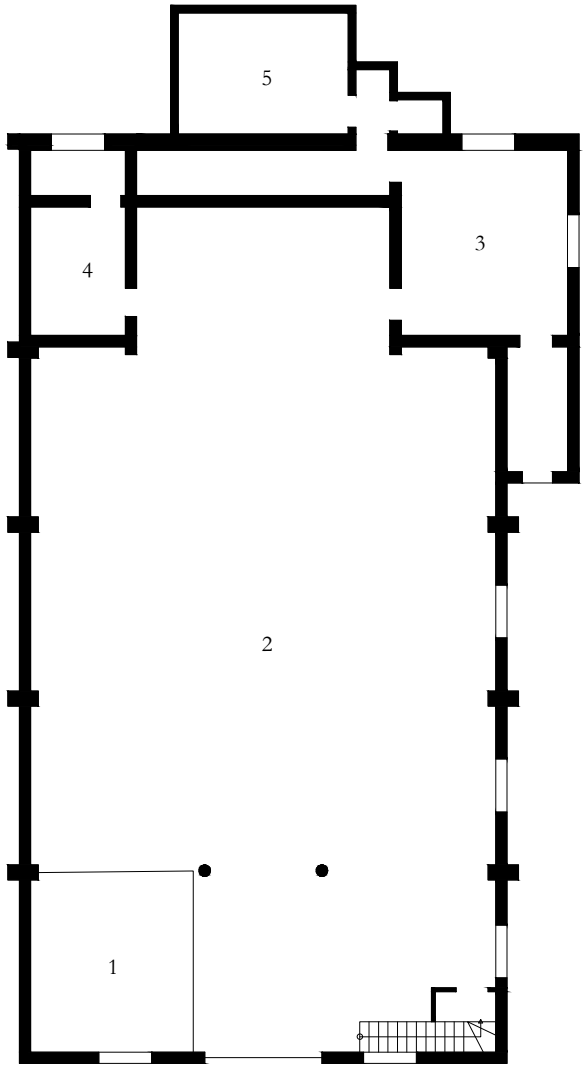
Type exemplaire : la cité-jardin,
Le Logis-Floréal, Place Joseph Wauters 9, 1170 Watermael-Boitsfort

Dans les années 1920, un logement décent demeure inaccessible pour la majeure partie des citadins. Michel Ragon rêve d'une ville idéale qui soit une réelle communauté socialiste et crée alors le concept de la cité-jardin. Il écrit dans un ouvrage intitulé *Garden Cities of Tomorrow* (Londres, 1898) : « *Ville et campagne doivent être mariées. De cette union joyeuse découlera un nouvel espoir, une nouvelle vie, une nouvelle civilisation.* » Pour Raymond Unwin, les différentes classes sociales devaient vivre harmonieusement dans un espace clairement défini, organisé selon une hiérarchie des voiries et une implantation rigoureuse du bâti. Ainsi se crée un sentiment d'appartenance et de ralliement à une communauté. Une série d'aménagements viendra accentuer ce sentiment de collectivité. Il illustre et provoque en même temps la coopération et la participation à la vie sociale des différents habitants de la cité-jardin. La spéculation immobilière est rejetée au profit de la gestion collective du bien. Face au problème d'hygiène et de promiscuité que génère l'habitat collectif, la Société nationale privilégie dès 1920 le modèle des cités-jardins préconisé par les modernistes. Face aux rigueurs du programme, le plan des maisons est simple mais répond au minimum vital : cuisine, séjour, laverie et chambres à coucher[1].



Figure 67 : Le projet de Jean Walter pour la Cité Bonne-Nouvelle à Dieppe, 1921

1 Les cités-jardins, Le Logis et Floréal, Région de Bruxelles-Capitale, 34



1. Bureau
2. Atelier voitures
3. Atelier pièces mécaniques
4. Salle de repos
5. Stock

Figure 68 : Plan rez-de-chaussée

Production, XX^e siècle

Type standard : le garage,
Chaussée de Roodebeek 224, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Les lieux de production connaissent une forte croissance après la guerre. Tout est alors à refaire et tout est à reconstruire. La Belgique connaît alors un développement économique et une augmentation du pouvoir d'achat sans précédent. De nombreuses sociétés se lancent et nécessitent la construction ou reconstruction d'une multitude de bâtiments. C'est dans ce contexte que le garage BCS voit le jour à Woluwe-Saint-Lambert. Le garage s'installe dans l'ancienne église désacralisée de la Sainte-Famille. La nouvelle église étant construite non loin de là en 1938, le bâtiment n'était plus utilisé depuis lors. C'est donc une reconversion pour le moins originale pour un lieu de culte qui reste jusqu'à ce jour occupé par un garage automobile. Il témoigne néanmoins de l'adaptabilité et du besoin d'espaces productifs en ville.



Figure 69 : Façade du garage BCS



Figure 70 : Intérieur du garage BCS

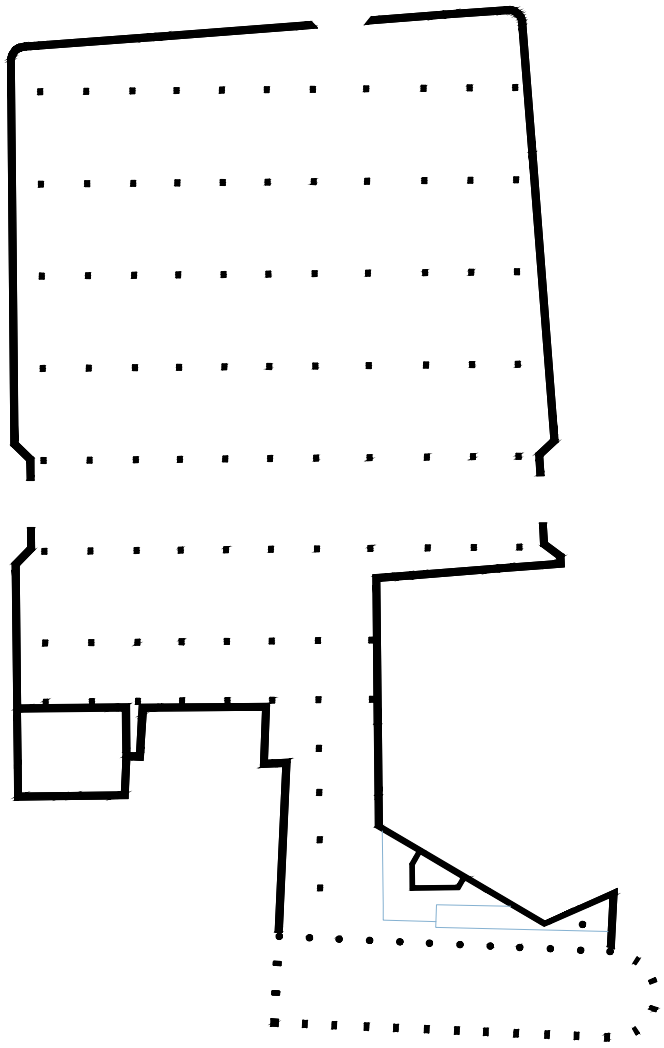




Figure 71 : Plan rez-de-chaussée de l'usine Citroën

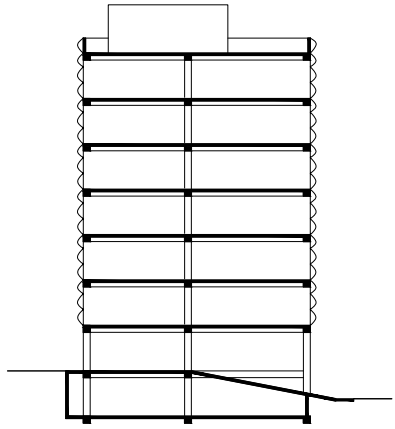
Production, XX^e siècle

Type exemplaire : Usine Citroën

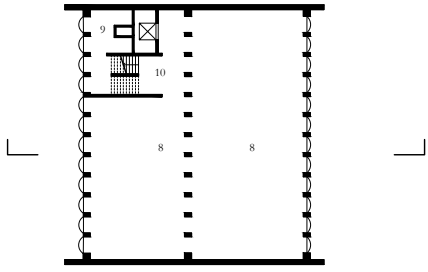
Jusque dans les années 1960, la production à échelle industrielle se trouve majoritairement en ville. De grandes usines à plan libre et un travail à la chaîne bordent toute la zone industrielle du canal. De grandes marques comme ici Citroën implantent leurs usines le long du canal et sur tout le territoire de la région allant de Vilvorde à Forest. On profite de la main-d'oeuvre grandissante disponible dans les villes pour produire des objets à la chaîne. L'usine est à la fois un lieu de production et un lieu de vente grâce à son *showroom* tout de verre et d'acier. L'industrialisation des villes diminuera drastiquement à partir des années 1960, les grandes industries étant souvent délocalisées en dehors des villes, voire même à l'étranger.



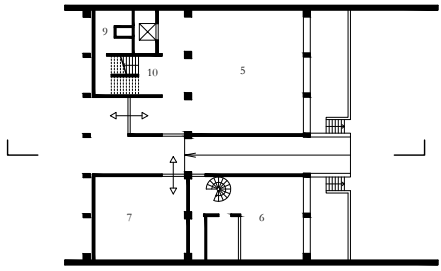
Figure 72 : Photographie de l'usine Citroën, 1934



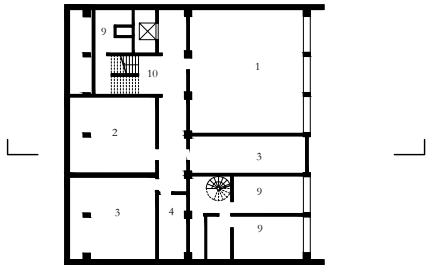
Coupe



R+1



R0



R-1

1.Imprimerie
2.Chaufferie
3.Archives
4.Atelier
5.Réception
6.Conciergerie
7.Salle d'exposition
8.Bureaux
9.Services
10.Circulation

0 10m

Figure 73 : Plans de l'immeuble de bureaux Rue des Deux Églises 41-43

Travail, XX^e siècle

Type standard : l'immeuble de bureaux,
Rue des Deux Églises 41-43, 1000 Bruxelles

Cet immeuble de bureaux, situé dans le quartier européen de Bruxelles, est un immeuble conçu par les architectes René Aerts et Paul Ramon entre 1964 et 1966. Entièrement érigé en béton armé, il est constitué de sept niveaux derrière un mur-rideau recouvert de 228 éléments préfabriqués en résine armée de fibre de verre. À chaque niveau, on retrouve de grands espaces dédiés aux bureaux, sans aucun réelle fonction additionnelle. Le plan est conçu selon un grand espace partagé à chaque étage (*open space*).

Le bâtiment, organisé en étages de bureaux, comportait à l'originie des locaux techniques, une imprimerie et une conciergerie en sous-sol. Rénové en 1996, cet immeuble de bureaux reste néanmoins le premier, et le seul à ce jour, immeuble de bureaux de Bruxelles à mur rideau consitué d'éléments en résine arméee de fibre de verre.

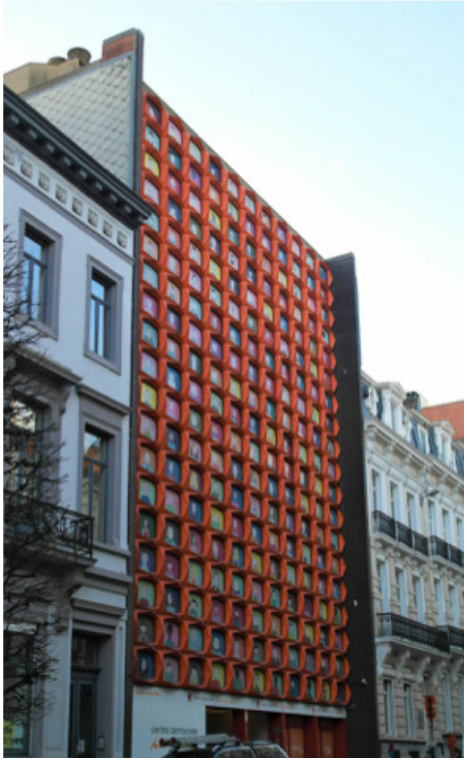
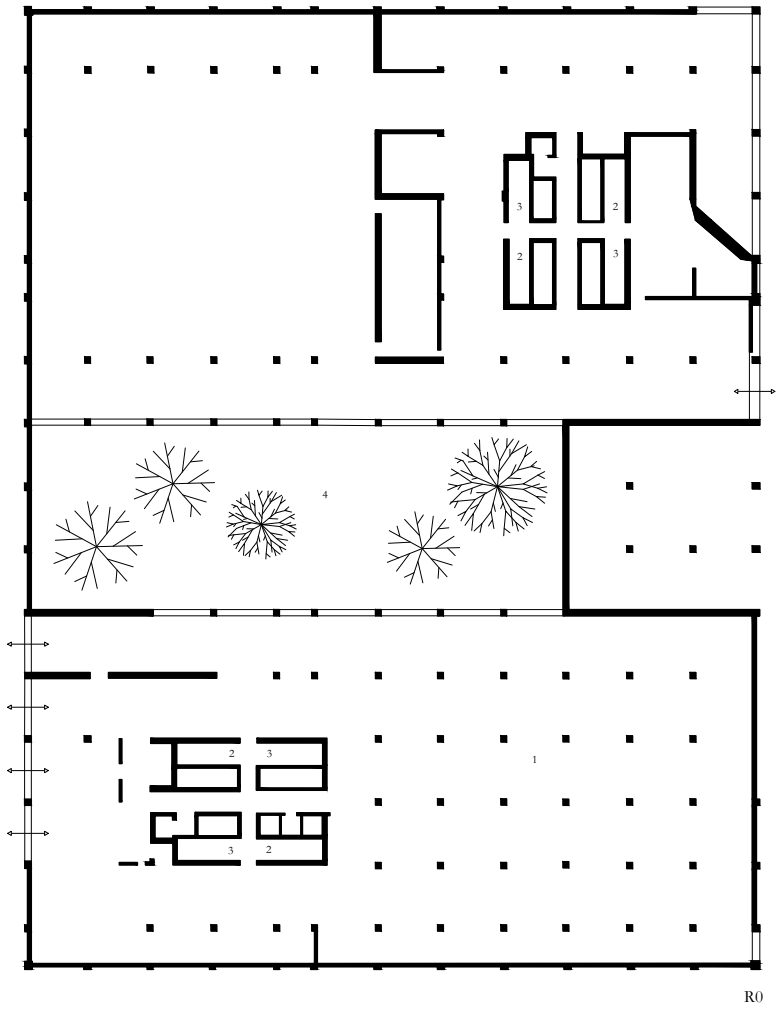


Figure 74 : Immeuble de bureaux Rue des Deux Églises 41-43



1.Espace de travail partagé
2.Services
3.Circulation
4.Espace vert extérieur

Figure 75 : Plans de la tour World Trade Center 1, Bruxelles

0 16m

Travail, XX^e siècle

Type exemplaire : la tour de bureaux,
World Trade Center 1, boulevard du Roi Albert II 28-30, 1000 Bruxelles

Un gratte-ciel est un édifice comportant de nombreux étages. Il n'existe pas de définition officielle désignant un bâtiment comme « gratte-ciel » mais l'on admet qu'un bâtiment peut être considéré comme tel si sa hauteur dépasse cent mètres. Le plan de base d'une tour de bureaux se définit la plupart du temps comme un plan libre. Un plan libre, l'un des cinq points de l'architecture moderne tels que les a définis Le Corbusier en 1926, est un mode de construction où des poteaux remplacent les murs porteurs pour optimiser au maximum l'espace intérieur. Le plan libre permet donc une facilité d'aménagement de chaque étage, puisque chacun d'entre eux peut être défini de manière différente, sans avoir la contrainte de retrouver des murs porteurs de la base au sommet de l'édifice.

La Belgique a fait partie des tout premiers pays européens à construire des gratte-ciels avec la Tour des Paysans à Anvers en 1930. À Bruxelles, avec l'Expo 58, le Centre International Rogier est construit dans le quartier Nord, intégrant la Tour Martini (actuelle Tour Rogier), haute de 117 mètres. Avec la « bruxellisation » et le projet Manhattan, de nombreuses tours apparaissent dans le paysage architectural bruxellois, notamment le World Trade Center, ou encore la Tour du Midi et la Tour des Finances. Bruxelles contient donc aujourd'hui une vingtaine de tours, hautes de 120 mètres en moyenne, situées essentiellement dans le quartier Nord de la ville. Le World Trade Center est un ensemble de trois gratte-ciel situés dans le quartier Nord. La tour WTC 1 est une tour de bureaux de 27 étages, construite en 1973, établie sous la forme du plan libre. Actuellement, les tours WTC 1 et WTC 2, qui constituaient une image au sein du quartier Nord sont en train d'être démolies pour faire place à un projet, le projet ZIN, regroupant bureaux, logements et commerces.

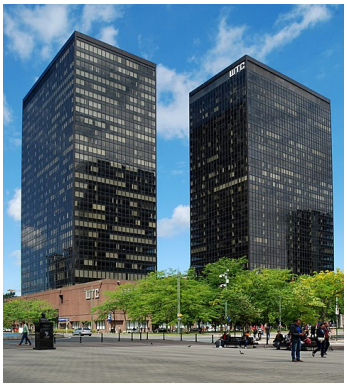


Figure 76 : Tours WTC 1 et WTC 2



Figure 77 : Carte de Bruxelles en 2021

2.4. Bruxelles en 2021

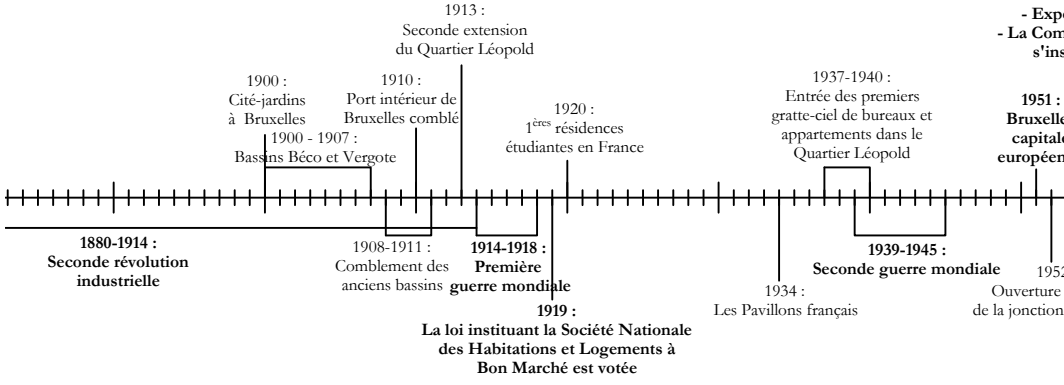
Aujourd'hui, un nouveau mode de vie est en train de se développer : on est passés de l'individualisme à un retour vers le partage. On a pu observer que les besoins actuels de la société ont évolué en fonction des trois thématiques abordées : le logement, la production, et le travail. La société étant en constante mutation, les typologies ont de ce fait, elles aussi, évolué au fil des siècles : on part d'un lieu où à l'origine habiter, produire et travailler se passaient dans un seul et même espace vers des espaces actuels beaucoup plus diversifiés.

Ces spatialités se développent pour des besoins économiques mais aussi pour des besoins sociaux. Aujourd'hui, l'un des besoins principaux est le retour à la collectivité et cela pose question. Comment spatialiser ce nouveau mode de vie dans Bruxelles ? Comment produire, habiter, et travailler dans la ville de demain ?

De nouvelles typologies se créent avec les espaces de coliving, coworking, et les fablabs, qui pourraient contribuer à résoudre les problématiques urbaines actuelles : vacance des espaces, crise du logement, prix en hausse. Créer une nouvelle dynamique non pas à l'échelle du bâtiment mais à l'échelle du quartier pourrait donc être une solution à ces enjeux urbains.



Figure 78 : Infrastructures à Bruxelles en 2021



Infrastructures

Aujourd'hui, Bruxelles étant la capitale européenne, il est important pour les citoyens de la ville de vivre dans une ville ultra-connectée. Cela se traduit par des trafics routier, ferroviaire et une mobilité toujours plus développés.

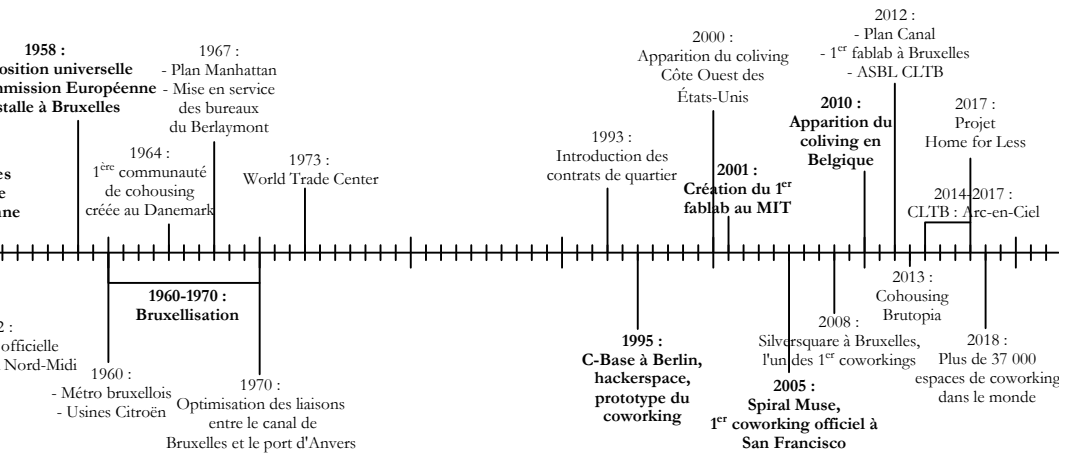
Le réseau de transports en commun bruxellois compte de nos jours quatre lignes de métro, dix-huit lignes de tramway et plus de cinquante lignes d'autobus qui s'étendent sur les dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi qu'en périphérie[14]. Au niveau du trafic ferroviaire, la ville contient cinq gares principales[15] ainsi que des gares secondaires permettant une circulation fluide dans la capitale. Après l'arrivée de la voiture quelques décennies auparavant, la ville de Bruxelles reste l'une des villes les plus embouteillées d'Europe ; c'est même la quinzième ville la plus embouteillée au monde[16]. Mais qu'en est-il de la ville future ? Depuis le 1er janvier 2021, la Région de Bruxelles-Capitale est une zone 30. L'avenir de la voiture est donc incertain et les nouveaux projets optent de plus en plus pour le développement d'une mobilité douce.

14 Tout ce trafic est rendu possible par la Société des Transports en commun Intercommunaux de Bruxelles (STIB), l'opérateur principal de transports publics à Bruxelles.

15 Bruxelles-Central, Bruxelles-Luxembourg, Bruxelles-Midi, Bruxelles-Nord, et Bruxelles-Schuman.

16 JADOULLE Noémie. « Bruxelles est la 15ème ville la plus embouteillée au monde », *Moustique*, 21.06.2019.

Figure 79 : Ligne du temps XXIe siècle



Quartier Nord

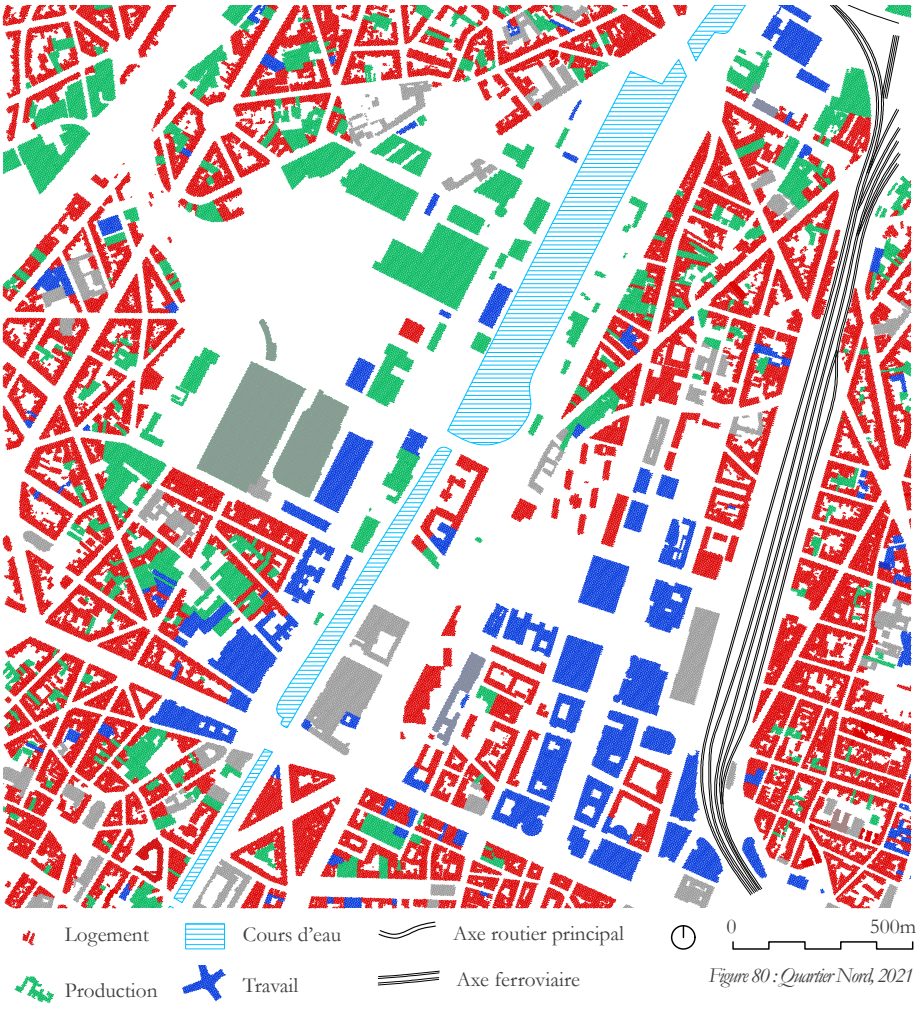


Figure 80 : Quartier Nord, 2021

Aujourd'hui, le quartier Nord représente l'un des principaux centres d'affaires de Bruxelles, après celui du quartier européen. Le quartier est caractérisé par ses grandes tours de bureaux, s'étendant de la place Rogier jusqu'au parc Gaucheret, tout le long du boulevard Roi Albert II. Le secteur tertiaire est ainsi largement représenté dans ce périmètre avec de nouveaux projets visant à mutualiser les espaces de logements, bureaux et commerces, comme le projet multifonctionnel ZIN[17]. Les espaces de production se concentrent majoritairement à l'ouest du canal, près du bassin Vergote.

17 Le projet ZIN est un projet multifonctionnel de réaménagement des tours 1 et 2 du complexe WTC de plus de 110 000 m² dédiés au logement, bureaux (dont coworking), horeca et commerces.

Quartier européen

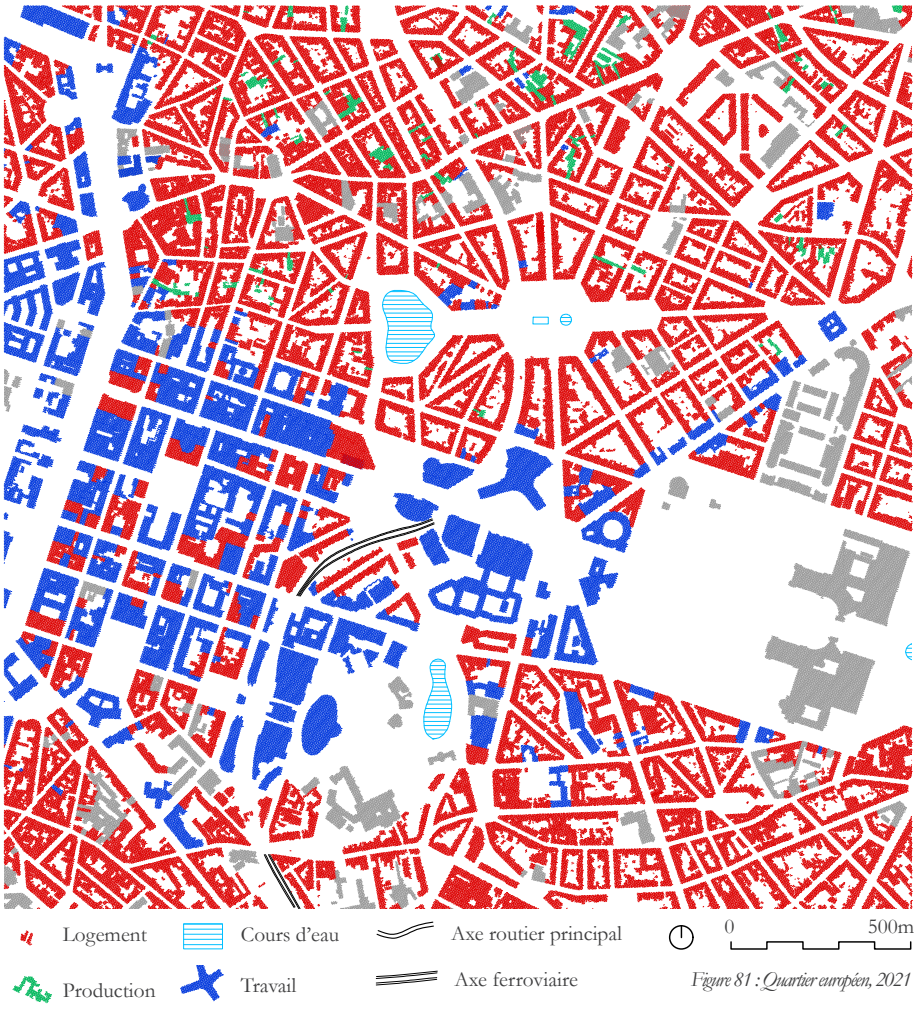
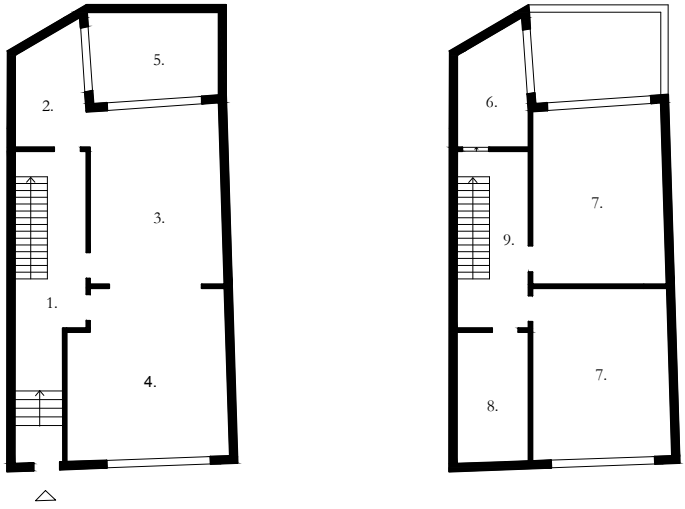


Figure 81 : Quartier européen, 2021

Le quartier européen est en 2021 le premier centre d'affaires de la capitale. C'est ici que se concentrent tous les sièges des Institutions de l'Union européenne. Cela se traduit par une concentration d'immeubles de bureaux, principalement autour de deux axes majeurs, la rue de la Loi et la rue Belliard. Le quartier ne dispose pas de lieux de production, et on peut clairement constater une zone totalement monofonctionnelle dédiée aux espaces de bureaux.



R0 R+1

1. Hall d'entrée et rangement vélo
2. Cuisine commune
3. Salle à manger
4. Séjour
5. Terrasse partagée

Figure 82 : Plan d'une colocation de jeunes travailleurs

0 4 m

Logement et travail, XXIe siècle

Type standard : la colocation de jeunes travailleurs, Rue du Collège, 1000 Bruxelles

Selon le Larousse, la colocation signifie « location commune ». Plusieurs locataires louent donc un même logement. Il s'agit de rassembler plusieurs personnes dans un logement afin de partager certains espaces et certaines ressources. Tous les locataires ne sont pas demandeurs de participer à une ville collective, de vivre en communauté. Ils choisissent parfois de vivre en colocation pour une question financière ou pour d'autres contraintes. Comme ce type d'habitation n'est à priori pas conçu pour ce genre de mode de vie, il existe souvent certains défauts, certaines carences (manque de place, mauvaise organisation des pièces, manque d'intimité, manque de confort, nuisances sonores). Dans ce cas-ci, une colocation située rue du Collège, les locataires sont des jeunes travailleurs ayant décidé de vivre ensemble pour vivre entre amis. Ils disposent d'une petite cour extérieure commune. Ils partagent la cuisine, la salle à manger, le séjour, une salle de détente dans la cave.



Figure 83 : Vue sur la salle à manger devenue un espace de coworking la journée depuis le confinement

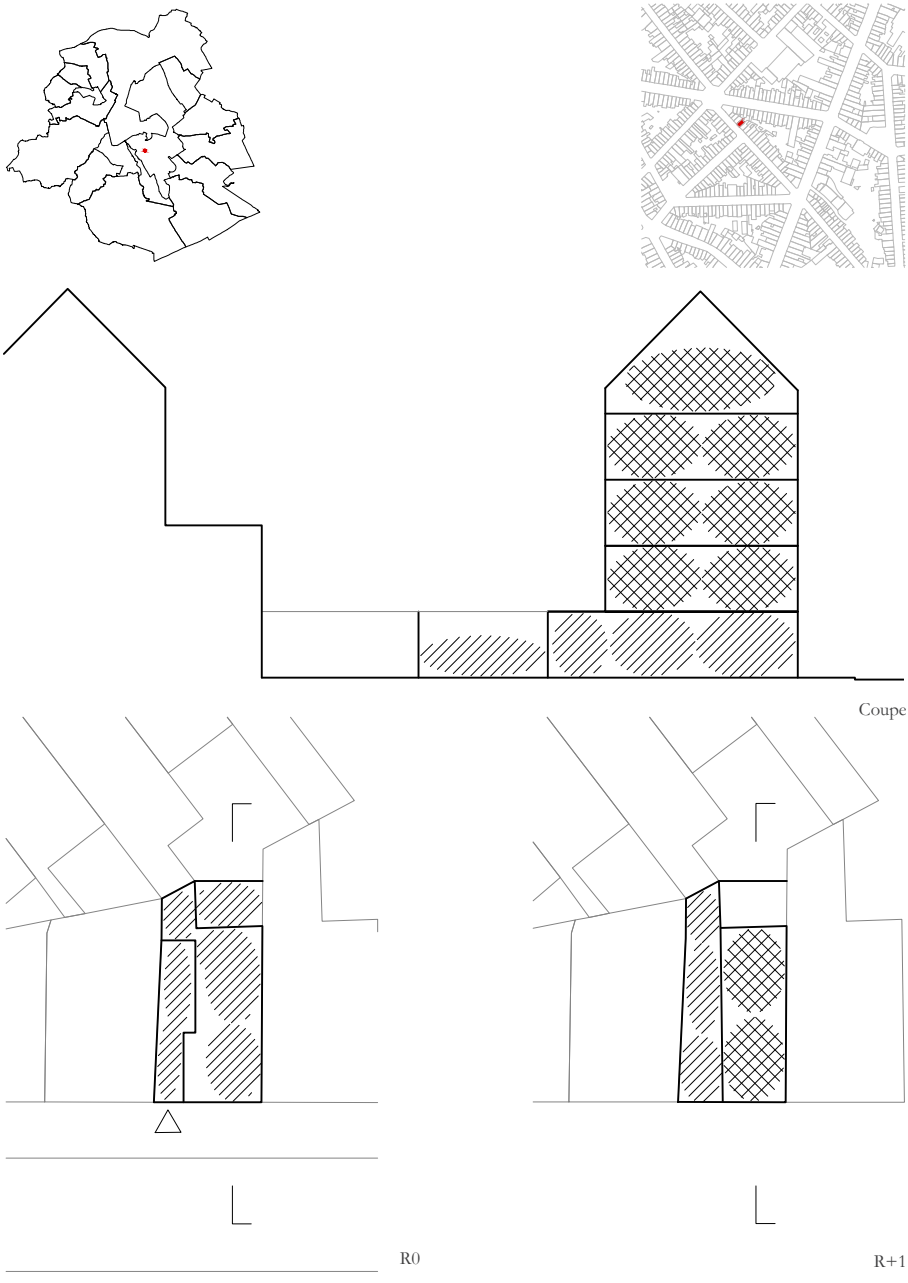


Figure 84 : Organisation spatiale d'une colocation de jeunes travailleurs.

Logement, XXIe siècle

Type standard : la colocation de jeunes travailleurs, Rue du Collège, 1000 Bruxelles

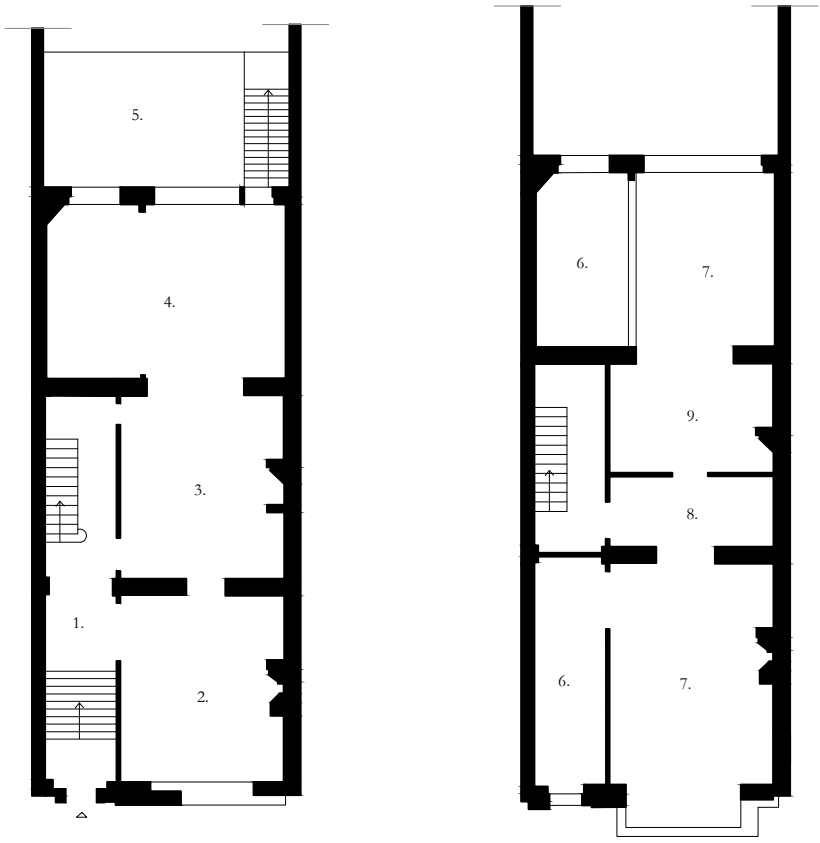
Les schémas de la figure 84 nous montrent que les espaces communs se situent principalement au rez-de-chaussée. Mais dans cette habitation, les colocataires partagent également d'autres espaces aux étages comme les salles de bains, une pièce qu'ils ont aménagé en bureau, une autre en buanderie. Les locataires ont donc aménagé quelques espaces qui leur étaient mis à dispositon en fonction de leurs besoins. Une tringle est installée dans la salle à manger pour y avoir un dressing. Cet aménagement nous montre qu'il manque quelques espaces de rangement. Le propriétaire a installé deux « portes-vélo » dans le hall d'entrée car le garage au sous-sol fut aménagé en chambre pour pouvoir rajouter un colocataire. Un troisième vélo est alors disposé dans le hall, là où les locataires peuvent encore trouver de la place. Ceci illustre donc que les locataires ont dû faire quelques adaptations en fonction de leurs besoins.

Cette maison bruxelloise a été transformée pour pouvoir accueillir plus de personnes qu'il n'était possible initialement. Elle accueille en effet huit personnes. Le propriétaire a voulu optimiser tous les espaces disponibles mais cela crée alors certains manques d'arrangement comme on a pu le voir avec le manque de vestiaire, le manque d'un espace de rangement vélo.

Selon Philippine David[1], 24 ans, jeune travailleuse et habitante de la colocation rue du Collège à Bruxelles :« *[...] la cuisine n'a pas du tout été pensé pour huit personnes [...] C'est aussi l'entrée pour aller sur la terrasse donc c'est un peu dur d'y accéder quand on est tous ensemble. [...] J'allais pouvoir habiter avec des amis ou des personnes que je connaissais un peu moins et pouvoir rendre mon quotidien plus chouette.* »

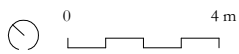
Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Cuisine Espace extérieur Buanderie Bureau Salle polyvalente Vestiaire		Chambre

1 SNOY Nadège. *Co-Brussels: living apart together*, UCLouvain, p 39-40, 2021



1. Hall d'entrée
2. Cuisine
3. Salle à manger
4. Séjour
5. Terrasse partagée

Figure 85 : Plan d'une colocation intergénérationnelle



Logement, XXIe siècle

Type exemplaire : la colocation intergénérationnelle, Avenue Michel-Ange, 1000 Bruxelles

La figure 85 montre l'exemple d'une maison de l'association « 1 toit 2 âges ». L'association 1 toit 2 âges propose de mettre en relation des étudiants à la recherche d'un logement économique, et des seniors à partir de 50 ans, qui disposent d'une chambre libre pour la période universitaire de septembre à juin. Les étudiants sont accueillis en échange de services ou d'un loyer modéré. Le jeune trouve ainsi une solution de logement originale et peu coûteuse. Le senior y trouve de son côté une solution à l'insécurité, l'isolement et bénéficie éventuellement d'un complément de revenu. L'objectif dans ce projet est de rompre la solitude des personnes âgées, faciliter l'accès au logement pour les étudiants et obtenir une société où les générations s'entraident et s'enrichissent mutuellement. La cellule privée est composée de la chambre et de la salle de bain. Les cellules communes sont composées par exemple de la cuisine, du séjour, de la salle à manger, du jardin. Il s'agit donc bien de se réapproprier un logement existant comme une maison unifamiliale ou un appartement et d'y créer une forme de vie collective avec deux profils d'habitants différents (un étudiant et une personne senior) malgré qu'il ne soit pas conçu en premier pour cet usage.

« *Nous formons un très beau et joyeux binôme. Je lui ai laissé prendre le temps de s'installer et de prendre ses repères. Je suis attentive à elle, elle l'est aussi pour moi. Je prépare le repas, et je l'invite. L'inverse est déjà arrivé également.* », Véronique, senior de Mons.

« *Juste un petit mail pour vous dire que tout se passe à merveille. Je ne pouvais pas mieux rêver pour terminer cette année. Nous mangeons presque tous les soirs ensemble, Mme M. avait même préparé le petit-déjeuner pour nous deux hier matin... Elle fait même du pain pour nous deux (avec sa machine à pain) et je vois que ça lui fait plaisir. Sans oublier la soirée de samedi : nous avons passé toute la soirée ensemble à discuter dans son salon, j'avais envie de vous souhaiter un bon début de semaine avec des nouvelles très positives.* », Laure, étudiante de Bruxelles[1].



Figure 86 : La colocation intergénérationnelle

1 https://www.1toit2ages.be/temoignages

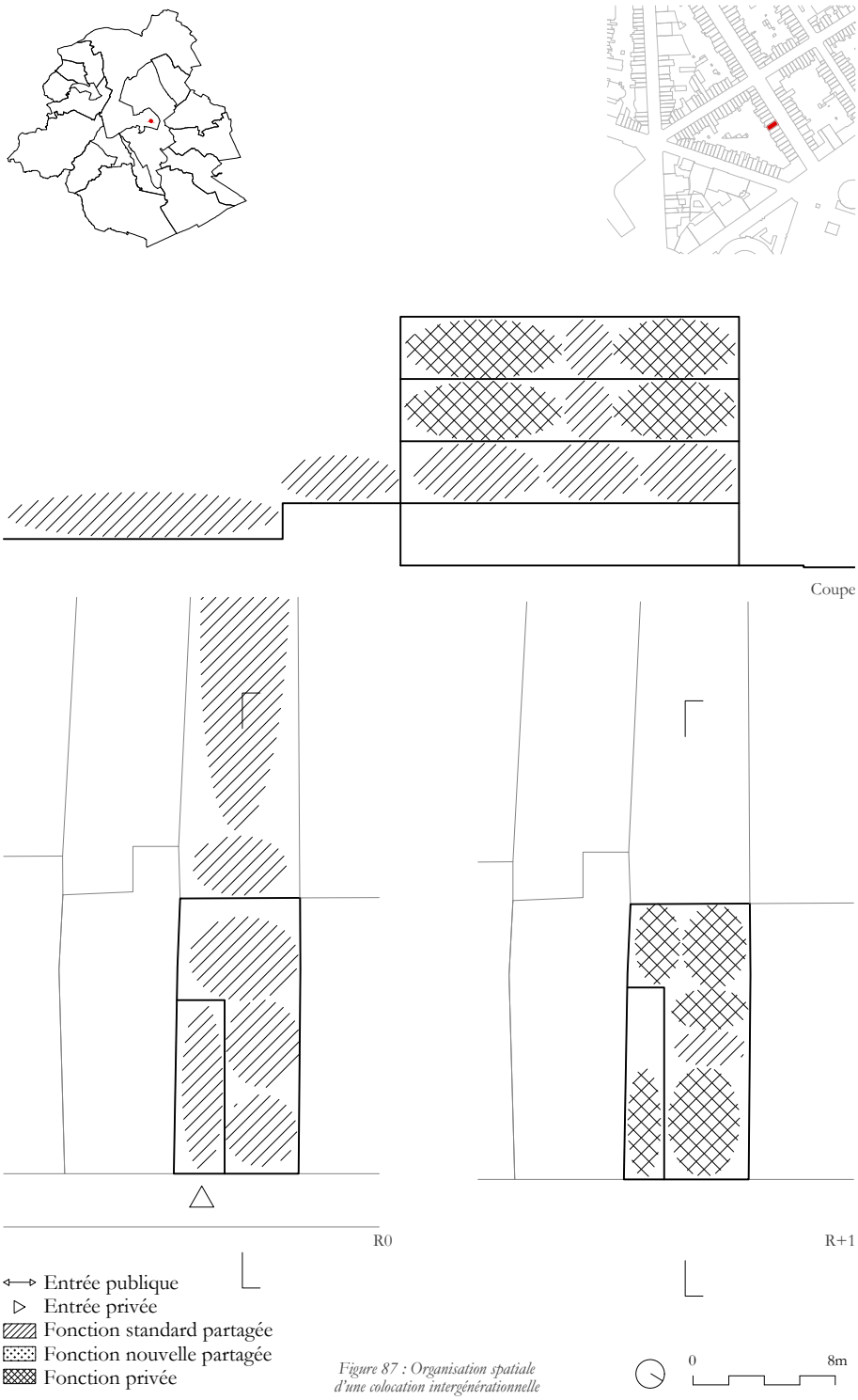


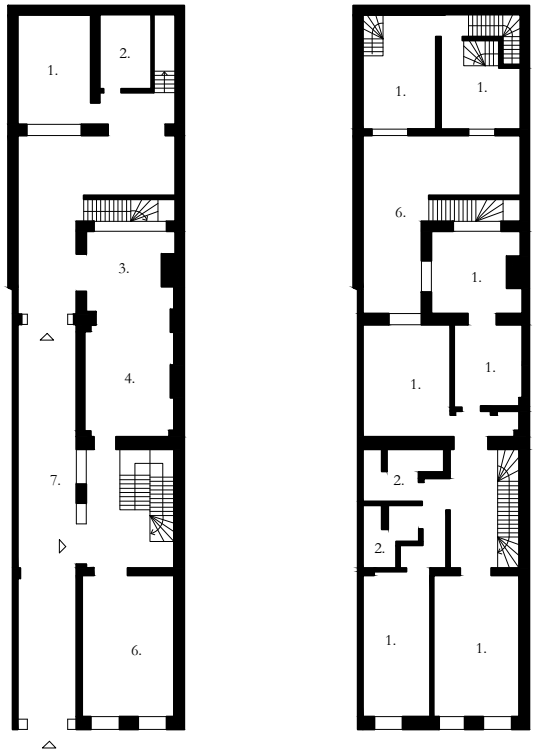
Figure 87 : Organisation spatiale d'une colocation intergénérationnelle

Logement, XXIe siècle

Type standard : la colocation intergénérationnelle,
Avenue Michel-Ange, 1000 Bruxelles

Dans cette maison bruxelloise classique, il n'y pas eu de transformation des espaces. L'usage premier de cette habitation fut de loger une famille classique. Aujourd'hui cette habitation accueille un étudiant et une personne senior qui vivent en cohabitation et disposent d'un appartement indépendant loué au dernier étage. Les habitants se sont appropriés les espaces à partager. Les habitants partagent les fonctions classiques d'une maison comme la cuisine, la salle à manger, le séjour, la terrasse et le jardin. La vie en communauté se crée par les espaces communs au rez-de-chaussée. Leurs espaces privés sont séparés par un espace « tampon commun », pièce de circulation aménagé en petit salon télévision. Comparé à la colocation de jeunes travailleurs (voir page 107), les deux références ont plus ou moins les mêmes dimensions sauf que l'une abrite huit personnes qui vivent ensmble alors que l'autre n'en accueille que deux ou trois maximum. La colocation des jeunes travailleurs rentabilise pleinement les espaces alors que la colocation intergénérationnelle ne rentabilise pas vraiment les espaces. N'importe quelle habitation pourrait faire office de colocation intergénérationnelle. Il suffit juste d'avoir le désir de vivre cette expérience.

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Salon Vestiaire Séjour Cuisine Espace extérieur		Chambre



R0 R+1

1. Chambre à coucher
2. Sanitaires
3. Cuisine
4. Salle à manger
5. Séjour
6. Espace extérieur

Figure 88 : Plan d'un Coliving

0 6 m

Logement, XXIe siècle

Type exemplaire : le Coliving,
Cohabs Botanique, rue Royale 247, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

Le coliving est un concept qui pourrait se rapprocher de la colocation. On peut éventuellement parler de « coliving exemplaire » pour ce cas-ci et de « coliving standard » pour le cas de la colocation (colocation de jeunes travailleurs, page 107). Dans le cas de Bruxelles, la différence principale est que le « coliving exemplaire » est réfléchi pour créer une vie en communauté et le logement a été transformé pour pouvoir accueillir un grand nombre de personnes alors que l'habitation n'a pas été conçue dans ce but, au départ. Les nouvelles générations sont en train de transformer la façon de travailler, elles pourraient aussi rapidement transformer la façon d'habiter. Ce nouveau mode d'habitation serait le point de rencontre entre l'économie collaborative, le développement serviciel et la communauté. Le coliving offre des lieux de vie aux jeunes actifs qui peuvent se permettre de s'offrir ce service tout en partageant de nombreux services[1]. Ces projets offrent, en général, une cellule individuelle et privée comprenant une chambre et une salle de bain. Dans la cellule commune, se retrouvent une cuisine, un séjour, une salle de sport, un jardin ou autre. Ces colivings commencent à s'étendre sur le réseau urbain en proposant des espaces accessibles à la communauté de leur coliving et des évènements comme des cours de yoga, des conférences, des cours de musique organisés par les habitants de cette communauté. D'un point de vue morphologique, on retrouve un type de bâti particulier à savoir les grandes maisons unifamiliales traditionnelles.

Selon Manu et Justine David[2], 24 et 27 ans, jeunes travailleurs et habitants d'un Coliving à Bruxelles : « *On a fait des soirées à thème (Saint-Valentin, Prom Night, Birthday, Movie Night, Chandeleur, etc). Y a pleins de trucs cools qui s'organisent. C'est méga facile d'organiser un truc avec notre conversation sur les réseaux.* »



Figure 89 : Ambiance de la cuisine du Coliving Share Home

1 https://stonup.com/blog-article/coliving-grandes-categories/

2 SNOY Nadège. *Co-Brussels: living apart together*, UCLouvain, p 39-40, 2021

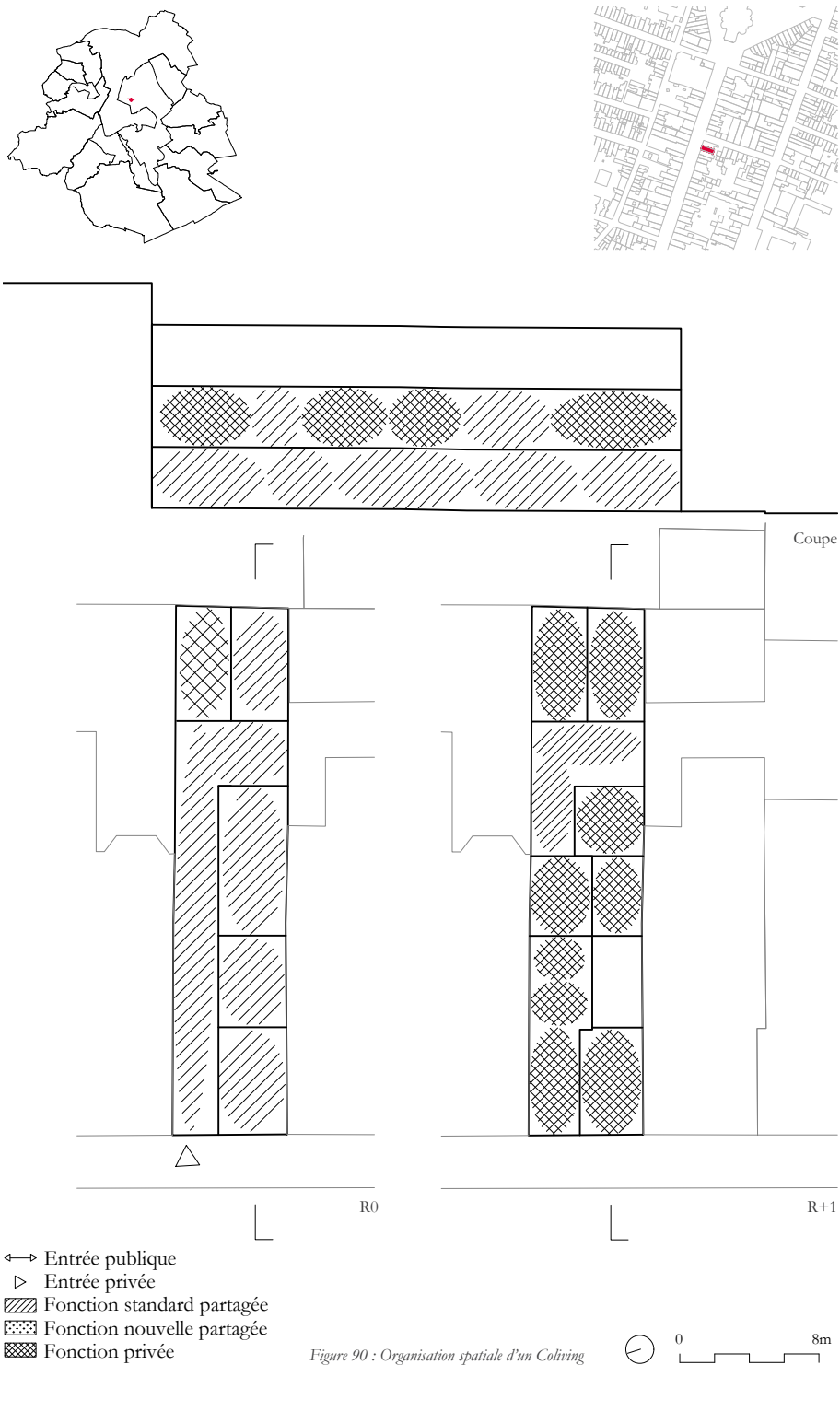


Figure 90 : Organisation spatiale d'un Coliving

Logement, XXIe siècle

Type exemplaire : le Coliving,
Cohabs Botanique, rue Royale 247, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

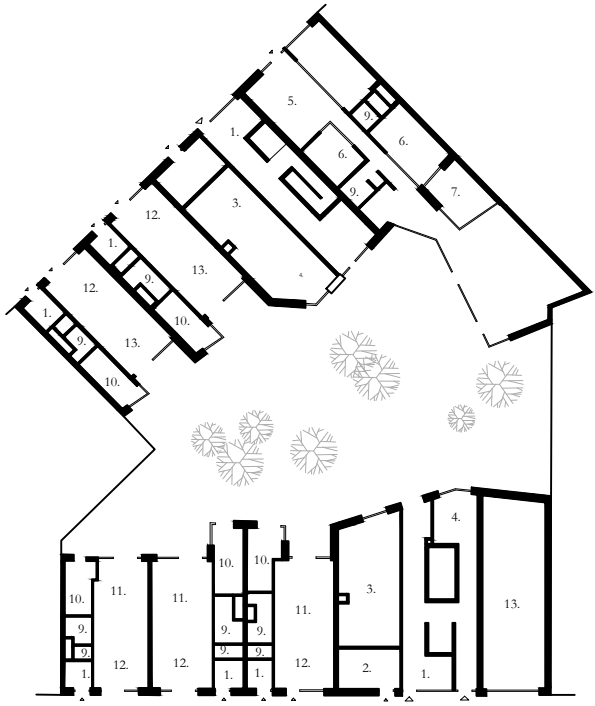
Les schémas de la figure 90 nous montrent que toutes les parties privées se retrouvent aux étages. Il y a une pièce privée mais qui est située au bout du logement. Les pièces communes et privées sont rassemblées par catégorie. On retrouve comme acteurs de jeunes travailleurs, des étudiants et des entreprises privées.

Selon l'interview de Manu et Justine David (retranscrite dans l'essai *Living apart together* de Nadège Snoy), 24 et 27 ans, jeunes travailleurs et habitants d'un Coliving à Bruxelles :

« À propos de l'architecture et de l'agencement des espaces communs et privés, pensez-vous que les espaces communs ont été pensés de façon optimale, au niveau de l'architecture, de l'agencement de l'espace ainsi que d'un point de vue pratique ? »
« *Oui, ça je trouve quand même que oui.* », Justine.
« *Tout est neuf en plus. C'est assez malin niveau agencement et tout.* », Manu.
« *On a deux machines à laver en bas, on a trois frigos. Le seul truc qui était chiant c'était qu'on avait un seul évier. Mais on leur a dit donc maintenant on en a deux.* », Justine.

« Et c'est assez grand pour rassembler tout le monde ? Vous ne vous oppressez pas mutuellement ? »
« *Non pas du tout. Il y a même un moment où t'arrives dans la cuisine et il n'y a personne et tu te demandes « comment ça se fait ? ». Tout le monde a un mode de vie qui se met bien. On sait tous se caser à table sans être oppressés, à quatorze.* », Justine.

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Séjour Cuisine Sanitaires Espace extérieur		Chambres Sanitaires



1. Hall d'entrée
2. Local poubelle
3. Local vélos
4. Local poussette
5. Espace communautaire
6. Atelier
7. Jardin partagé
8. Chambre
9. Sanitaires
10. Cuisine
11. Salle à manger
12. Séjour
13. Garage

Figure 91 : Plan d'un logement du CLTB

Logement, XXIe siècle

Type exemplaire : le CLTB,
Arc -en-ciel, Rue Vandenpeereboom 22 et Rue des Etangs Noirs 121-133, 1080 Molenbeek St-Jean

Le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) est issu du CLT. Il s'agit d'une association qui développe des projets de logements abordables à Bruxelles pour des personnes à revenus limités, sur des terrains possédés en commun. Par-delà les logements, le CLTB co-construit, avec les habitants et les associations de terrain, une ville juste et inclusive. Les ménages sont impliqués dans le développement de leur projet de logement et mutualisent dans la mesure de leurs désirs d'espace. Chaque propriétaire devient membre de l'organisation et décide avec l'ensemble des membres de l'avenir du CLTB. Ce projet se compose de cellules privées comprenant des appartements mais aussi des salles communes à partager entre les résidents. Ils travaillent, en outre, avec des associations locales afin d'améliorer leur quartier, au travers par exemple de l'intégration d'infrastructures communautaires dans leurs projets. Le modèle CLT est une base solide pour développer de nouveaux modèles solidaires de logement qui peuvent répondre aux besoins en matière de logements abordables ainsi qu'aux enjeux sociétaux tels que le vieillissement de la population, la gentrification ou la situation précaire de certains groupes sociaux.

« Je désirais un logement social pour pouvoir avoir mes enfants à côté. Une fois que j'étais stable dans mes démarches (travail, formation, les enfants à l'école), je suis retournée au Ciré et c'est le Ciré qui m'a donné les informations sur le CLT. », Marie-Grâce, habitante du projet Arc-en-Ciel.



Figure 92 : Principe de communauté du CLTB

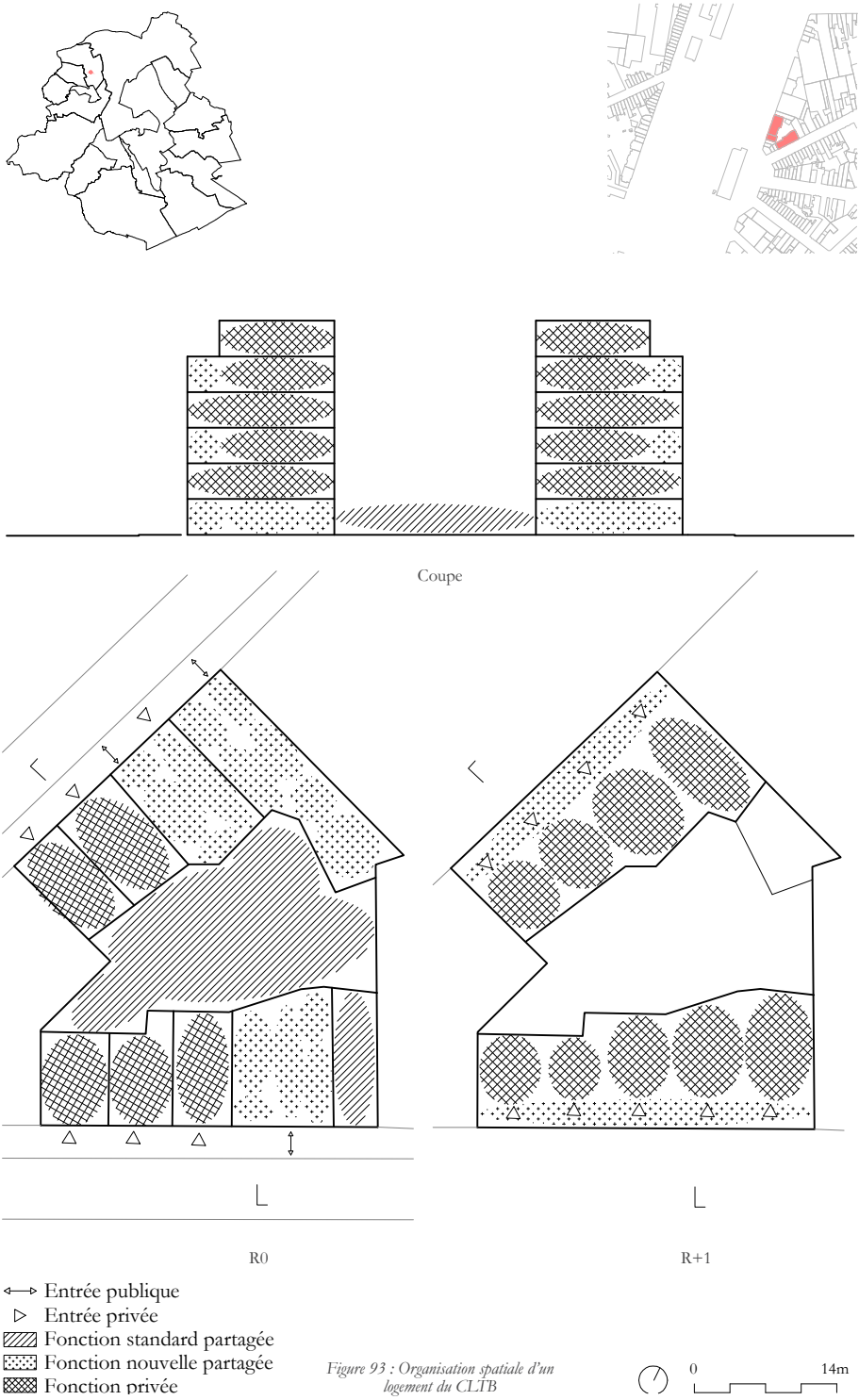


Figure 93 : Organisation spatiale d'un logement du CLTB

Logement, XXI[ème] siècle

Type exemplaire : le CLTB,
Arc -en-ciel, Rue Vandenpeereboom 22 et Rue des Etangs Noirs 121-133, 1080 Molenbeek St-Jean

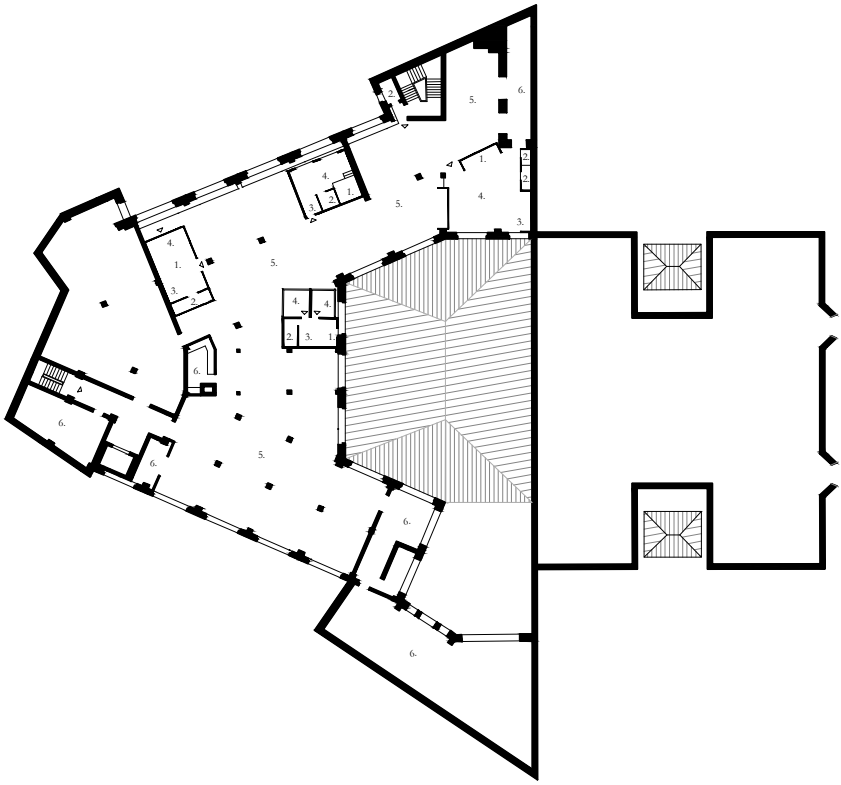
Selon le travail des étudiants de Saint-Louis sur le projet Arc-en-ciel du CLTB qui traite de l'agencement des espaces et du mode de vie collectif[1], plusieurs constatations ont été faites. Les schémas de la figure 93 nous montrent par exemple que certains logements privés se retrouvent au rez-de-chaussée. À travers les interviews des étudiants, on se rend compte que disposer les logements privés au rez-de-chaussée du côté public est un système qui ne fonctionne pas. Les habitants ferment leurs rideaux et n'aiment pas que les gens les voient de la rue. Il est plus intéresssant, comme vu dans d'autres cas d'habitat collectif, de disposer les espaces communs et/ou publics au rez-de-chaussée et du côté rue. Autre exemple étudié : une coursive sert d'accès aux logements situés aux étages mais celle-ci devait également servir d'espace partagé pour y faire des rencontres entre voisins. Cet agencement n'est finalement pas utilisé à cet effet. En raison de leur culture, les habitants n'aiment pas que leurs voisins puissent avoir une vue sur leur espace privé. Cette coursive n'est donc qu'un passage et n'est pas utilisée comme un espace de convivialité initialement souhaité[2].

« *Il y a beaucoup de femmes musulmanes et ça pose problème quand elles veulent retirer leur voile à la maison. Elles ont dû mettre des rideaux/filtres opaques et du coup le « but » des coursives (tel que pensé par l'architecte) n'est pas du tout adéquat au mode de vie des habitants et à leur intimité. C'est vraiment un endroit de passage du coup (et pas du tout exploité)* », Wi No, étudiante à Saint-Louis.

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Espace extérieur	Local poubelle	Chambre
Garage	Local vélos	Sanitaires
	Local poussettes	Cuisine
	Espace comunautaire	Séjour
	Ateliers	Salon

1 ANGÉ Margot, DONIES Loïc, FAUTRÉ Winona, GEORGALLIS Celine, NAIRAC Manon, SOHY Louise, WATTECAMPS Lauréline. « L'habitat collectif - projet Arc-en-ciel », UCLouvain Saint-Louis, 05.2021.

2 SNOY Nadège. *Co-Brussels: living apart together*, UCLouvain, p.45, 2021



R+4

1. Chambre à coucher
2. Sanitaires
3. Cuisine privée
4. Séjour
5. Espace et cuisine commune
6. Jardin partagé

Figure 94 : Plan d'un habitat temporaire

0 12 m

Logement, XXIe siècle

Type exemplaire : l'habitat temporaire,
Home for less, boulevard d'Ypres 32, 1000 Bruxelles

Ce projet vise à réhabiliter des espaces non-occupés et les mettre à profit pour des personnes sans-abri. Des étudiants de l'ULB[1] ont conçu et réalisé quatre modules de logement. Ces quatre prototypes sont démontables et déclinent des systèmes constructifs différents autour d'un espace commun modulable. L'exemple « Home for Less » est initié et porté par la cellule Capteur et Créateur de Logements Bruxelles (L'Ilot ASBL), par l'atelier « Architecture construite » de la faculté d'architecture de l'ULB en collaboration avec le Collectif BAYA ASBL. Ce projet est installé dans des locaux vides de l'Armée du Salut. Les résidents disposent donc d'une cellule privée composée d'un module, d'espaces communs partagés. Ce projet n'a pas d'interaction avec le quartier et ne dispose pas de fonction publique ouverte sur la ville. Il a pour but d'exploiter des espaces vacants pour les offrir à des personnes dans le besoin.



Figure 95 : Intérieur d'un des modules

1 Université Libre de Bruxelles

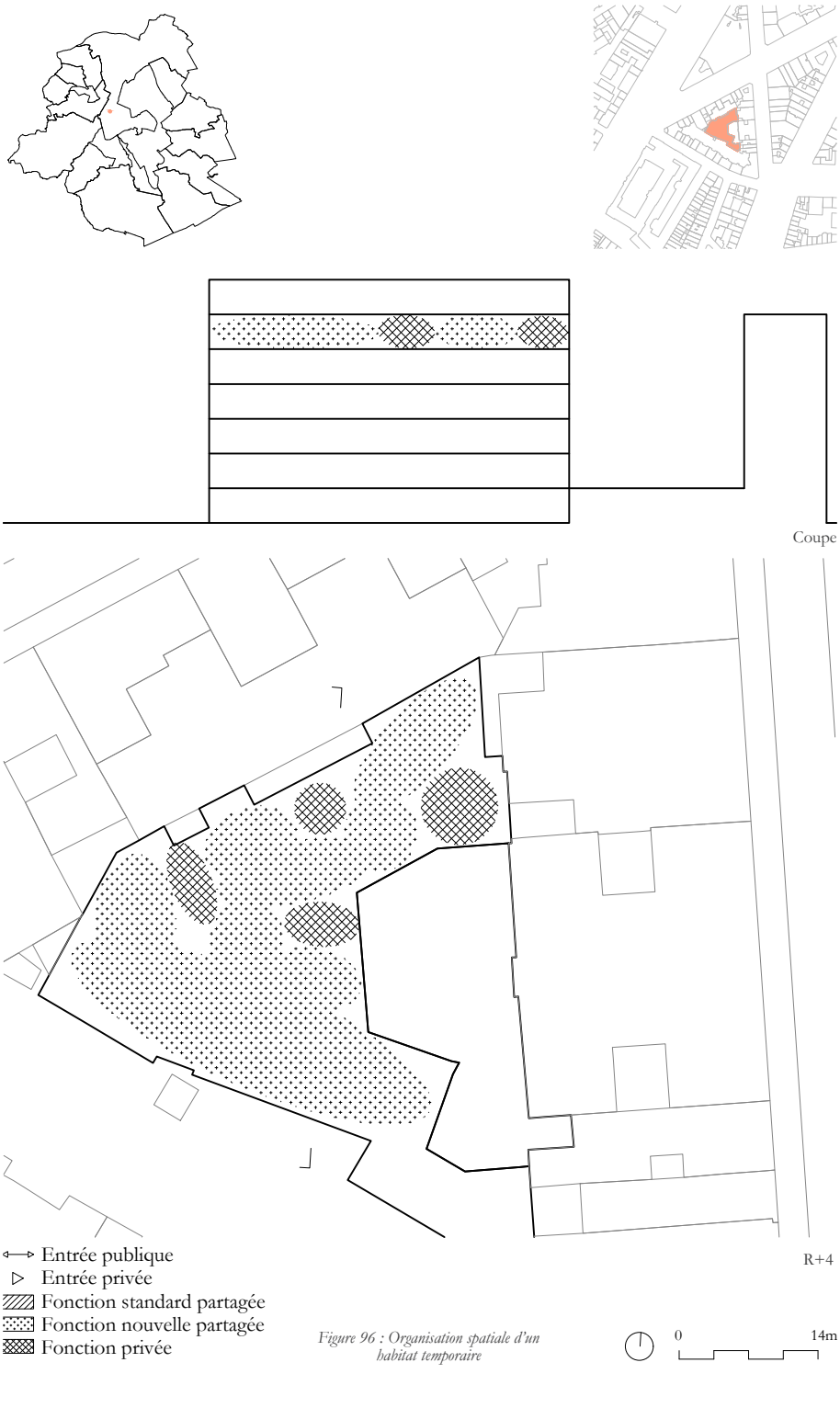


Figure 96 : Organisation spatiale d'un habitat temporaire

Logement, XXI^{ème} siècle

Type exemplaire : l'habitat temporaire,
Home for less, boulevard d'Ypres 32, 1000 Bruxelles

Les schémas de la figure 96 nous montrent que les parties privées sont séparées mais à une équidistance. Ce projet réhabilite un espace qui n'est pas conçu pour ce type d'usage en y aménageant quelques infrastructures. Les habitants disposent donc d'un très grand espace commun pour en faire un espace de partage et de détente. Chaque module privé est conçu pour vivre son quotidien seul : des sanitaires, une chambre, une cuisine privée, un petit salon. Ils peuvent donc vivre sans devoir partager avec d'autres. On retrouve comme acteurs une association, pour ce projet des étudiants universitaires, des représentants des pouvoirs publics et des personnes sans abri.

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Cuisine	Espace polyvalent	Sanitaire Chambre Cuisine Séjour

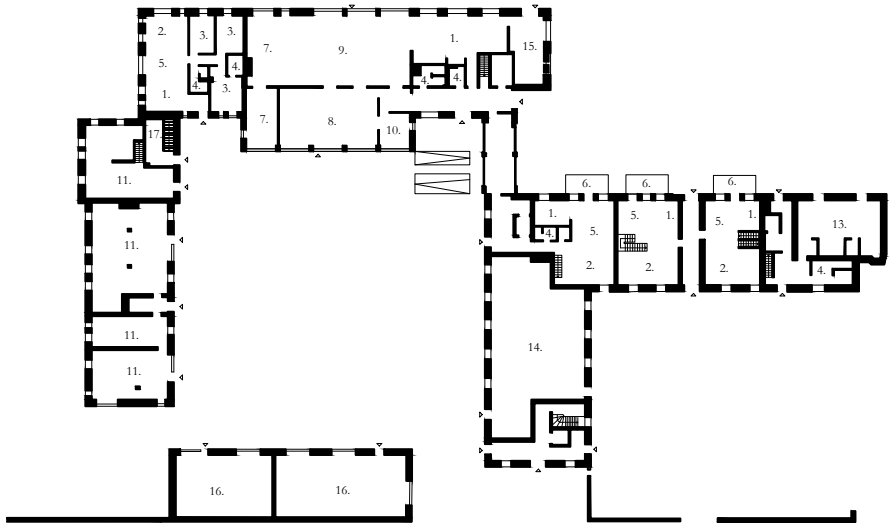


Figure 97 : Plan d'un habitat groupé intergénérationnel

Logement, XXIe siècle

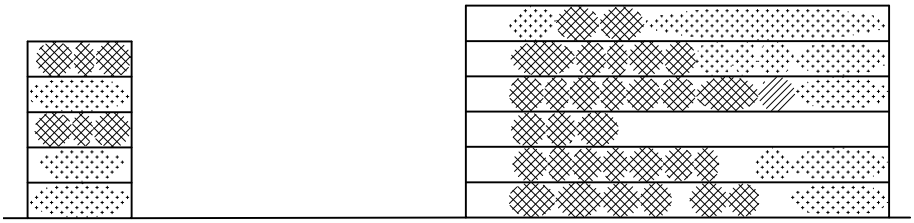
Type exemplaire : l'habitat groupé intergénérationnel, Coarchi, chaussée de Malines, 1970 Wezembeek-Oppem

Ce projet consiste en la rénovation d'un monastère. Celui-ci est transformé en un habitat groupé intergénérationnel qui offre un service complet de création et d'accompagnement de projets d'habitats collectifs et participatifs. Jeunes et moins jeunes familles, personnes seules avec ou sans enfants, étudiant.e.s et retraité.e.s, personnes d'origine étrangère, personnes handicapées pourront y vivre, jouer, travailler et se reposer. Le bâtiment existant est transformé en logements privatifs et espaces communs inscrits dans le cadre d'une structure type « habitat groupé ». La cellule privée est composée d'un appartement, les cellules communes sont composées de chambre d'amis, buanderie, atelier vélos, atelier de menuiserie et d'outillage, local de tri des déchets, jardins et potagers. Les espaces de vie permettent de s'ouvrir sur le quartier. De nouvelles fonctions favorisant la diversité, le partage, l'économie des ressources et des espaces, et l'ouverture au quartier complètent les cellules privées. On retrouve la notion de collaboration dans le processus participatif de la conception du projet et de la gestion du projet. Les lieux collectifs permettent la concrétisation d'initiatives prises par les habitants et renforcent la cohésion entre habitants et riverains. Ils organisent des soirées documentaires, conférences, séances de gymnastique, repair cafés, écoles de devoir, etc.

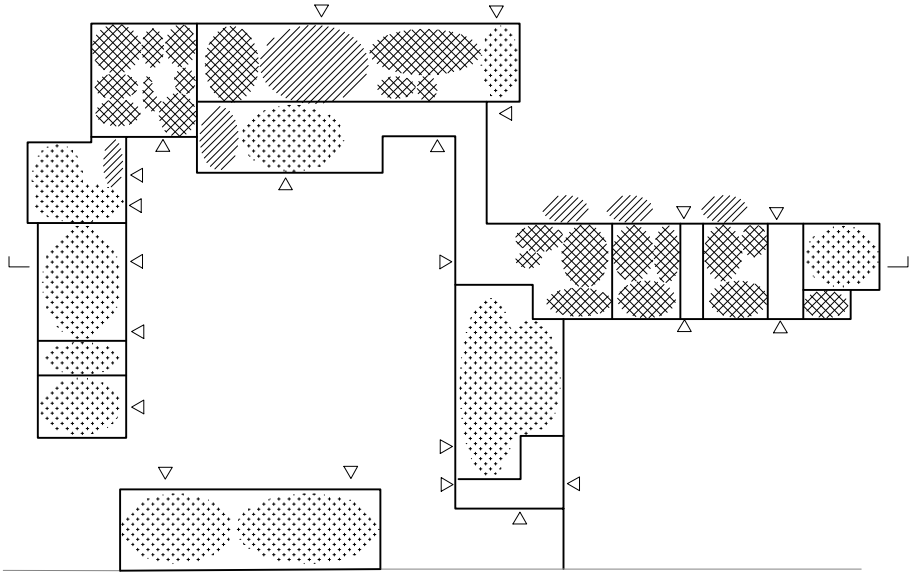


Figure 98 : Atelier participatif avec les habitants et architectes du projet





Coupe



R0

Entrée publique
Entrée privée
Fonction standard partagée
Fonction nouvelle partagée
Fonction privée

Figure 99 : Organisation spatiale d'un habitat groupé intergénérationnel

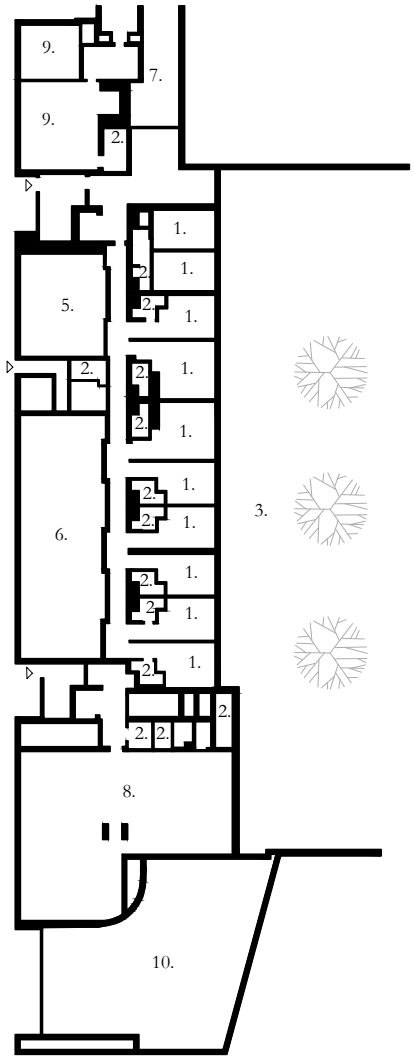


Logement, XXIe siècle

Type exemplaire : l'habitat groupé intergénérationnel,
Coarchi, chaussée de Malines, 1970 Wezembeek-Oppem

Les schémas de la figure 99 nous montrent que les espaces partagés donnent en général sur la cour commune, lieu où il y a souvent du passage. Les parties privées sont plus isolées et se superposent. Les parties communes étant habituellement les espaces les plus bruyants étant donné qu'elles rassemblent un grand nombre de personnes, il est naturellement préférable de regrouper les parties privées afin d'éviter les nuisances sonores par exemple. Cet habitat groupé accueille un grand nombre de personnes et une diversité de profils. Il propose également une diversité d'espaces partagés pour répondre aux différents besoins des personnes. Cet habitat accueille principalement des familles mais propose également des logements solidaires pour personnes moins valides ou âgées. Il est donc équipé de manière adéquate avec des infrastructures comme des rampes ou des ascenseurs pour rendre accessibles tous les espaces. Les habitants peuvent vivre une journée complète sans devoir sortir de leur habitat collectif. Par exemple, une crèche est mise à disposition et permet aux parents d'y déposer leurs enfants puis d'aller travailler dans une des salles de coworking. La plupart des espaces communs permettent d'y faire des rencontres et de créer des liens entre les habitants. L'atelier permet par exemple d'organiser des cours collectifs, l'espace « Vosbar » permet d'organiser des soirées chaleureures, l'espace est isolé pour éviter les nuisances sonores. On retrouve comme acteurs une entreprise privée, différents types de ménages (familles avec enfants, couples sans enfants, familles monoparentales, seniors, personnes moins valides).

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Cuisine	Espace polyvalent	Sanitaire
Séjour	Espace privatisable	Chambre
Terrasse commune	Espace de réunion	Cuisine
Salon commun	Atelier	Séjour
Salle à manger commune	Grande salle, cours	Salon
	Coworking	
	Crèche	
	Jardin d'hiver	



1. Chambre à coucher
2. Sanitaires
3. Espace extérieur commun
4. Séjour
5. Cuisine commune
6. Espace polyvalent
7. Fitness
8. Salle de jeu/détente
9. Salle d'étude
10. Parking vélo

R0

Figure 100 : Plan d'une résidence étudiante

0 14m

Logement, XXIe siècle

Type exemplaire : la résidence étudiante,
Studeopolis, avenue de l'Héliport 46, 1000 Bruxelles

La résidence étudiante offre aux étudiants une cellule privée ainsi que des espaces communs. Ces pièces donnent la possibilité aux jeunes de se rencontrer et de sociabiliser avec d'autres tout en ayant leur coin intime. En Belgique, on les appelle « kot ». Certains kots communautaires sont réunis autour d'un projet. Ces projets peuvent être l'organisation d'un spaghetti hebdomadaire, l'aide à une école de devoirs ou à une institution humanitaire. On appelle un tel logement communautaire un « kot-à-projet ». Il faut savoir qu'un tiers des étudiants vit en colocation, système différent du kot[1]. La part restante opte pour une location individuelle en chambre (chez un particulier), un kot ou un appartement. On ne retrouve pas la notion de collaboration dans ce type de projet ni d'ouverture sur le quartier. L'exemple repris (figure 100) est la résidence Studeopolis située dans le quartier Nord. La résidence regroupe plus de 200 chambres et studios. Elle dispose également d'une salle d'étude partagée, d'une cuisine commune, d'une salle de fitness, d'un espace extérieur et d'une salle de fête, de détente. Les étudiants ont donc accès à une chambre privée mais peuvent profiter de plusieurs pièces pour partager des moments conviviaux avec d'autres résidents[2].



Figure 101 : Ambiance d'une chambre d'étudiant

1 Brukot.be

2 https://www.studence.be/fr/studeopolis

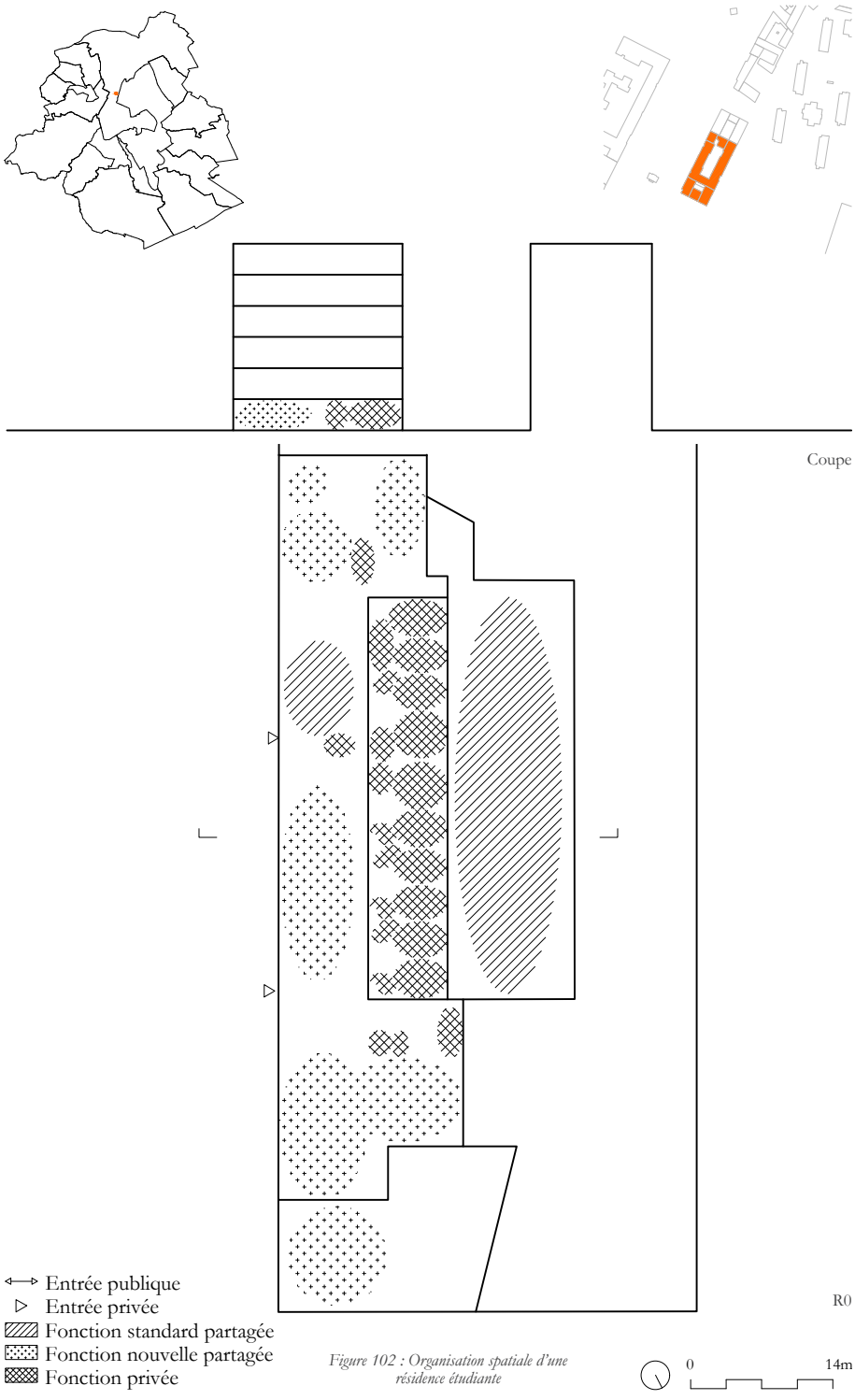


Figure 102 : Organisation spatiale d'une résidence étudiante

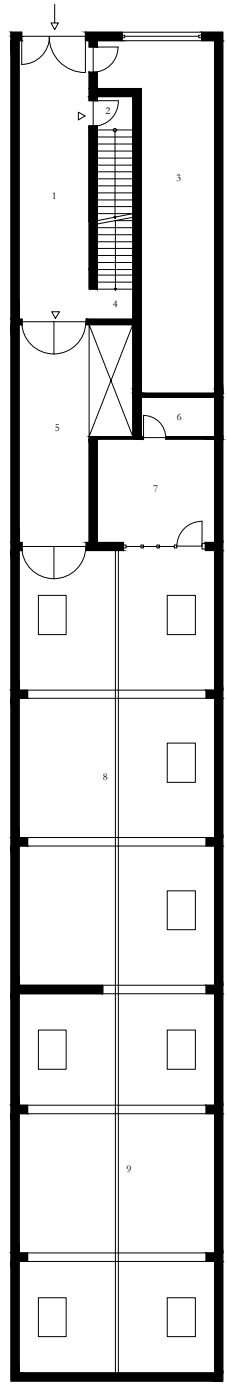
Logement, XXIe siècle

Type exemplaire : la résidence étudiante,
Studeopolis, avenue de l'Héliport 46, 1000 Bruxelles

Les schémas de la figure 102 nous montrent que dans cette résidence étudiante, les chambres privées sont rassemblées dans une partie du bâtiment au rez-de-chaussée en un bloc et donnent toutes sur l'espace extérieur, partagé par les étudiants. Les espaces partagés donnent sur la rue. Les espaces privés regroupent le minimum d'espace afin d'y aménager le mobilier nécessaire pour un étudiant : un lit, un bureau, une penderie et une table de nuit. L'étudiant dispose de grands espaces communs pour pouvoir vivre en communauté et partager avec d'autres étudiants. Le profil étudiant étant à priori jeune, celui-ci a des besoins de sociabiliser, de se dépenser et de pouvoir se distraire. Cette résidence offre donc de nombreux espaces supplémentaires qu'un logement classique ne pourrait pas offrir à ces étudiants afin d'améliorer leur qualité de confort. Elle permet de répondre aux besoins d'un étudiant comme par exemple une salle d'étude, une salle de détente pour rencontrer d'autres jeunes ou une salle polyvalente pour y organiser des évènements. Un garage vélo est également mis à disposition pour permettre aux étudiants de se rendre à leur université facilement et de se déplacer librement dans la ville. On retrouve comme acteurs une université et des étudiants.

« *Les points forts :*
Une salle de gym privée et gratuite pour vos exercices quotidiens est aussi à votre disposition.
Ludeopolis où vous pourrez y traîner avec les autres locataires.
Studeopolis pour pouvoir étudier tranquillement ou pour y rencontrer d'autres étudiants lors d'un projet d'études. », Studeopolis.be.

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Cuisine Espace extérieur	Espace polyvalent Espace polyvalent Salle de fitness Salle de jeu/détente Salle d'étude Parking vélo	Sanitaire Chambre



1.Hall commun
2.Entrée logement
3.Espace bureaux
4.Acces cave
5.Sas atelier
6.Sanitaires
7.Bureau menuisier
8.Espace peinture et finition
9.Espace machines et découpe

Figure 103 : Plan d'un atelier de menuiserie



Production, XXIe siècle

Type standard : l'atelier de menuisier,
Avenue Jean Jaurès 47, 1030 Bruxelles

Les ateliers en ville ont toujours existé, comme abordé plus haut. Ils apparaissent dès la création des villes. Néanmoins, on les retrouve aujourd'hui bien souvent dans des quartiers au passé plus productif. Ce sont des quartiers qui possèdent encore de la place et des espaces disponibles. Ces lieux qui n'ont pas encore été transformés en logements ou en d'autres fonctions peuvent encore être utilisés comme atelier. C'est le cas de cette menuiserie à Schaerbeek. Située au rez-de-chaussée d'une maison de rapport, elle y occupe une majeure partie. Il est donc possible d'avoir une coexistence entre production et logement ce qui est une donnée intéressante pour le futur développement du projet.

Comme on peut le constater sur le plan ci-joint (figure 103), on retrouve une entrée commune aux trois fonctions : logement, production et bureau. Ce dernier occupe la partie avant du rez-de-chaussée. Tandis qu'à l'arrière se trouve un grand atelier en intérieur d'îlot, l'avant donne accès aux logements situés aux étages.



Figure 104 : Vue depuis l'entrée de l'atelier



Figure 105 : Vue depuis l'arrière de l'atelier

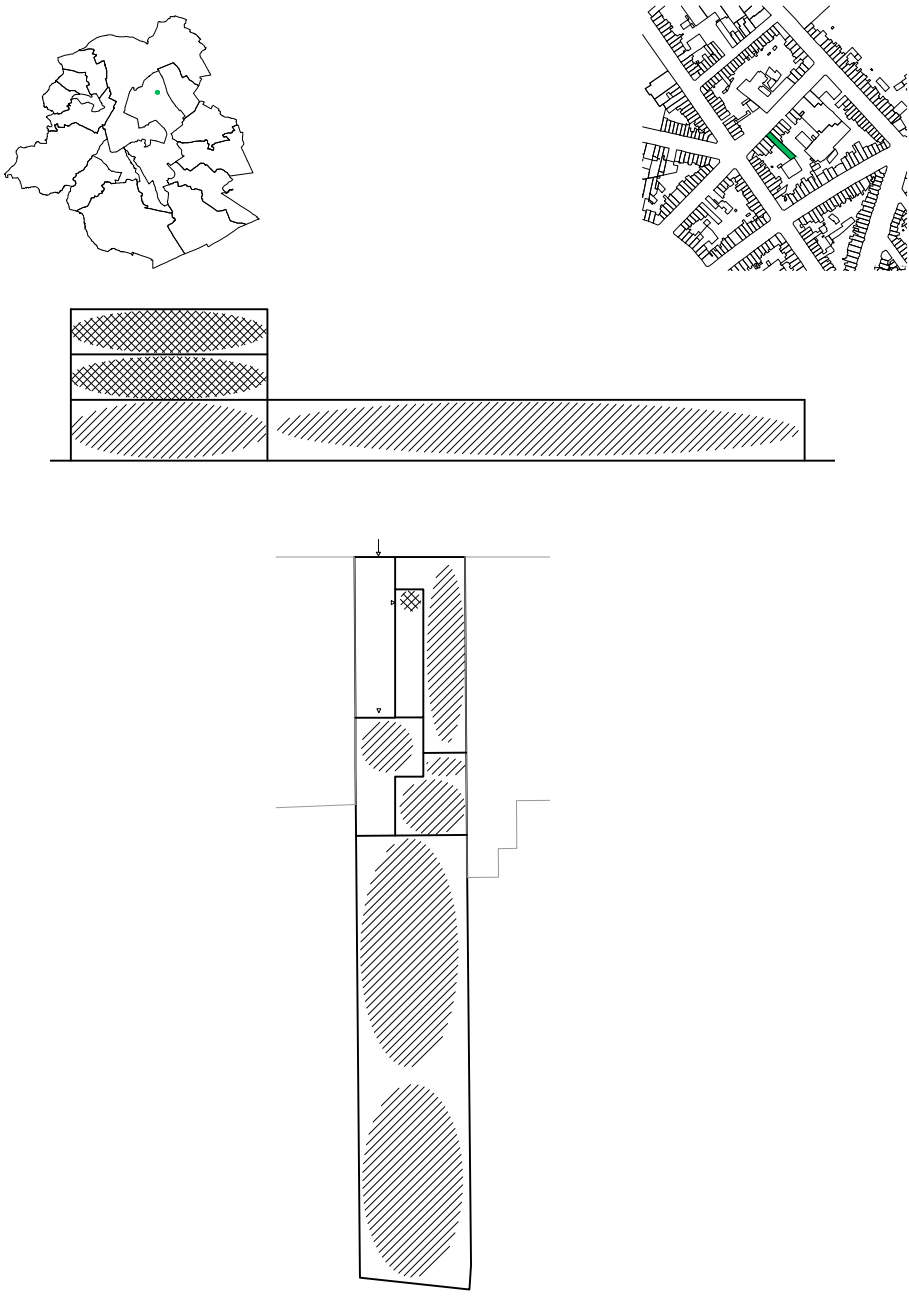


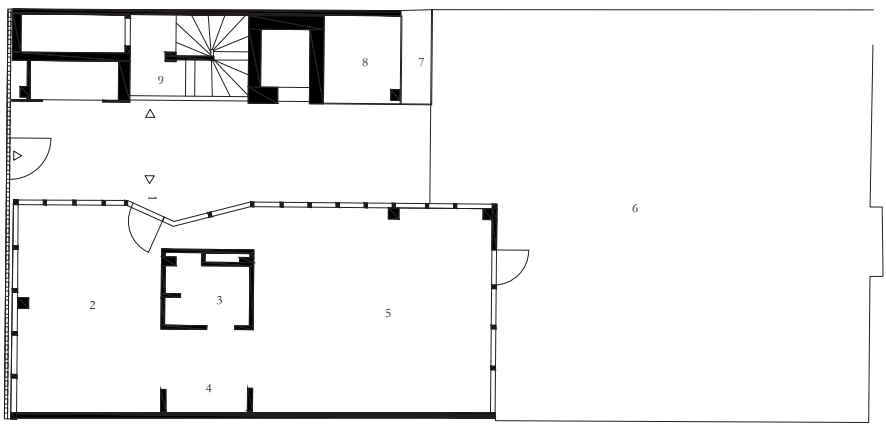
Figure 106 : Organisation spatiale de la menuiserie Fabrica Bois

Production, XXIe siècle

Type standard : l'atelier de menuisier, Avenue Jean Jaurès 47, 1030 Bruxelles

« J'ai longtemps cherché pour trouver un atelier à Bruxelles, j'ai visité de nombreux lieux, dont le bâtiment Greenbizz le long du canal. Finalement j'ai trouvé cet atelier qui était déjà une menuiserie donc c'était assez facile à reprendre. Pour le moment je loue uniquement la partie atelier mais j'aimerais bien m'arranger avec le propriétaire pour pouvoir louer la partie bureau à l'avant et pouvoir y installer ma partie administrative. », gérant de Fabrica Bois.

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Bureau Atelier Sanitaires Hall d'entrée		Logement



1.Entrée Fablab
2.Espace de travail
3.Sanitaires
4.Cuisine
5.Espace machines
6.Jardin partagé avec logements
7.Poubelles
8.Parking vélo
9.Entrée logements

Figure 107 : Plan RDC Openfab

0 4,5m

Production, XXIe siècle

Type exemplaire : Openfab,
Rue Gray 158, 1050 Bruxelles

Le fablab Openfab peut être considéré comme un fablab de quartier. Ses utilisateurs sont des habitants des environs qui viennent expérimenter les machines du fablab. Le fablab propose un espace qui permet de travailler avec les machines habituelles. C'est également un espace convivial qui permet l'échange de connaissances techniques et de travailler avec d'autres personnes partageant des intérêts communs. Le fablab est également en contact avec l'athénée Charles Janssens pour laquelle il organise des activités extra-scolaires. Le fablab peut ainsi être un outil pédagogique développant la créativité et la mise en pratique de certaines notions théoriques vues en cours.

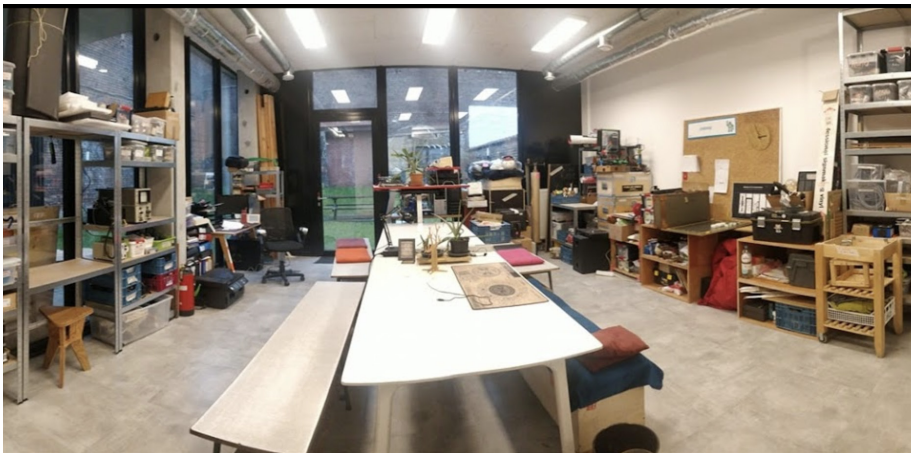
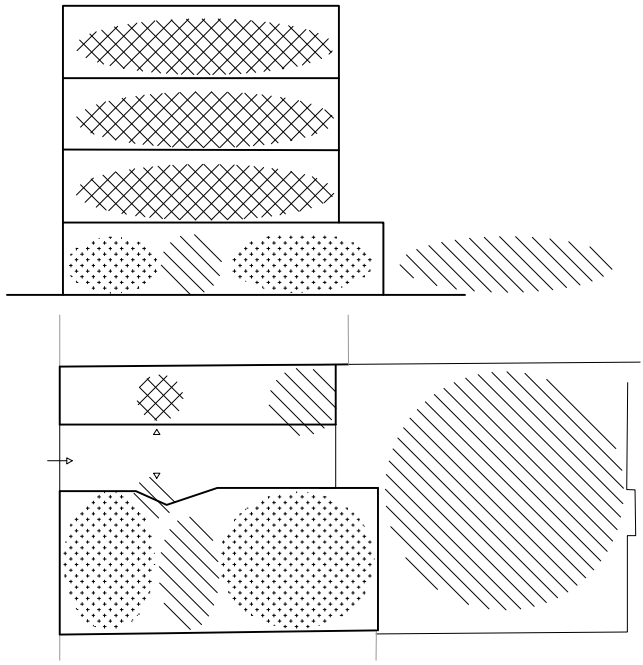


Figure 108 : Espace machines Openfab







Entrée publique
Entrée privée
Fonction standard partagée
Fonction nouvelle partagée
Fonction privée

Figure 109 : Organisation spatiale de l'Openfab

0 10m

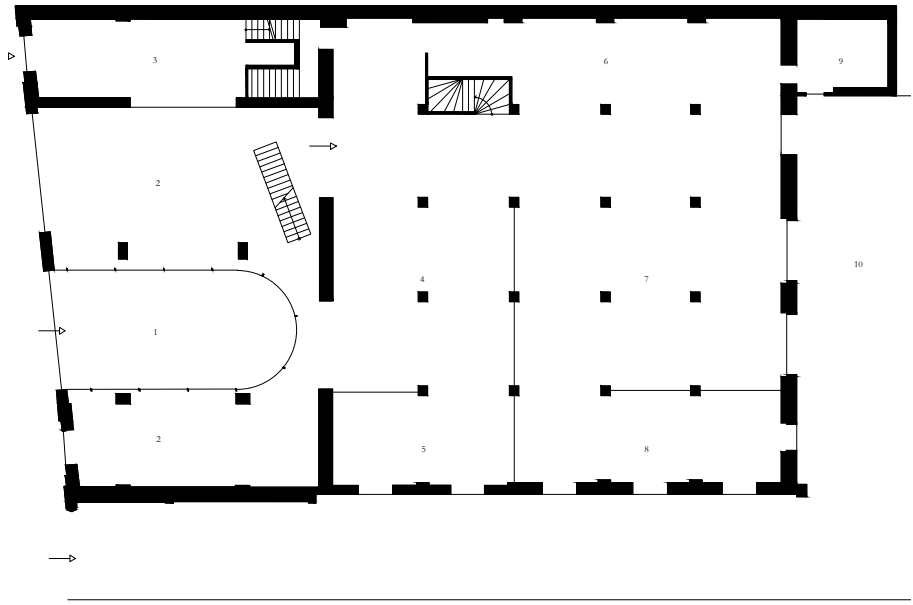
Production, XXIe siècle

Type exemplaire : Openfab,
Rue Gray 158, 1050 Bruxelles

« Il faudrait plus de fablabs à Bruxelles mais le problème actuel c'est de trouver une viabilité économique. Peut-être sous forme de chèques octroyés par la commune ou par la région ? Un genre de chèque à dépenser dans les fablabs pour favoriser la production et le développement/financement des fablabs. Ce qui reste sûr, c'est que les fablabs doivent être perçus comme des lieux d'utilité publique et donc financés au moins en partie par les services publics. C'est d'ailleurs le cas de l'Openfab pour lequel la commune d'Ixelles paye le loyer. », Nicolas de Barquin, fabmanager de l'Openfab.

L'étude de ce fablab permet de constater qu'une cohabitation entre fablab et logement est possible. On remarque également que le fablab a tout comme un magasin, un intérêt à être vu depuis la rue. On peut voir ce qu'il s'y passe et être tenté d'y entrer.

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Parking vélo Espace extérieur Sanitaires Cuisine Local poubelles	Espace des machines Espace de travail	Habitations



1.Entrée publique
2.Espaces d'exposition
3.Entrée bureaux
4.Espace exposition artistes
5.Espace de travail artistes en résidence
6.Atelier bois
7.Espace machines
8.Espace de travail
9.Stockage
10. Espace de déchargement

Figure 110 : Plan IMAL R+1



Production, XXIe siècle

Type exemplaire : Fablab IMAL,
Quai des Charbonnages 30, 1080 Bruxelles

Le fablab IMAL, situé le long du canal à Molenbeek, est aussi un centre d'art. Il accueille au rez-de-chaussée un espace d'exposition et à l'étage un fablab ainsi que des locaux réservés aux artistes en résidence. Le fablab est donc ouvert aussi bien au public qu'aux artistes. C'est un lieu de production numérique avec un atelier de fraisage numérique, de l'impression 3D, de la découpe laser, etc, mais aussi un lieu de rencontre entre *makers*, rencontre avec les artistes ou avec les visiteurs du centre d'art.



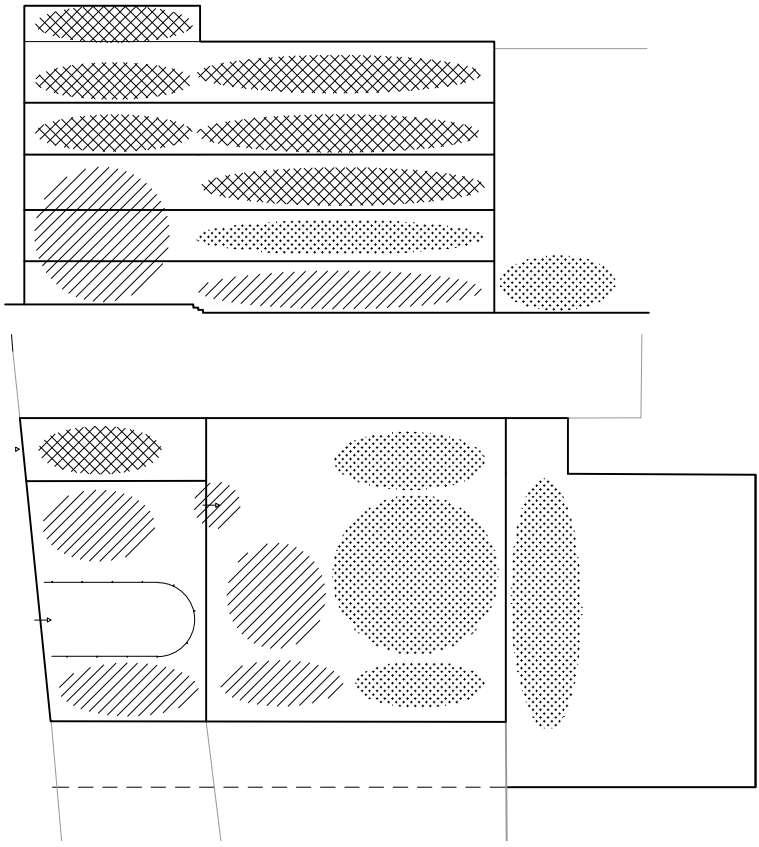
Figure 111 : Atelier bois avec fraiseuse numérique



Figure 112 : Espace machines







Entrée publique
Entrée privée
Fonction standard partagée
Fonction nouvelle partagée
Fonction privée

Figure 113 : Organisation spatiale de IMAL

0 10m

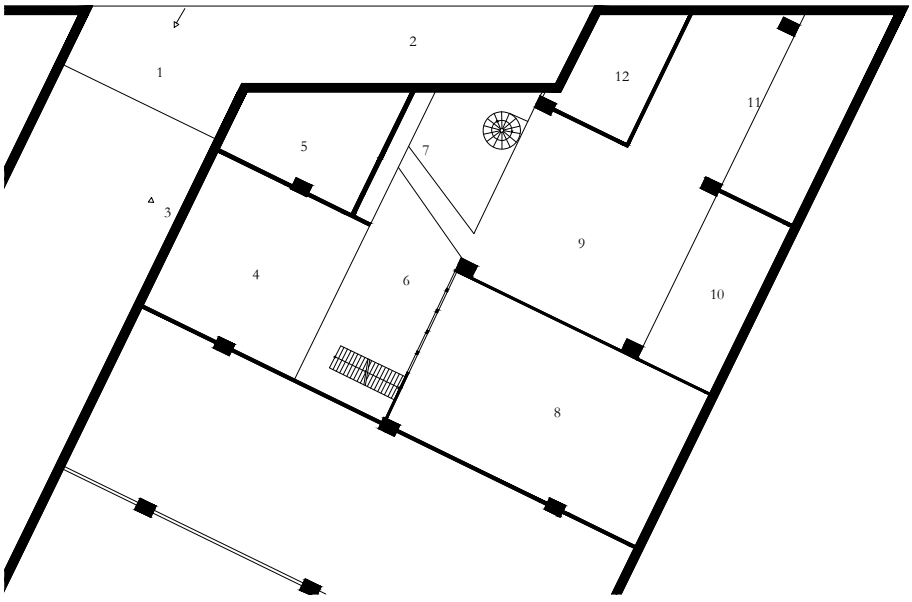
Production, XXIe siècle

Type exemplaire : Fablab IMAL,
Quai des Charbonnages 30, 1080 Bruxelles

Le fablab est situé au premier étage du bâtiment. On retrouve au rez-de-chaussée le centre d'art et aux étages supérieurs plusieurs bureaux. L'entré du fablab est commune avec le centre d'art. Les deux ne sont séparés que par des parois vitrées. On peut dire que le fablab est en vitrine ce qui éveille la curiosité des visiteurs passant par là.

« *Certains passent la porte et découvrent ainsi le monde des fablabs. C'est sans doute des gens qui ne seraient jamais venus dans un fablab de base et qui se retrouvent intrigués voire parfois passionnés par cet espace de création qu'est le fablab. »,* Xavier Kleyn, fabmanager IMAL.

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Accueil Espace d'exposition Sanitaires	Espace des machines Espace de travail Atelier bois Espace de déchargement	Entrée bureaux Bureaux



1. Entrée Greenbizz
2. Espace de déchargement
3. Entrée fablab
4. Accueil
5. Sanitaires
6. Espace d'exposition
7. Cuisine
8. Atelier bois
9. Espace découpe laser
10. Espace de travail
11. Espace impression 3D
12. Local technique

Figure 114 : Plan Cityfab 1

Production, XXIe siècle

Type exemplaire : Greenbizz, espace productif partagé,
Rue Dieudonné Lefèvre 17, 1020 Bruxelles

De nouveaux espaces productifs émergent tout de même à Bruxelles. C'est le cas du bâtiment Greenbizz situé juste à coté du site de Tours et Taxi. Le bâtiment est conçu comme un incubateur pour développer des projets/startups, etc d'une part, mais aussi une mise à disposition d'espaces productifs individuels pour une quelconque société à la recherche d'un espace de production. C'est dans ce cadre que s'inscrit le Cityfab 1. Le projet géré par Citydev vise à soutenir et favoriser le développement de l'innovation, en encourageant l'activité productive et la création de produits qui en résultent. Le Cityfab 1 est le plus grand des trois fablabs gérés par Citydev. On y retrouve tout l'arsenal classique de machines pour un fablab mais c'est aussi un centre de formation. L'utilisation de machines dans les fablabs est libre à condition d'avoir fait une formation afin d'apprendre à se servir des machines. Le Cityfab 1 sert aussi de centre de formation pour l'accès à d'autres plus petits fablabs à Bruxelles.



Figure 115 : Espace découpe laser

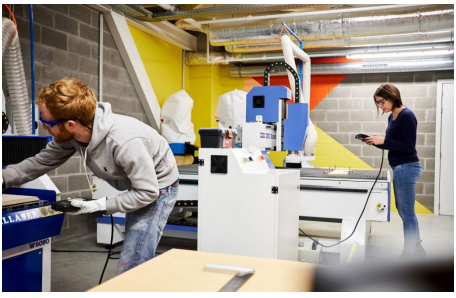
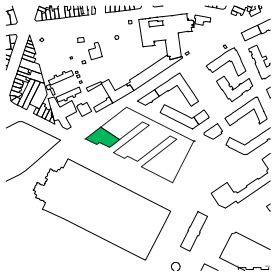
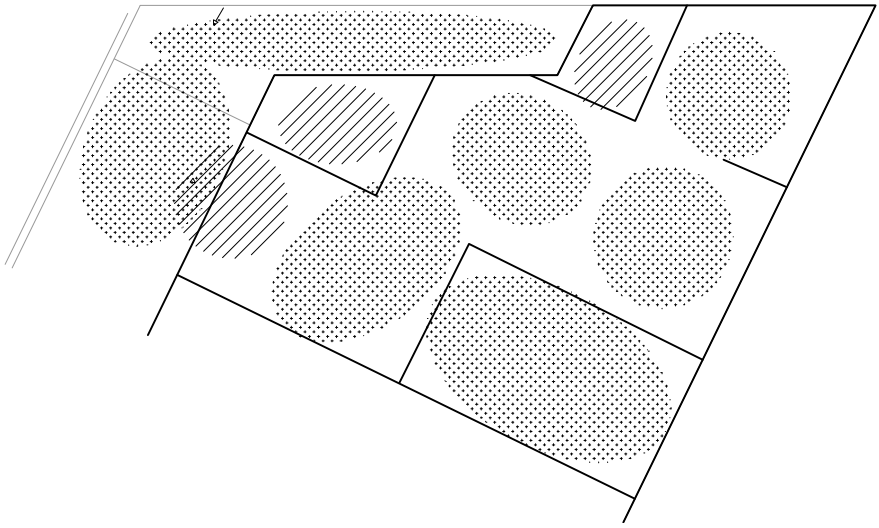


Figure 116 : Fraiseuses numériques dans l'atelier bois







Entrée publique
Entrée privée
Fonction standard partagée
Fonction nouvelle partagée
Fonction privée

0 10m

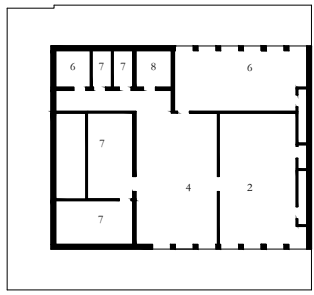
Figure 117 : Organisation spatiale du Cityfab 1

Production, XXIe siècle

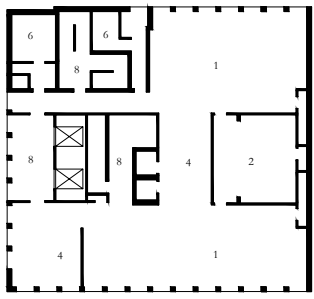
Type exemplaire : Greenbizz, espace productif partagé,
Rue Dieudonné Lefèvre 17, 1020 Bruxelles

« Le fablab c'est comme un potager collectif, ça rassemble des gens de tout horizon, différents genres, différentes classes qui se retrouvent dans un lieu et un projet commun. C'est aussi un lieu de rencontre, pendant que les machines tournent les gens se parlent. C'est le même principe que la discussion autour de la machine à café. Tu parles avec des gens parce-que pas le choix. », Etienne Pinsky, fabmanager Cityfab 1.

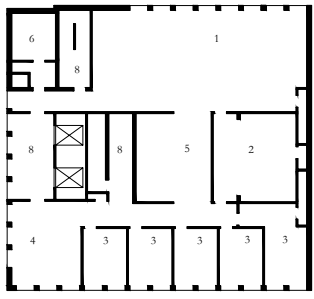
Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Cuisine Sanitaires Local technique Accueil	Atelier bois Espace impression 3D Espace découpe laser Espace de déchargement Espace de travail	



R+9



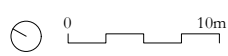
R+8



R+7

1.Espace de travail partagé
2.Salle de réunion
3.Bureau privatif
4.Salon partagé
5.Cuisine partagée
6.Services
7.Local rangement
8.Circulation

Figure 118 : Plans de l'immeuble de bureaux Avenue des Arts 19



Travail, XXIe siècle

Type standard : l'immeuble de bureaux, Avenue des Arts 19, 1000 Bruxelles

L'immeuble de bureaux situé au 19 avenue des Arts est un immeuble faisant partie du quartier européen bruxellois. À proximité de la place Madou, et de la chaussée de Louvain, sa localisation est stratégique puisqu'il est à deux pas du centre-ville historique. L'avenue des Arts comporte un certain nombre d'occupants de référence dans le marché des bureaux. En effet, on y trouve l'ambassade des États-Unis, la Banque de New York ou encore des organismes administratifs importants tels que les institutions européennes. La visibilité du bâtiment est également à noter, directement accessible par la rue de la Loi, et à proximité des lignes de transports publics et des gares ferroviaires. L'immeuble, rénové en 2001, dispose de plus de 4800 m² répartis sur neuf étages, dont quatre étages de bureaux.



Figure 119 : Vue de l'immeuble de bureaux Avenue des Arts 19

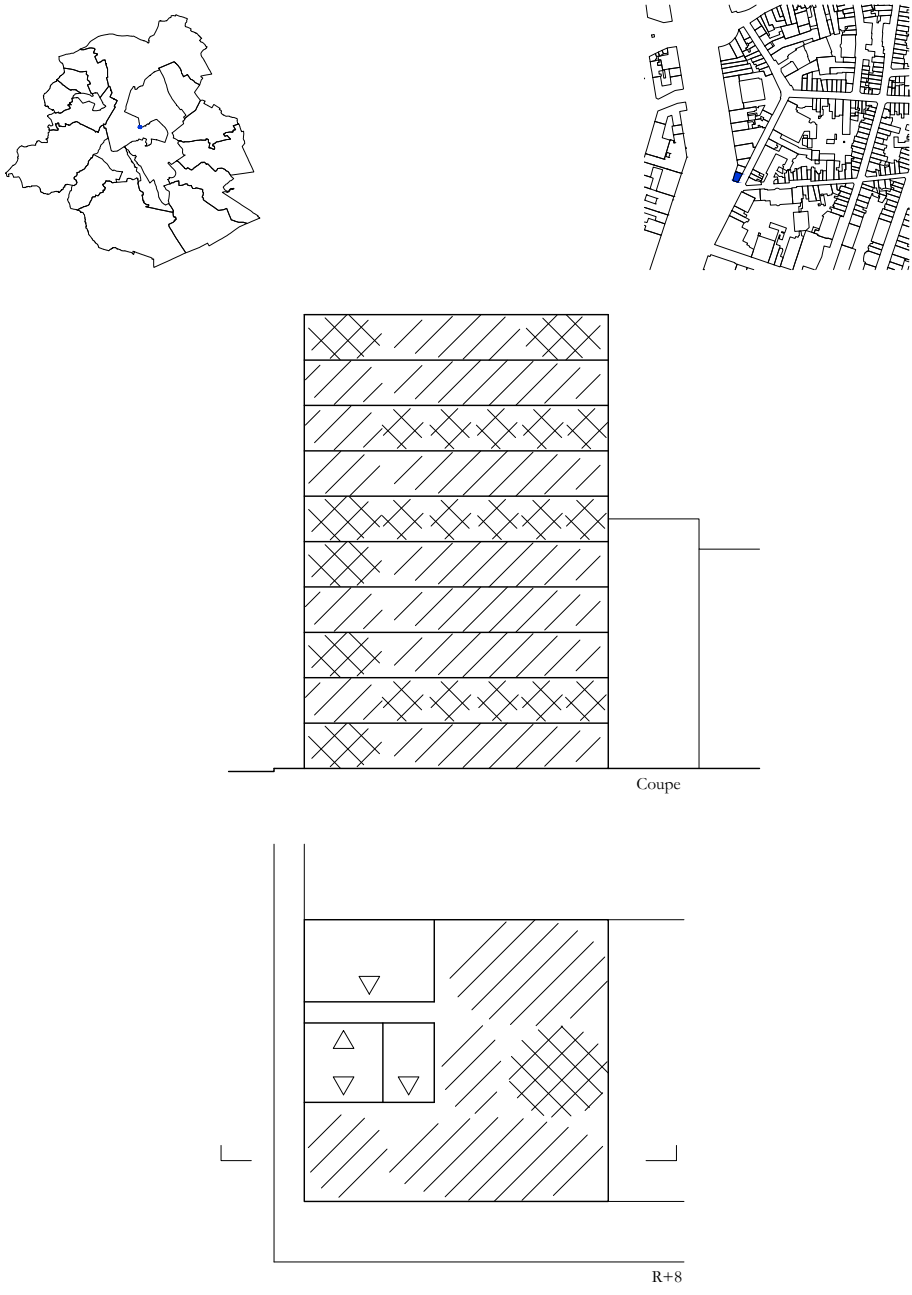


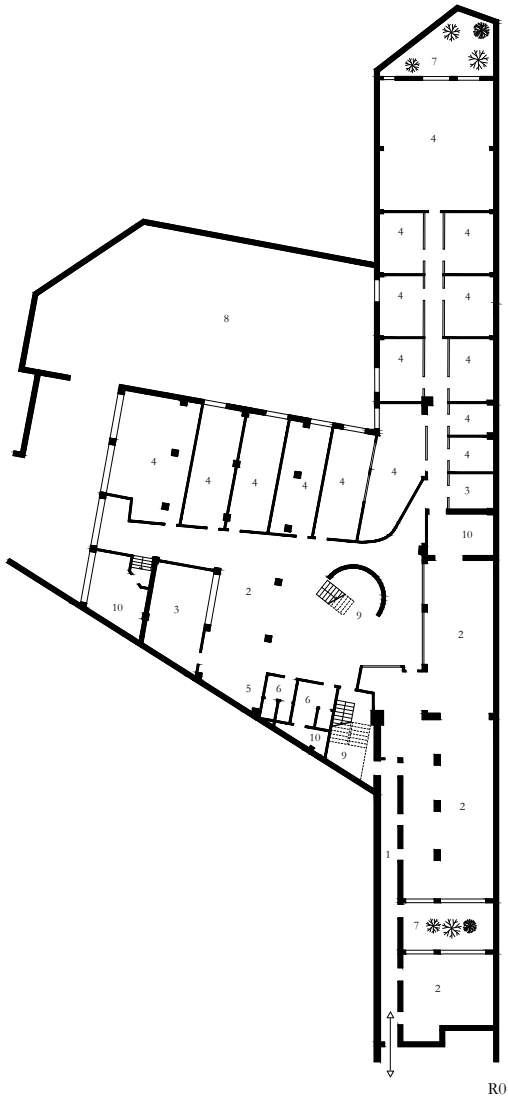
Figure 120 : Organisation spatiale de l'immeuble de bureaux Avenue des Arts 19

Travail, XXIe siècle

Type standard : l'immeuble de bureaux, Avenue des Arts 19, 1000 Bruxelles

Cet immeuble de bureaux peut être qualifié d'immeuble de bureaux « standard ». En effet, tous les espaces sont dédiés au travail, sans aucune autre fonction additionnelle. On retrouve tout de même des espaces faisant office de cuisine partagée ou salon partagé, mais ces espaces n'ont initialement pas été conçus dans ce but. La cuisine se situe entre des bureaux privatifs et un espace de travail partagé. Elle a été conçue telle quelle, faute de mieux, car les travailleurs avaient besoin de cette fonction.

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Espace de travail *open space* Espace faisant office de cuisine et de salon		Bureaux privatifs Salle de réunion



1.Hall d'entrée
2.Espace de travail/atelier partagé
3.Salle de réunion
4.Bureau privatif
5.Cuisine partagée
6.Services
7.Espace vert extérieur
8.Parking intérieur
9.Circulation
10.Local rangement

Figure 121 : Plan rez-de-chaussée de Seed Factory

Travail, XXIe siècle

Type exemplaire : Espace de coworking Seed Factory, Avenue des Volontaires 19, 1160 Auderghem

La spécialisation d'un espace de coworking : Seed Factory

Édouard Cambier travaille depuis près de vingt ans sur des missions de créations d'écosystèmes. En 1998, il collabore au regroupement de rédactions Roularta et participe quelques années plus tard à la création de Seed Factory, l'un des premiers centres de coworking à Bruxelles. Cet espace de coworking regroupe plus de 150 entrepreneurs spécialisés en communication, marketing, médias, arts graphiques. Édouard Cambier, couramment surnommé « Mr Coworking » est aussi le président de la *Belgian Workspace Association*, la grande plateforme de centres d'affaires, incubateurs et accélérateurs du pays, comprenant plus de 230 immeubles de bureaux et lieux de travail. Cette association permet de protéger la profession au sein de l'industrie, de présenter une liste de membres sélectionnés pour la qualité de leurs infrastructures, organiser des évènements publics et est le contact officiel des autorités nationales. Monsieur Cambier dispose d'une expertise unique sur les *New Ways Of Working (NWOW)* et sur les tendances de l'immobilier de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale.

La Seed Factory, située Avenue des Volontaires à Auderghem, a permis au quartier d'apporter une plus-value et de se développer considérablement. En plus de proposer des espaces de bureaux, cet espace de coworking organise des évènements et expositions qui permettent aux travailleurs spécialisés dans le secteur de la communication, des médias et de la publicité, de faire des rencontres professionnelles intéressantes. La Maison de l'Image est une activité sans but lucratif intégrée à la Seed Factory qui permet ainsi de présenter aux professionnels mais aussi au grand public ce qui se fait de mieux dans le domaine de l'image, du graphisme, et de l'illustration, en Belgique et dans le monde.



Figure 122 : Ambiance intérieure de Seed Factory avec expositions

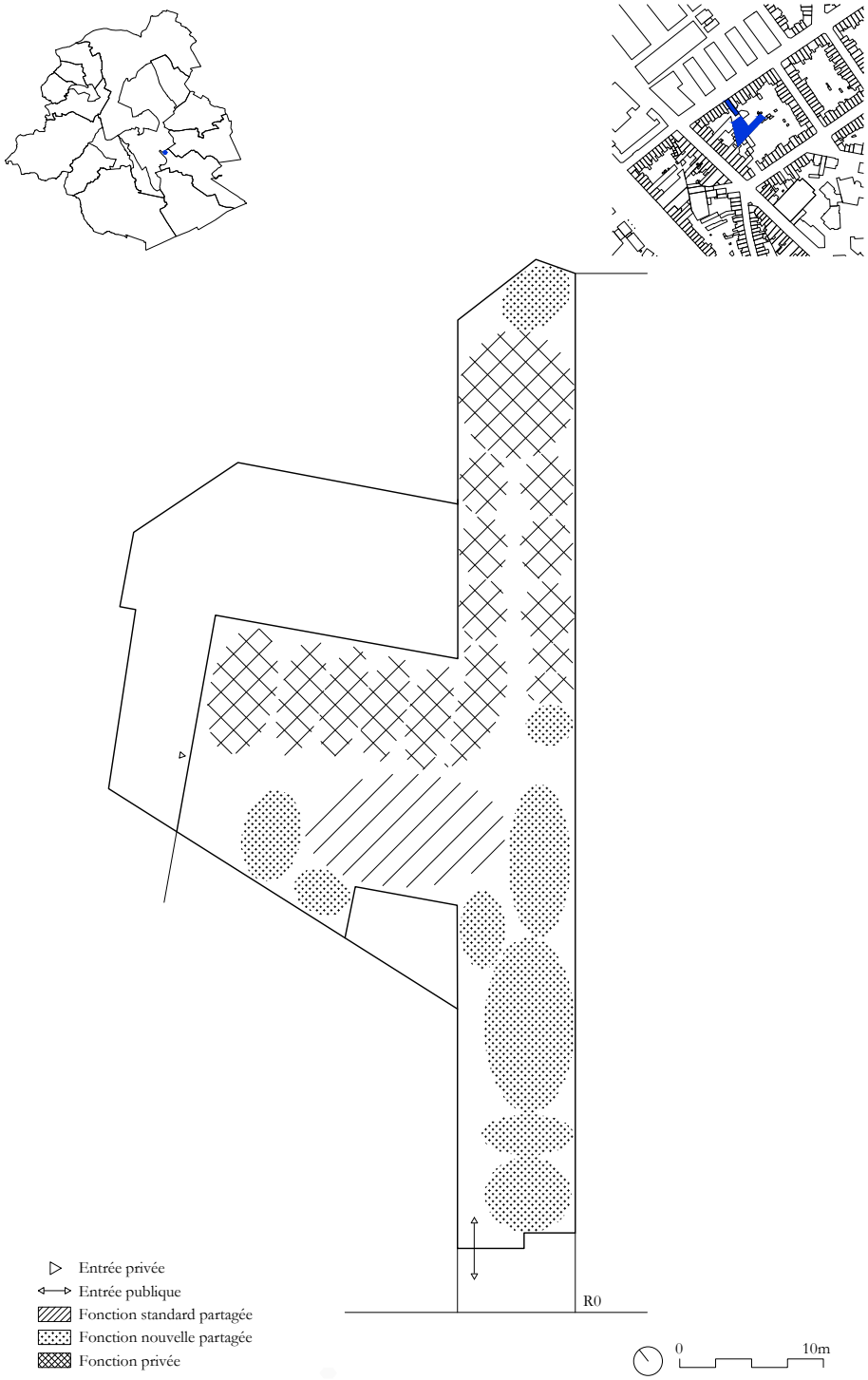


Figure 123 : Organisation spatiale de Seed Factory

Travail, XXIe siècle

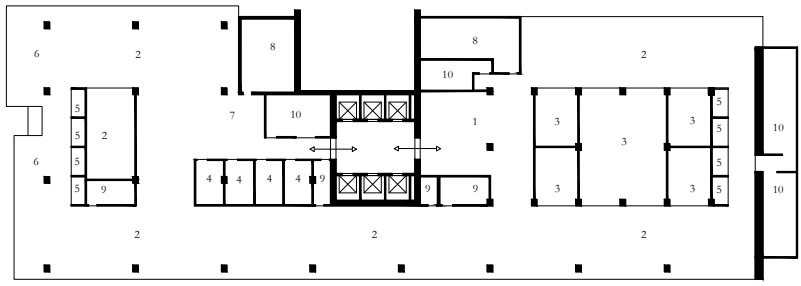
Type exemplaire : Espace de coworking Seed Factory, Avenue des Volontaires 19, 1160 Auderghem

La spécialisation d'un espace de coworking : Seed Factory

La spécificité de cet espace de coworking est sa spécialisation. En effet, les travailleurs qui s'y retrouvent sont spécialisés en communication, marketing, médias et arts graphiques. Cela permet de créer des synergies et des collaborations intéressantes. L'organisation d'expositions, d'évènements et la présence d'espaces verts extérieurs sont aussi des critères importants, qui rendent cette zone de travail attractive.

Selon Monsieur Cambier, il est important de « […] *créer un coworking sur le monde de l'assurance qui va être ubérisé […] et les espaces de coworking vont devoir se spécialiser comme ici à Seed Factory dans le secteur de la communication et des arts graphiques* » (interview réalisée le 13 octobre 2020).

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Espace de travail *open space*	Salles de réunion Cuisine Espaces verts extérieurs Expositions et évènements	Bureaux privatifs



Plan d'étage

1.Réception
2.Espace de travail partagé
3.Salle de réunion
4.Bureau privatif
5.Espace de repos
6.Salon partagé
7.Cuisine partagée
8.Services
9.Local rangement
10.Circulation

Figure 124 : Plan de Spaces, The Manhattan Center

0 14m

Travail, XXIe siècle

Type exemplaire : Espace de coworking Spaces, The Manhattan Center, avenue du Boulevard 21, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

The Manhattan Center est un complexe qui se situe dans le quartier Nord de Bruxelles. Sa localisation stratégique, en plein centre-ville et à deux pas de la Gare du Nord en fait un bâtiment attractif. Connecté à la ville grâce à la proximité des différentes lignes de métro, tram et bus, le building dispose également d'un parking pour les voitures et les vélos.

Le complexe dispose de trois socles différents, de manière à créer un écosystème en lui-même. Le rez-de-chaussée, accessible au public dispose d'un restaurant, de commerces et même d'un espace fitness. Le deuxième socle, quant à lui, est constitué d'un espace de bureaux et de salles de conférence. Le dernier socle, au dernier étage de l'immeuble, offre des espaces de bureaux privatifs mais également des espaces dédiés au coworking. Le building contient donc au total dix-sept salles de réunion capables de contenir jusqu'à trente personnes, d'un auditoire, *The Lincoln*, capable d'accueillir environ cent nonante personnes.



Figure 125 : Espace de travail partagé



Figure 126 : Espace de travail partagé



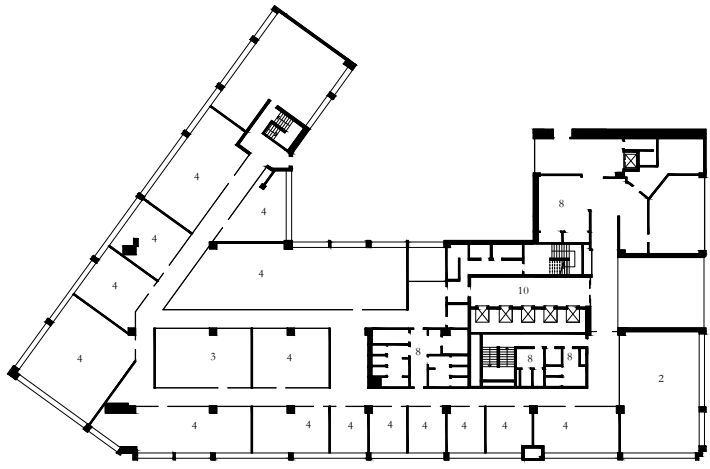
Figure 127 : Organisation spatiale de Spaces

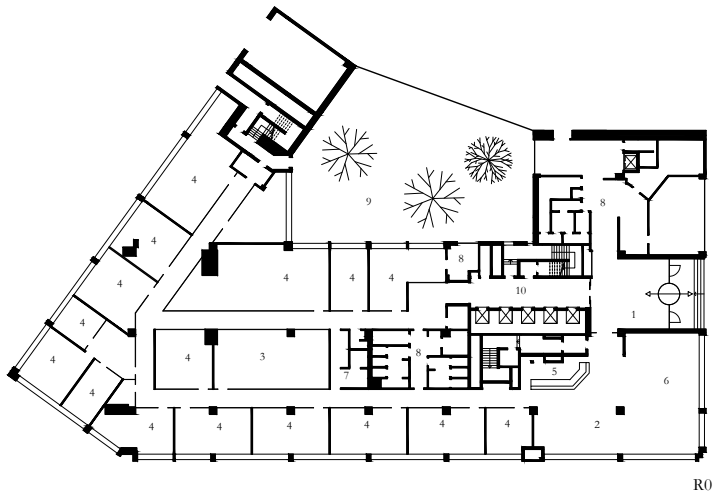
Travail, XXIe siècle

Type exemplaire : Espace de coworking Spaces,
The Manhattan Center, avenue du Boulevard 21, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

L'espace de coworking *Spaces* est un espace de coworking organisé majoritairement en espace de travail *open space*. On retrouve tout de même des fonctions privées et de nouvelles fonctions partagées mais l'espace central est un espace dédié au partage et à la mise en commun.

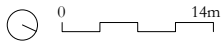
Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Espace de travail *open space*	Cuisine Restaurant Espaces de détente Salle de sport Auditoire Salles de réunion Espace extérieur Évènements de networking	Bureaux privatifs





1.Réception
2.Espace de travail partagé
3.Salle de réunion
4.Bureau privatif
5.Bar
6.Salon partagé
7.Cuisine partagée
8.Services
9.Espace vert extérieur
10.Circulation

Figure 128 : Plans de Tribes quartier européen



Travail, XXIe siècle

Type exemplaire : Espace de coworking Tribes, Avenue Marnix 13-17, 1000 Bruxelles

Tribes est groupe qui compte 34 espaces de coworking situés aux Pays-Bas, en Belgique et en Allemagne. En Belgique il y a trois espaces *Tribes*, tous les trois en Région de Bruxelles-Capitale : le premier près de l'aéroport de Zaventem, le second dans le quartier européen et le dernier dans le centre-ville de Bruxelles, à proximité de la Gare Centrale. Le concept de ce groupe est que chaque espace de coworking est un lieu unique, inspiré d'une tribu existante dans le monde. La politique de *Tribes* est que chaque espace ne soit pas juste un lieu de travail inspiré d'une des 34 tribus indigènes, mais que chaque site soit vraiment unique et inspirant. Chaque espace de coworking dispose de la *Tribes Table* : il s'agit d'une table spécifique qui vise à réunir la communauté que forment les différents *coworkers*. En effet, les principaux services et avantages recherchés par les travailleurs dans de tels espaces sont l'interaction et la communication entre *coworkers*.

Chez *Tribes*, les lieux de travail sont à la pointe de la technologie : les intérieurs créés sont à chaque fois uniques et conçus pour favoriser la créativité, l'ouverture d'esprit et la productivité de chaque *coworker*. De plus, le réseau est en pleine expansion car la flexibilité est l'un des points majeurs pour un travailleur nomade : le travailleur doit pouvoir se sentir bien dans n'importe quel espace faisant partie du groupe.

Dans le quartier européen, il s'agit de travailler avec la communauté Hunza, tribu vivant au Pakistan. Cet espace de coworking, facilement accessible puisqu'il est situé sur le périmètre du Pentagone bruxellois, s'étend sur deux niveaux et propose deux salles de réunion. De plus, il possède un *lounge bar* et de nombreux évènements sont organisés, visant à développer la communauté et créer des connexions, des synergies entre *coworkers*.



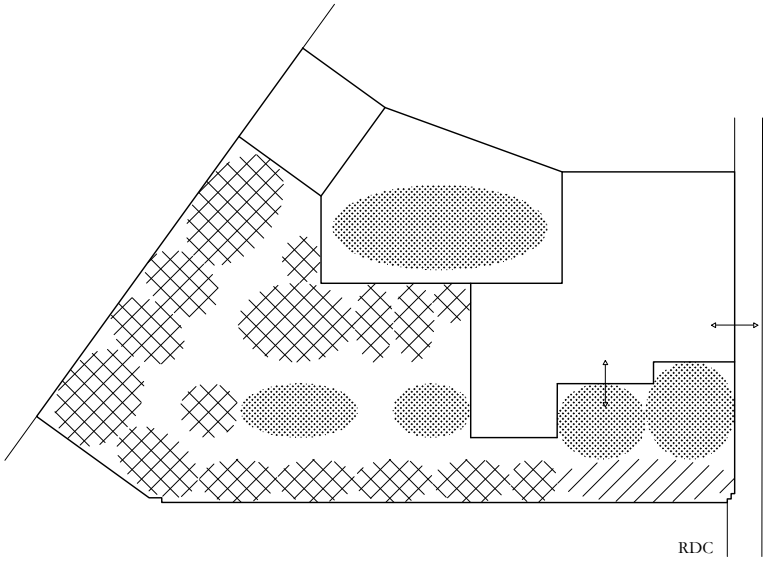
Figure 129 : Espace de travail partagé



Figure 130 : Espace de travail partagé







Entrée publique
Fonction standard partagée
Fonction nouvelle partagée
Fonction privée

0 14m

Figure 131 : Organisation spatiale de Tribes quartier européen

Travail, XXIe siècle

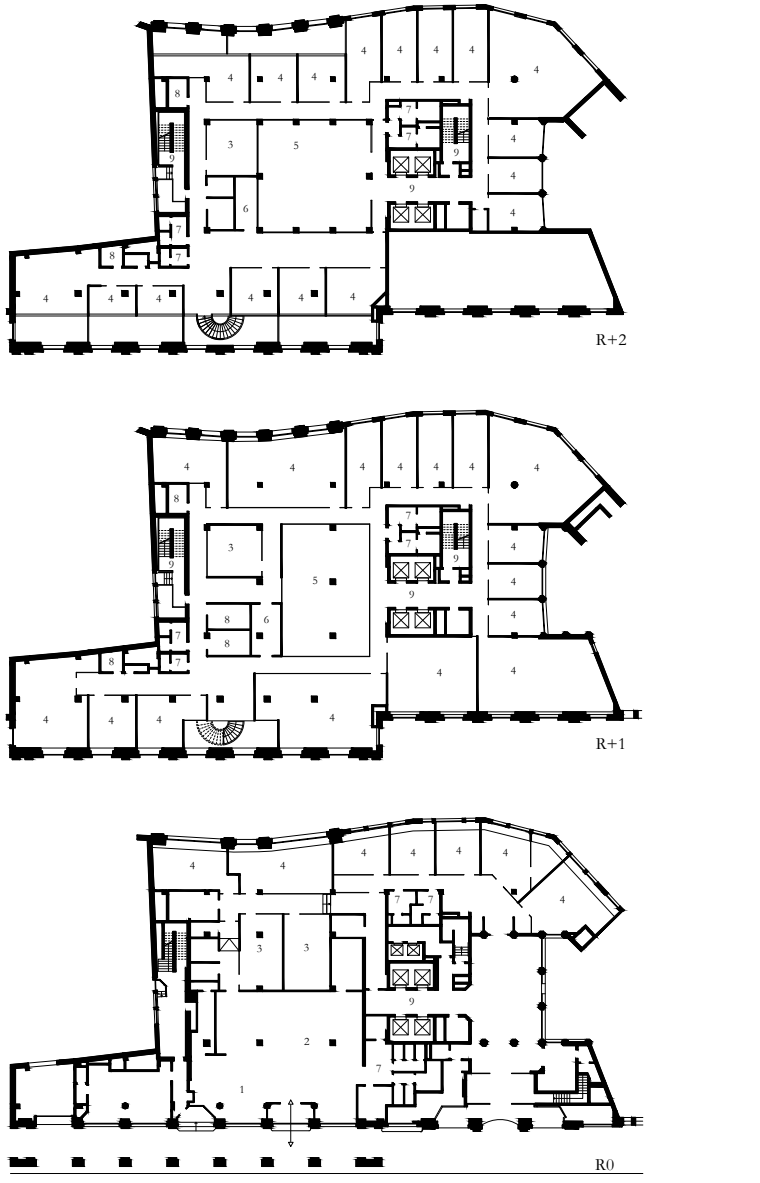
Type exemplaire : Espace de coworking Tribes, Avenue Marnix 13-17, 1000 Bruxelles

L'espace de coworking *Tribes* du quartier européen est située dans un grand bâtiment regroupant plusieurs sociétés. On accède au bâtiment par un grand hall d'entrée donnant sur la rue et tout de suite à gauche, au rez-de-chaussée se situe l'espace *Tribes*. On y entre par un grand espace de travail *open space* avec un bar et un salon partagé. C'est ici que sont organisés des évènements entre les différents espaces *Tribes* de Bruxelles, ou des évènements visant à attirer de nouveaux travailleurs.

Le premier étage est, quant à lui, plutôt dédié à des bureaux privatifs et à une salle de réunion. On constate donc que les espaces partagés sont directement accessibles par l'espaces public, ils sont généralement situés en rez-de-chaussée et ont une grande visibilité sur la rue.

Isabel Palomo, directrice de *Tribes* du quartier européen, affirme : « *Ici, je pense vraiment qu'on apporte de la vie au bâtiment. [...] Un de nos buts est de créer des communautés. On a pas mal de sociétés différentes, on veut que les gens se rencontrent, qu'ils créent des liens. C'est pour cela qu'on fait des évènements, et pour ça ,on invite aussi les autres locataires du bâtiment situés aux étages comme la Deutsche Bank. [...] Mais ici, on a vraiment des travailleurs dans tous les secteurs : une société d'architecture notamment, on a dans la mobilité, on a aussi dans le secteur financier. Nous avions une société de jeux-vidéos avant. On a une association de dermatologie et neurologie dans le secteur médical. On a des informatiques, des consultants, une société dans les satellites aussi, une plateforme pour un rassemblement de produits dans les restaurants. Au niveau des personnes on a aussi beaucoup de nationalités, des âges différents, c'est ça qui est chouette ici ! »* (interview réalisée le 06 novembre 2020).

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Espace de travail *open space*	Bar Salon Cuisine Espaces de détente Salles de réunion Espace extérieur Évènements entre communautés	Bureaux privatifs



1.Réception
2.Espace de travail partagé
3.Salle de réunion
4.Bureau privatif
5.Salon partagé
6.Cuisine partagée
7.Services
8.Local rangement
9.Circulation

Figure 132 : Plans de Tribes Central

Travail, XXIe siècle

Type exemplaire : Espace de coworking Tribes Central Station, Rue des Colonies 54, 1000 Bruxelles

Dans le centre-ville de Bruxelles, l'espace de coworking *Tribes* propose de travailler avec la communauté Bajau, faisant référence à une tribu en mer, vivant non loin des Philippines et de l'Indonésie. Situé près de la Gare Centrale de la capitale, cet espace de coworking est situé de manière stratégique puisqu'il permet vraiment aux *coworkers* de s'y rendre facilement. Le complexe représentant la tribu Bajau s'étend sur trois niveaux et propose quatre salles de réunion. La spécificité de cet espace est la *House of Tribes*, il s'agit d'un restaurant, à deux pas du bâtiment, connecté au complexe, permettant aux travailleurs de se restaurer à proximité.



Figure 133 : Salon partagé et bureaux privatifs en arrière-plan

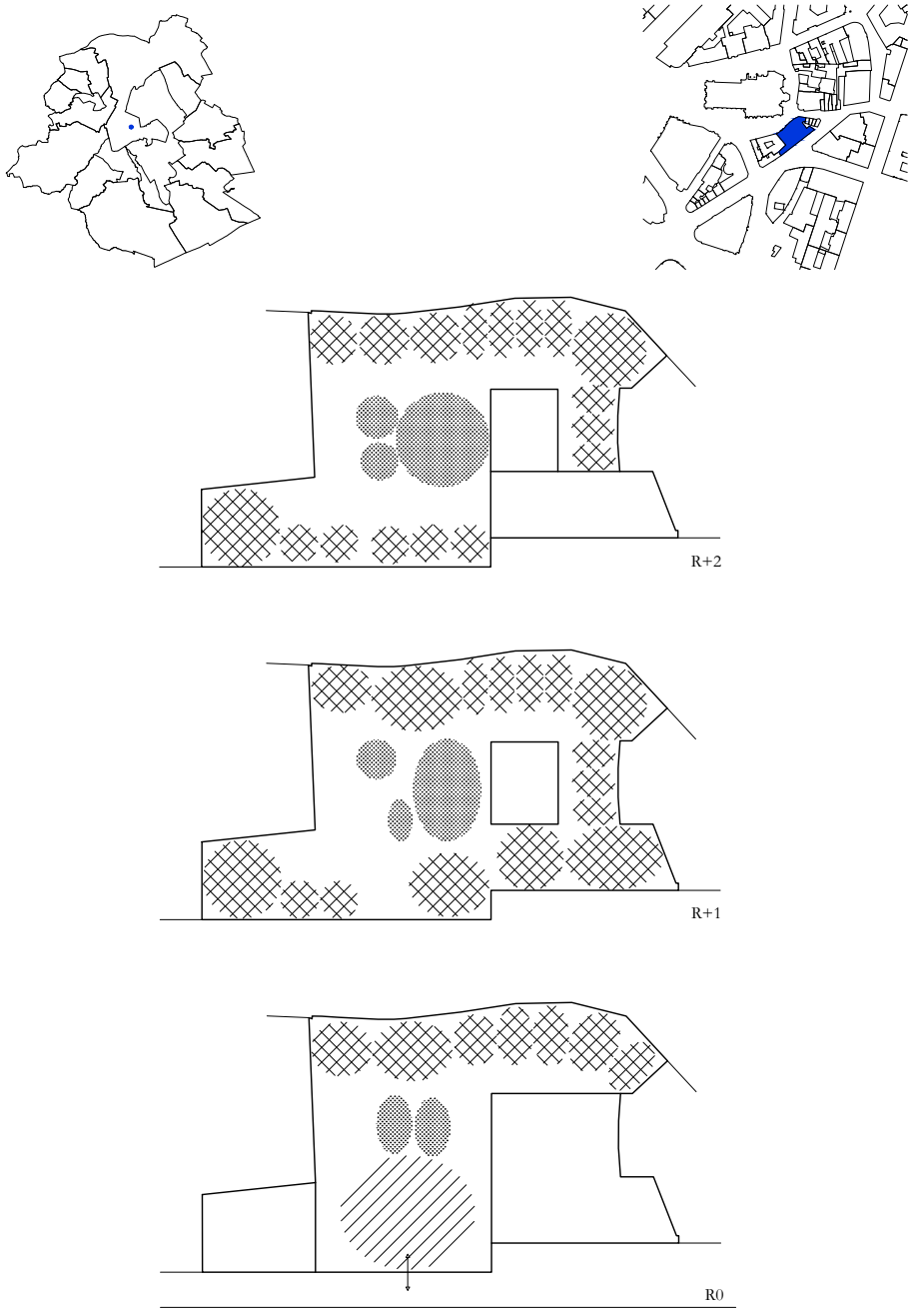


Figure 134 : Organisation spatiale de Tribes Central

Travail, XXIe siècle

Type exemplaire : Espace de coworking Tribes Central Station, Rue des Colonies 54, 1000 Bruxelles

Le premier critière remarquable de cet espace est sa localisation. Au niveau des espaces, on y entre par un grand espace de partage et chaque niveau dispose en son centre d'un grand salon et d'une cusine, deux espaces partagés pouvant aussi faire office de zones de travail. Autour de celui-ci, des bureaux privatifs sont organisés.

Tout comme le coworking *Tribes* du quartier européen, des évènements sont organisés dans celui du centre-ville pour créer des synergies et connexions entre travailleurs. Les coworkers du quartier européen peuvent bien entendu se rendre dans le *Tribes Central Station* pour travailler. Une fois de plus, la visibilité, l'accessibilité et la mise en réseau restent des éléments importants pour caractériser cet espace de coworking.

Lindsay Garin, directrice commerciale *Tribes Central Station*, déclare : « *Ce que le client recherche, c'est avant tout la flexibilité* » (interview réalisée le 30 octobre 2020).

Fonctions standards partagées	Fonctions nouvelles partagées	Fonctions privées
Espace de travail *open space*	Salon Cuisine Restaurant Espaces de détente Salles de réunion Évènements entre communautés	Bureaux privatifs

CHAPITRE 3
NOUVELLE DÉLIMITATION : À LA LISIÈRE DES QUARTIERS

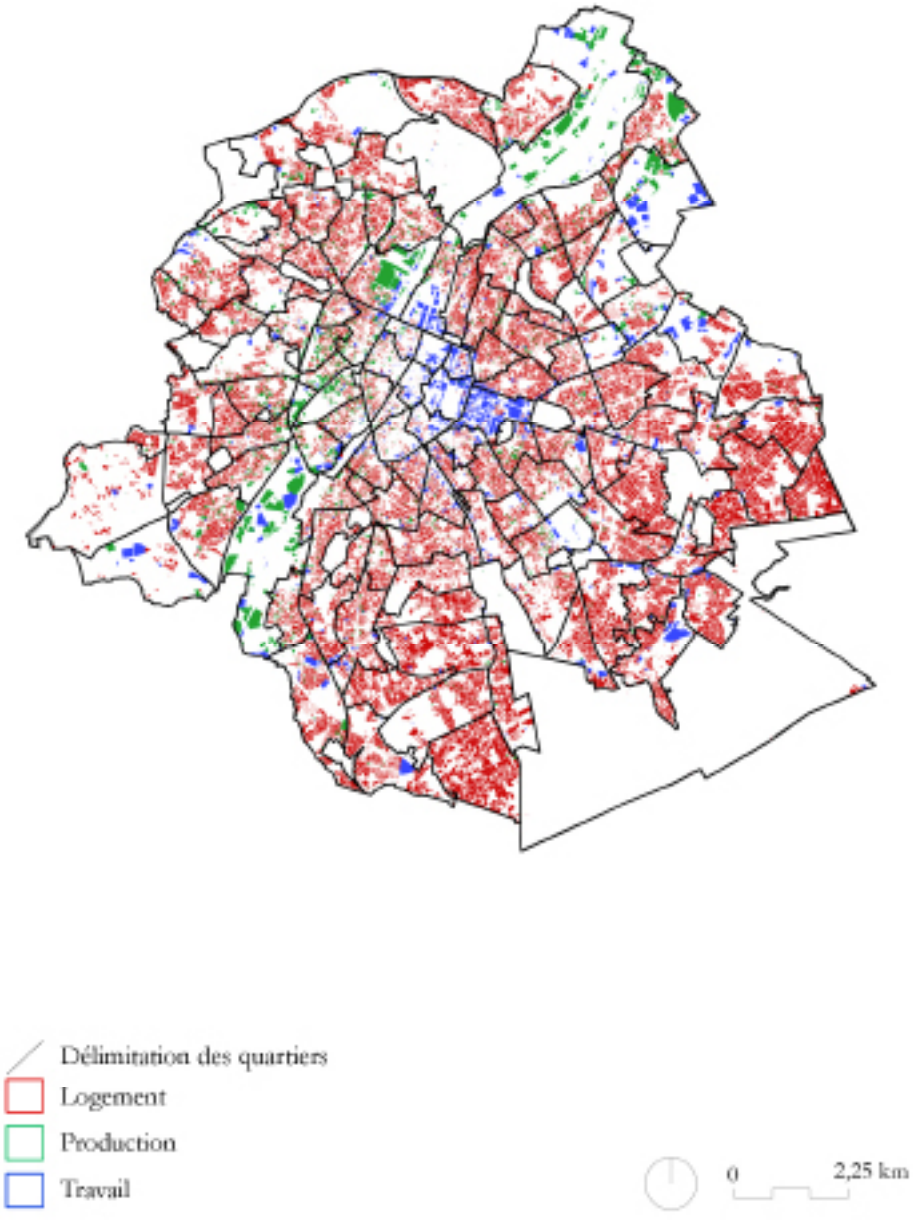


Figure 135 : Carte de la délimitation des quartiers bruxellois selon le Monitoring

Le catalogue typologique élaboré précédemment a permis de comprendre les différentes organisations des nouvelles spatialités émergentes dans la ville. On retrouve une logique organisationnelle dans plusieurs typologies qui va aider à alimenter la recherche et la concrétisation d'un projet futur. Afin de répondre aux enjeux urbains cernés à Bruxelles, plusieurs stratégies seront proposées dans le but de créer de nouveaux paradigmes et une nouvelle vision pour la ville de demain. Au delà d'avoir sélectionné le quartier européen et le quartier Nord pour leurs caractéristiques spatiales et sociales, il s'agit de cadrer ces quartiers d'une nouvelle façon, qui pourra être développée à l'échelle d'autres quartiers de la ville.

Actuellement, la ville est divisée selon des grandes zones résidentielle, industrielle, économique et de bureaux. On remarque que les zones de bureaux sont concentrées dans le quartier européen et le quartier Nord, les zones de production, quant à elles, sont situées plutôt le long du canal.

Les quartiers du Monitoring ont défini Bruxelles en 145 quartiers délimités selon des centres de polarisation et critères statistiques de population. Pour l'étude qui suit, deux cadrages sont sélectionnés pour étudier plus en profondeur ces quartiers. À partir de cela, une nouvelle manière de délimiter les quartiers est proposée. Il s'agit de regarder à la lisière des délimitations du Monitoring et des trois thématiques abordées, et d'analyser les différentes typologies de logement, production et travail dans ces *clusters*.

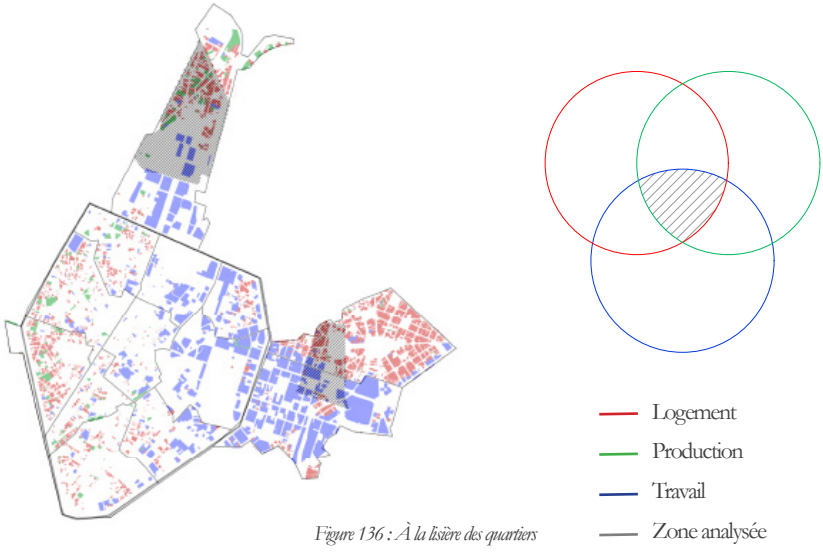


Figure 136 : À la lisière des quartiers



Figure 137 : Les tours de bureaux le long du Boulevard Albert II



Figure 138 : Vue de la tour Zénith



Figure 139 : Un atelier de production



Figure 140 : Le parc de la Senne

3.1. Visite des sites

Dans le but d'avoir une approche plus sensible des deux périmètres sélectionnés, une visite des deux sites a été faite, afin de cerner plus concrètement les enjeux urbains et problématiques rencontrés.

Parcours en lisière du quartier Nord

On retrouve une ambiance particulière dans le quartier Nord. Les tours s'élevant à perte de vue marque la monofonctionnalité du quartier (figure 137). Il y a peu de monde en ces temps de crise mais la zone n'est pourtant pas vide. On n'échappe pas non plus à la présence de nombreuses petites industries qui commencent légèrement à prendre de l'âge (figure 139).

En contraste avec ces bâtiments vieillissants, on remarque que de nombreux projets ont été mis sur pied récemment. Beaucoup de projets mixtes sont en train de voir le jour afin de requalifier le quartier. Cela nous confirme que le quartier d'affaires est en train de se transformer. Mais beaucoup de ressources sous-exploitées (parkings souterrains, socles de tours, infrastructures routières) sont encore à explorer afin de mieux en tirer parti[18]. Les espaces publics et espaces verts sont bien aménagés et accueillants. On peut citer par exemple le parc de la Senne (figure 140) qui est devenu une belle promenade verte qui permet de cultiver les petits potagers urbains ou simplement s'asseoir un instant sur l'un des mobiliers urbains. Il reste encore certaines friches ou espaces laissés tels quels à exploiter et un certain nombre de vieilles maisons à réaménager.

18 BRAL. «Mais que se passe-t-il au quartier Nord ? », *BRAL Citizens Action Brussels*, 15.05.2018



Figure 141 : Aucun accès vers la rue au rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux



Figure 142 : Un jardin partagé en intérieur d'îlot



Figure 143 : Un mur mitoyen en intérieur d'îlot



Figure 144 : Accès vers un parking souterrain

Parcours en lisière du quartier européen

Plusieurs éléments ont été marquants durant cette visite. Premièrement, on a pu constater que la plupart des bureaux sont presque totalement fermés sur la rue (figure 141). Étant donné que ce soit pour la majorité des bâtiments ou des immeubles issus de la Commission européenne, ceux-ci doivent rester quasiment inaccessibles. De plus, en temps de confinement, un grand nombre de bureaux étaient vides. En effet, aucun mouvement ne fut remarqué dans les immeubles. Les lumières et les rideaux étaient souvent fermés étant donné que les travailleurs sont dans l'obligation de faire du télétravail. Cela confirme notre intuition qu'un grand nombre d'espaces de bureaux se vident et deviendraient des espaces potentiels pour y installer d'autres fonctions dont les habitants du quartier auraient plus besoin.

Durant cette balade, nous avons tout de même pu trouver quelques bureaux plus accessibles qui offraient un jardin partagé à leurs résidents (figure 142). Cet espace extérieur, visible depuis la rue, attirait l'oeil et invitait presque le passant à s'y rendre. Différentes atmosphères ont ainsi été ressenties, que les façades soient ouvertes ou fermées sur la rue et sur l'espace public.

Un autre élément marquant lors de ce parcours a été la présence de murs mitoyens au sein même de l'îlot (figure 143). Ceux-ci forment de grandes barrières entre les différentes propriétés de l'îlot.

De nombreux parkings souterrains sont également présents dans le quartier (figure 144). Etant donné que la voiture sera de moins en moins exploitée et est source de grandes nuisances dans le quartier, il pourrait être imaginé que ceux-ci soient transformés pour une autre fonction partagée, utile au quartier.

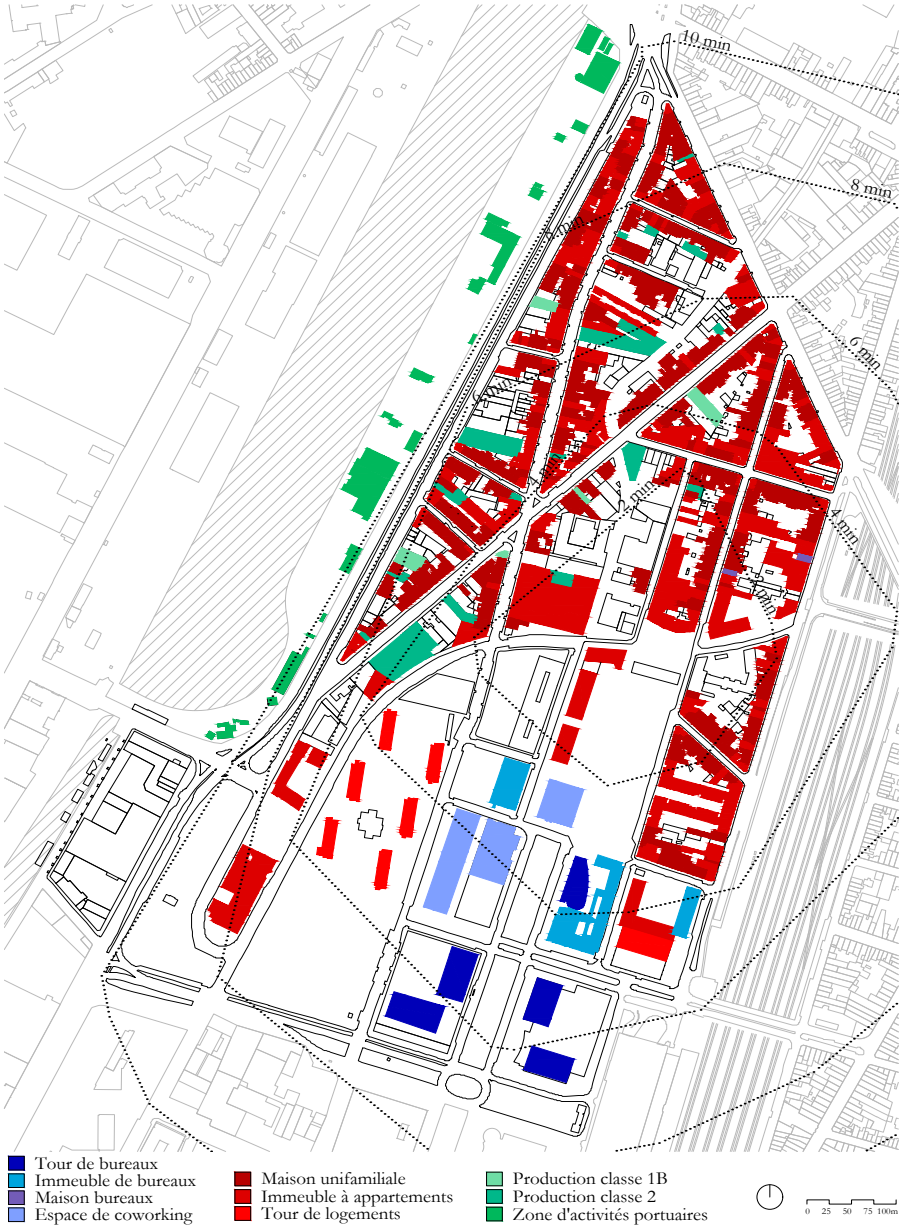


Figure 145 : En lisière du quartier Nord

3.2. À la lisière du quartier Nord

Le quartier Nord de Bruxelles représente l'un des quartiers emblématiques de la capitale puisqu'il s'agit d'un pôle urbain économique, financier et politique, le second plus grand quartier d'affaires de la ville, après le quartier européen.

La population vivant dans le quartier Nord de Bruxelles est assez diversifée. Les bâtiments abritant des logements sont multiples et on remarque surtout une forte concentration d'immeubles à appartements et de maisons unifamiliales. Des tours de logements sont aussi présentes dans ce *cluster*, comme les six tours se situant au nord du parc Maximilien.

Depuis toujours, le quartier Nord s'est développé grâce à la zone d'activités portuaires située le long du canal. Beaucoup d'entreprises se sont installées le long du canal, l'important pour elles étant cette localisation pour la livraison et la distribution de la marchandise, ce qui était possible grâce à la mise en place du canal et des voies navigables dès le XIX^e^ siècle. Beaucoup de ces usines de production ont disparu au fil des années mais on compte encore aujourd'hui une concentration massive de la production bruxelloise le long de ce canal, située près des bassins Béco et Vergote, qui ont été mis en place dès le début du XX^e^ siècle.

En terme de bureaux, le quartier Nord représente un quartier d'affaires important dans la ville. S'étendant sur près de cinquante hectares, le quartier recense plus de 1 200 000 mètres carrés de bureaux. Les tours de bureaux, propres à ce quartier ont vu le jour suite à la mise en place du projet Manhattan, dans le but de moderniser le quartier et de faire de celui-ci un nouveau pôle économique dans la ville. Dans les années 1970, la ville est touchée par la crise économique et seules quatre tours furent construites. La construction des tours de bureaux se poursuivit quelques années plus tard, avec le complexe World Trade Center, ou encore les tours Proximus et la tour Zénith.

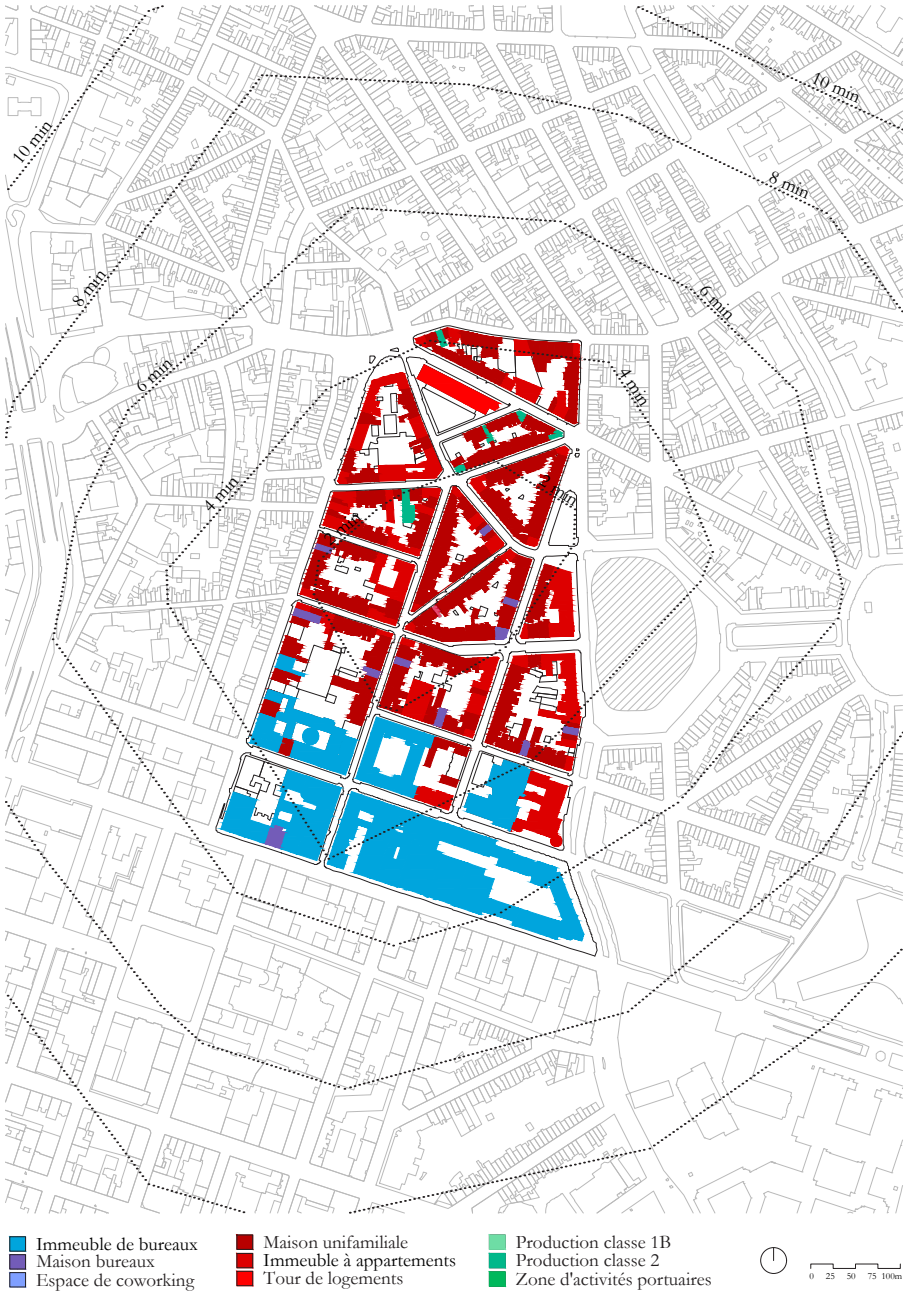


Figure 146 : En lisière du quartier européen

3.3. À la lisière du quartier européen

Le quartier européen de Bruxelles représente le premier quartier d'affaires de la capitale. Très souvent, le quartier européen est plutôt défini comme le quartier s'étendant du sud de la rue de la Loi vers la rue Belliard. Pour cette étude, il s'agit plutôt d'analyser le quartier vers le Nord, entre la rue de la Loi et la chaussée de Louvain.

Le *cluster* étudié propose une diversité de bâtiments séparés en deux zones distinctes. Les immeubles de bureaux se présentent le long de la rue de Loi, véritable autoroute urbaine. C'est ici que se concentre une multitude de bâtiments qui représentent les différentes Institutions de l'Union européenne à partir des années 1950. Plus au nord, ce sont des rues plus calmes qui abritent également les Institutions européennes, ainsi que des bâtiments de logements.

Au nord du quartier, le paysage architectural présent est plutôt résidentiel, avec une diversité de logements : on y retrouve quelques immeubles à appartements mais essentiellement des maisons unifamiliales bruxelloises. En effet, c'est ici que se sont développées les premières maisons bourgeoises de la ville. La production, quant à elle, est quasiment inexistante dans ce quartier, bien que l'on y trouve tout de même quelques ateliers de production.

Ce quartier étant défini comme un quartier monofonctionnel par la présence de nombreux bureaux, les enjeux économiques que l'on connaît actuellement posent une véritable question : comment diversifer ce quartier et en faire un pôle attractif ? On note un stock d'espaces de bureaux très conséquent mais aussi une vacance de bureaux importante dans ce périmètre. Le développement des nouveaux modes de travail est sans doute l'un des premiers éléments responsables de ce taux de sous-occupation des bureaux.

CHAPITRE 4
TRANSFORMATIONS

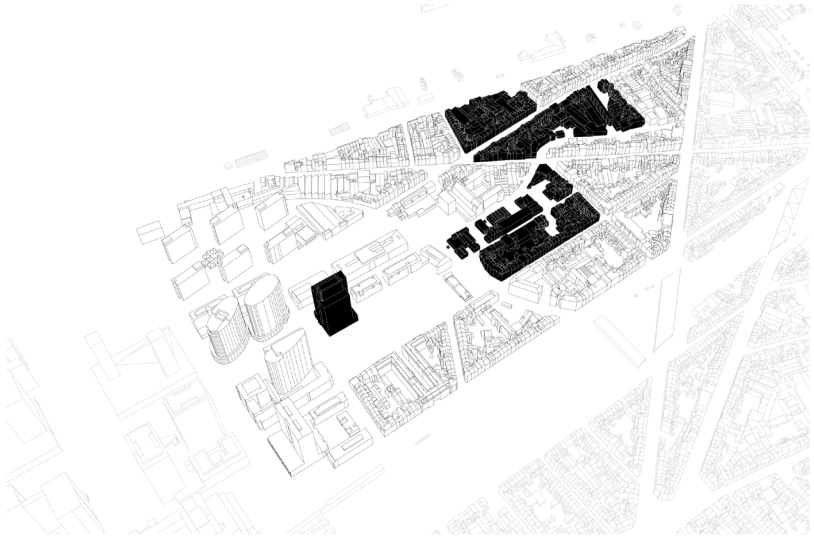


Figure 147 : Axonométrie en lisière du quartier Nord

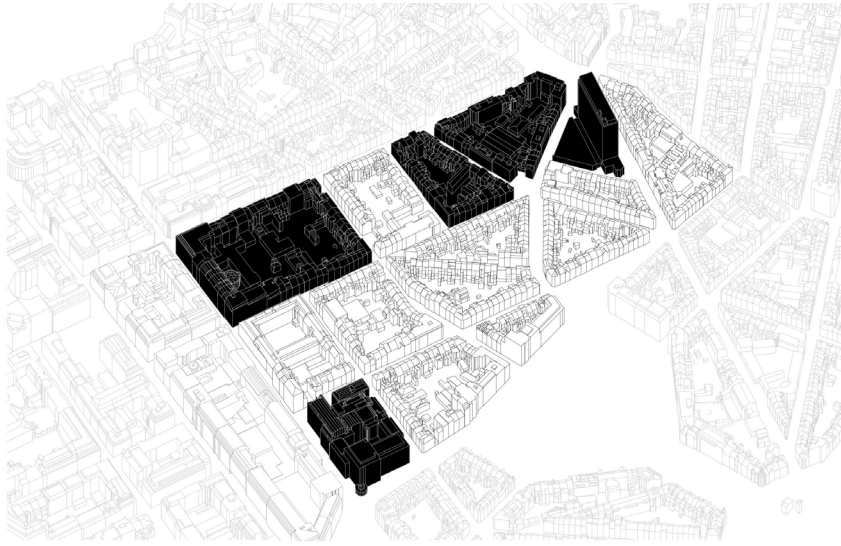
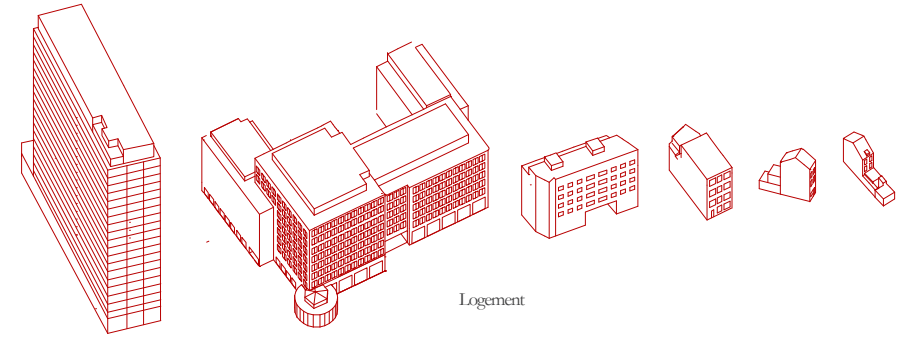
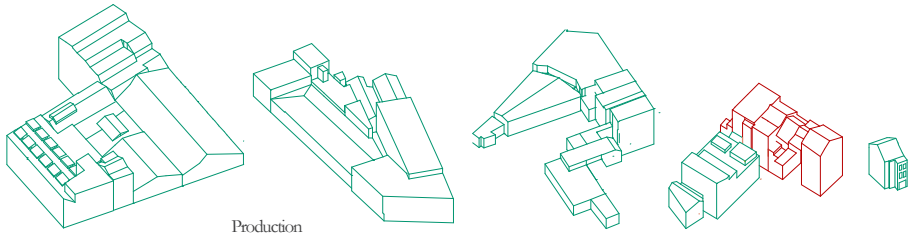


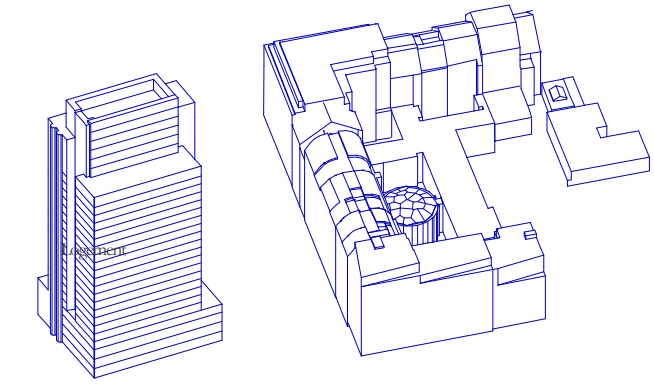
Figure 148 : Axonométrie en lisière du quartier européen



Logement



Production



Travail

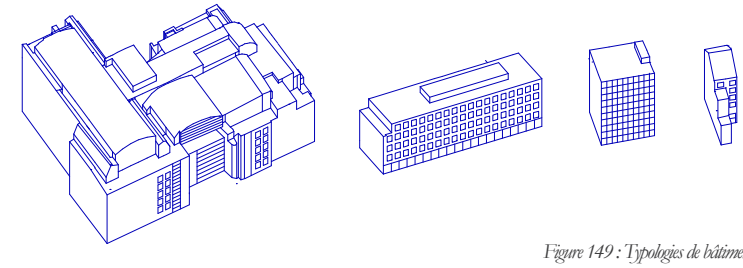


Figure 149 : Typologies de bâtiments selon les trois thématiques

4.1. Processus de recherche

4.1.1. Décortiquer les sites

Après avoir repéré en plan les trois thématiques du logement, des lieux de production et des lieux de travail dans le chapitre précédent (figures 145 et 146, en lisière des quartiers Nord et européen), la première étape de notre processus est d'analyser les différents types de bâtiments et d'espaces publics afin de les répartir selon différentes catégories. Ceci nous a permis de comprendre l'identité spatiale même des deux lieux étudiés et de nous révéler quelques éléments clefs qui nous ont guidés dans notre réflexion et qui nous ont aidés à réaliser des scenarii concrets. Dans l'optique de préserver au maximum le patrimoine présent et sa diversité, nous étudions les typologies présentes considérées comme des cas standards, afin de les transformer en typologies exemplaires, tout ceci en se référant aux spatialités émergentes étudiées. En effet, ces bâtiments ne correspondent plus ni aux attentes actuelles ni aux attentes futures et à notre vision de la ville de demain, la ville collaborative, « *Co-Brussels* ». Ils pourraient donc être qualifiés d'obsolètes dans un futur proche. Concrètement, cela se traduit en ce qui concerne le logement par la présence de tours de logements sociaux, des immeubles de logements, des maisons de rapport, des maisons unifamiliales et des maisons transformées en appartements. Pour ce qui est de la production, on retrouve un patrimoine industriel de tailles différentes allant du grand hangar jusqu'au garage ou jusqu'au petit atelier. Enfin, pour le secteur tertiaire, on remarque des tours et immeubles de bureaux et quelques maisons bruxelloises qui occupent un bureau en rez-de-chaussée.

Avec les visites de site effectuées en lisière de ces deux quartiers, nos études de terrains et nos recherches théoriques, nous avions cerné les carences et les besoins des habitants. Des problèmes récurrents sont revenus : le surplus de place pour les bureaux et à contrario le manque d'espaces pour les logements et les lieux de production. De même, on rencontre une grande disponibilité de parkings souterrains inexploités ainsi que des divisions en intérieur d'îlots qui poussent les habitants et travailleurs du quartier à rester isolés. En réponse à ces préoccupations, les nouvelles spatialités émergentes étudiées offrent des nouvelles possibilités d'agencement des espaces et de nouvelles fonctions ; tout ceci dans le but de créer des lieux de rencontre et des interactions au sein du quartier.

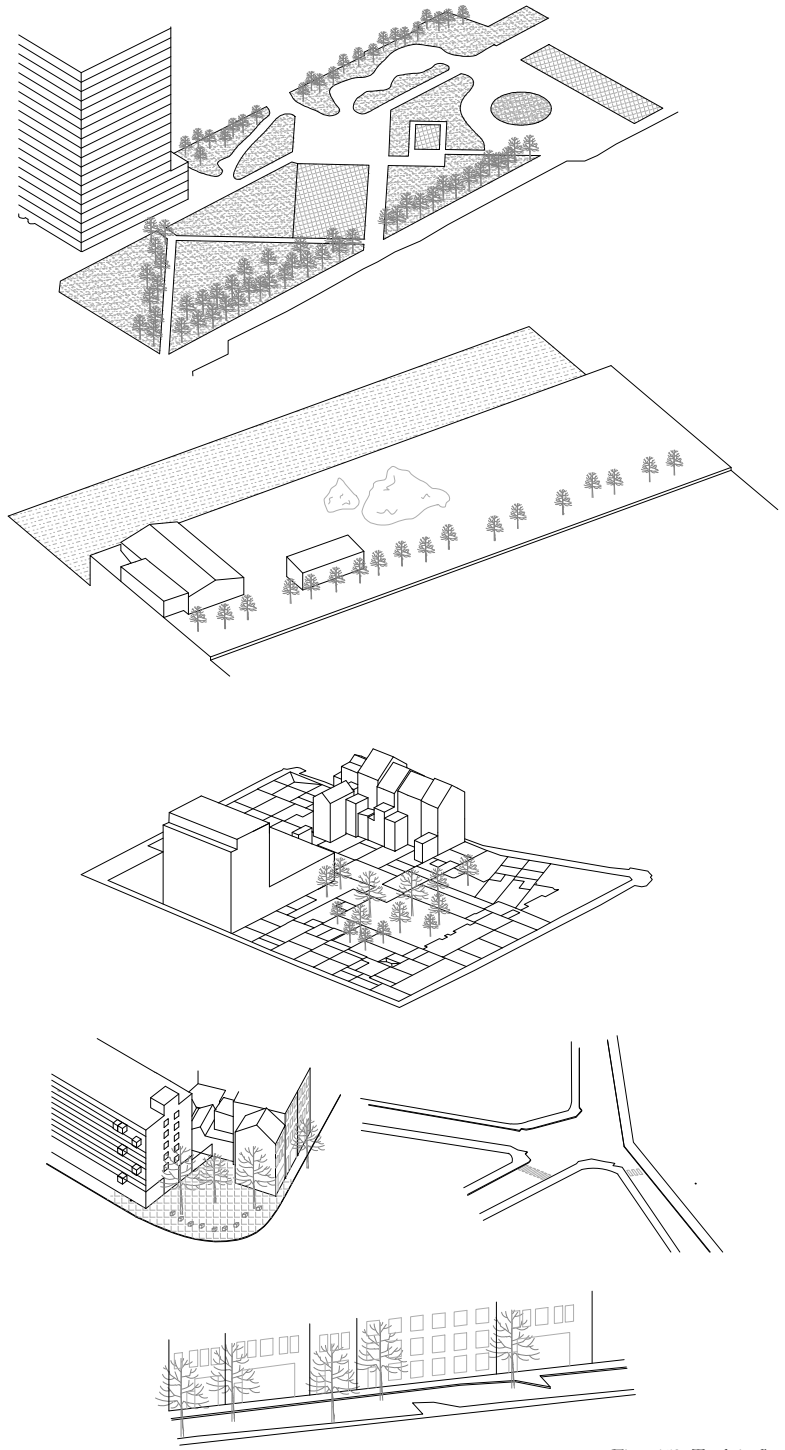


Figure 150 : Typologies d'espaces publics

À travers cette première étape de projet, nous tenterons de répondre aux besoins de collectivité, de manque de place et d'adapter les demandes de la population à l'aide de la mise en commun de l'habitat collectif, du fablab et du coworking. Mais les anciennes typologies étudiées dans le passé peuvent aussi être une source d'inspiration pour créer de nouveaux systèmes. En effet, Godin avait déjà imaginé une vie collective pour la classe ouvrière du XXI^e^ siècle (voir fiche du familistère dans le catalogue typologique). De même, les logements sociaux des années septante peuvent offrir certains espaces communs (voir fiche des logements sociaux), le béguinage du Moyen Âge a été pensé pour créer une communauté de femmes religieuses, la maison de coopération du XIX^e^ siècle rassemblait différents corps de métiers (voir fiche maison de coopération). Il faut donc se saisir de toutes ces créations et inventions du passé, s'en inspirer pour recréer de la collectivité pouvant correspondre à la société d'aujourd'hui.

Une question se pose alors : comment combiner ce patrimoine existant avec de nouvelles fonctions et de nouveaux types d'espaces ? C'est ce que nous tenterons d'explorer en développant des cas d'étude qui prennent en compte des situations concrètes dans le but de soumettre des premières esquisses de projet. Pour ce faire, il est intéressant d'adopter une stratégie de planification avec une approche ascendante et descendante (« *top-down and bottom-up design* »). En effet, dans notre processus de recherche, il s'agit de partir du détail, du « bas », pour remonter vers le haut et avoir une vision plus globale de la situation. Cela se transcrit par une approche à l'échelle de l'îlot, puis du bâtiment avant de revenir à une échelle plus grande, celle du quartier, puis celle de la ville.

Des lieux importans à développer et à prendre en compte dans notre processus de recherche sont les espaces vides des espaces publics. En effet, ces différents lieux (le parc, la place, le carrefour, la rue) sont des lieux de rencontre, des espaces neutres qui visent à mettre en interaction les trois thématiques du logement, de la production et du travail.

Situations existantes

Situations projetées

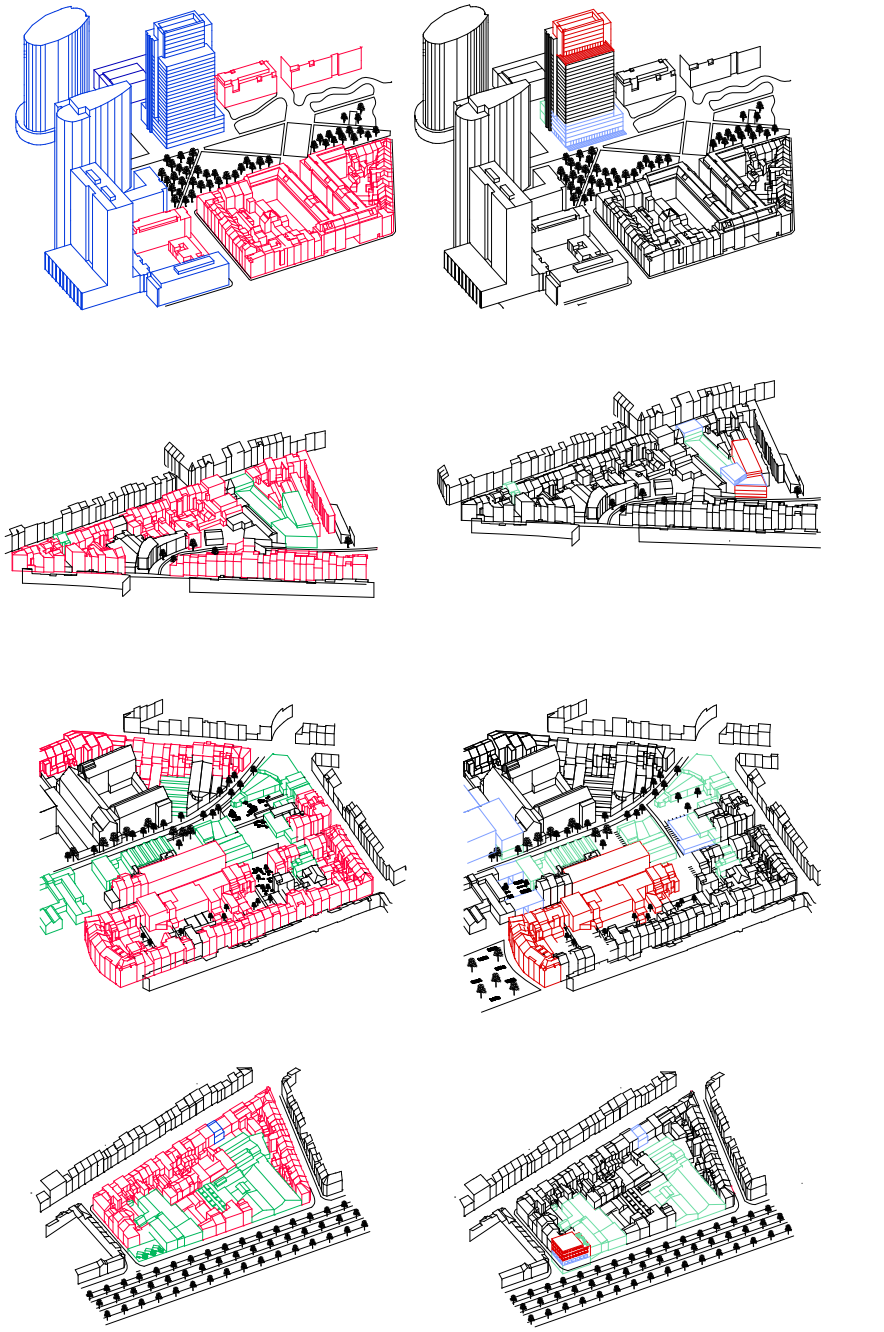


Figure 151 : Esquisses de projet dans le quartier Nord

4.1.2. Échelle de l'îlot

Dans un premier temps, notre processus de recherche vise à travailler à l'échelle de l'îlot. Dans la société actuelle, nous remarquons que des mêmes fonctions et activités sont souvent rassemblées le long d'une rue. On retrouve ainsi des rues industrielles, commerciales ou résidentielles dans la ville. En travaillant à la lisière des quartiers, l'échelle de l'îlot nous permet donc de regrouper des thématiques différentes et d'obtenir une certaine mixité hétérogène.

En adoptant la stratégie *top-down and bottom-up*, nous avons sélectionné plusieurs îlots qui reprenaient le patrimoine de bâti repéré comme vu précédemment. À l'aide de notre étude organisationnelle des espaces émergents élaborée à travers la réalisation d'un catalogue typologique, nous avons établi une série de stratégies à appliquer à cette échelle. Il est, à titre d'exemple, question de transformer un immeuble de logements classiques en habitat collectif, aménager un espace de coworking dans un habitat collectif au rez-de-chaussée, installer un atelier productif connecté à la rue, prévoir une zone de déchargement pour les lieux de production, partager les espaces souterrains et y installer des zones de stockage, exploiter les toitures pour créer des espaces de rencontre extérieurs comme des jardins partagés, etc. Dans une suite logique organisationnelle, un zoom est effectué pour avoir une analyse plus fine de la situation, à l'échelle du bâti.

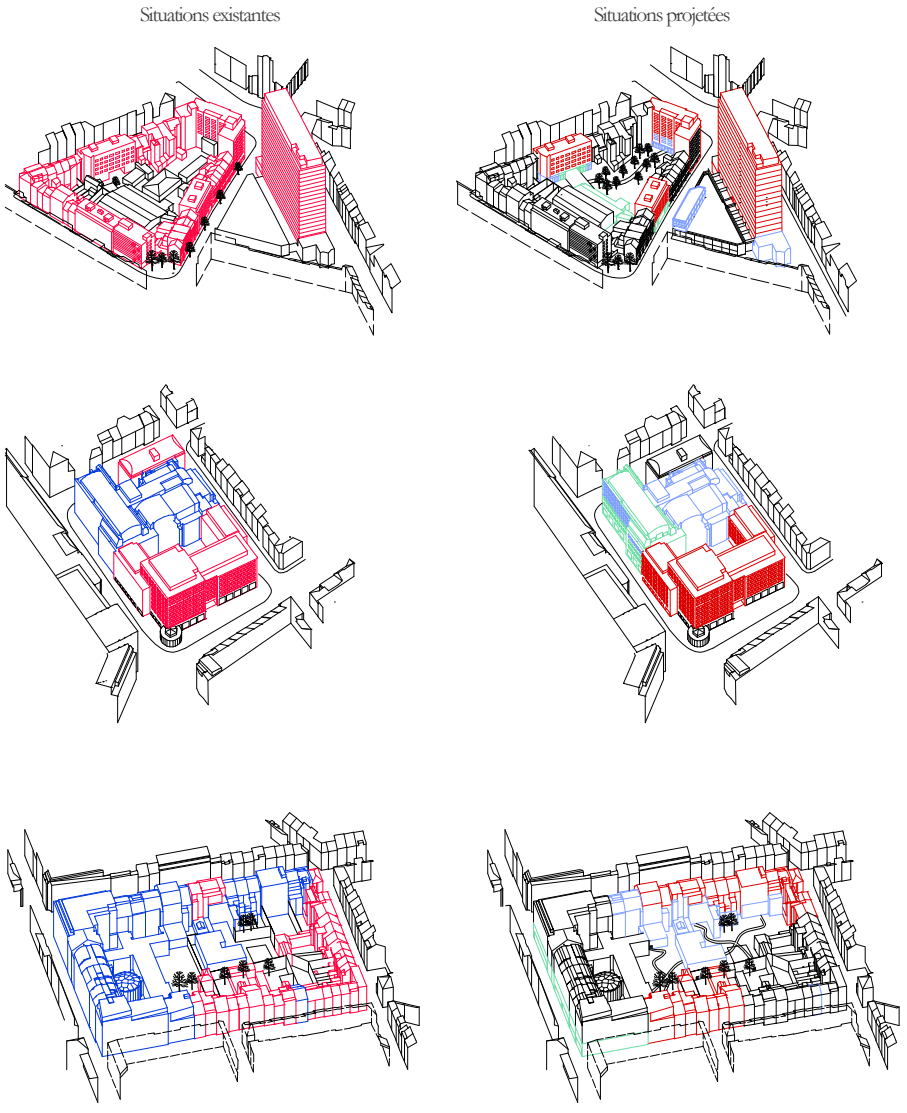


Figure 152 : Esquisses de projet dans le quartier européen

4.1.3. Sélection de typologies représentatives

Après avoir établi quelques stratégies qui fonctionnent à l'échelle de l'îlot, des liens et connexions doivent pouvoir se faire pour créer une cohésion à l'échelle du quartier dans le but d'avoir une vision plus globale de la situation. Pour cela, une sélection de certains bâtiments spécifiques est réalisée dans les deux zones étudiées. Il s'agit de toujours retranscrire la diversité de patrimoine et de typologies que nous avions établi dans la première partie de notre processus.

On y retrouve donc par exemple, comme nous l'avions vu dans le chapitre précédent, une tour de logements, une tour de bureaux, un immeuble à appartements, un immeuble de bureaux, des maisons unifamiliales bruxelloises et du bâti industriel. Quelques première intentions sont reprises pour établir une esquisse de projet cohérent et qui répond aux attentes du quartier partagé.

Différents scenarii pourraient être appliqués dans ces deux cadrages spécifiques et trois d'entre eux seront développés plus en profondeur. Le premier s'inscrit dans le quartier Nord et se situe dans un contexte au passé industriel, proche du canal, mais également dans une zone où les espaces de bureaux sont prédominants. Les deux autres scenarii sont localisés en lisière du quartier européen et visent à mutualiser les espaces et les fonctions dans le premier centre d'affaires de la capitale.

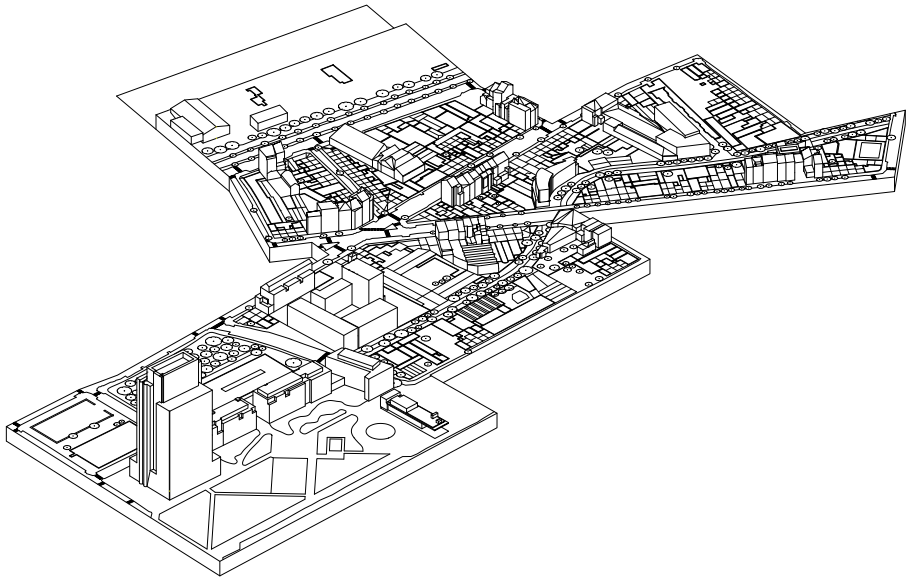


Figure 153 : Interventions localisées en lisière du quartier Nord

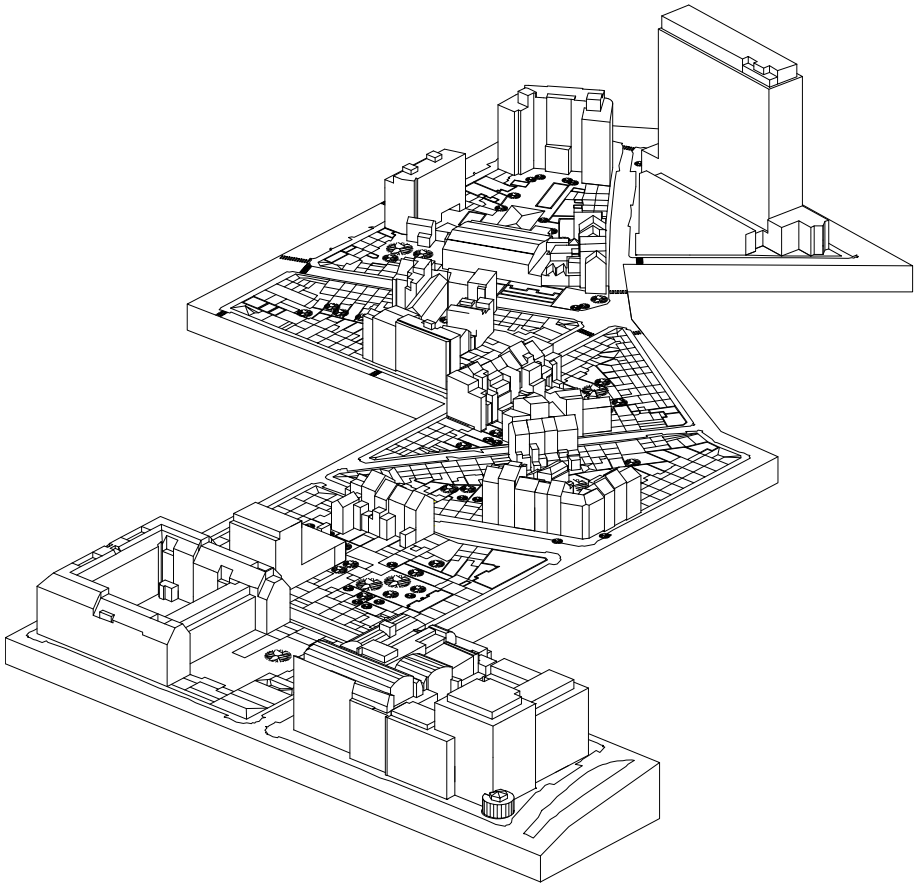


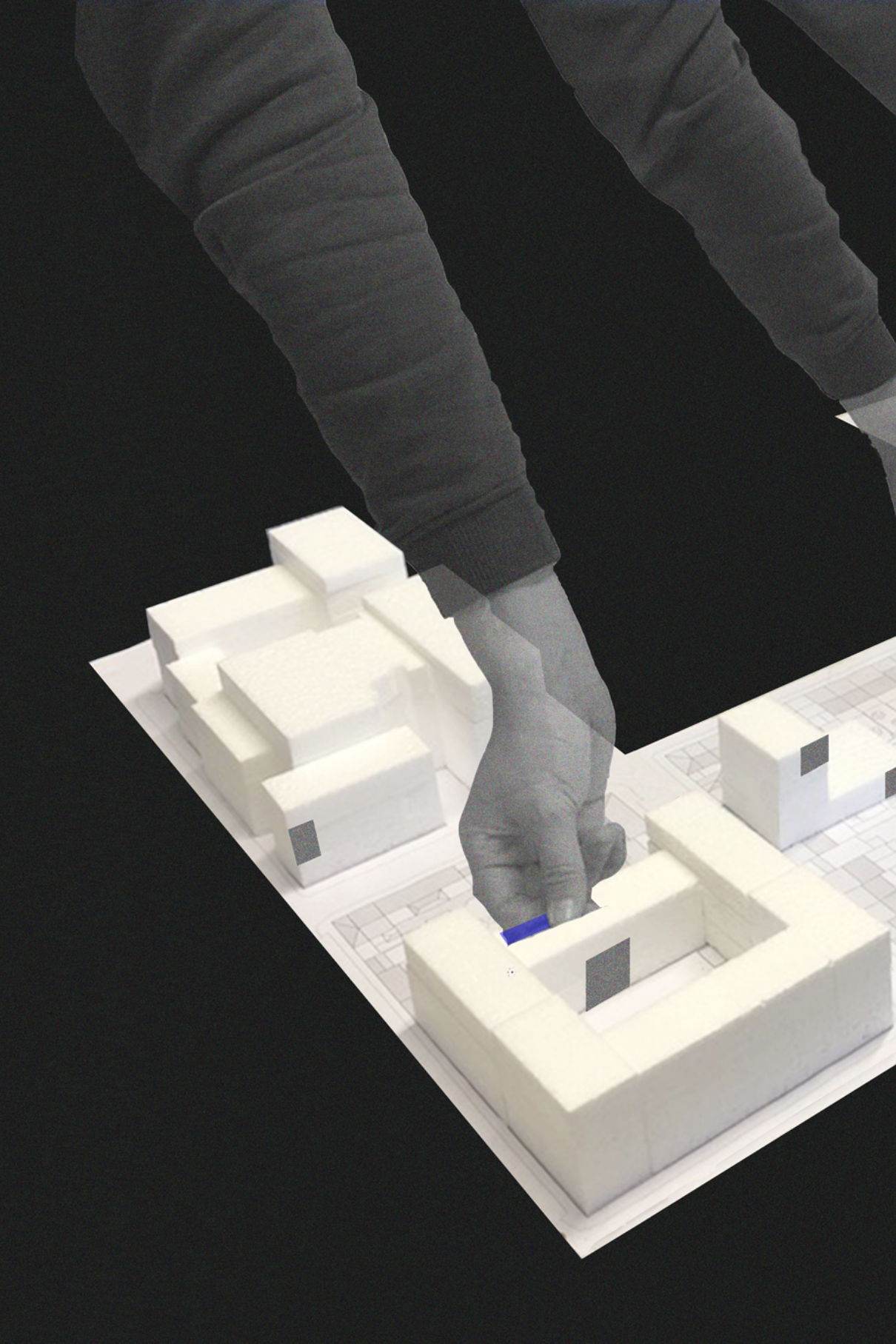
Figure 154 : Interventions localisées en lisière du quartier européen

4.2. La maquette comme outil de projet et de discussion

Après avoir étudié plus finement les typologies retrouvées dans les deux cadrages choisis, sélectionné des bâtiments spécifiques et contextualisé les sites, nous avons conceptualisé une maquette afin d'établir des premiers scenarii comme esquisses de projet. Une partie du cadrage en lisière est reprise regroupant plusieurs typologies de bâti que nous avons repérées mais aussi une variété d'espaces publics afin de représenter au mieux la diversité et la composition des deux quartiers.

La maquette est un outil précieux qui nous permet de visualiser concrètement les interventions réalisées en trois dimensions et permet de directement discuter du projet en collaboration avec les différentes problématiques qui entrent en jeu. Comme expliqué dans le point « 1.5.1. *Co-Brussels* pour qui ? », il est nécessaire de rassembler des personnes différentes avec des profils, valeurs, besoins et cultures variés. Ceci se retranscrit bien par le choix des deux sites étudiés, qui sont définis par des caractéristiques différentes. Afin de répondre au maximum aux attentes des habitants et d'autres acteurs, un processus participatif paraît être incontournable. La maquette est donc idéale comme outil de discussion et d'élaboration de projet. Celle-ci rend les éléments quelque peu abstraits mais elle peut être utilisée à titre pédagogique pour rendre les interventions proposées faciles à comprendre et à imaginer.

Avec l'élaboration de cette maquette, d'autres questionnements se sont vite rendus incontournables. La compatibilité des espaces développés, les nuisances occasionnées par les fonctions mises en place, ont été divers problèmes à ne pas négliger. En effet, on ne peut imaginer la ville de demain, la ville collective, sans la mise en place d'infrastructures visant à rendre possible la mutualisation de ces espaces. C'est en abordant des cas concrets que nous nous sommes heurtés à ces questionnements spécifiques, que l'on va tenter de solutionner dans des cas d'étude qui suivent.



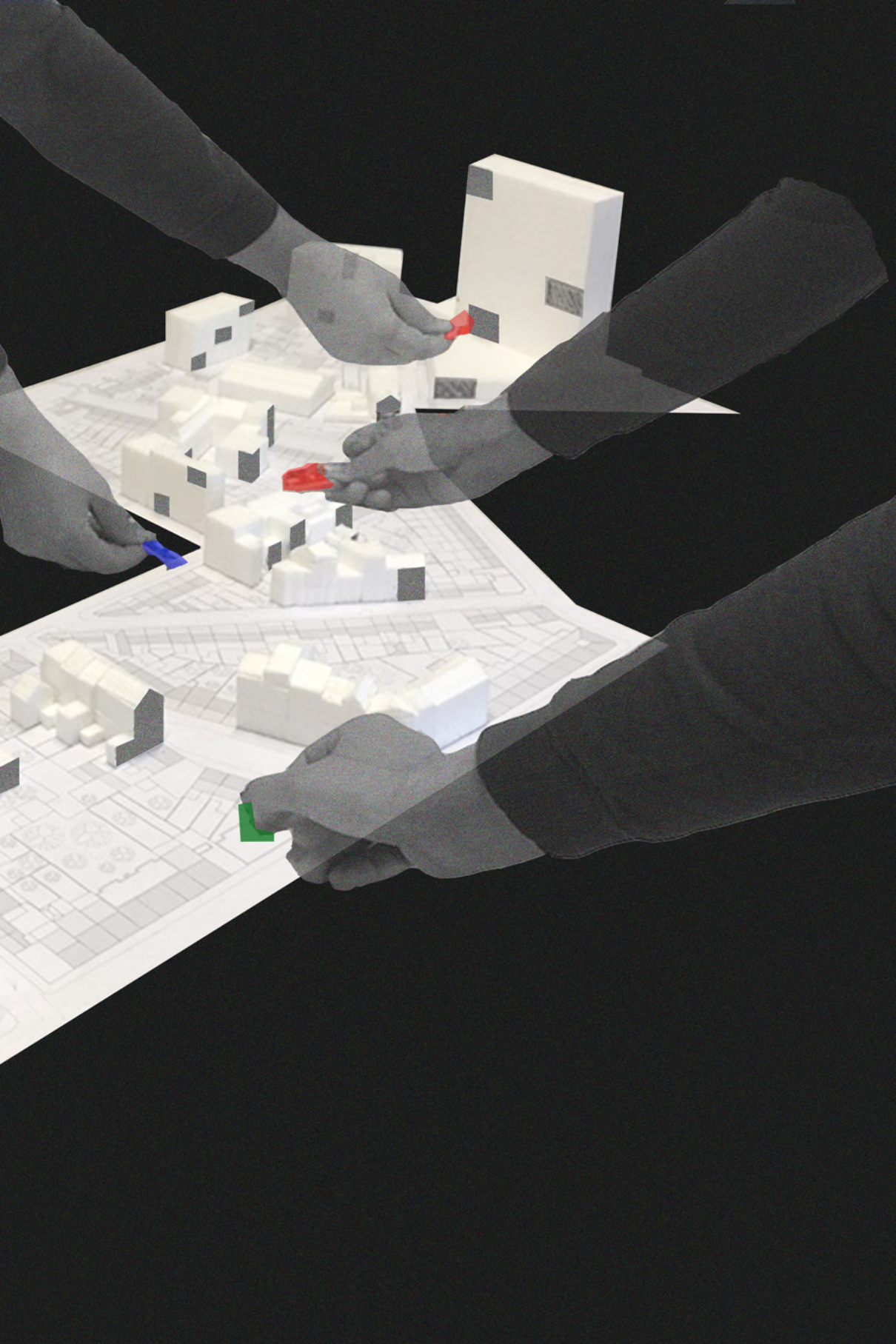


Photo maquette quartier Nord

Photo maquette quartier Nord

Photo maquette quartier Nord

Photo maquette quartier Nord

Photo maquette quartier européen

Photo maquette quartier européen

Photo maquette quartier européen

Photo maquette quartier européen

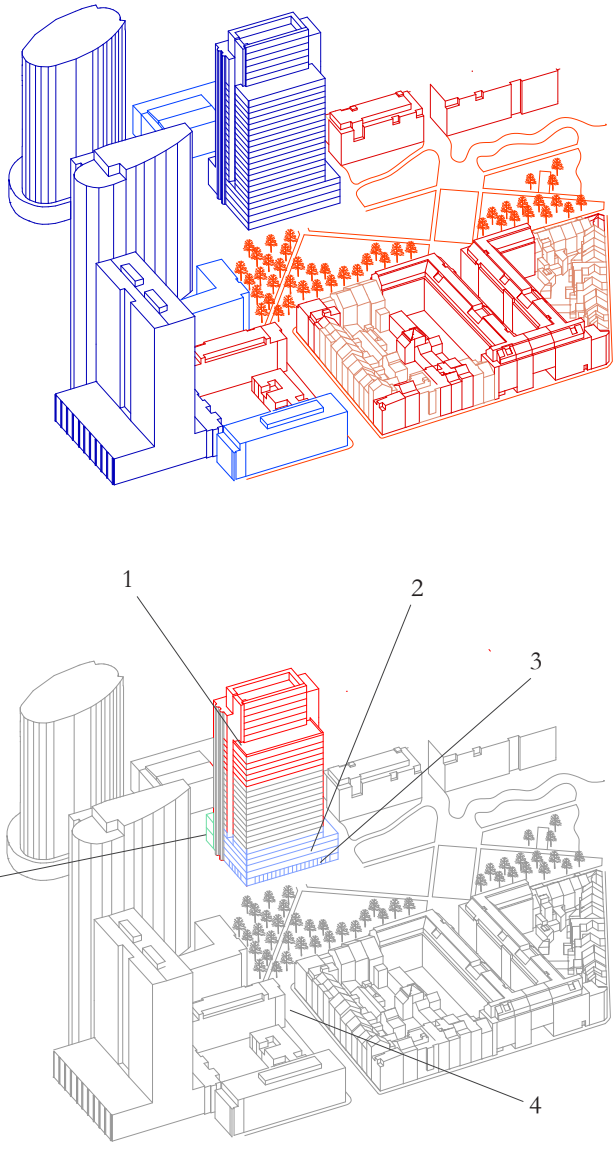


Figure 155 : Transformations de la tour Zénith

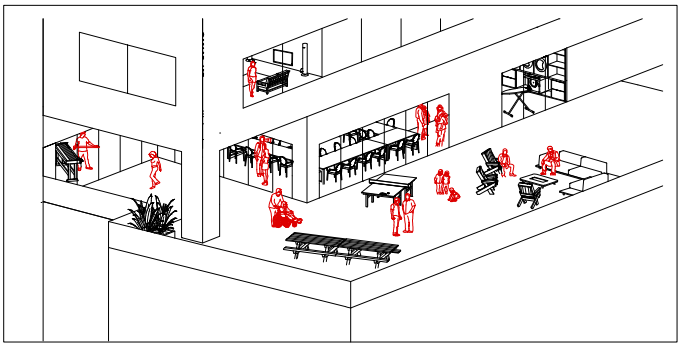
4.3. Cas d'étude

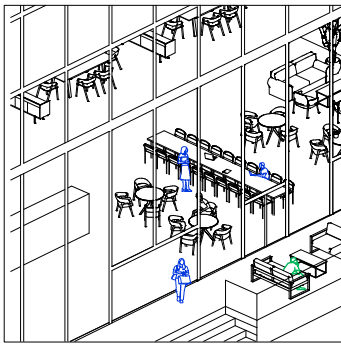
4.3.1. Scénario 1 : une tour de bureaux revisitée, la tour Zénith

Le premier scénario se situe dans le quartier Nord et concerne la mutualisation d'espaces dans la tour Zénith. Ce cas d'étude propose l'installation d'un espace de coworking et d'un habitat commun dans l'édifice. Au rez-de-chaussée de la tour, connecté à l'actuelle cafétéria, un espace de coworking est installé. Établi sur deux niveaux, il a une connexion directe à la rue, depuis le boulevard du Roi Albert II, et est totalement ouvert sur le parc Gaucheret situé en face. En soirée et les week-ends, après la fermeture des bureaux, il est possible d'organiser des événements dans cet espace : cela pourrait servir à créer des rencontres entre les *coworkers*, dans le but de créer des synergies et collaborations intéressantes au sein d'une même communauté de travailleurs. Comme vu précédemment à travers des interviews effectuées sur le terrain, ce genre d'évènement est un critère apprécié et recherché par les *coworkers* pour développer leur réseau. Il est également possible d'organiser d'autres évènements comme des réunions de quartiers entre voisins. Parallèlement à cela, les espaces verts du parc pourraient être utilisés pour y organiser des évènements temporaires propices à créer une fois de plus des rencontres et synergies entre résidents. La localisation de cet espace dans la ville, à proximité de la Gare du Nord et des lignes de transports en commun en fait un atout principal et un critère important pour les travailleurs, qui recherchent avant tout une certaine flexibilité en venant travailler dans des espaces de coworking.

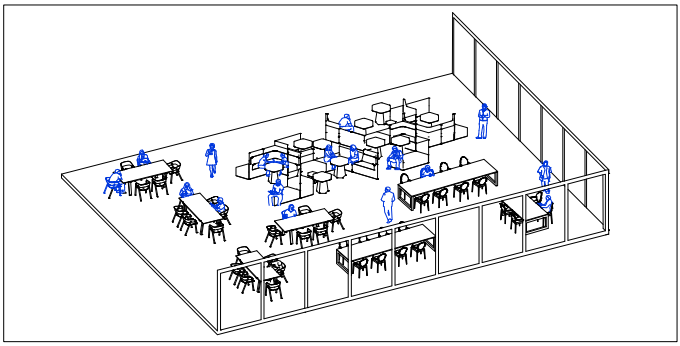
La tour Zénith dispose de trois niveaux de parkings souterrains. Ces espaces visent à être partagés et mutualisés. Les coworkers ou les employés venant travailler dans la tour Zénith ont la possibilité de stationner dans ces souterrains. Actuellement, un accès vers ces parkings se situe sur le boulevard du Roi Albert II. Il est rendu possible par une grande ouverture permettant à des grands véhicules d'y entrer pour effectuer des livraisons. La disponibilité en termes de mètres carrés dans les parkings étant très importante, on peut également les utiliser pour de nouveaux usages : stockage pour des lieux de production avoisinants et installés dans le quartier Nord, stockage pour les bureaux de la tour ou à des fins personnelles pour les habitants du quartier...

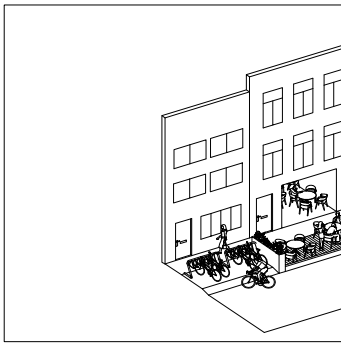
Dans les niveaux les plus élevées de la tour Zénith, des espaces de cohabitat sont installés. Ceux-ci disposent d'une grande terrasse avec vue directe sur le parc Gaucheret, sur la ville et les tours de bureaux du quartier Nord. L'installation de ces espaces aux étages les plus hauts permet de créer un renouveau dans ce quartier où ces grands édifices sont exclusivement dédiés à des espaces de bureaux et au secteur tertiaire en général. Cela permet de créer une synergie et une complémentarité avec le projet en plein développement sur les tours 1 et 2 du World Trade Center, le projet ZIN qui prône l'installation de logements, bureaux (dont coworking), horeca et commerces. Dans ce même but, il est questions de diversifier les fonctions actuelles dans ce périmètre et de rendre le quartier moins monofonctionnel.



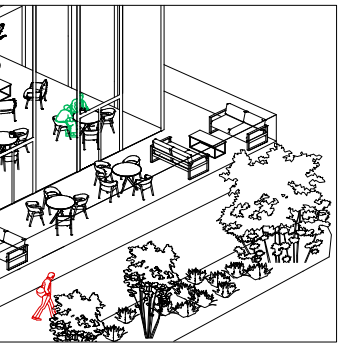


1. Habitat collectif

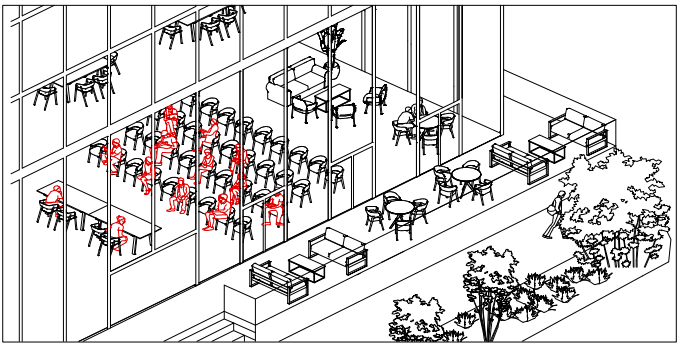




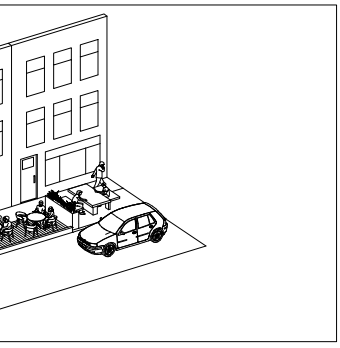
2. Espace de coworking



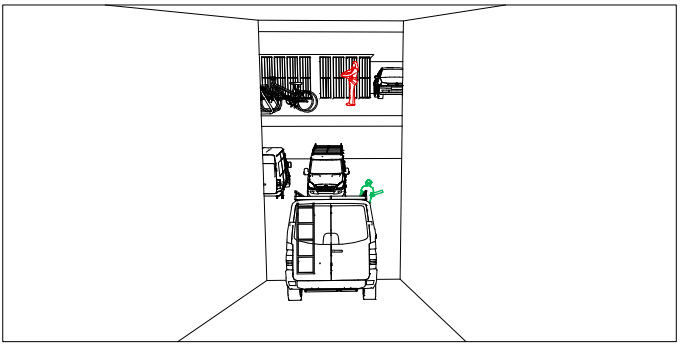
3. Cafétéria



3. Utilisation de la cafétéria pour évènements



4. Aménagement de l'espace public



5. Stockage dans les parkings souterrains

Figure 156 : Mutualisation des espaces dans la tour Zénith

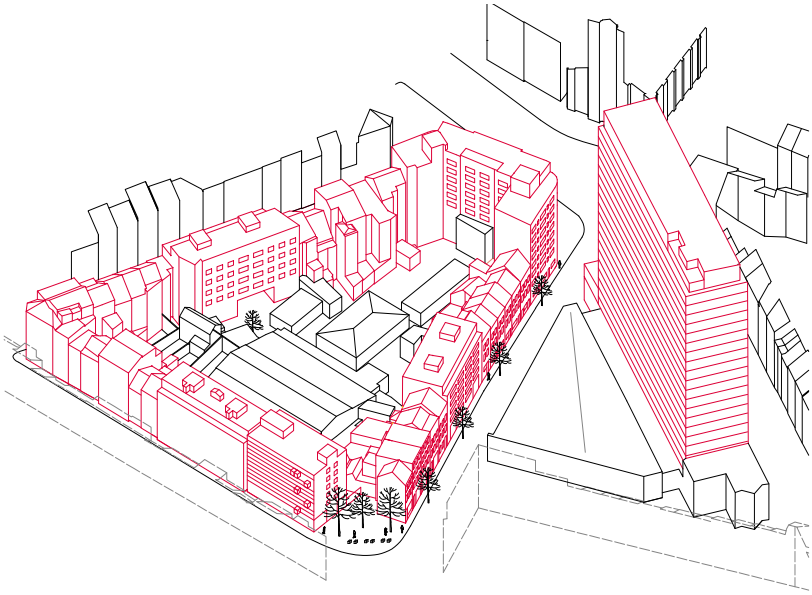


Figure 158

Figure 158

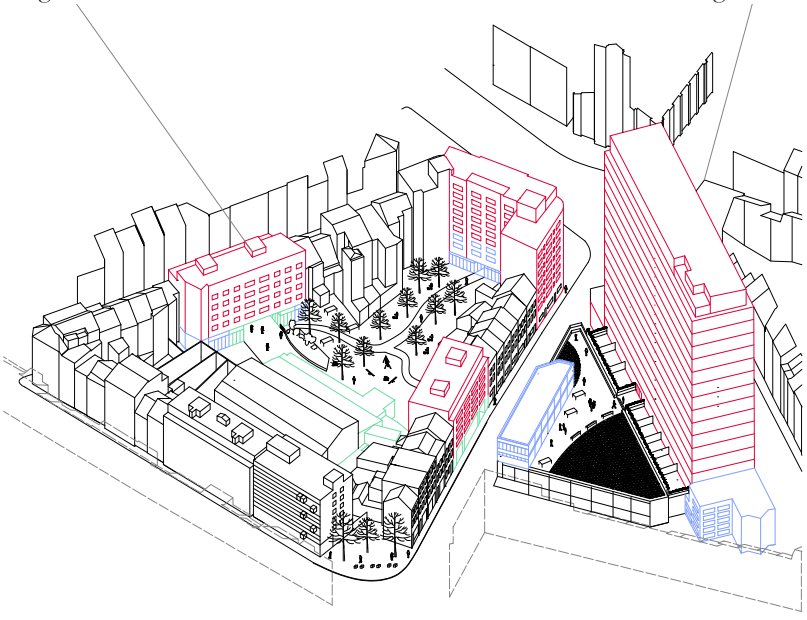


Figure 157 : Transformations autour de la place Saint-Josse

4.3.2. Scénario 2 : une diversité de fonctions autour de la place Saint-Josse

Dans le quartier européen, il s'agit d'établir un premier scénario situé dans l'îlot entre la rue des Deux Églises, la rue de l'Artichaut et la rue de la Pacification. Le cas d'étude vise à proposer un programme dans l'immeuble à appartements situé au numéro 120, rue des Deux Églises. Il consiste en l'installation de logements pour le CLTB aux étages et l'aménagement d'un espace de coworking et d'un espace de production au rez-de-chaussée. Si nous désirons faire du CLTB, on ne peut pas importer tous les espaces nécessaires pour créer un habitat collectif dans l'immeuble. Des espaces potentiels devront alors être trouvés ailleurs.

Après avoir analysé le contexte et le bâti existant, l'installation d'une boulangerie est proposée en rez-de-chaussée. Celle-ci peut faire partie du projet CLTB en y incluant les habitants de l'immeuble dans sa gestion. Cela permettrait d'offrir un travail aux personnes dans le besoin et de lier les différents espaces du bâtiment. Le commerce est situé du côté de la rue afin de permettre aux passants du quartier d'acheter les produits du boulanger. La partie productive est installée en arrière-boutique et donne sur l'intérieur d'îlot. Le boulanger ayant besoin d'un espace de déchargement pour recevoir ses livraisons, celui-ci est installé sous le porche du bâtiment qui donne accès au complexe sportif. Le porche étant d'une envergure assez importante, l'espace sous-celui peut permettre à une camionnette d'y stationner pour effectuer des livraisons. Près de cette ouverture sur la rue, en intérieur d'îlot, un espace pour stationner les vélos est installé dans cette zone tampon entre la rue et le gymnase.

Le rez-de-chaussée situé à côté de la boulangerie est quant à lui occupé par un petit espace de coworking. Celui-ci peut accueillir les habitants travailleurs mais également faire office d'espace administratif pour le boulanger voisin. Le coworking, accessible par la rue des Deux Églises, comprend un espace donnant sur la rue et l'espace public, ainsi qu'un autre espace à l'arrière du bâtiment, donnant sur l'intérieur d'îlot et permettant d'avoir accès à un jardin partagé.

Comme vu lors de nos enquêtes et recherches, les habitants du CLTB ont souvent besoin d'espaces en plus, des espaces de convivialité et de rencontre pour pouvoir recevoir du monde et organiser des évènements. La première option est de transformer les appartements de l'immeuble afin d'utiliser le principe de réduction-extension (comme dans les habitats coopératifs) : les cellules privées sont alors réduites afin d'avoir l'espace minimum pour vivre mais permettant de créer des espaces communs comme un salon partagé. Une stratégie étant d'exploiter les toitures plates afin d'y installer des terrasses, il est également possible de créer une extension et d'y ajouter un espace polyvalent connecté à une terrasse privée.

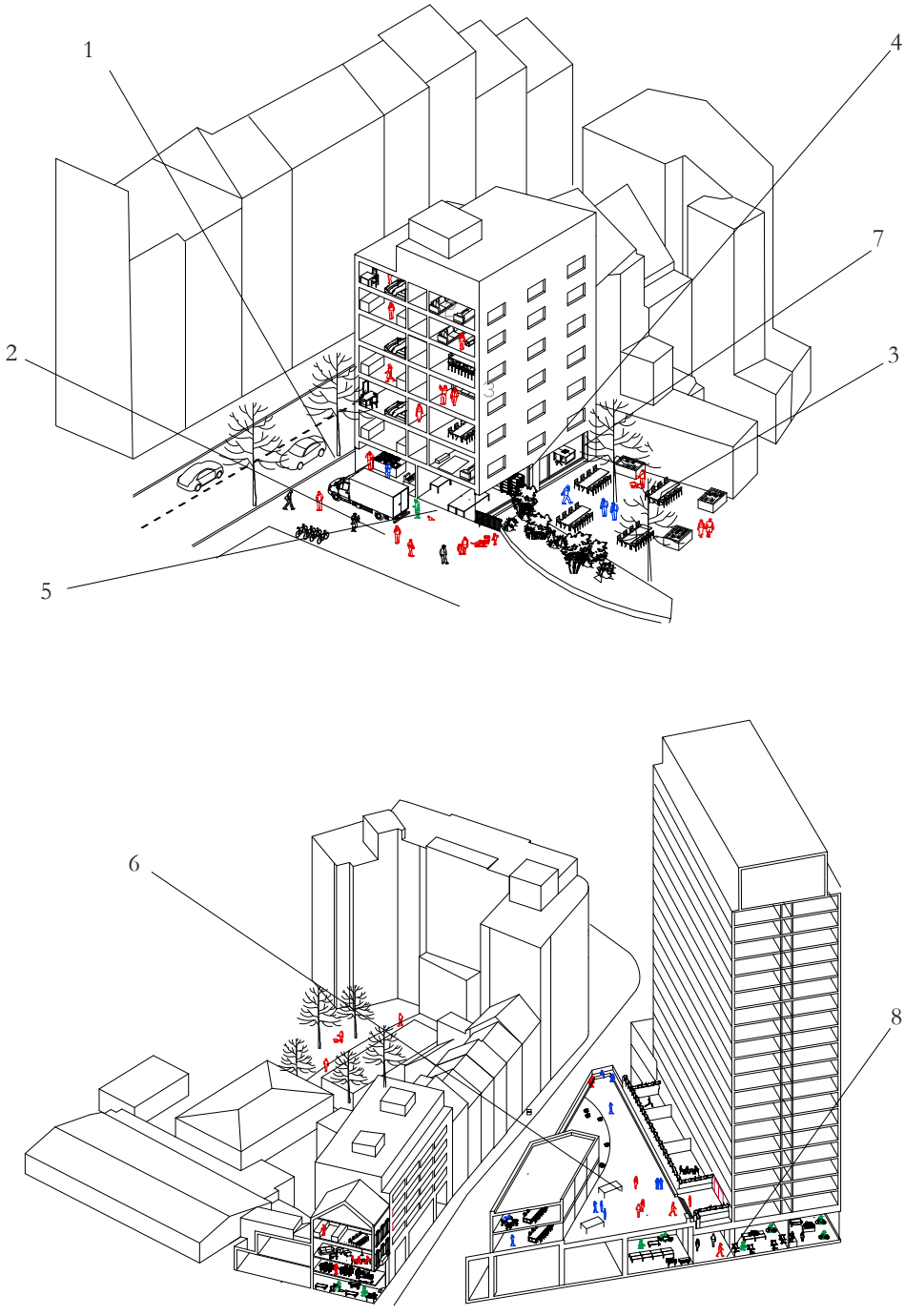
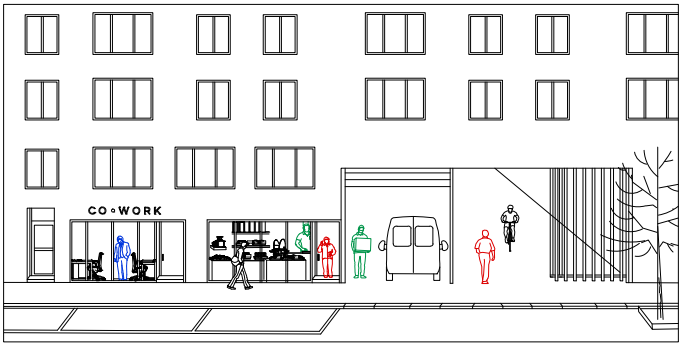


Figure 158 : Une diversité de fonctions autour de la place Saint-Josse

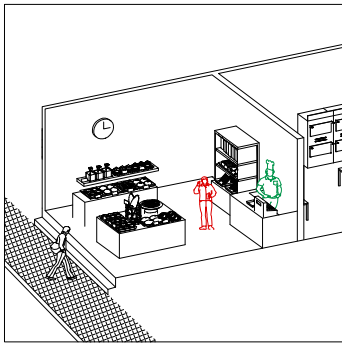
Pour ce qui est de l'espace extérieur, l'intérieur d'ilot est transformé en jardin partagé offrant des aires de jeux pour les enfants du quartier et des potagers urbains entretenus par les voisins. Près du coworking, un mobilier urbain est installé pour permettre aux *coworkers* de profiter d'un espace vert extérieur. Le week-end et en soirée, les habitants peuvent s'approprier cet espace pour y organiser des dîners ou évènements de quartier. À titre d'exemple, nous pouvons imaginer l'organisation d'une brocante de quartier ayant lieu sur la place Saint-Josse et se poursuivant en intérieur d'îlot.

Parallèlement à cela, si les habitants ont besoin d'un espace de stockage pour un certain matériel, celui-ci peut se situer dans un parking souterrain situé non loin de là, sous la résidence Pacific. Sachant qu'à l'avenir la voiture sera de moins en moins utilisée, ces parkings seront probablement reconvertis et serviront à d'autres usages. Les souterrains peuvent donc être une bonne opportunité pour les habitants du quartier, les travailleurs, et les producteurs voisins afin d'y aménager une zone de stockage pour leur matériel de travail, les évènements de quartier ou même pour leurs affaires personnelles. Cela pourrait par exemple vider les greniers des maisons unifamiliales pouvant alors être exploités à d'autres fins, dans le but d'y installer de nouvelles chambres et permettre de faire un Coliving.

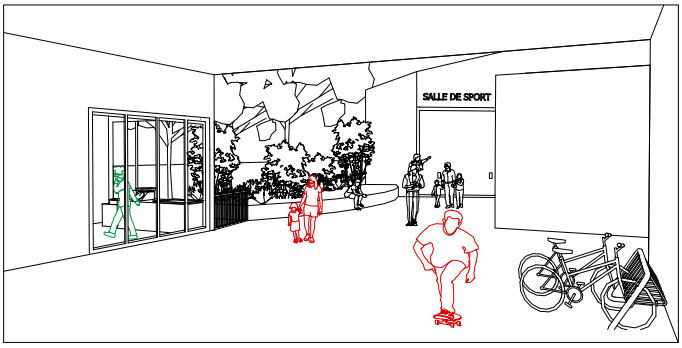
Un espace de coworking accessible par la rue de la Pacification est ajouté en toiture du casino situé au niveau du rez-de-chaussée. Cela peut permettre aux habitants du quartier dans l'obligation de faire du télétravail et qui n'auraient pas d'espace approprié ou tout simplement qui travaillent en tant qu'indépendant d'avoir un lieu de travail spécifique où se rendre. Cela permet également aux travailleurs de faire des rencontres et créer des synergies et collaborations au sein d'une même communauté. La toiture du casino est transformée en espace vert avec des potagers et du mobilier pour permettre aux travailleurs de déjeuner en terrasse. Celle-ci permet d'offrir un espace extérieur aux habitants de la tour. Une cafétéria est connectée au coworking et à la rue, développée sur deux niveaux, en rez-de-chaussée et au premier étage. Elle est accessible à tout le monde, que ce soit aux habitants ou travailleurs du quartier ou aux personnes étrangères.



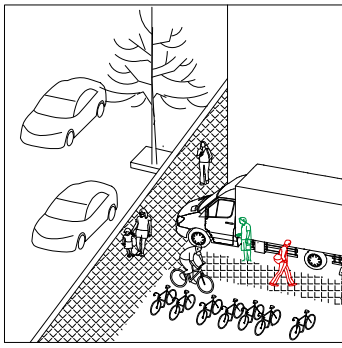
1. Co-existence d'un habitat collectif, espace de production et coworking

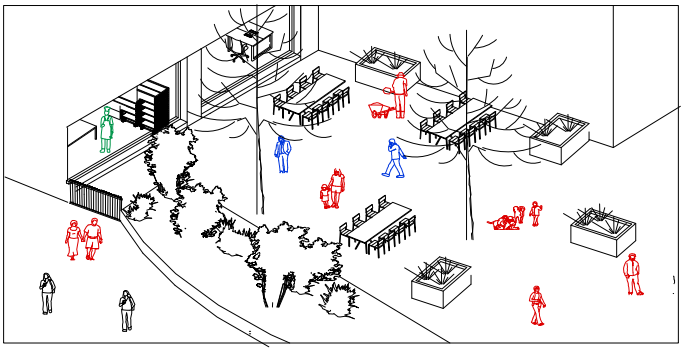


4. Commerce du c

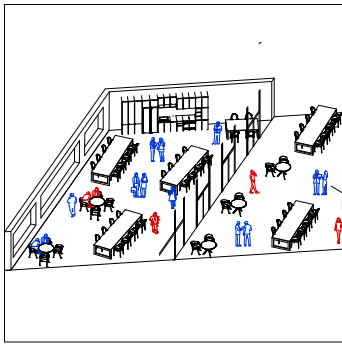


2. Accès public par le porche et entrée semi-publique au jardin commun

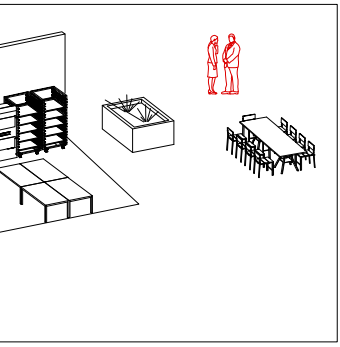




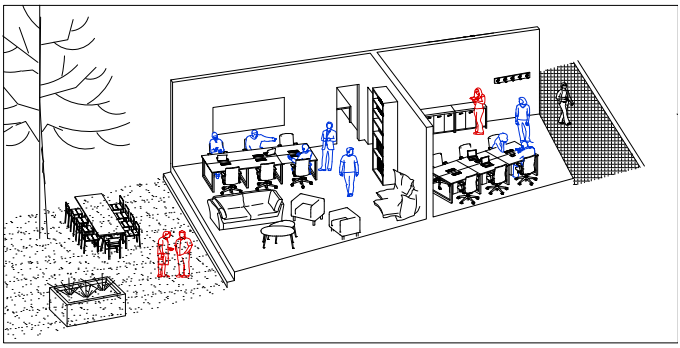
3. Jardin partagé avec les habitants de l'habitat collectif,
de l'espace productif et de l'espace de coworking



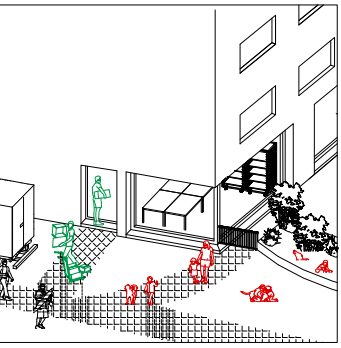
6. Espace de cowo



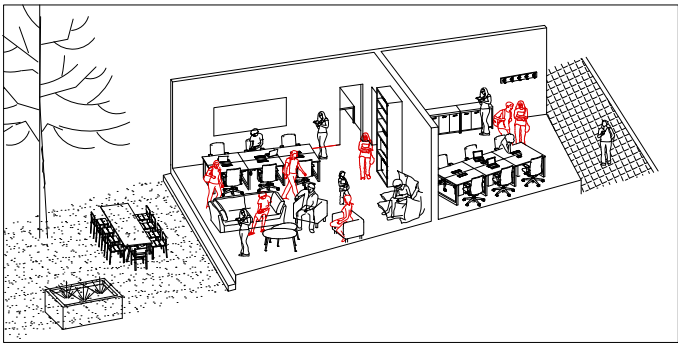
ôté rue et espace de production de l'îlot intérieur



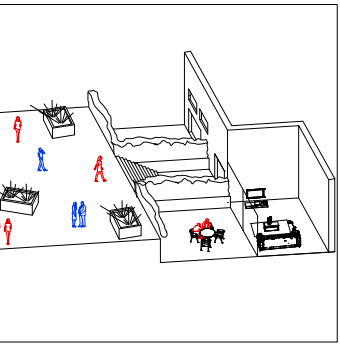
7. Espace de coworking la semaine



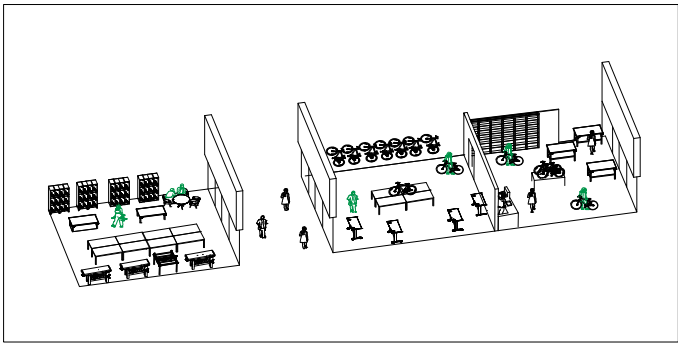
5. Zone de déchargement et accessibilité



7. Salle d'étude le week-end



orking, jardin partagé, jardins privés et logements



8. Espace de co-production et commerce

Figure 159 : Une diversité de fonctions autour de la place Saint-Josse

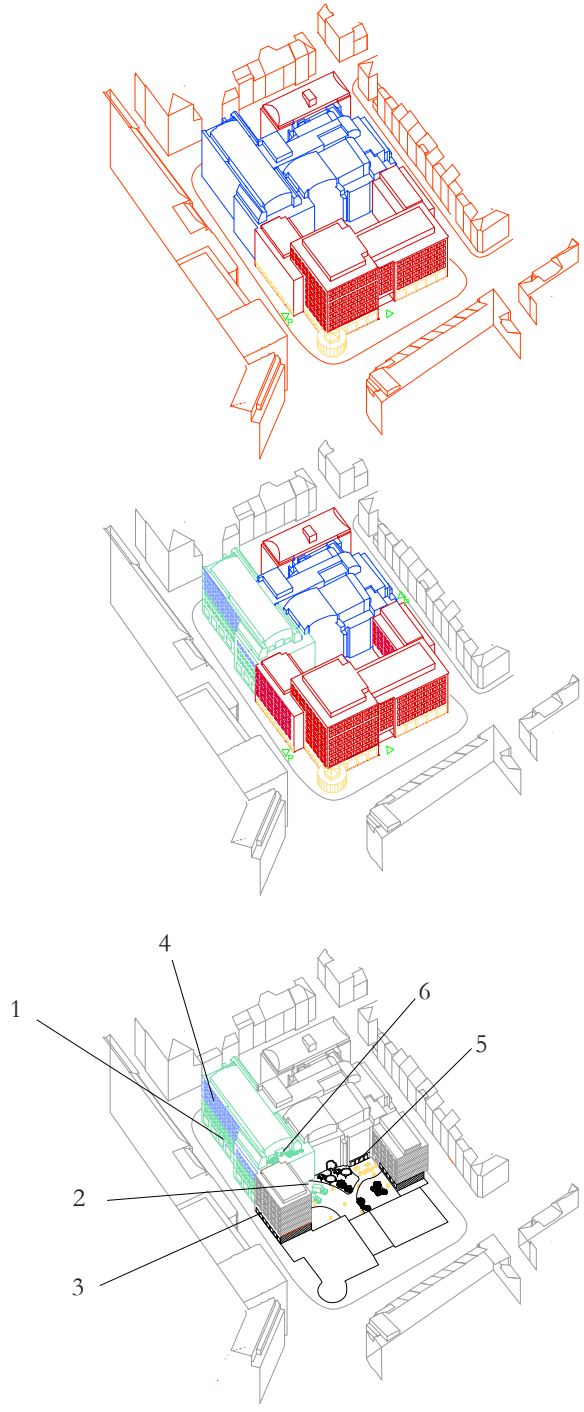


Figure 160 : Transformations d'un complexe dans le quartier européen

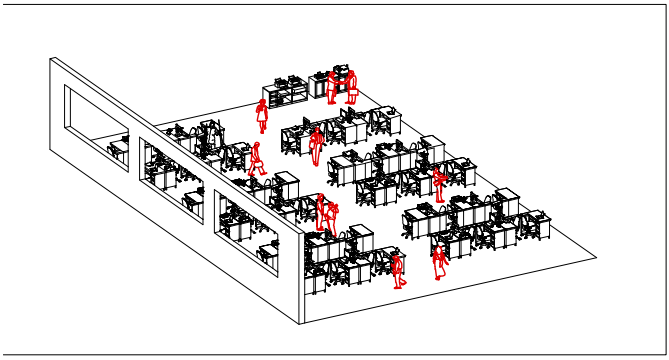
4.3.3. Scénario 3 : la mutualisation des espaces dans un complexe multifonctionnel

La dernière esquisse de projet développée se situe au sud de la zone étudiée dans le quartier européen. L'îlot situé au croisement de la rue Stevin et de la chaussée d'Etterbeek est actuellement scindé par les fonctions qui l'occupent. On y trouve d'un côté un complexe de bureaux de la Commission européenne, et de l'autre un groupement d'appartements avec des services et des commerces en rez-de-chaussée. L'îlot est organisé autour d'une cour intérieure accessible depuis l'entrée du complexe regroupant les logements. Le sous-sol est quant à lui constitué de deux niveaux souterrains de parkings, accessibles via deux entrées de part et d'autre de l'îlot, par la rue Stevin et la rue Joseph II.

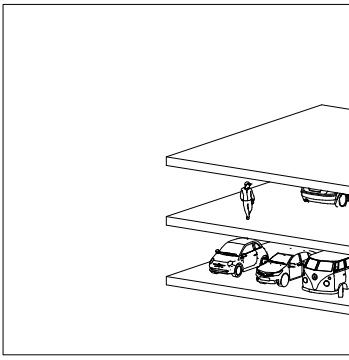
Suite au stock et à la vacance des bureaux en Région bruxelloise comme nous l'avons vu lors de nos précédentes études, une réaffectation de ces lieux est proposée. Les rez-de-chaussée sont réaménagés en lieux de production partagés pouvant bénéficier d'une zone de déchargement située côté cour intérieure. Côté rue, les allèges de fenêtres sont rabaissées afin de permettre d'avoir des vues depuis l'espace public sur les différents ateliers productifs. Enfin, ces divers corps de métiers peuvent stationner leurs automobiles et véhicules utilitaires dans les parkings souterrains moyennant par endroit la transformation de certains niveaux. Ceux-ci sont parfois conçus en double hauteur afin de permettre aux véhicules utilitaires de taille plus importante de s'y garer aisément. On peut également imaginer que certains lieux de stockage puissent se trouver en sous-sol à condition de prévoir un ascenseur plus large pouvant également servir de monte-charge.

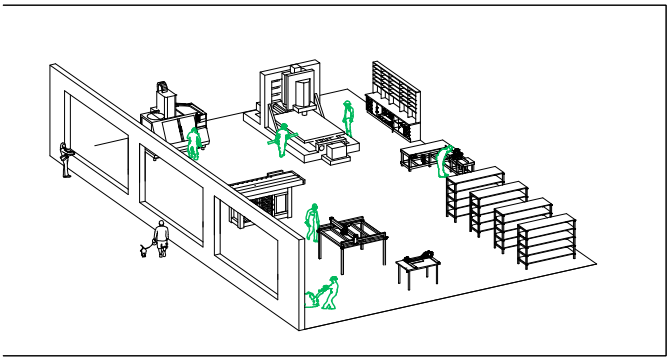
Les espaces de bureaux du rez-de-chaussée et donnant sur la cour sont quant à eux transformés en cafétéria, accessible aussi bien par les habitants du quartier, les travailleurs, et les producteurs, qu'au public en général. Directement ouverte sur la cour intérieure, la cafétéria bénéficie d'une grande terrasse, tout en veillant à ne pas avoir une trop grande proximité à l'espace voué au déchargement des livraisons. En effet, un problème récurrent rencontré lors de nos visites a été les nuisances sonores et la proximité entre les différentes fonctions, qui poussent les usagers à rester isolés et ne pas profiter pleinement des espaces proposés. Moins fréquentée les week-ends et en soirées, la cafétéria pourrait être utilisée comme un espace polyvalent, accueillant des fêtes de quartier, des réunions de famille, des assemblées générales de copropriété.

Aux étages, les bureaux traditionnels, standards, sont transformés en espaces de coworking. Ils peuvent être utilisés aussi bien par les travailleurs du quartier souhaitant un lieu de travail proche de chez eux que par les producteurs ayant leur atelier à proximité. Dans cette même optique, on peut également imaginer que certains corps de métiers ayant leurs ateliers en rez-de-chaussée utilisent ces lieux de travail pour gérer leur travail administratif. Enfin, le manque d'espace extérieur étant souvent pointé du doigt en ville, les derniers étages des bâtiments et les toitures plates sont aménagés en conséquence. On y retrouve des potagers et des espaces verts ainsi que des jardins sur les toits, accessibles aux divers usagers du bâtiment.

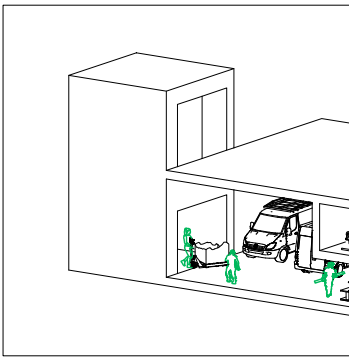


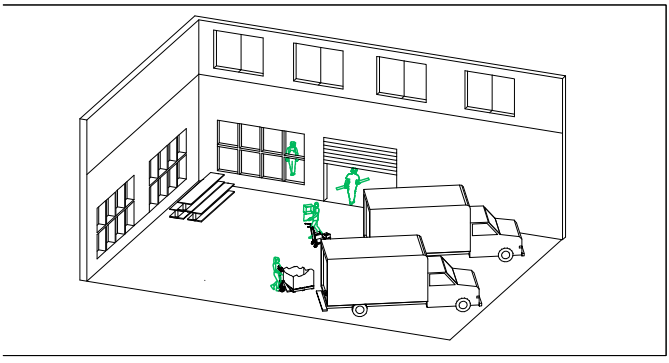
1. Espace de bureaux



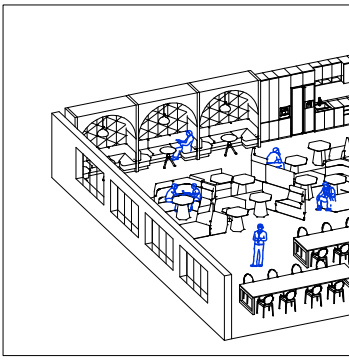


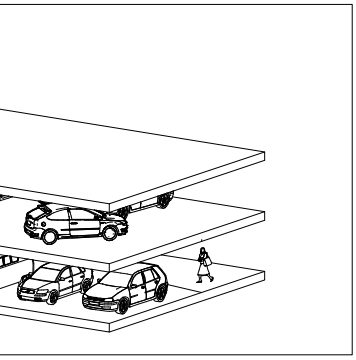
1. Atelier productif



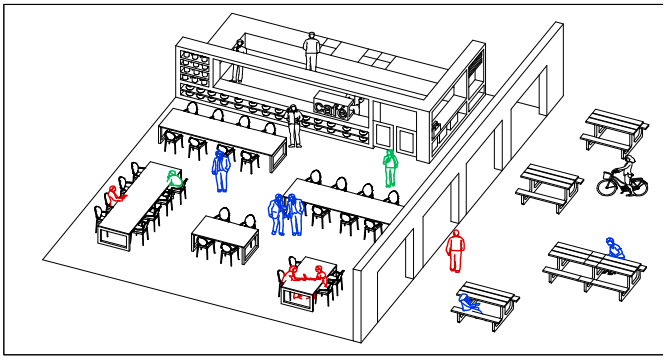


2. Zone de déchargement

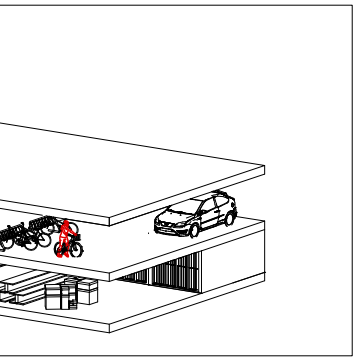




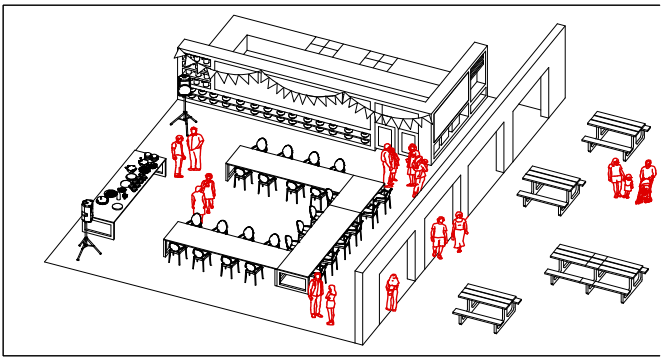
3. Parkings souterrains



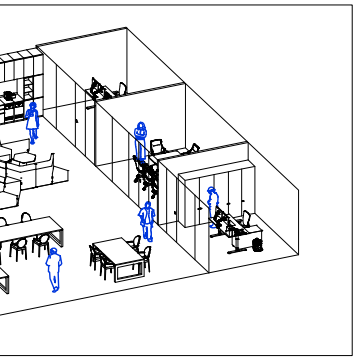
5. Cafétéria



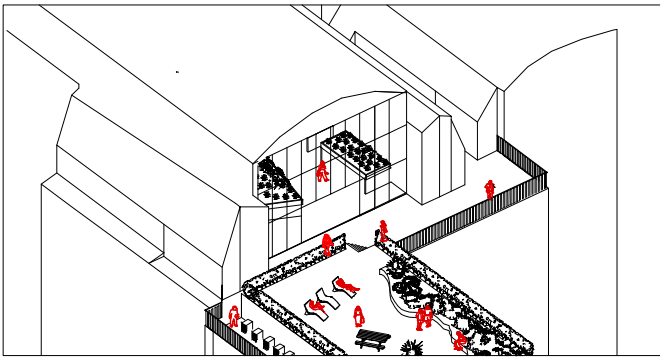
3. Parkings souterrains



5. Utilisation de la cafétéria pour évènements



4. Espace de coworking



6. Aménagement des toitures en espaces partagés extérieurs

Figure 161 : La mutualisation des espaces au quartier européen

CHAPITRE 5
CONCLUSION

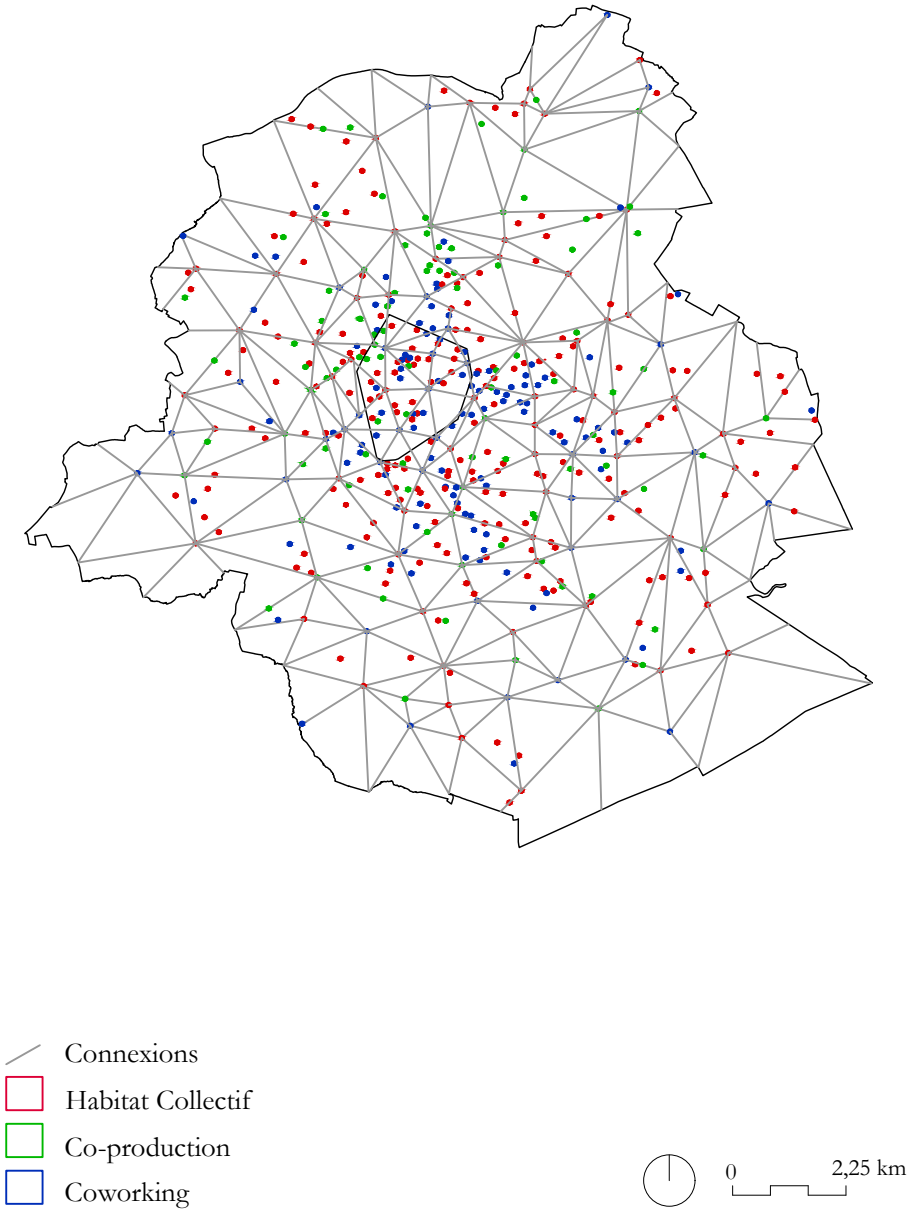


Figure 162 : La ville collective de demain, Co-Brussels

Certaines urgences ont été révélées dans les grands centres urbains, notamment la croissance exponentielle de l'urbanisation et de la densité démographique mais aussi le fait que les citoyens sont fort isolés les uns des autres et ont finalement peu l'occasion de se rencontrer. Par ailleurs, dans le cadre de cette étude focalisée sur la Région de Bruxelles-Capitale, il a été noté des problématiques particulières dans le domaine du logement, des lieux de production et des lieux de travail. Ceci nous a révélé un réel potentiel pour mutualiser les espaces afin de lier ces fonctions et de créer des synergies. Nous avons constaté un déséquilibre dans l'offre trop importante du foncier affecté en espaces de bureaux alors qu'il y a un déficit de plus en plus important pour le foncier affecté en logements et lieux de production.

L'idée de créer la ville partagée, la « *Co-Brussels* », permettrait de répondre à ces enjeux urbains. En partant de la référence de la *Co-City*, « *Co-Brussels* » permettrait de mieux rentabiliser les surfaces du territoire, de mutualiser les espaces, de créer davantage de points de rencontre et ainsi créer de la cohésion sociale et de la solidarité dans le quartier et dans la ville. En plus de ces avantages, « *Co-Brussels* » permettrait de développer le principe de « la ville du quart d'heure » qui remet le piéton comme référence.

Par ailleurs, tout au long de ce travail, à partir du constat de l'apparition de différentes spatialités émergentes dans la Région de Bruxelles-Capitale, à savoir l'habitat collectif, l'atelier de co-production et le coworking, nous nous sommes questionnés sur l'évolution du logement, de la production et du travail au fil du temps. Des quartiers monofonctionnels ont ainsi été repérés, à savoir le quartier Nord et le quartier européen, dont la fonction principale est vouée au secteur tertiaire. Ces deux quartiers ont été choisis pour en faire des zones d'expérimentation de la « *Co-Brussels* ». Pour avoir une vision plus fine de la situation, notre étude a effectué un « retour en arrière » en établissant un catalogue des différentes typologies de logement, des lieux de production et des lieux de travail à travers quatre périodes marquantes avec des caractéristiques diverses selon la situation de l'époque. L'évolution de la société et des modes de vie en général ont catégorisé les bâtiments se référant aux trois thématiques en cas de type « standards » et type « exemplaires ». Des logiques d'organisation ont été retrouvées dans plusieurs types de bâti, stratégies essentielles pour l'élaboration de notre processus de projet. Finalement, dans ce processus de recherche visant à créer la ville de demain, il est indispensable pour le futur de regarder la ville avec une vision plus collective que celle que nous connaissons en Région de Bruxelles-Capitale. En outre, un nouveau regard sur les affectations des zones et leur limitation permettrait de connecter les différentes fonctions de logement, de production et de travail. Observer à la lisière des quartiers permettrait de connecter différentes fonctions et proposer plus de mixité des fonctions.

Pour créer la ville collective, le processus de planification établi à l'échelle de l'îlot, du bâtiment puis à l'échelle du quartier ne pouvait se limiter à cela. Dans la société actuelle, nous remarquons que des mêmes fonctions et activités sont souvent rassemblées le long d'une rue. On retrouve ainsi des rues industrielles, commerciales ou résidentielles

dans la ville. En travaillant à la lisière des quartiers, l'échelle de l'îlot nous permet donc de regrouper des thématiques différentes et d'obtenir une certaine mixité hétérogène. Mais il a été aussi nécessaire de se questionner sur l'impact de ces interventions à une plus grande échelle, celle de la ville. Cela constitue un réel enjeu territorial pour les trois thématiques étudiées que sont le logement, la production et le travail en contexte urbain. Depuis toujours, on retrouve des logiques de localisation et de regroupement. Ces filières verticales et horizontales tendent à se développer dans des lieux spécifiques pour avoir une certaine proximité avec la clientèle ou pour des besoins plus pragmatiques. À titre d'exemple, pour le domaine de la production, les grosses entreprises et industries sont localisées le long du canal à Bruxelles pour permettre l'installation de grandes infrastructures et une accessibilité par les voies navigables.

Dans les esquisses de projet présentées, les interventions proposées se développent à l'échelle du quartier et ne tendent pas nécessairement à être regroupées dans des *clusters*. Elles visent à mutualiser les espaces, offrir des lieux de rencontre et d'échange afin de créer des communautés et faire naître des synergies ainsi que des collaborations entre travailleurs et habitants. Ces différentes spatialités que sont les espaces de cohousing, les fablabs et les espaces de coworking ont donc pour intérêt à être réparties dans toute la ville, dans le but de créer la ville collective, « *Co-Brussels* ».

CHAPITRE 6
BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages

- ANANIAN Priscilla. *Bruxelles, région de l'innovation : Évolution et perspectives de développement des centralités bruxelloises*, Presses universitaires de Louvain, 2014.
- ARNOLD Madeleine. *Les modèles chez Alexander. Approche critique du Pattern Language*, Centre d'Études et de Recherches Architecturales, École Nationale Supérieure des Beaux Arts, Paris, 1977.
- BÉDARIDA Marc, MILATOVIC Milka. *Immeuble de bureaux*, Éditions du Moniteur, Paris, 1991.
- BOLLIER David, HELFRICH Silke. *Free, Fair, and Alive*, New Society Publishers, 2019.
- BURRET Antoine. *Tiers-lieux… Et plus si affinités*, FYP Éditions, 2015.
- BYL Simon, CHARRUADAS Paulo, DEVILLERS Christian, SOSNOWSKA Philippe. *Étude archéologique du bâti d'une habitation sise rue de Flandre 180 à 1000 Bruxelles. Évolution d'une maison du Moyen Âge à nos jours (XIV^e – XXI^e siècle)*, Archaeologia Mediaevalis 35, 2012.
- CULOT Maurice. *Bruxelles Architectures De 1950 à aujourd'hui*, AAM Éditions, Bruxelles, 2012.
- DE BOECK S. *The Preservation of Productive Activities in Brussels: The Interplay between Zoning and Industrial Gentrification*, Cogitatio, 351-36, 2020.
- DE BOECK S., DEGRAEVE M., VANDYCK F. *Maintenir l'espace de production de petite taille en ville : le cas des entreprises de construction bruxelloises (1965-2016)*, Brussels Studies, 2020.
- DEMEY Thierry. *Des gratte-ciel dans Bruxelles. La tentation de la ville verticale*, Badeaux, Bruxelles, 2008.
- DEPREZ Bernard, CECH Jean. *Les bâtiments exemplaires se racontent... (à Bruxelles)*, Éditions Racine, 2013.
- DESSOUROUX Christian. *Cinquante ans de production immobilière de bureaux à Bruxelles*, Open Edition Jounals, 2010.
- DES ISNARDS Alexandre, ZUBER Thomas. *L'Open space m'a tuer*, Pocket, 2015.
- DIDEROT Denis, D'ALEMBERT Jean Le Rond. *L'Encyclopédie ou Dictionnaire raisonné des sciences, des arts et des métiers*, Paris, 1751.
- DUMONT Geroges-Henri. *Histoire de Bruxelles*, Le Cri, 2004.
- FERM J., JONES E. *Mixed-use 'regeneration' of employment land in the post-industrial city: challenges and realities in London*, European Planning Studies, 1913-1936, 2016.
- GARNIER M., MORENO C. *La ville du 1/4h*, Paris, Chaire ETI – IAE Paris, 2020.
- GAUTREAU Christelle, MORIO Stéphanie. *Homy : Coliving, Cohabiter,* Bond Society, 2018.
- GÉRARD Béatrice. *Oseriez-vous sortir du cadre ?*, Publibook, 2017.
- HEYMANS Vincent. *Les maisons de la Grand-Place de Bruxelles*, CFC-Éditions, 2005.
- LABGOV.CITY. *Our Vision: the City as Commons*, 2020, récupéré sur LabGov.city: https://labgov.city/city-as-a-commons/#CCP
- LASSERRE Christian, LACONTE Pierre, BÖHLKE Anders, DOOREMAN Béatrice. *Bureaux du passé, habitants du présent : la transformation d'immeubles de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, 2013.
- LEDENT Gérald. *Genèse de la maison bruxelloise,* Presses Universitaires de Louvain, 2017.
- LEDENT Gérald, SALEMBIER Chloé, VANNESTE Damien. *Sustainable Dwelling : Between Spatial Polyvalence and Residents' Empowerment*, Presses Universitaires de Louvain, 2019.
- LIETAERT Matthieu. *Vivre en cohabitat, reconstruisons des villages en ville !*, Couleur Livres, 2012.
- MARTINY Victor-Gaston. *Bruxelles, l'architecture des origines à 1900*, Nouvelles Éditions Vokaer, 1980.
- MEGANCK Marc. *Le patrimoine rural*, Région de Bruxelles-Capitale, n°49, 2009.
- MORAND Geneviève. *Coworking : réenchanter le travail*, Éditions Jouvence, 2016.
- MORENO Carlos. *Droit de cité : De la « ville-monde » à la « ville du quart d'heure »*, Éditions de l'Observatoire, 2020.

- NAPPI-CHOULET Ingrid. *Révolutions de bureau : Préface de Méka Brunet, Directrice générale de Gecina et entretien avec Philippe Chiambaretta, Architecte, fondateur de PCA-STREAM*, PC Éditions, 2019.
- OBSERVATOIRE DES BUREAUX, NUMÉRO SPÉCIAL. *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, coordonné par Michel De Beule (Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale) et Christian Dessouroux (La Fonderie), Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, 2009.
- PÉLEGRIN-GENEL Élisabeth. *25 espaces de bureaux*, Le Moniteur, Département Architecture, Collection 25 Réalisations, 2006.
- PÉLEGRIN-GENEL Élisabeth. *Comment (se) sauver (de) l'open space ?*, Éditions Parenthèses, 2016.
- PINOT Gérard, MANSOUX Frédérique, BOUCHET Pierre. *De l'immeuble de bureaux aux lieux de travail : 40 ans de transformations (1990-2030)*, Le Moniteur, 2018.
- SCHLEIFER Simone. *Small Offices = Petits Bureaux = Kleine Büros*, Éditions Taschen, Loft Publications, 2005.
- SHAREABLE. *Sharing Cities : Activating the urban commons*, Shareable, 2018.
- SUAREZ Ramon. *The Coworking Handbook, The Guide for Owners and Operators : Learn How To Open and Run a Successful Coworking Space*, Create Space Independent Publishing Platform, 2014.
- TASKIN Laurent. *Déspatialisation : Enjeux organisationnels et managériaux – Perspective critique et études de cas sur la transformation du contrôle dans le cadre du télétravail à domicile*, Éditions Universitaires Européennes, 2012.
- TASKIN Laurent. *Les enjeux humains des New ways of working : Enjeux et leçons, Vers un Management Humain*, Presses Universitaires de Louvain, 2019
- VAN BRABANT Piet. Regards sur le développement urbain de Bruxelles, Musée de la Ville de Bruxelles, 2019.
- VANDERMOTTEN Christian. *Évolution socio-économique, reproduction sociale et formation à Bruxelles*, Commission consultative, Formation emploi enseignement, Bruxelles, 2008.
- VERWEST A., VANDEROOST M., XHARDEZ F. *Nouveau plan de Bruxelles industriel avec ses suburbains*, Khiat, Bruxelles, 1910.
- VIOLLET-LE-DUC Eugène. Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XI^{e} au XVI^{e} siècle, La maison avec magasin et atelier, 1863.

Mémoires

- CHOLLET Tabatha. *Espace de coworking dans les quartiers résidentiels : un tremplin pour rebooster l'économie locale*, Université Catholique de Louvain, Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles), sous la direction de Chloé Salembier, 2019.
- FLORÈS Manon. *La ville productive : histoire d'une mutation*, Université Catholique de Louvain, Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles), sous la direction de Warde Verbakel, en ligne : http://hdl.handle.net/2078.1/thesis:24885
- OBEDIA Julien. *Vivre seul ensemble : la conversion d'immeubles de bureaux « difficilement convertibles » est-elle une opportunité pour offrir des logements innovants de type cluster en milieu urbain ?*, Université Catholique de Louvain, Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles), sous la direction de Thomas Dawance, 2020.

Sites Internet

- 1toit2Ages. *Qui sommes-nous ?*, en ligne : https://www.1toit2ages.be/qui-sommes-nous, consulté le 12.03.21
- Actiu. « L'avenir du coworking et des espaces flexibles », 11.2019, en ligne : https://www.actiu.com/fr/actualite/nouvelles/lavenir-du-coworking-et-des-espaces-flexibles/
- ANANIAN P. *La production du logement à Bruxelles : la ville de proximité à l'épreuve de la densification urbaine;* Brussels Studies, Collection générale n° 107, 19.12.2016, en ligne : http://brussels.revues.org/1457
- Archdaily. *Kalkbreite / Müller Sigrist Architekten*, en ligne : https://www.archdaily.com/903384/kalkbreite-muller-sigrist-architekten, consulté le 03.04.2021
- Archello. *Co-housing Vienna,* en ligne : https://archello.com/project/co-housing-vienna, consulté le 05.05.2021
- Belgian Workspace Association, en ligne : https://www.belgianworkspaceassociation.be
- - BENATMANE Soraya. « Cinq espaces de coworking à découvrir sur Bruxelles », Weekend Le Vif, 03.02.2020, en ligne : https://weekend.levif.be/lifestyle/news/cinq-espaces-de-coworking-a-decouvrir-sur-bruxelles/article-normal-796029.html
- BOBOC Anca, BOUCHAREB Kevin, DERUELLE Valérie, METZGER Jean-Luc. « Le coworking : un dispositif pour sortir de l'isolement ? », en ligne : https://journals.openedition.org/sociologies/4873
- BOUDET Dominique. *Zurich: l'incroyable dynamisme des coopératives de logement*, en ligne : https://www.espazium.ch/fr/actualites/zurich-lincroyable-dynamisme-des-cooperatives-de-logement, consulté le 11.03.21
- Brugis, en ligne : https://urbanisme.irisnet.be/cartographie/brugis
- Brukot. *C'est quoi un kot ?,* en ligne : https://www.brukot.be/guide-etudiant/c-est-quoi-un-kot, consulté le 09.03.21
- Cltb. *C'est quoi le CLTB ?*, en ligne : https://cltb.be/fr/qui-sommes-nous, consulté 22.04.2021
- Coarchi. *Ambassade* , en ligne : https://www.coarchi.be/fr/projects/46-ambassade, consulté le 9.03.21
- Collectif Baya. *HOME FOR LESS : workshop, architecture, autoconstruction, participation, encadrement pédagogique*, en ligne : http://collectifbaya.com/fr/blog/home-for-less, consulté le 22.04.2021
- Colonies. *Logement : qu'est ce que le « coliving », nouveau concept à la mode ?*, 04.03.2020, en ligne : https://livecolonies.com/press/2020/3/4/logement-quest-ce-que-le-coliving-nouveau-concept-la-mode
- CoWallonia, en ligne : https://www.cowallonia.be
- Coworking List, en ligne : https://coworkinglist.be
- DECHAUX Delphine. « Frappé de plein fouet par la crise, le coworking se positionne pour le monde d'après », Challenges, 01.07.2020, en ligne : https://www.challenges.fr/entreprise/vie-de-bureau/frappe-de-plein-fouet-par-la-crise-le-coworking-se-positionne-pour-le-monde-d-apres_715330
- DESBOIS Catherine. « Le coworking : un mode de travail né de la crise ? L'exemple de Berlin », Allemagne d'aujourd'hui 2014/4 (n° 210), pages 100 à 109, en ligne : https://www.cairn.info/revue-allemagne-d-aujourd-hui-2014-4-page-100.htm
- DESSOUROUX C., BENSLIMAN R., BERNARD N., DE LAET S., DEMONTY F., MARISSAL P., SURKYN J. *Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux ; Brussels Studies*, Notes de synthèse, n° 99, 06.06.2016, en ligne : http:// journals.openedition.org/brussels/1346, consulté le 06.02.2021
- DH. *Logement : De plus en plus de colocations à Bruxelles*; 02.10.2019, en ligne : https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/logement-de-plus-en-plus-de-colocations-a-bruxelles-5d94bbe6f20d5a27814794b5
- Dudley Neighbors. *What is a CLT*, en ligne : https://www.dudleyneighbors.org/what-is-a-clt1.html, consulté le 15.04.2021
-FABLAB THÉÂTRE. Université Grenoble Alpes, en lign : https://edu.univ-grenoble-alpes.fr/fablab-theatre-770547.htm

- Figaro Immo. *Qu'est-ce que le coliving* ?, 20.12.2019, en ligne : https://immobilier.lefigaro.fr/annonces/edito/louer/je-trouve-ma-location/quest-ce-que-le-coliving
- FUSS Rosaline , DE LAET Sarah. « *Le coliving : à la conquête de Bruxelles ?* », Inter-environnement Bruxelles, 06.05.2021, en ligne : https://www.ieb.be/Le-coliving-a-la-conquete-de-bruxelles
- GASSÉE Michel. « Coronavirus: quel avenir pour les espaces de coworking ? », RTBF, 27.05.2020, en ligne : https://www.rtbf.be/info/economie/detail_coronavirus-quel-avenir-pour-les-espaces-de-coworking?id=10510003
- GLADU Cheryl. « *Le cohabitat est-il l'avenir des villes ?* », Concordia University, 04.12.18, en ligne : https://www.concordia.ca/fr/nouvelle-generation/villes/recherche/le-cohabitat-est-il-lavenir-des-villes.html
- Habitat groupé. *Liste des habitats groupés et solidaire*s, en ligne : https://www.habitat-groupe.be/liste-habitats-alternatifs/?t=92, consulté le 05.03.2021
- Inventaire du patrimoine architectural, en ligne : https://monument.heritage.brussels/index.php?lg=fr
- JAVRY. « Coworking à Bruxelles : carte de tous les espaces », en ligne : https://javry.com/fr/posts/espaces-de-coworking-a-bruxelles
- KOLODZIEJCZAK Clément. « Quel avenir pour les espaces de coworking après la crise sanitaire ? », my RH line, 20.07.2020, en ligne : https://myrhline.com/type-article/espaces-de-coworking-apres-la-crise-sanitaire/
- L'Echo. « Les bureaux « classiques » font leur révolution face à la vague du coworking : un modèle hybride se dessine », 25.11.2019, en ligne : https://www.lecho.be/partner/jll/re-think-your-real-estate-strategy/les-bureaux-classiques-font-leur-revolution-face-a-la-vague-du-coworking-un-modele-hybride-se-dessine/10185137.html
- LEGRAND M. *Les premiers logements modulables d'Home for Less ont été inaugurés*, en ligne : https://www.alterechos.be/les-premiers-logements-modulables-dhome-for-less-ont-ete-inaugures/, consulté le 30.04.2021
- Le Moniteur. *Einszueins 39 logements en coopérative Vienne, Autriche*, 12.05.2015, en ligne : https://www.lemoniteur.fr/article/einszueins-39-logements-en-cooperative-vienne-autriche.524609
- Low Energy Apartment futures. *The Wohnprojekt Wien: a seed for sustainability*, 22.02.2016, en ligne : http://www.lowenergyapartments.eu/the-wohnprojekt-wien-a-seed-for-sustainability/
- Monitoring des quartiers, en ligne : https://monitoringdesquartiers.brussels
- Perspective Brussels, en ligne : https://perspective.brussels/f
- Rédaction. « [Podcast #2] Quel avenir pour le coworking ? », Ze Village, 03.11.2020, en ligne : https://zevillage.net/podcasts/podcast-2-quel-avenir-pour-le-coworking/
- RTBF. *D'ici 2050, 68% de la population mondiale vivra dans des villes*, 16.05.2018, en ligne : https://www.rtbf.be/info/societe/detail_d-ici-2050-68-de-la-population-mondiale-vivra-dans-des-villes?id=9919811
- ROBERTSON B. *The Innovation of Loneliness*, 06.02.2020, en ligne : https://secondnaturejournal.com/the-innovation-of-loneliness/
- Seed Factory, en ligne : https://www.seedfactory.be
- Silversquare, en ligne : https://silversquare.eu/fr
- Spaces, en ligne : https://www.spacesworks.com
- STEGER Mathias. « Espaces de coworking : les bureaux du futur ? », Job Cloud, 01.12.2020, en ligne : https://www.jobcloud.ch/c/fr-ch/blog/2020/12/espaces-de-coworking-les-bureaux-du-futur/
- The Mug, en ligne : https://www.themug.be
- Tribes, en ligne : https://www.tribes.world/fr/
- TERNON A., LEDENT G. *Alternative forms of housing in Brussels. A means to tackle the housing crisis*, Université Catholique de Louvain, en ligne : https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal%3A211486/datastream/PDF_01/view, consulté le 30.05.2021

- VAN DER LINDEN Jasper. « Coworking à Bruxelles. Où trouver ces nouveaux lieux de travail partagé ? », KBC Brussels en ligne : https://www.kbcbrussels.be/particuliers/fr/informations/coworking-a-bruxelles.html
- VAN HAMME G., GRIPPA T., VAN CRIEKINGEN M. *Mouvements migratoires et dynamiques des quartiers à Bruxelles*, Brussels Studies, Collection générale, n° 97, 21.02.2016, en ligne : http://journals.openedition.org/brussels/1331
- VAN OSSEL Daphné. « Les espaces de coworking, une solution pour fuir le télétravail ? », RTBF, 30.10.2020, en ligne : https://www.rtbf.be/info/societe/detail_les-espaces-de-coworking-une-solution-pour-fuir-le-teletravail?id=10643193
- VIKIDIA. « Atelier et manufacture avant la première révolution industrielle », en ligne : https://fr.vikidia.org/wiki/Atelier_et_manufacture_avant_la_première_révolution_industrielle?fbclid=IwAR3z2JG9cTfSRHqaxyLcd2uaLknEkMawqms5Tj0DzjuDdKCeuAmVZaMMybU
- WeWork, en ligne : https://www.wework.com/fr
- Wikipreneurs. « Le coworking, (futur) temple de la socialité, de l'expérience et de la productivité », 15.03.2021, en ligne : https://www.wikipreneurs.be/fr/news/articles/edouard-cambier-coworking-productivite-socialite
- ZIN Brussels, en ligne : https://zin.brussels/fr/

CHAPITRE 7
CRÉDITS DES ILLUSTRATIONS ORIGINALES

Figure 1 : Production personnelle

Figure 2 : Production personnelle. Sources : Statbel, perspective.brussels

Figure 3 : Toward new Spitafield, Lange Eng Collective Living, en ligne : https://newspitalfields.wordpress.com/2015/11/20/lange-eng-collective-living-2/; consulté le 26.06.2021

Figure 4 : Fablab Brussels, en ligne : https://www.facebook.com/fablabbrussels/photos

Figure 5 : Cowork.io. « Comment valoriser son espace de coworking ? », 05.09.2019, en ligne : https://cowork.io/fr/blog/coworking-fr/valoriser-son-espace-de-coworking ; consulté le 26.06.2021

Figure 6 : Production personnelle

Figure 7 : Labgov George Town. « The Co-City Methodology », en ligne : https://labgov.georgetown.edu/co-city_methodology/

Figures 8-9-10 : Illustrations réalisées par Yime. SPACE10. « 5 speculative shared-living schemes, as imagined by students at Central Saint Martins », 22.12.2017, en ligne : https://medium.com/space10/5-speculative-shared-living-schemes-as-imagined-by-students-at-central-saint-martins-9c2a994d6faf.

Figure 11 : Production personnelle

Figure 12 : Production personnelle. Sources : perspective.brussels. « Observatoire des bureaux : état des lieux 2016-2017 », « Zoom sur la ZIR Louise », n°38, 2016-2017

Figure 13 : Production personnelle. Sources : perspective.brussels

Figure 14 : Production personnelle. Sources : LEBRUN Kévin, CES (USL-B), Bruxelles Mobilité, 2011

Figures 15-16 : Productions personnelles. Sources : Monitoring des quartiers

Figure 17 : Production personnelle. Sources : IBSA & Statbel (Direction générale statistique)

Figures 18-19-20-21-22 : Géoportail de la Wallonie, en ligne : http://geoportail.wallonie.be/home.html

Figure 23-24-25-26 : Productions personnelles

Figure 27 : Production personnelle

Figure 28 : MEGANCK Marc. *Le patrimoine rural*, Région de Bruxelles-Capitale, n°49, 2009

Figure 29 : LEDENT Gérald. *Genèse de l'habitat*

Figure 30 : BYL Simon, CHARRUADAS Paulo, DEVILLERS Christian, SOSNOWSKA Philippe. *Étude archéologique du bâti d'une habitation sise rue de Flandre 180 à 1000 Bruxelles. Évolution d'une maison du Moyen Âge à nos jours (XIVe – XXIe siècle)*, Archaeologia Mediaevalis 35, p.60-64, 2012.

Figure 31 : CHARRUADAS Paulo. *Petit béguinage et architecture vernaculaire: Étude archéologique d'un plan de bois du XVe et l'actuel musée du beguinage d'Anderlecht*, Revue belge d'archéologie et d'histoire de l'art, n° 82, 2013

Figure 32 : Illustration par Christine Servais, Béguinage

Figures 33-34 : VIOLLET-LE-DUC Eugène. *Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XIe au XVIe siècle*, *La maison avec magasin et atelier, planche 20,* 1863

Figure 35 : The Popular science monthly. *A Wool Spinning-wheel*, 1891, p.290

Figures 36-37 : DIDEROT ET D'ALEMBERT. *L'Encyclopédie. [10], Arts du cuir : [recueil de planches sur les sciences, les arts libéraux et les arts mécaniques]*, Plan général d'une tannerie, 1780

Figure 38 : Géoportail de la Wallonie, en ligne : http://geoportail.wallonie.be/home.html

Figures 39-40-41-42 : Productions personnelles

Figure 43 : Région de Bruxelles-Capitale, Impasse de Bruxelles

Figure 44 : http://c116.histgeo-rostand.net/activites/4eme/1-histoire/ch4-l-age-industriel/groupe-c-decrire-les-conditions-de-vie-des-ouvriers

Figure 45 : LEDENT Gérald. *Genèse de la maison bruxelloise,* Presses Universitaires de Louvain, 2017

Figure 46 : Bibliothèque municipale de Lyon, Ville de Lyon, 2011

Figure 47 : NYST N., CHRISTOPHE J. *Lettre d'information du Réseau des Musées de l'ULB*, n°18, Mai-Août 2019
Figure 48 : histoire-image.org/etudes/palais-social-ouvriers
Figures 49-50 : Avenue Huart Hamoir 21, Schaerbeek, arch. Joseph VANDERSTRAETEN, 1923, Archives de la commune
Figure 51 : Plan de l'usine et de l'habitation du Familistère de Laeken, Société du Familistère de Guise, vers 1910, Collection Godin SA.
Figure 52 : La fonderie. « De l'usine Godin au centre Docks, de l'utopie sociale à la société de consommation », en ligne : https://www.lafonderie.be/2020/05/14/de-lusine-godin-au-centre-docks-de-lutopie-sociale-a-la-societe-de-consommation/?fbclid=IwAR3egyFMn9yMm_a7pSQaYHWzHeuIWajWHcx_QvwGvplFh_mqr6v-uG3PdhY
Figure 53 : Production personnelle
Figure 54 : Inventaire du patrimoine architectural bruxellois
Figure 55 : Géoportail de la Wallonie, en ligne : http://geoportail.wallonie.be/home.html
Figures 56-57-58-59 : Productions personnelles
Figure 60 : Architecture,11/12, 1954, p.146
Figure 61 : Architecture,11/12, 1954, p.146
Figure 62 : Monument.heritage.brussels, en ligne : https://monument.heritage.brussels/fr/Schaerbeek/Rue_du_Noyer/282b/20914
Figure 63 : Région de Bruxelles-Capitale, Immeubles à appartements de l'entre-deux-guerres
Figure 64 : Quartier Nord : le relogement des expulsés
Figure 65 : Monument.heritage.brussels, en ligne : https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Extension_Nord/
Figures 66-67 : EGGERICKX L., HANOSSET Y. *Les cités-jardins : Le Logis et Floréal*, Région de Bruxelles-Capitale, n°34
Figure 68 : Relevé effectué sur place, garage BCS
Figures 69-70-71 : Productions personnelles
Figure 72 : © RLICC-IPW3-Study Citroën 2013-2014
Figure 73 : Production personnelle
Figure 74 : Monument.heritage.brussels, en ligne : https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/38622
Figure 75 : Production personnelle. Brussels Newsroom, en ligne : http://www.brusselsnewsroom.com/wtc-culture-palace-an-architectural-fiction-story/
Figure 76 : Wikipédia, en ligne : https://fr.wikipedia.org/wiki/World_Trade_Center_(Bruxelles)
Figure 77 : Géoportail de la Wallonie, en ligne : http://geoportail.wallonie.be/home.html
Figures 78-79-80-81-82-83-84-85 : Productions personnelles
Figure 86 : Bojan89 - Getty Images/iStockphoto, en ligne : https://www.rtbf.be/info/dossier/bon-a-savoir/detail_1toit2ages-propose-deux-solutions-pour-koter-autrement?id=9901820
Figure 87 : Production personnelle
Figure 88 : GAUTREAU C., MORIO S. *Homy : Coliving Study*, Bond Society, p 38-39, 2017
Figures 89-90 : Productions personnelles
Figure 91 : Architecte Serge Fraas
Figure 92 : CIRE, en ligne : https://www.cire.be/une-video-d-animation-sur-le-cltb/
Figure 93 : Production personnelle
Figure 94 : Université d'architecture, Université Libre de Bruxelles
Figure 95 : Collectif Baya, en ligne : http://collectifbaya.com/fr/blog/home-for-less

Figure 96 : Production personnelle

Figure 97 : Twyce Architects

Figure 98 : Coarchi.be

Figure 99 : Production personnelle

Figure 100 : Production personnelle à partir du plan incendie

Figures 101-102 : Productions personnelles

Figure 103 : Relevé sur site

Figures 104-105-106 : Productions personnelles

Figure 107 : Logement Gray, plan du RDC, AAC Architecture, en ligne : https://www.aac.brussels/fr/projects/gray/

Figure 108 : Source: Photographie postée par l'Openfab sur Google Maps, en ligne : www.google.com/maps/uv?pb=!1s0x47c3c4c09d468df1%3A0xab070075b72e8d93!3m1!7e115!4shttps%3A%2F%2Flh5.googleusercontent.com%2Fp%2FAF1QipOlZrPUFPonm75gA9KcrbeWroxCSirBoanHx-eQ%3Dw974-h320-k-no!5sopenfab%20-%20Recherche%20Google!15sCgIgAQ&imagekey=!1e10!2sAF1QipOlZrPUFPonm75gA9KcrbeWroxCSirBoanHx-eQ&hl=fr&sa=X&ved=2ahUKEwi34tai6erwAhXXNuwKHdqgCFYQoiowWnoECGcQAw

Figure 109 : Logement Gray, plan du RDC, AAC Architecture, en ligne : https://www.aac.brussels/fr/projects/gray/

Figure 110 : IMAL, en ligne : www.np2f.com/projet/imal-cast-ii/

Figures 111-112 : IMAL, en ligne : www.imal.org/fr/fablab

Figure 113 : Production personnelle

Figure 114 : Plan projet définitif Fablab Greenbizz, oPLa Architecture, 2017

Figure 115 : en ligne : www.fablabs.io/labs/cityfab1

Figure 116 : en ligne : www.bruxelles.be/fablab

Figures 117-118 : Productions personnelles

Figure 119 : Knight Frank, en ligne : https://www.knightfrank.fr/properties/commercial/à-laisser/avenue-des-arts-19-a-d-kunstlaan-1000-bruxelles-brussel/BLG3220

Figure 120 : Production personnelle

Figure 121 : Production personnelle à partir de plans fournis par Édouard Cambier, cofondateur Seed Factory

Figure 122 : Seed Factory, en ligne : https://www.seedfactory.be

Figure 123-125 : Productions personnelles

Figures 125-126 : Spaces, en ligne : https://www.spacesworks.com/brussels/manhattan-center/

Figure 127 : Production personnelle

Figure 128 : Production personnelle à partir de plans fournis par Lindsay Garin, directrice commerciale *Tribes*

Figures 129-130 : Productions personnelles après visite de site

Figure 131 : Production personnelle

Figure 132 : Production personnelle à partir de plans fournis par Lindsay Garin, directrice commerciale *Tribes*

Figure 133 : Production personnelle après visite de site

Figures 134-135-136 : Productions personnelles

Figures 137-138-139-140-141-142-143-144 : Photograhies personnelles lors des visites de sites

Figures 145 à 162 : Productions personnelles

CO-BRUSSELS: A NEW COMMON CITY
A New Way of Living, Producing and Working

Nadège Snoy, Nicolas Garcia, François Rossignol

Deux urgences principales ont été constatées durant cette étude. D'une part, la vacance des espaces de bureaux est en nette augmentation, il y a un manque de logements disponibles et un manque de lieux de production en ville malgré la demande. D'autre part, l'urbanisation s'étend largement et la densité démographique en ville croît de manière exponentielle. Dans ce contexte, la distance pour se rendre au travail, les conditions de travail elles-mêmes et surtout l'individualisme croissant ont rendu la vie difficile aux communautés de centres urbains en tout genre.

Afin de répondre à ces deux problématiques, il serait intéressant de mettre en réseau les logements, lieux de production et de travail et de prendre exemple sur les habitats collectifs, les fablabs et espaces de coworking, nouvelles spatialités émergentes dans le but de proposer la « *Co-Brussels* », une nouvelle vision de la ville partagée. Ne serait-il pas temps de partager nos ressources et de mieux rentabiliser les espaces ?

Cette étude illustre le travail collectif d'un groupe de trois étudiants abordant une question commune sur le territoire de Bruxelles. L'objet de cette recherche est d'interroger les nouvelles formes d'espace de logement, de production et de travail en Région de Bruxelles-Capitale en prenant le quartier Nord et le quartier européen comme prototypes afin d'imaginer la ville collective de demain. À l'aide d'une première analyse des deux quartiers et d'un catalogue typologique qui retrace l'évolution de ces spatialités, un premier projet pilote est proposé dans ces deux quartiers afin d'établir un scénario de vie collective.

CO-BRUSSELS: A NEW COMMON CITY
A New Way of Living, Producing and Working

Living Apart Together

Nadège Snoy

Université catholique de Louvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

Living Apart Together

Travail de fin d'étude de
Nadège Snoy
Co-promoteurs
Jean-Philippe De Visscher
Basil Descheemaeker
Chiara Cavalieri
Pietro Manaresi

Expert
Emmanuelle Lenel
Marraine
Katia Vandenborre

Université catholique de Louvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

Avant propos

En collaboration avec Nicolas Garcia et Françcois Rossignol, cette étude personnelle complète le travail commun *Co-Brussels: to the new common city*. Ce dernier explore une réflexion de la ville et de ses quartiers à travers une vision collective et collaborative ainsi que la mise en réseau des logements, lieux de production et de travail. Il explore la vision de la ville partagée de manière plus générique, à grande échelle.

En parallèle à ce travail commun, chaque étudiant a fait le souhait de travailler, de manière plus précise, la thématique du logement partagé, des lieux de production partagés et des lieux travail partagés. Autrement dit : la co-production (ROSSIGNOL François. *Made in my neighbourhood*), le coworking (Nicolas Garcia; *(co)working togheter*) et le cohabitat repris dans le travail qui suit; tout ceci dans le but de comprendre ces nouvelles spatialités émergentes essentielles pour créer la « *Co-Brussels* ». Chaque essai reprend l'urgence des différentes thématiques et redéfinit de manière plus complète chaque forme d'espace. Il comprend des informations supplémentaires de terrain : interviews, enquêtes, visites.

Remerciements

Je tiens à remercier tout particulièrement Madame Lenel pour son expertise et son implication ainsi que Mademoiselle Vandenborre pour sa présence et ses conseils tout au long de l'étude ainsi que sa relecture. Je remercie également les co-promoteurrs Monsieur De Visscher, Descheemaeker, Manaresi et Madame Cavalieri pour leur aide, leur remarques bienveillantes, leur présence et leur suivi pédagogique. Ce fût un plaisir d'échanger et de travailler en collaboration avec Nicolas et François malgré ces conditions particulières. Enfin, je tiens à remercier tous mes proches qui m'ont soutenu tout le long de mes études, et encouragé durant toutes ces années.

TABLE DES MATIÈRES

1 INTRODUCTION

1.1 Indices : La crise du logement abordable se renforce à Bruxelles
1.2 Définitions
1.2.1 La colocation, type standard
1.2.2 L'habitat collectif, type exemplaire

2 ETAT DE L'ART

2.1 Les habitats collectifs à l'étranger: quatre références internationales, quatre échelles
2.1.1 Habitat participatif : Wohnprojekt Wien, Vienne
2.1.2 Habitat Coopératif : Kalkbreite, Zurich
2.1.3 Community land of trust : Dudley Neighbors Incorporated, Boston
2.1.4 Shared Living Space,"Imagine : Exploring the Brave New World of Shared living»
2.2 Catalogue des habitats collectifs et colocations de Bruxelles
2.2.1 Relevé des colocations à Bruxelles, exemple du quartier européen
2.2.2 Relevé des habitats collectifs exemplaires à Bruxelles

3 RESSOURCES

3.1 Synthèses des interviews
3.1.1 Habitant d'une colocation
3.1.2 Habitant d'un Coliving, ShareHome
3.1.3 Acteurs du projet Arc-en-Ciel, CLTB
3.2 Synthèse des enquêtes
3.2.1 Enquête auprès des habitants d'habitats collectifs et des colocations
3.2.2 Enquête sur les habitants du quartier européen
3.2.3 Enquête auprès des architectes d'habitats collectifs

4 CONCLUSION

5 ANNEXES

5.1 Enquêtes
5.1.1 Habitants d'un habitat collectif et d'une colocation
5.1.2 Habitants du quartier européen
5.1.3 Architectes d'habitat collectif
5.2 Interviews
5.2.1 Habitant du projet «Arc-en-Ciel», CLTB
5.2.2 Habitant d'un Coliving, ShareHome
5.2.3 Habitant d'une colocation, Rue du Collège

6 BIBLIOGRAPHIE
7 CRÉDITS DES ILLUSTRATIONS ORIGINALES

« *Comment devrions-nous repenser les villes de demain? Ce ne sont pas les architectes ou les urbanistes qui créent les villes. C'est l'habitant qui façonne l'espace où il réside, qui lui donne un sens et une idendité ... Aujourd'hui, la priorité est de comprendre quelles sont les exigences essentielles des citoyens et de créer des lieux où ils puissent se sentir compris et libres* » Interview de Sandro Veronesi, écrivain, L'ECHO, 29.05.2021.

1 INTRODUCTION

Dans le cadre du logement, la cohabitation n'est pas un mode de vie nouveau. Dans le catalogue établi dans l'étude commune (*Co-Brussels : a New Common City*, chapitre 2: retour en arrière), on peut en effet se rendre compte que les espaces partagés existaient déjà et avaient pour objectifs soit de créer une forme de communauté ou simplement de rentabiliser les espaces disponibles. Les typologies de logement ont évolué à travers le temps afin de répondre aux attentes et besoins des habitants. On peut prendre l'exemple du familistère de Godin (*Co-Brussels: a New Common City*, chapitre 2: retour en arrière, page 72) qui offre à la classe ouvrière du dix-neuvième siècle un logement abordable et des espaces partagés (cour intérieure, buanderie commune). On peut même remonter jusqu'au Moyen Age avec le béguinage (*Co-Brussels: a New Common city*, chapitre 2: retour en arrière, page 50) qui permettait aux religieuses ou à des femmes seules de vivre en communauté pour ne pas être isolée. Elles partageaient alors certaines ressources et espaces. Ce concept n'est donc pas nouveau. Mais chaque modèle répond à des enjeux particuliers, selon la situation, l'époque ou encore des critères sociaux.

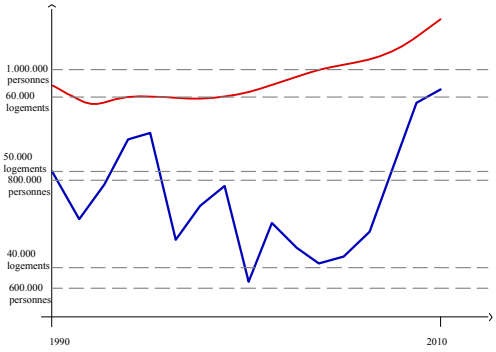
Alors à quels enjeux doit répondre le logement en 2021 ? Face à une société où l'individualisme est fortement présent, alors que la population en ville ne fait que croître et que l'urbanisation ne fait que s'étendre (*Co-Brussels: a new commun city*,chapitre 1 : introduction), il serait temps de réfléchir à une manière de partager nos ressources pour préserver et rentabiliser les espaces qu'il nous reste.

En parallèle à ces enjeux urbain, quelques indices (1.1) m'ont permis de cibler les enjeux actuels et urgences concernant le logement et particulièrement à Bruxelles. L'ambition d'aujourd'hui est de répondre à de plus en plus d'attentes et de critères spécifiques, nos exigences devenant de plus en plus complexes. L'habitat collectif est une réponse à ces enjeux du logement.

Ensuite, toujours à travers le catalogue du travail commun, on se rend compte de la diversité d'habitat collectif qui se dévoppe aujourd'hui. Afin de catégoriser ces situations et de cerner les critères spécifiques de chaque sous-catégorie de cohabitation, des études de terrain (visites, interviews et enquêtes) m'ont été très utiles dans ma démarche. Cette démarche a été la base de notre réflexion commune sur la ville partagée.

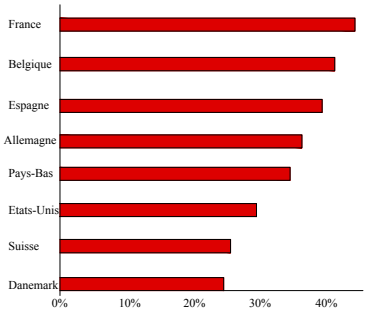
Dans ce contexte, ce travail ambitionne de définir la différence entre l'habitat collectif (type exemplaire du 21e siècle) et la colocaction (type standard du 21e siècle), de catégoriser plusieurs typologies architecturales d'habitats collectifs à l'étranger afin de les comparer au habitats collectifs et de colocation à Bruxelles. Finalement, les habitats collectifs à Bruxelles : utopie ou réalité ?

Aspect quantitatif

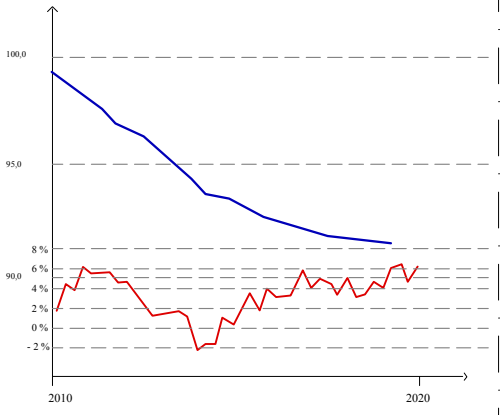


Evolution de la population à Bruxelles
Evolution du nombre de logements autorisés à Bruxelles

Aspect qualitatif

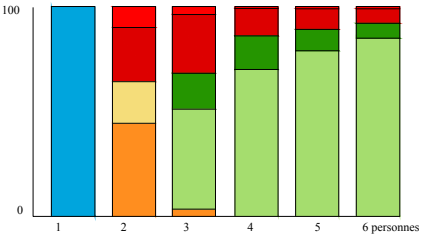


Sentiment de solitude auprès des adultes (pourcentage)



Evolution des prix des logements à Bruxelles
Evolution du revenu par tête à Bruxelle

Taille des ménages selon le type, à Bruxelles, en 2015



Autres types
Familles monoparentales
Cohabitants avec enfants
Cohabitants sans enfants
Mariés avec enfants
Mariés sans enfants
Isolé

figure 1:Indices de la crise du logement à Bruxelles

1.1 Indices: la crise du logement abordable se renforce à Bruxelles

D'ici 2050, 68% de la population mondiale vivra dans des villes contre 55% aujourd'hui, selon une étude de l'ONU rendue publique mercredi à New York, et qui prévoit de plus en plus de villes géantes à l'avenir[1]. Les citadins des sociétés occidentales ne parlent cependant plus avec leurs voisins et beaucoup souffrent même d'isolement. [2] Cette urbanisation qui ne fait que croitre nous indique donc l'urgence de réfléchir aux villes de demain et à leur lieu de vie qui doivent être un lieu où les habitants peuvent s'y épanouir, trouver leur équilibre et se reconnecter aux autres.

Par ailleurs, une autre problématique persiste et se renforce dans nos villes. En effet, d'après les graphes ci-contre (figure 1), plusieurs facteurs nous montrent que la crise du logement abordable s'accentue à Bruxelles.

Premièrement, on peut faire l'état de la situation d'un point de vu quantitatif.

D'une part, les logements abordables manquent à Bruxelles. L'offre du logement est trop faible par rapport à la nette augmentation de la croissance démographique de ces dernières années. Avant la fonction forte de Bruxelles était la fonction tertiaire (bureaux et institutions) mais depuis 20 ans, Bruxelles regagne des habitants. 10 à 15 000 personnes arrivent dans la ville chaque année. La fonction forte de Bruxelles est donc devenue celle du logement[3] mais l'offre de logements n'est pas suffisante par rapport à la demande. Avant, beaucoup d'habitants souhaitaient habiter hors de la ville et travailler en ville hors aujourd'hui, les gens veulent être proche de leur lieu de travail, de loisir et l'école

D'autre part, la courbe des revenus des Bruxellois ne suit pas celle du coût du logement, en raison de forte hausse des prix sur le marché. Les citoyens ne sont plus capables financièrement de suivre les prix des logements. Un écart se creuse fortement entre ces deux données.

Deuxièmement, d'un point de vue qualitatif, le contexte socio-culturel évolue.

D'une part, la population ressent un sentiment de solitude. La crise sanitaire de 2020 a en plus accentué ce phénomène et pointé le besoin de la population de pouvoir se retrouver en communauté.

D'autre part, la structure des ménages se diversitfie et la famille type « nucléaire »[4] n'est plus la norme: isolement des seniors mais la durée des études, l'augmentation des divorces et des séparations conduisent à l'augmentation des familles monoparentales.

Ces indices, repris dans les graphes (figure 1), mettent en évidence donc les facteurs de cette crise du logement à Bruxelles et démontrent l'urgence de cette problématique : adapter les logements dans la ville. En outre, l'augmentation de la population vivant dans les villes pointent également l'urgence d'adapter les logements

---

1 RTBF;«D'ici 2050, 68% de la population mondiale vivra dans des villes»; en ligne: https://www.rtbf.be/info/societe/detail_d-ici-2050-68-de-la-population-mondiale-vivra-dans-des-villes?id=9919811; 16.05.2018.

2 Vivre en cohabitat, reconstruire des villages en ville, Matthieu Lietaert, Revue 2008

3 https://www.youtube.com/watch?v=UPFJL6WIiqw&t=1s&ab_channel=CollectifBaya

4 Famille composée du père, de la mère et des enfants.



Figure 2: Les boîtes aux lettres illustrent la transformation d'une habitation en plusieurs logements

1.2. Définitions

En référence au catalogue du travail commun (*Co-Brussels: a New common city*, chapitre 2 : retour en arrière), au vingt-et-unième siècle, je fais une distinction entre deux types de cohabitation : la colocation et l'habitat collectif. De manière générale, nous définissons le type standard comme tel : «bâtiments qui se transforment au fil des usages mais qui ne sont initialement pas conçus pour accueillir ce genre d'activités. On pourrait dire qu'ils sont utilisés faute de mieux»[1]. Nous définissons les types exemplaires comme « les bâtiments qui se démarquent par la manière dont ils sont conçus et pensés, les pratiques qui y sont faites et qui sortent du quotidien. Leurs échelles sont donc elles aussi bien pensées en fonction des nouvelles pratiques émergentes dans la société au fil du temps»[2]. Afin de clarifier ces deux définitions dans le cadre du logement d'aujourd'hui, de comprendre certains enjeux juridiques et socio-économiques, il est utile d'aller plus loin dans la connaissance théorique de ces deux phénomènes.

1.2.1 La colocation, type standard

En comparaison avec l'habitat collectif, qui est défini comme type exemplaire, la colocation est catégorisée comme type standard. J'ai choisi d'utiliser le terme « colocation » pour définir tout logement dont tous les espaces sont mis en commun sauf la chambre et/ou la salle de bain et qui n'est pas conçu pour accueillir plusieurs personnes qui n'appartiennent pas à une même famille traditionnelle, type nucléaire[3].

Selon la littérature, la colocation peut également être nommée « coliving ». On pourrait éventuellement parler de « Coliving standard » pour ne pas confondre avec le « Coliving » qu'on retrouve dans la partie habitat collectif « type exemplaire » (*Co-Brussels: a New Commun City*), chapitre 2: retour en arrièr, page 117). Selon l'étude « Homy, coliving, cohabiter » : « le coliving, né avec l'avènement de l'ordinateur portable, n'engendre aucune architecture spécifique. Il se traduit presque exclusivement par une occupation alternative de logements existants, sans modification particulière de la forme »[4]. Cette habitation a donc parfois certaines carences, manques comme des espaces communs adaptés pour la vie en grand groupe comme le prouve l'enquête (3.5). De plus, selon Philippine, habitante d'une colocation de huit personnes (3.2) : «*..., je dirais que la cuisine n'a pas du tout été pensée pour huit personnes. Comme j'ai déjà dit, on n'a pas du tout d'armoire, on n'a que deux frigos, on a qu'un évier, la cuisine est relativement petite. C'est aussi l'entrée pour aller sur la terrasse donc c'est un peu dur d'y accéder quand on est tous ensemble. Donc ça c'est pas idéal* ».

La colocation n'est pas tout à fait un synonyme d'habitat collectif mais peut l'être si les colocataires décident de développer ensemble un projet, des valeurs, une charte

1 «Co-Brussels: a new common city»; chapitre 2: retour en arrière; page 45.

2 «Co-Brussels: a new common city»; chapitre 2: retour en arrière; page 45.

3 Famille composée du père, de la mère et des enfants

4 Christelle Gautreau et Stéphanie Morio, Bond Society ;«Homy, coliving, cohabiter»; Pavillon de l'Arsenal; p.2.; 06.2018.

de vie en commun. Les résidents de ce type de logement n'ont pas toujours l'ambition de vivre en communauté[5]. Petit à petit, les habitants d'une colocation pensent à une vision plus collective mais pour l'instant, le terme colocation est encore un terme neutre. Cette forme de logement partagé suppose également l'existence, au sein du logement, d'espaces privatifs et d'espaces communs partagés. Mais il est plutôt question, ici, de l'occupation partagée d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine ou éventuellement d'une salle de bain. Elle implique la co-gestion de ces espaces communs et une vie collective plus ou moins développée et plus ou moins recherchée par les habitants.

En réponse à une recherche de logements abordables par la population, des personnes décident de vivre en ensemble dans des maisons unifamiliales par exemple. On pense souvent aux jeunes actifs ou aux étudiants quand on parle de colocation mais différents profils se tournent vers ce mode de vie qui n'est pas nouveau et qui s'intensifie à Bruxelles. Selon l'observatoire des loyers de 2018, 11 % des logements bruxellois seraient occupés en colocation et ce phénomène est en pleine croissance. L'ampleur grandissante, il a même poussé les autorités régionales à en tenir compte dans l'ex futur nouveau RRU. En effet, la révision du Règlement Régional d'Urbanisme (la réglementation qui fixe les normes « par défaut » de la construction en Région Bruxelles-Capitale) fixait de nouvelles normes dans le cadre de rénovation ou de construction neuve de logement censées accueillir plusieurs ménages[6]. La colocation est donc un phénomène en expansion. Suite au confinement, beaucoup de témoignages rapportent que le fait de vivre ensemble malgré les difficultés de la crise sanitaire aidait à tenir le coup.
«*..., chose qui m'a motivé, c'est aussi le fait qu'avec la première vague du Covid, on a tous été coincés chez nous, chez nos parents. Même si ça se passait bien, je pense que c'était chouette de se dire que si ça recommençait, ce qui a été le cas, j'allais pouvoir habiter avec des amis ou des personnes que je connaissais un peu moins et pouvoir rendre mon quotidien plus chouette.*» Philippine, habitante d'une colocation.

Notions légales de la colocation

Depuis 2 ans, un cadre légal a été créé pour les colocataires et les propriétaires. Le Professeur Nicolas Bernard de l'Université Saint-Louis explique ce cadre légal et met celui-ci en lien avec le statut de cohabitant, afin de savoir dans quelle mesure ce nouveau cadre légal bruxellois peut avoir des implications quant au statut isolé ou cohabitant en Belgique[7]. Ces notions légales sont importantes à prendre en compte pour discerner la colocation, qui est définie comme le « type standard » de l'habitat collectif. On peut regrouper plusieurs éléments comme essentiels pour définir la colocation.

---

5 https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/logement-de-plus-en-plus-de-colocations-a-bruxelles-5d94bbe6f20d5a27814794b5#:~:text=11%25%20des%20logements%20sont%20lou%C3%A9s,pour%20l'ensemble%20des%20logements., lu 19.03.2021

6 Rosaline Fuss , Sarah De Laet; «Le coliving : à la conquête de Bruxelles ?»; Inter-environnement bruxelles; 06.05.2021.

7 https://www.youtube.com/watch?v=aLmfPOBs3wc&ab_channel=HabitatParticipation

Le premier élément essentiel pour définir le logement comme une colocation est un contrat de bail signé pas plusieurs locataires. Le nouveau régime juridique de la colocation à Bruxelles exige que le logement avec bail soit signé par plusieurs preneurs. Le contrat a donc comme particularité d'avoir plusieurs signataires sur le bail à la différence d'un habitat collectif.

Le deuxième élément essentiel pour définir la colocation est le pacte de colocation. Il n'y a pas de contrat de bail sans pacte de colocation. Il faut l'accord des partis. Le pacte n'est pas un bail. Il est utile pour le vivre ensemble au sein de la colocation.

Un troisième élément essentiel est la solidarité entre colocataires. Celle-ci est obligatoire. Cette solidarité signifie qu'un colocataire doit verser le budget au propriétaire. Auparavant, il n'y avait pas cette notion de solidarité, la dette se divisait. Les colocataires ne devaient pas répondre des uns et des autres. Aujourd'hui, avec le nouveau régime, on peut demander en bloc le loyer à un colocataire. C'est donc ce colocataire qui doit courir après ceux qui ne payent pas. Ceci rassure les bailleurs mais est moins avantageux pour beaucoup de colocataires.

La colocation peut-être vue par des organismes sociaux comme des cohabitations et les habitants risquent alors de perdre le taux d'allocations dont ils pourraient bénéficier. Il est donc important de pouvoir diférencier légalement la cohabitation de la colocation. Les autorités poussent à faire de la colocation ou de la cohabitation afin de créer du lien social. Mais il y a une certaine incohérence de la part des autorités. Il faut donc pouvoir mettre en garde contre une série de dangers. Un problème persiste : le statut de cohabitant est trop vite donné via la domiciliation. Certains organismes sociaux continuent à mal appliquer la jurisprudence et continuent à enregistrer le statut de cohabitant à des gens qui ne remplissent pas les critères stricts des cohabitants. Il est dès lors important de défaire domiciliation et cohabitation. Par exemple, il a été constaté à plusieurs reprises dans le cadre d'une inspection par agent, que ce dernier enregistre comme cohabitant toutes les personnes mentionnées sur les sonnettes sans avoir vérifié si effectivement les habitants vivent en cohabitation.Il faut alors montrer que les factures sont séparées ou demander une sous-numérotation (15A, 15B, 15C).

La loi définit la cohabition : art 14, parargraphe 1, 1*, loi 2002 « Il faut entendre par cohabitation le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères ». Selon la jurisprudence, s'il n'y pas de volonté de cohabiter, de mise en commun, on ne parle alors pas de cohabitation. « vivre sous le même toit » signifie le partage des principales pièces de vie. Simplement partager la cuisine n'est pas indicatif de la volonté du vivre ensemble. Il y a d'autres indicateurs comme le partage de la chambre, l'accès libre à toutes les pièces du logement. « avoir un règlement principalement commun pour des questions ménagères » signifie qu'il faut mettre en commun des ressources comme organiser une cagnote ou un pot commun. Autres indices qui nous indiquent une cohabitation : le partage des frais de nourriture, d'habillement ou de soins de santé. Partager le loyer ou les charges ne sont pas des indices suffisants. Il faut également partager des taches domestiques : lessive, entretien du logement, courses, preparation des repas, prise des repas, etc.



Figure 3: Habitat collectif, Brutopia

1.2.2 L'habitat collectif,type exemplaire

Il est important de définir ce qu'on entend par « habitat collectif ». D'après l'étude « Les expériences contemporaines de co-habitat en Région de Bruxelles », le terme d'habitat collectif « regroupe les formes d'habitat présentant la double caractéristique suivante: une dimension participative plus ou moins assumée et plus ou moins encadrée, selon qu'elles sont issues d'un projet porté par des citoyens ou qu'elles émanent d'une volonté publique ou associative faisant du cohabitat un outil d'intégration sociale, et le partage de certains espaces de vie. Ces projets proposent également un vocabulaire architecturale spécifique, supposé favoriser la création d'une vie comunautaire »[8].

L'habitat collectif est un type de logement qui réunit familles, ménages, habitants ou groupes d'habitants ayant décidé de vivre en communauté. L'habitat collectif comprend des parties privatives et des parties communes. Très généralement, la partie privative comprend le lieu de vie « intime » et les parties communes sont destinées aux activités partagées entre les ménages et aux rencontres. Ces espaces communs peuvent aussi offrir des lieux de service comme un potager, une buanderie, une salle polyvalente, un atelier, un espace de coworking, etc.

Les projets ont pour objectif de rassembler plusieurs ménages afin de mettre en commun leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments géré collectivement par une société dont ils sont fondateurs ou sociétaires. Ils décident alors de vivre selon des principes communs dont ils ont décidé les modalités, souvent autour de valeurs éthiques, sociales et environnementales communes. L'habitat collectif comprend la participation à la conception, au développement et à la gestion du projet par un groupe ou collectif auto-organisé.

Il serait intéressant d'explorer comment se construit un habitat collectif juridiquement, financièrement et urbanistiquement pour comprendre en profondeur et définir au mieux cette catégorie de logement mais ce ne sera pas l'objectif de ce travail. La structure juridique de ces communautés peut varier (coopératives, associations de condominiums,etc.). Les décisions sont prises par consensus lors d'une assemblée générale par exemple et un règlement commun, décidé ensemble est essentiel afin de gérer au mieux la vie quotidienne des habitants.

Ce modèle est intéressant, notamment parce qu'il démontre que quand les membres d'une communauté intentionnelle se regroupent, ils optent pour moins d'espace personnel et plus de ressources partagées, pour une vie matériellement simple, mais relationnellement riche (3.3).

---

8 Les expériences de contemporainres de co-habitat en Région de Bruxelles-Capitale; E. Lenel, F. Demonty, C. Schaut; Brussels Studies, février 2020.

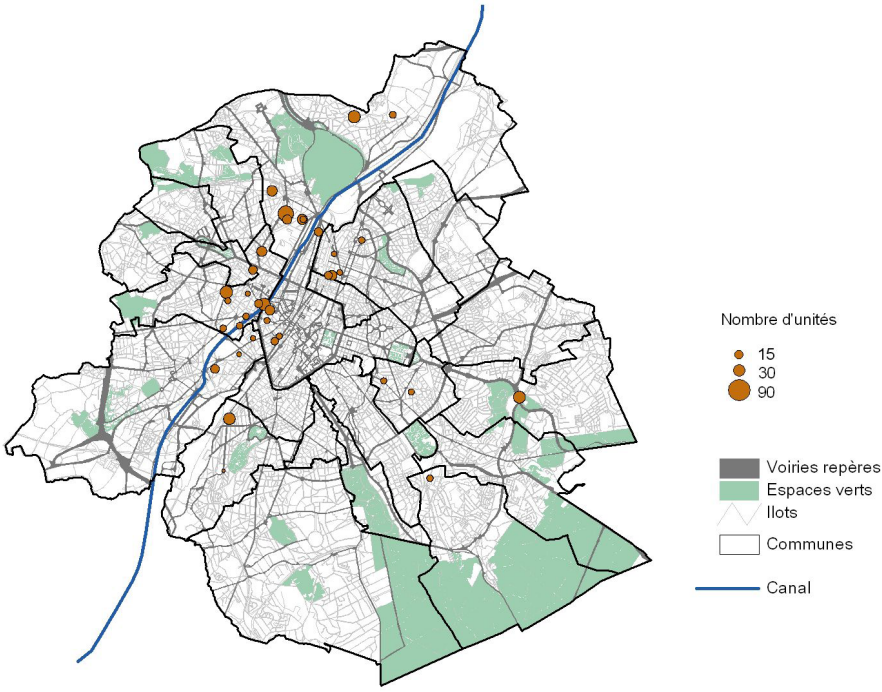


Figure 4:
Distribution des projets de cohabitats en RBC repertoriés en octobre 2018

Ces projets créent un sentiment d'appartenance à une communauté. Il est prouvé que les communautés de cohabitat sont plus performantes en termes de mesures environnementales, et ceci est sans doute lié à la structure de gouvernance plutôt qu'à l'innovation technologique.[9] On peut résumer qu'il existe six indices pour définir un habitat collectif :

Premièrement, le processus participatif : ce sont les cohabitants qui contrôlent le développement depuis le début, même s'ils sont aidés par certains experts (architectes, facilitateurs pour groupe, etc.).

Deuxièment, l'architecture sociale : l'environnement est conçu méticuleusement (zone piétonnière, parking, zone verte, distance entre les logements, placettes, etc.) afin de faciliter les rapports sociaux.

Troisièmement, les espaces et activités en commun : les cohabitants indiquent que les zones communes sont beaucoup plus importantes que les logements privés, où les cohabitants passent statistiquement et volontairement moins de temps.

Quatrièmement, la gestion quotidienne : des réunions régulières sont organisées pour prendre des décisions (par consensus, par vote ou par approche hybride). Chaque cohabitant doit normalement participer à au moins un des groupes de travail.

Cinquièmement, l'absence de hiérarchie : les dynamiques sociales au sein des groupes sont prises très au sérieux afin de développer des mécanismes honnêtes pour que chaque membre ait l'occasion d'exprimer ses idées au cours des réunions.

Et finalement, l'économies séparées: chaque cohabitant doit trouver une source de revenu par lui-même et ne pas être dépendant de la communauté.

Tous ces éléments nous aident à mieux cerner l'habitat collectif mais cette forme d'habitat est complexe et n'est pas encore définie de manière précise. De nombreuses variantes d'habitats collectifs sont en train de se développer et créent une diversification de logements très riche mais qui rendent la question de plus en plus complexe.

Le cohabitat comme solution à la crise du logement

Face à l'urgence d'adapter les logements de Bruxelles, le cohabitat pourrait être une solution à la problématique[10]. La crise du logement touche principalement une population plus en difficulté finanière et les jeunes. Cette dernière va augmenter suite aux conséquences de la crise sanitaire de 2020. L'urgence est encore plus d'actualité et va encore augmenter demain Nous avons donc aujourd'hui surtout besoin de logements bons marchés. [11] Mais les ambitions du cohabitat visent autant des ménages et personnes

9 Cheryl Gladu; «Le cohabitat est-il l'avenir des villes ?»; Concordia University; 04.12.18.
10 Vivre en cohabitat, reconstruire des villages en ville, Matthieu Lietaert, Revue 2008
11 https://www.youtube.com/watch?v=UPFJL6WIiqw&t=1s&ab_channel=CollectifBaya

vivant dans la précarité que des profils plus aisés. Pour répondre aux enjeux de la crise bruxelloise du logement abordable, cités précédement (1.1), le co-habitat présente plusieurs avantages. Il est souvent présenté comme une nouvelle façon d'habiter plus conviviale, solidaire, économique et écologique, et répond ainsi partiellement à différentes « crises de la modernité ».

Premièrement, il permet d'offrir une plus grande surface d'espace de vie pour un coût similaire à ce que peut offrir le marché résidentiel classique.

Deuxièmement, le co-habitat offre des réponses aux mutations contemporaines de la famille. Il valorise la possibilité de conjuguer vie collective et respect de l'autonomie.

Enfin, le cohabitat peut également aider à créer la ville plus collobarative, *Co-Brussels*, principe développé dans l'écrit *Co-Brussels: a New Common City*.

Apparition des communautés urbaines et du cohabitat

Il est intéressant de comprendre comment ce nouveau logement émergent est apparu et quelles sont les causes de son développement. « Bofaelleskaber » est le nom danois original pour cohabitat, signifie littéralement « communauté vivante ». La première fut construite en 1972 pour vingt-sept familles, près de Copenhague, au Danemark, par un architecte et une psychologue danois. Comme l'explique Birgit (Cohabitat Rio, Suède) : « L'idée derrière le projet de cohabitat est de créer un village dans la ville où vous connaissez vos voisins, où vous avez la sécurité d'avoir des relations. »

Comme expliqué au point précédent, ce modèle architectural particulier se caractérise par la combinaison d'espaces privés et communs afin de répondre le plus adéquatement possible à certains besoins sociaux et pratiques des citoyens urbains contemporains. Le but est de rendre la vie plus amusante et plus facile tout en préservant l'intimité de chaque individu, qu'il soit adulte ou enfant, homme ou femme. Au contraire donc de l'image stéréotypée actuelle de la communauté rigide et autoritaire, la magie d'un cohabitat est que ce sont les cohabitants eux-mêmes qui contrôlent ensemble la gestion de leur nouveau quartier.

Au cœur du cohabitat, on trouve donc les endroits communs qui, comme Ellen (Aardrijk, Pays- Bas) l'explique, sont structurés de manière à faciliter les rapports humains : « Ici nous sommes dans la salle à manger. En bas, on trouve les machines à laver que tous peuvent utiliser, en respectant les règles nécessaires au bon fonctionnement. Il y a également une salle pour petits enfants, avec des coussins et des jeux de toute sorte, et de l'autre côté, il y a la salle des adolescents, le bar du cohabitat et une salle pour danser, méditer ou faire sa gymnastique. Enfin, à l'étage, il y a une salle de lecture et l'atelier plein d'outils semi-professionnels que chacun peut utiliser. » Si le cohabitat est complètement différent des communautés hippies de 1968, il faut souligner cependant qu'il est historiquement lié à celles-ci. La recherche d'un modèle qui respecte plus leur intimité fut une des motivations du développement des premiers cohabitats. Le résultat donna un juste milieu entre, d'une part, l'isolement en appartement et vie communautaire, d'autre

part.[12] A partir de Mai 68, la sociologie et l'architecture se développent. Le désir de vivre ensemble augmente et les architectent explorent de nouveaux modes de logement plus conviaux et en définissant directement avec les habitants leur cadre de vie.
Durant cette période, le souci d'habiter autrement est présent.[13]

L'idée s'est ensuite rapidement propagée aux Pays-Bas et en Suède[14]. Le cohabitat est principalement apparu dans les pays scandinaves, aux Pays Bas et au Royaume Uni. On peut repérer trois facteurs qui doivent être pris en compte pour y comprendre le développement du cohabitat : l'indépendance des jeunes adultes, le taux élevé de divorce, et la flexibilité du marché du travail. Si ces trois facteurs étaient, jusque dans les années nonante, principalement limités au nord de l'Europe et au monde anglo-saxon, ils se sont répandus depuis quelques années aux autres pays d'Europe et aident à comprendre pourquoi le cohabitat devient une solution attrayante pour beaucoup qui jusqu'ici n'en voyaient pas l'utilité[15].

Dès les années nonante, le cohabitat s'est littéralement mondialisé en conquérant les États-Unis, le Canada, l'Australie, le Japon et d'autres pays. Au Danemark, 1,5 % de la population vit déjà en cohabitat et on estime qu'il y a plus de mille cohabitats en fonction dans les pays occidentaux, et le même nombre en phase de formation.

Si vivre en communauté est loin d'être un nouveau phénomène, on doit reconnaître que le succès des communautés urbaines d'origine scandinave, appelées cohabitats, habitats groupés ou cohousings, est intriguant. En effet, à une époque où règne l'hyper-individualisme, ce modèle de voisinage urbain, qui se caractérise par la combinaison entre espaces privés et communs, ne cesse de susciter l'intérêt d'un nombre grandissant de familles. Il est intéressant de noter que ces cinq dernières années, le concept a commencé à se répandre également dans d'autres pays européens, où des projets sont en voie de concrétisation à Milan, à Paris, à Madrid, mais aussi en Belgique. C'est dans ce contexte d'une société dont la classe moyenne commence à se rendre compte (et à souffrir) des limites de l'hyper-individualisme qu'il faut comprendre l'utilité du cohabitat [16] . La ville et la société étant en constante évolution, il est nécessaire de trouver de nouvelles spatialités émergentes pour répondre aux nouveaux besoins et aux attentes de celles-ci.

---

12 Vivre en cohabitat, reconstruire des villages en ville, Matthieu Lietaert, Revue 2008
13 Bruxelles Architectures de 1950 a aujourd'hui
AAM Editions
14 Vivre en cohabitat, reconstruire des villages en ville, Matthieu Lietaert, Revue 2008
15 Vivre en cohabitat, reconstruire des villages en ville, Matthieu Lietaert, Revue 2008
16 Vivre en cohabitat, reconstruire des villages en ville, Matthieu Lietaert, Revue 2008



Figure 5: à l'échelle du bâtiment,Woon Project, Vienne, Autriche



Figure 6: à l'échelle de l'ilôt Kalkbreite, Zurich, Suisse

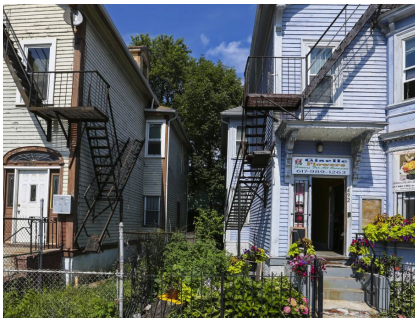


Figure 7: à l'échelle d'un quartier CLT, Boston, USA



Figure 8: à l'échelle la ville et de l'espace public «Imagine: :exploring the brave new world of shared living»

2 ETAT DE L'ART

2.1 Les habitats collectifs à l'étranger: quatre références internationales, quatre échelles

Il a été constaté que l'habitat collectif se manifeste à l'étranger sous différentes formes. Dans le but de répondre à la question du cohabitat dans la ville, il est intéressant de repérer quelques types d'habitat collectif existant dans d'autres pays afin de pouvoir comparer ces références avec les types de cohabitat de Bruxelles qui seront décrits par après et d'en prendre exemple.
La recherche de quatre cas à l'étranger, à quatre échelles permet d'analyser différentes typologies, morphologies spatiales, processus de cohabitat et comprendre comment ceux-ci interagissent avec la ville et le quartier.

A l'échellle du bâtiment : le Woon Project. Ce projet est construit sur base du principe des projet « participatifs ». Les résidents créent avec les architectes un bâtiment pour ensuite pouvoir le gérer eux-même. Ce bâtiment s'ouvre sur le quartier par l'intégration de salles ouvertes au public. Les espaces communs du bâtiment permettent des rencontres spontanées entre les résidents de l'immeuble et du quartier par les espaces ouverts sur celui-ci.

A l'échellle de l'îlot : Kalkbreite. Ce bâtiment s'étale sur tout un îlot en plein centre de Zurich. Il offre un parc public central et des espaces de commerce au rez-de-chaussée ouverts sur le quartier. Le principe de réduction-extension permet d'économiser les epaces privés pour offrire plus d'espaces communs. Comme le Woonproject, ce projet accueille des fonctions publiques complètement ouvertes sur la ville.

A l'échellle du quartier: le CLT. Le CLT de Boston se développe dans un quartier entier mais regroupe moins la notion participative et collaborative par comparaison aux projets précédents. Ce projet a pour objectif d'offrir un logement abordable et décent à une population plus défavorisée. Ce projet est plus centré sur l'individualisation et l'autonomisation de la communauté mais permet quand même de revitaliser un quartier.

A l'échelle de la ville et de l'espace public, l'étude « *Imagine* »[1] pense la ville plus collective. Elle met en avant l'urgence et le côté primordial de l'intégration du cohabitat pour un mode de vie plus durable. Cette étude questionne la signification d'un ville collective et la place des espaces publiques dans cette ville collective.

---

1 Space 10; *IMAGINE Exploring the Brave New World of Shared Living*; Urgent Agency;15.10.2018.

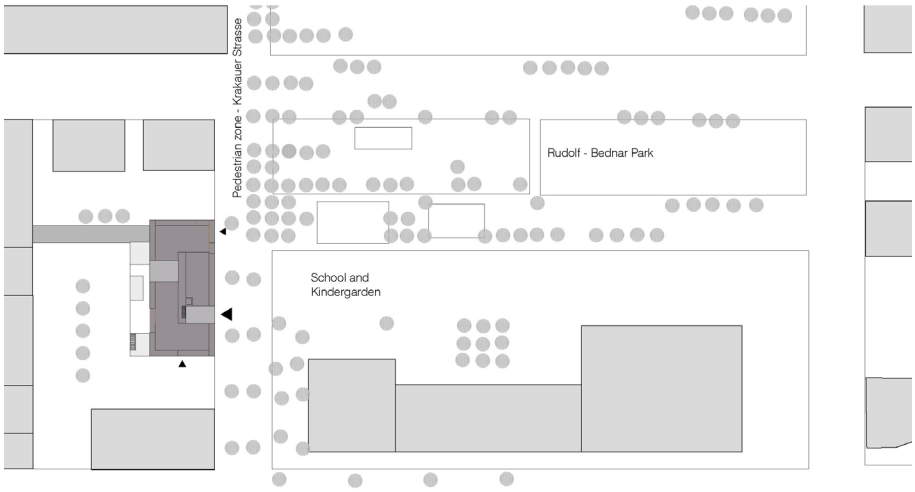


Figure 9: Implantation, Woonprojekt Wien

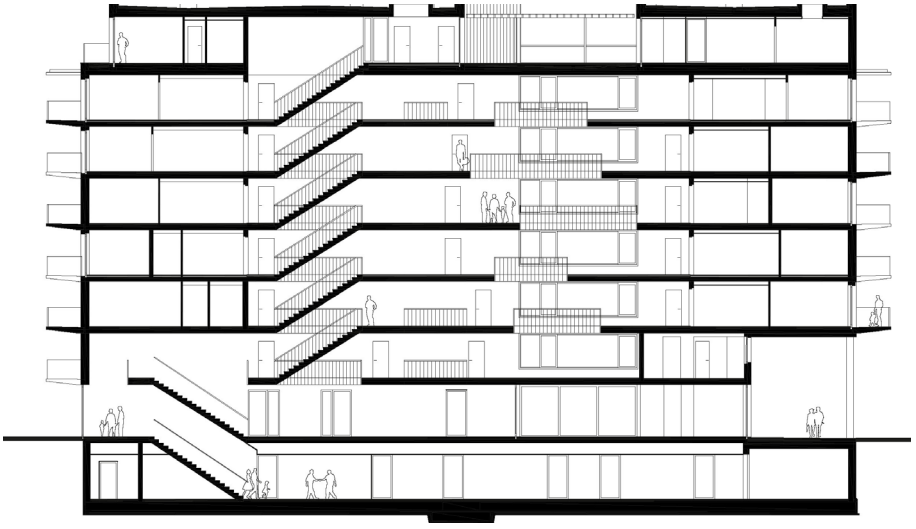


Figure 10: Coupe longitudinale, Woonprojekt Wien

2.1.1. Habitat participatif : Wohnprojekt Wien, Einszueins Architektur, Vienne, Autriche.

Cet immeuble de 39 appartements se situe dans le centre de Vienne, dans le quartier dit de « la gare du Nord », un quartier populaire.

L'objectif du projet est de créerune communauté auto-organisée dans la ville de manière durable, collaborative et ouverte. Dès la conception, les architectes et habitants procèdent à une planification participative des espaces communs et des unités d'appartements individuels. Un système de mobilité et un jardin commun pour le quartier ont été créés. Le projet s'est développé de manière participative à tous les niveaux.

Plusieurs espaces communs offrent la possibilité d'échanger et de communiquer avec les habitants de l'immeuble et du quartier tandis que les appartements individuels sont privés. Les espaces communs se composent d'appartements pour accueillir des invités, d'un sauna, d'une cuisine communautaire, de salles de réunions, d'une salle de jeux pour les enfants. Un bureau d'architecture et un magasin coopératif sont installés aux rez-de-chausée. Le magasin est ouvert sur le quartier et est géré par les occupants du bâtiment. On considère ce projet comme « incubateur » de vie urbraine durable.

Cependant, ce projet regroupe des types de ménages qui sont fort semblables. Ils partagent a priori les mêmes intérêts, un même passé professionnel, les mêmes valeurs. Ce sont des gens qui se ressemblent beaucoup mais qui ne correspondent pas à la classe sociale du quartier qui est quant à lui plus modeste. Le bâtiment s'inscrit dans ce type de quartier pour des raisons de prix bon marché. Il se retrouve dans un quartier populaire et cela a pour conséquence de faire grimper les prix des logements du quartier. Cela peut déclencher des effets négatifs dans le quartier comme la gentrificaiton[2].

Finalement, l'idée de collaboration est fortement présente pour ce projet. En effet, dès le début de la conception du projet, les résidents sont amenés à penser ensemble sur le bâtiment et les espaces. De plus, les fonctions publiques au rez-de-chaussées gérées par les résidents renforce cet objectif. Ces espaces pemettent une intégration de l'immeuble dans le quartier.

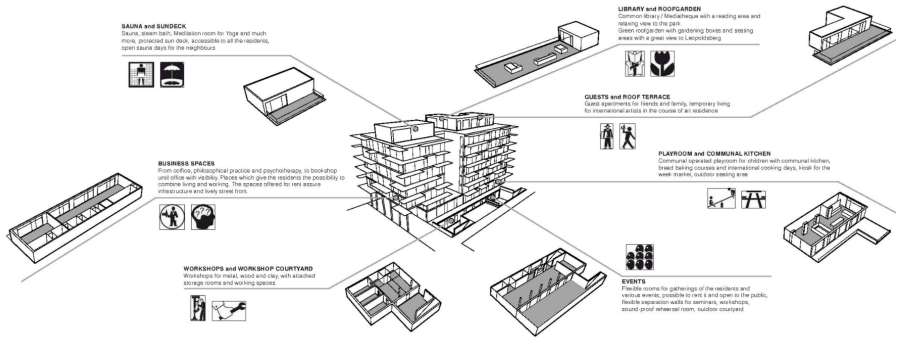


Figure 11: Les espaces partagés du Wohnprojekt Wien

2 transformations de quartiers populaires dues à l'arrivée de catégories sociales plus favorisées qui réhabilitent certains logements et importent des modes de vie et de consommation différents

figure :Plan de situation

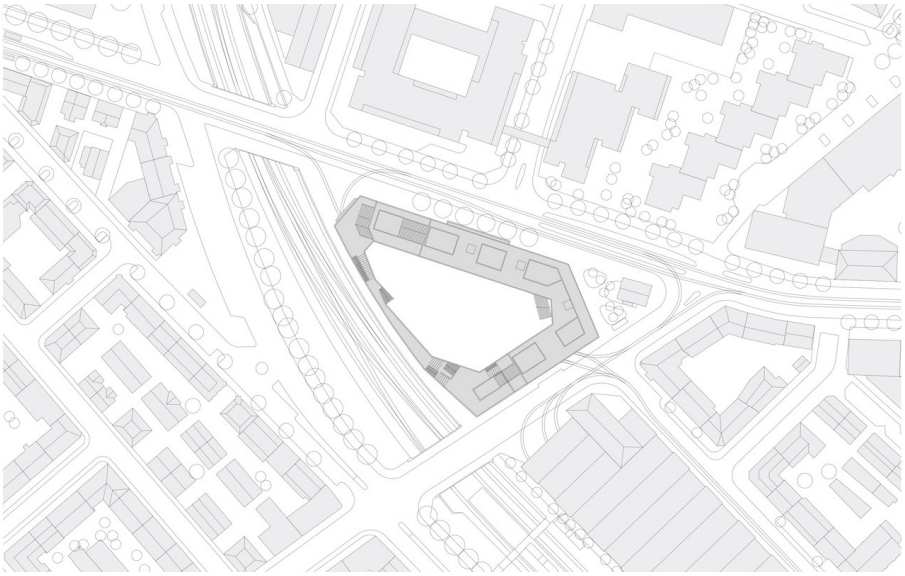


Figure 12: Implantation, Kalkbreite

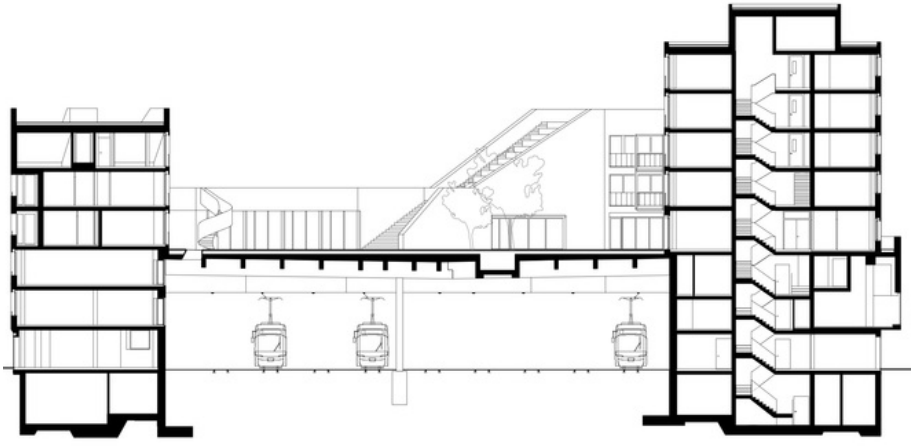


Figure 13: Coupe longitudinale, Kalkbreite

2.1.2 Habitat Coopératif : Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten, Zurich, Suisse.

Ce projet se situe dans le centre de Zurich en Suisse. Celui-ci occupe un îlot urbain entier et abrite différentes fonctions publiques, communes et privées. On retrouve, par exemple, au rez-de-chaussée un dépôt de tram, des espaces de bureaux et des commerces. Aux étages supérieurs sont aménagés les logements privés et plusieurs grands espaces communs comme une cafetaria, une bibliothèque, des buanderies, des espaces de co-workings, un sauna et un parc public central.

Différentes tyoplogies de logement s'y développent comme le type « cluster », un ensemble de pièces mises en place le long d'un couloir intérieur ou autour d'un salon partagé. Ce projet coopératif offre une multitude de typologies d'espaces adaptés aux différents modes de vie et besoins des résidents.

Les espaces communs dans l'îlot central offrent des fonctions publiques. Une cour intérieure rend accessibles ces fonctions aux habitants du quartier et permet d'activer l'espace urbain toute la journée. Ceci permet à l'immeuble de s'intégrer dans le quartier. Le projet amène la ville au sein du bâtiment.

Par ailleurs, ce projet se base sur le principe de « réduction-extension ». L'objectif est de réduire l'espace privé au minimum (35m^2). Ce principe de « réduction-extension » permet de reconfigurer les logements et donne une polyvalence[1]. Par ailleurs, les logements n'ont pas d'espace extérieur privé pour encourager les gens à utiliser les espaces extérieurs collectifs. Ainsi, le logement n'est plus limité à juste l'appartement mais il s'étale dans tout l'immeuble. Cela permet également aux couples, par exemple, de vivre ensemble, séparément.

Enfin, les coopératives vont devenir un vecteur sur le plan urbain, architectural et social. De nouveaux schémas d'implantation originaux apparaissent, cherchant à diversifier les perspectives et les lieux, à réactiver le rapport à la rue. Certains concepteurs veulent faire un ensemble de 470 logements. Ces projets coopératifs deviennent un quartier à part entière. Cette nouvelle phase des coopératives qui se profile pourrait poser avec une plus forte acuité la question de la ville. « *Nous avons commencé par des concours pour des bâtiments, maintenant nous organisons des concours pour des masterplans* »[2].

Pour conclure, les projets coopératifs commencent à s'étendre à l'échelle de la ville par la dimension du bâtiments et par les fonctions publiques qu'ils offrent. Ils mélangent différents types de publics et leur permettent de vivre ensemble. Nous retrouvons, ici, une notion différente de « collaboration » au regard du projet « Woon project ».



Figure 14: Vue de la rue sur l'entrée publique

1 G. Ledent, C. Salembier, D. Vanneste; *Sustainable Dwelling : Between Spatial Polyvalence and Resdent's Empowerment*; PUL (Presses Universitaires de Louvain); 2019.

2 Dominique Boudet, journaliste et critique d'architecture

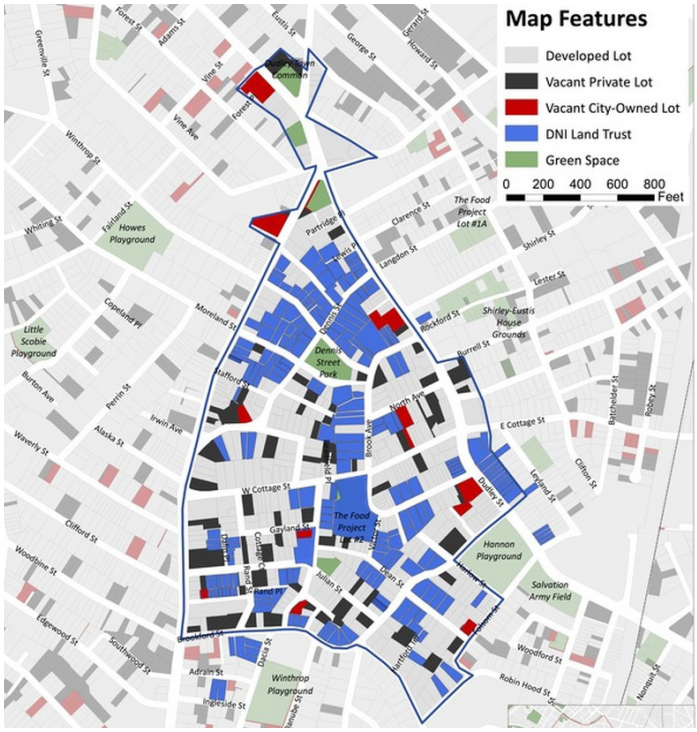


Figure 15: Implantation, Dudley Neighbors Incorporated



Figure 16: Typologie de CLT aux États-Unis

2.1.3 Community land of trust: Dudley Neighbors Incorporated, Boston, Etats-Unis

On peut définir les CLT (Community Land of Trust) comme des organisations communautaires à but non lucratif conçues pour assurer la durabilité du territoire et l'abordabilité du logement à long terme. Cette organisation se base sur le modèle de possession et d'usage du sol visant à assurer un habitat abordable et une gestion partagée du territoire, en alternative au modèle de la pleine propriété privée individuelle.

Ce système est originaire de la ville de Boston, aux Etats-Unis. Ce premier projet avait pour objectif de revitaliser le quartier de Dudley. Pour se faire , l'organisation du CLT a mis la priorité sur l'aménagement de la zone qui se nomme le Triangle de Dudley, cœur de ce quartier. L'association permet de contrôler le processus de développement du quartier et assurer un principe de construction communautaire garantissant de manière permanente une stabilité pour les familles et pour toute la communauté du quartier.

La revitalisation du quartier se fait également par l'insertion de maisons individuelles dans le tissus urbain. Par comparaison aux projets précédents (2.2.1. et 2.2.2), on n'y construit peu de spatialités au profit du quartier. Les CLT se concentrent plus sur l'autonomisation des ménages que sur le principe de collaboration. La ligne directrice du projet est basée sur le fait d'être « l'entrepreneur de sa propre vie ». La vision de l'autonomisation est associée à des modèles d'organisation sociale fondés sur des notions telles que le renforcement et le développement des capacités. Elle a une ambition individuelle et renforce l'assignation des rôles sociaux des populations défavorisées.

On retrouve donc beaucoup moins la notion de collaboration et d'investissement dans le quartier par comparaison aux projets vus précédement (2.2.1. et 2.2.2). L'objectif principal est de permettre à une population qui vit dans le précarité de vivre dans un logement adéquat. Toutefois, on retrouve une certaines participation des résidents dans l'élaboration des projets. D'autre part, le CLT propose des activités communes comme un potager communautaire mais ce projet met l'accent sur l'autonomisation des ménages. On ne retrouve pas d'espaces communs construits architecturalement.

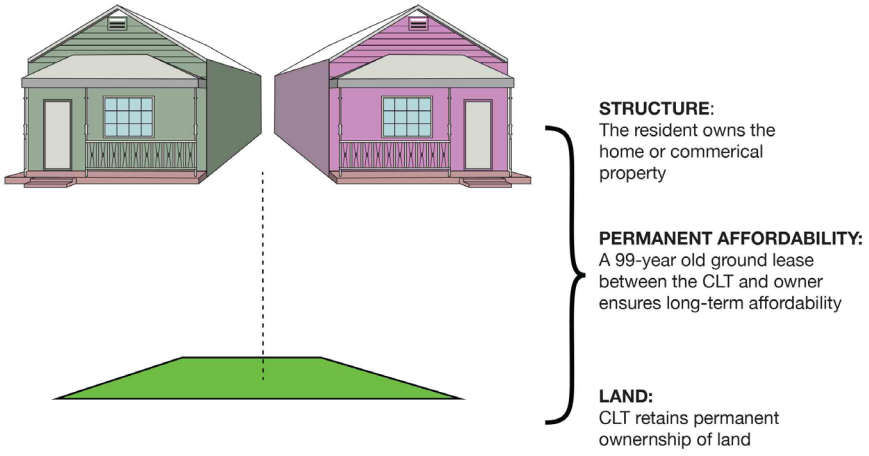


Figure 17: Principe du CLT

Issue 2

IMAGINE



Exploring the brave new world of shared living

SPACE10 × Urgent.Agency

Figure 18: Page de couverture de l'étude

2.1.4. Shared Living Space, étude « Imagine: Exploring the Brave new world of Shared Living»

L'étude «Imagine» exprime l'importance de développer un « mode de vie partagé »[1] dans la ville à travers différents points.

Premièrement, elle énumère plusieurs challenges que notre société doit relever: ré-imaginer notre façon de vivre et de se loger, mieux exploiter les infrastructures existantes et explorer le « mode de vie partagé ». Celle-ci explique comment le fait de créer des « espaces communs » permet une vie plus durable pour les habitants. D'après cette analyse, il est donc nécessaire de partager plus et consommer moins.

Deuxièmement, nous avons vu que la mutation des ménages est un facteur de la crise du logement (1.1). Cette étude affirme que la mutation des ménages est dûe au fait que les jeunes restent chez leurs parents plus longtemps, à l'augmentation des divorces et au vieillissement de la population. Il faut donc redessiner nos villes pour ces générations vieillissantes et il faut leur permettre de continuer à participer à la vie de la communauté.

Troisièmement, nous avons également vu qu'un sentiment de solitude se fait ressentir auprès de la population (1.1.). Selon Michael Birkjoer (HRI[2]), la société vit, en effet, un déclin du bien-être et du bonheur. Pour lui, vivre en communauté aiderait à avoir une meilleure santé mentale.

De plus, l'écrit pose une question importante: « est-ce que le logement est aussi une question politique? ». Selon les auteurs, la réponse est « oui ». Selon eux, nous devons organiser le logement selon un développement urbain. A Zurich, par exemple, une nouvelle échelle de coopérative apparait pour prendre la taille d'un quartier entier (2.2.1).

Enfin, nous apprenons, à travers cet écrit, plusieurs façon de procéder afin d'imaginer la ville de demain. Par exemple, penser la ville de manière collective par le principe « bottom-up » serait une méthodologie intéressante à prendre en compte.

Autre exemple intéressant, en Norvège, les projets de cohabitat n'incluent pas juste des solutions physiques comme l'architecture ou l'infrastructure mais assurent aussi une meilleure qualité de vie et de relation sociale entre les résidents. L'objectif du cohabitat est donc de créer une vie sociale, un environnement, une économie et une architecture à travers la communauté et le partage.

Pour conclure, le cohabitat ne doit pas juste consister en ces résidences inscrites dans une communauté de partage mais elles devraient être plus inclusives. Il faudrait trouver des manières créatives d'utiliser les espaces publiques, penser plus radicalement, dessiner les infrastructures et l'espace, à l'échelle du bâtiment et à l'échelle urbaine avec un regard sur la culture et sur l'architecture. Il faut donc réinventer le cohabitat en prenant en compte la notion moderne de la liberté et une cohérence sociale afin de trouver des réponses innovantes de la fabrication de la ville.

---

1 shared living

2 Happiness Research Institute: institut de recherche axé sur le bien-être, le bonheur et la qualité de vie.

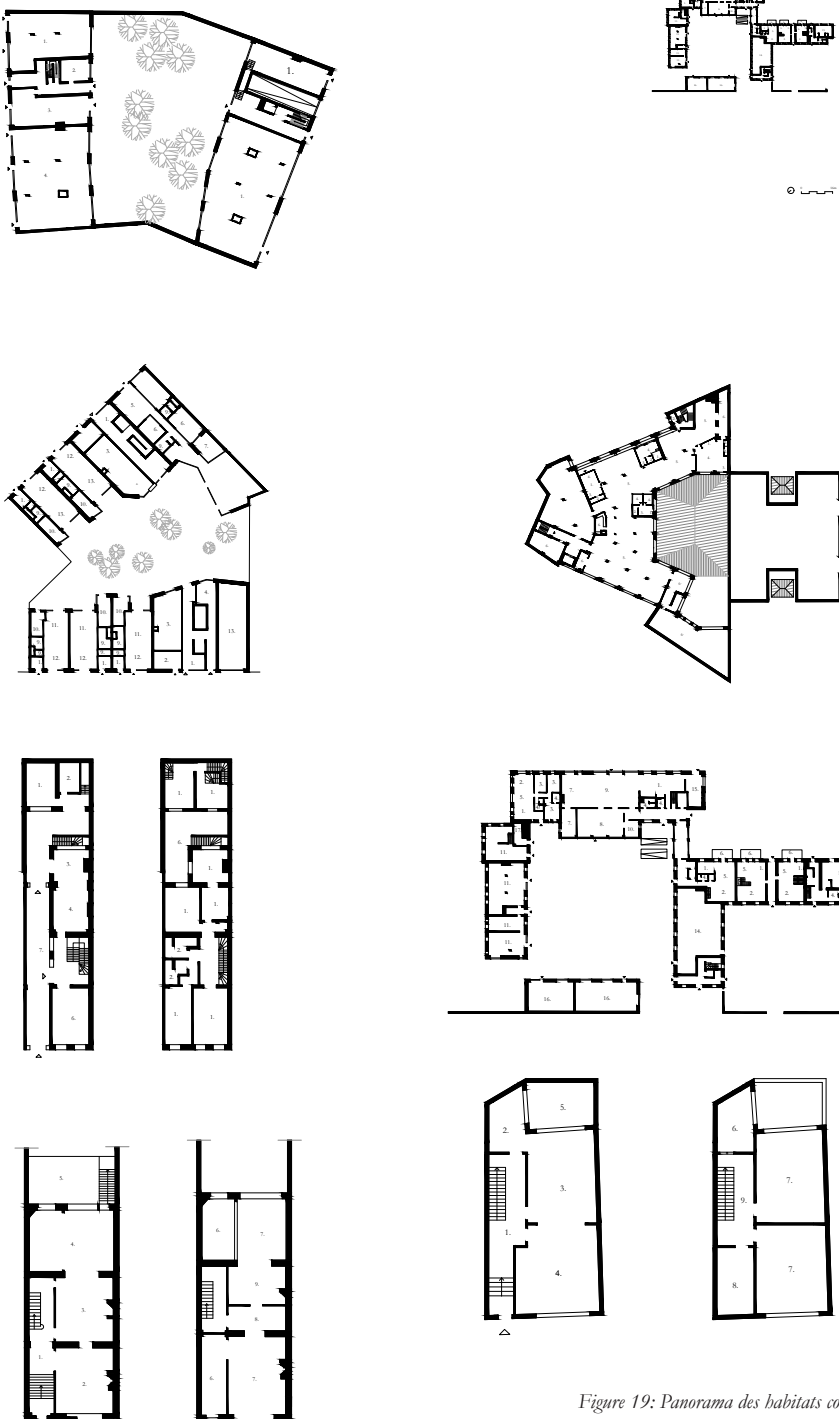


Figure 19: Panorama des habitats collectifs exemplaires au XXIe siècle

2.2. Catalogue des habitats collectifs et colocations de Bruxelles

Les différents types d'habitats collectifs et de colocation que l'on retrouve à Bruxelles ont été regroupés dans un catalogue typologique. Le catalogue complet se trouve dans le travail commun (*Co-Brussels: a new common city*, chapitre 2, page 45 à 171). Celui-ci comporte un plan type, une fiche explicative ainsi qu'une analyse de l'organisation spatiale du bâtiment. Ces différentes habitations sont catégorisés selon le type de public qui occupe ces lieux. Ces types de publics ont des profils, pratiques et modes de vie différents, l'organisation et les spatialités seront donc a priori divergentes. Pour les types d'habitat collectifs exemplaires, on discerne les Colivings, les habitats groupés, les habitats temporaires, les CLTB, les logements étudiants, les habitats intergénérationnels.

Pour les cas des colocations, types standards, on retrouve par exemple la colocation intergénérationnelle, la colocation de jeunes travailleurs. Ce sont les deux types de colocation qui ont pu être déterminés à Bruxelles. Il est évident que d'autres formes de colocation existent mais celles-ci sont plus difficiles à repérer car elles ne sont pas référencées par comparaison aux habitats collectifs qui sont officiellement référencés sur le site « habitat groupé.be » par exemple. La colocation se fait souvent via des acteurs privés et ne s'organise pas de manière officielle. Il est donc impossible d'analyser précisément où se situent toutes les colocation de Bruxelles. Mais il est facile de voir sur les boites aux lettres ou sonnettes par exemple, qu'une maison est rarement utilisée par une seule famille. On pourra remarquer à travers les plans du catalogue que les espaces et les programmes ne changent pas selon le public parallèlement aux types exemplaires. Dans le cadre de cette étude, la maison bruxelloise est reprise comme exemple pour illustrer le principe mais la colocation peut également se faire en appartement où dans n'importe quel autre lieu.

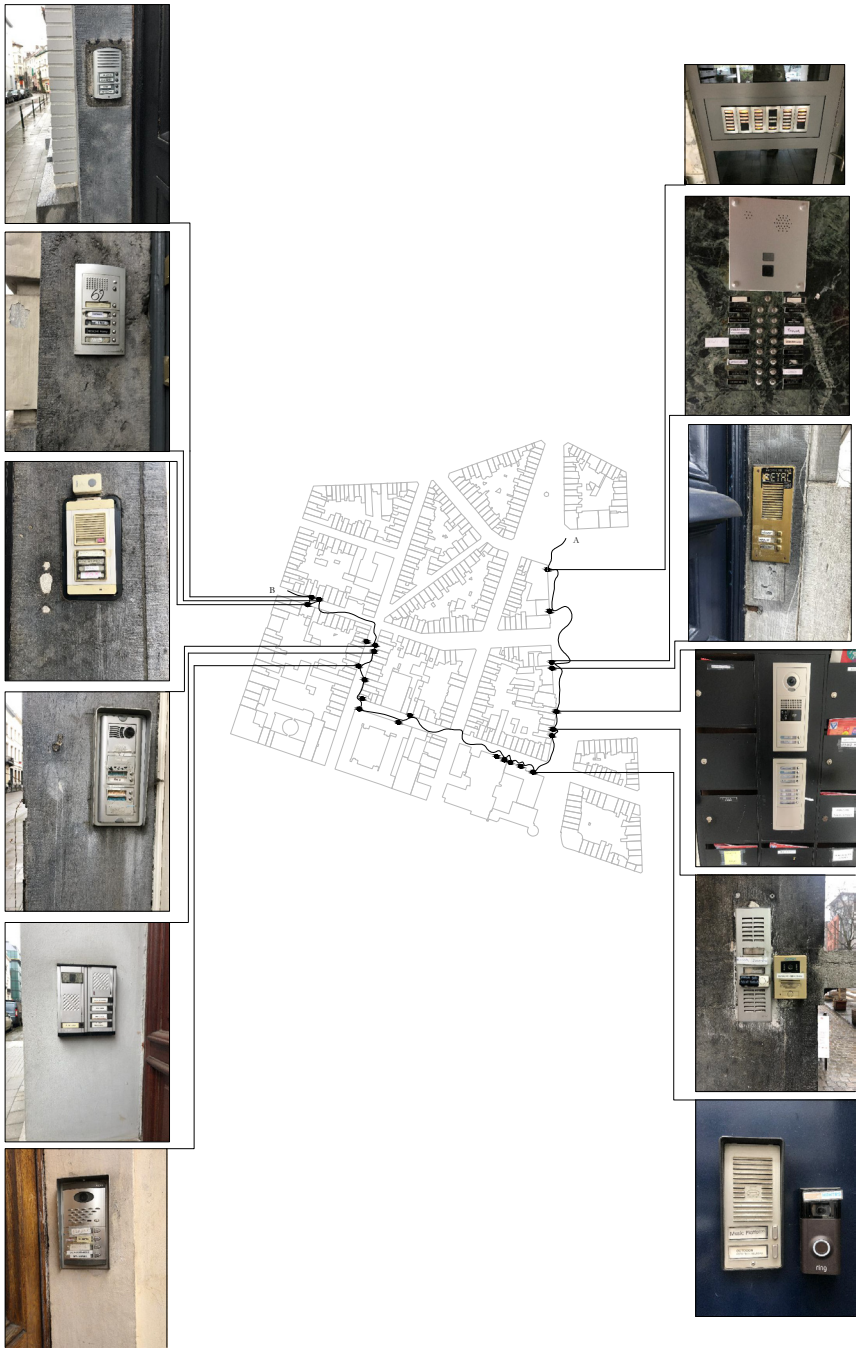


Figure 20: Repérage des colocations

Source: Production personnelle

2.2.1 Relevé des colocation à Bruxelles : exemple du quartier européen

Comme évoqué au point précédent, relever la localisation des colocations à Bruxelles n'est pas une tâche évidente car celles-ci ne sont pas aussi bien référencée que les habitats collectif. Les colocations circulent surtout via les petites annonces sur différents sites ou sur les réseaux sociaux. Un indice qui nous permet de repérer si la maison est une colocation est simplement d'observer les noms sur les sonnettes et sur les boites aux lettres. En se baladant dans le quartier européen, il est étonnant de remarquer qu'une majorité des maisons sont séparées en différents habitations car on y retrouve plusieurs boîtes aux lettre ou plusieurs noms sur la sonnettes pour un même numéro de maison.

Afin de relever l'impact de la colocation dans le quartier européen, j'ai utilisé l'application «Tracking» pour noter mon parcours et j'y ai lié des photos de sonnettes avec plusieurs noms pour une même maison. Mais cela ne signifie pas pour autant que les gens vivent en cohabitation. Comme défini précédement, certains critères sont essentiels pour catégoriser la cohabitation au sein d'un logement. Ces critères sont difficilement identifiables pour ce travail. D'après les noms sur les sonnettes et boites aux lettres du quartier européen, la plupart des logements dans les maisons sont occupés par une personne ou deux personnes, ce qui indique que ces personnes vivent seules ou en couple.

On peut déjà conclure que les maisons sont déjà transformées en différentes habitations mais ne sont pas habitées par une vie communautaire. Compte tenu du type de public habitant en majorité dans le quartier, à savoir des étrangers, on peut se demander pourquoi ceux-ci ne décident pas d'habiter avec d'autres personnes? Il serait pourtant intéressant pour eux de partager un loyer et d'explorer la vie en communauté afin de mieux s'intégrer dans la ville et ne pas s'isoler.

Un travail plus complet sur les avantages sociaux et les intérêts humains de la vie en colocation serait certainement intéressant, cependant sans idéalisme, la plupart des personnes se tournent vers la colocation pour des raisons financières, notamment en raison des prix élevés du marché du logement (1.1). Mais ceci entraine un cercle vicieux. En effet, comme les loyers augmentent, de nombreuses personnes se tournent vers la colocation pour économiser sur le loyer. Ils se mettent à la recherche d'une maison « familiale », qu'ils occupent à plusieurs ménages. Puisque des maisons familiales peuvent désormais se louer à des groupes de personnes composés de plus de deux adultes percevant un revenu et que la demande pour ce type de bien augmente, les prix à la location des maisons unifamiliales augmentent.[1]

1 https://ieb.be/Le-coliving-a-la-conquete-de-bruxelles?suivi=2021-05-19&noix=45869



Coliving
CLTB
Habitat temporaire
Habitat groupé
Habitat intergénérationnel
Logement étudiant

0 4,25 km

Figure 21 : les habitats collectifs à Bruxlles

2.2.2. Relevé des habitats collectifs à Bruxelles

Cette carte regroupe les différents types d'habitats collectifs présents à Bruxelles. Elle est réalisée à partir de plusieurs bases de données (sites web) comme par exemple « habitat-groupe.be » qui regroupe dans toute la Belgique une grande partie des cohabitations, les sites des différents Colivings relevés à Bruxelles (Neybor, Cohabs, Colive, Morton place), via les sites web suivant ou j'ai pu retrouvé les adresses (Coarchi.be, via brukot.be etc). Il existe un grand nombre de sites web qui permettent de repérer les différents habitats collectifs mails il est difficile de recenser toutes ces adresses sur une carte. On peut en conclure que ce mode collectif est en pleine expansion.

Grâce à l'analyse typologique des habitats collectifs de la Région de Bruxelles-Capitale, à l'étude théorique et au travail sur le terrain, on peut résumer plusieurs observations:

Premièrement, les communautés de ces habitats collectifs se créent au sein du bâtiment et sont peu intégrées dans leur quartier. Ces communautés n'ont pas ou très peu d'interaction les unes envers les autres.

Deuxièmene, on peut considérer certains projets participatif (comme le projet « Ambassade » de Coarchi) car les communautés du bâtiment s'investissent dans le projet tant dans la conception que dans la gestion. En général, peu de ces communautés participent à la revitalisation de leur quartier comme dans les références internationales (2.1.). et peu de bâtiments accueillent des espaces communs ouverts au public.

Troisièmement , les sites de cohabitat sont a priori choisis en fonction de la disponibilité de l'espace et du prix du marché mais ils se situent généralement à proximité du réseau de transport en commun. Ce qui a pour conséquence que les cohabitats se déploient dans le tissu urbain dense de la Région de Bruxelles-Capitale mais de manière très éclatée. Ils ont peu d'interactions avec la ville et ne se développent jamais en réseau comme en Suisse ou aux Etats-Unis. On peut aussi remarquer que les maisons de *Coliving* (habitat collectif, type exemplaire) ne se sont pas réparties équitablement dans l'espace bruxellois. Elles sont situées principalement dans l'Est de la première couronne urbaine. Croisés avec les données sur la vente de biens immobiliers (Statbel), le nombre de maisons gérées par des sociétés de coliving à Saint-Gilles représente par exemple 11% des maisons vendues dans la commune depuis 2015, 6 % à Ixelles et 5 % à Etterbeek. [1]

On peut également conclure que les projets à l'étranger se font à une échelle beaucoup plus large que ceux de Région de Bruxelles-Capitale, ils ont une taille beaucoup plus importante par rapport aux typologies bruxelloises relevées. Ils sont également pour la plupart neufs et proposent une rénovation urbaine. Or à Bruxelles, il serait plus pertinent de réorganiser le tissu urbain existant.

1 https://ieb.be/Le-coliving-a-la-conquete-de-bruxelles?suivi=2021-05-19&noix=45869

3 RESSOURCES

3.1. Synthèses des interviews

Comme pour toute recherche, nous sommes partis de certaines hypothèse et intuitions : que dans une colocation, il manque certains espaces adaptés pour la vie de groupe, qu'il y a souvent un problème de nuisances sonore, qu'il y a donc certaines carences. Alors que dans un habitat collectif, celui-ci est réfléchi pour éviter ce genre de problématiques : les espaces sont assez grands pour accueillir un grand groupe et créer une ambiance conviviale, les espacs sont pensés pour respecter au mieux l'intimité des habitants, il offre de nouveaux espaces qu'on ne retrouve pas dans un logement classique, les habitants ont un autre mode de vie que dans un logement classique. Nous avions égaement certaines sur les causes de l'augmentation de l'envie de vivre en communauté : le confinement à la crise sanitaire a affecté beaucoup de personnes, il y a de plus en plus de jeunes actifs qui ne sont pas en couple mais qui ne veulent plus vivre chez leurs parents ou pour une question financière. A travers nos recherches, nous avons ciblé qu'il y a différents profils d'habitants qui correspondent à différents types d'habitat. Interroger un habitant fut une bonne manière de confirmer ces quelques hypothèses. Celles-ci nous ont également aidés à comprendre le mode de vie de ces personnes et nous ont fait réaliser des nombreuses contraintes, complications que la vie collective peut amener, celle-ci est une question complexe. Il aurait été intéressant d'interroger un habitant de chaque type d'habitat mais l'interview d'habitants d'un CLTB, d'un Coliving et d'une colocation nous donne dèjà une bonne base.

3.3.1. Habitant d'une colocation, rue du Collège, Ixelles

Philippine a 24 ans. Elle vient de commencer à travailler dans un entreprise et vit sa première année de colocation avec sept autres personnes, tous jeunes actifs. Dans ce cas-ci, Philippine nous confirme que la crise sanitaire et le confinement ont été une de ses motivations pour vivre un projet de cohabitation. Elle a toujours vécu chez ses parents et désirait vivre l'expérience d'habiter avec des amis ou des personnes qu'elle connaissait moins bien pour améliorer sa qualité de vie.

«*Et l'autre chose qui m'a motivée, c'est aussi le fait qu'avec la première vague du Covid, on a tous été coincés chez nous, chez nos parents. Même si ça se passait bien, je pense que c'était chouette de se dire que si ça recommençait, ce qui a été le cas, j'allais pouvoir habiter avec des amis ou des personnes que je connaissais un peu moins et pouvoir rendre mon quotidien plus chouette. »*

Le confinement a également modifié les habitudes de vie de la colocation étant donné qu'ils y étaient très souvent. Ils ont donc dû vivre et travailler dans la colocation mais globalement la vie en communauté s'est bien passée.

« *Il fallait aussi s'arranger au niveau des normes Covid et tout ça donc je pense que ce n'était pas une manière d'habiter habituelle.*»
Pour pouvoir trouver une colocation, celle-ci se fait à travers les sites web ou bien via le bouche à oreille. Dans ce cas-ci, comme ils connaisaient les propriétaires, ils ont pu avoir facilement accès au contrat.

« Donc j'ai postulé deux fois pour cette maison. Une fois avec un dossier et l'autre sans dossier puisqu'on connaissait les propriétaires donc ils savaient que les payements allaient suivre et on n'avait pas vraiment besoin de faire un dossier pour avoir leur confiance. Donc il y a eu un peu les deux et on l'a pas eu avec le dossier mais on l'a eu parce que c'était le réseau de mon ami, « via via ».

La vie dynamique du quartier a beaucoup marqué les colocataire dans le choix de la localisation de la colocation. : « *avoir tous ces restaurants, ces petits bars, de découvrir tout un nouveau quartier que je ne connaissais pas spécialement et c'est ça aussi, on a cherché une localisation qui nous convenait à tous et qui pouvait être chouette.* »

Le fait de vivre à huit dans une maison bruxelloise impose certaines contraintes. Avec le télé-travail, chaque habitant a dû trouver son équilibre entre vie commune, vie privée et vie professionnelle. Pour Philippine, ce fut un grand changement car elle devait travailler dans sa chambre en télé-travail alors que si elle était restée chez ses parents, également dans une maison bruxelloise classique, elle aurait eu droit à une pièce entière pour pouvoir y travailler.
« *... j'ai aussi dû transformer ma chambre en bureau. Ce qui change énormément. Ce qui a changé mes habitudes aussi. Parce que chez mes parents, j'aurais probablement eu une autre pièce pour travailler. Donc c'est aussi devoir partager toute une maison lorsque tout le monde est en télétravail.* »
Le partage de la salle de bain avec trois autres filles fut également un grand changement..

Il y a certains lieux qui ne sont pas adaptés pour la vie commune de huit personnes. Philippine nous explique: «*... tu montes à l'étage où tu as le salon, la cuisine et tout, je dirais que la cuisine n'a pas du tout été pensée pour huit personnes. Comme j'ai déjà dit, on n'a pas du tout d'armoire, on n'a que deux frigos, on n'a qu'un évier, la cuisine est relativement petite. C'est aussi l'entrée pour aller sur la terrasse donc c'est un peu dur d'y accéder quand on est tous ensemble. Donc ça c'est pas idéal. Après, le reste c'est encore assez bien agencé.*»

Les relations entre colocations et voisins sont souvent compliquées. En effet, les habitations n'étant pas conçues à l'origine pour abriter un groupe de personnes, en plus jeunes donc apporte une certaine dynamique et donc du bruit dans le logement, pose des problèmes à certains voisins car l'agencement de leur logement n'est pas compatible.
« *...ce sont des appartements en fait, l'appartement du dessous a sa chambre principale à côté de notre commu et du coup, c'est plus compliqué. Quand on est à huit dans une pièce ou même plus, on les dérange facilement. Niveau bruit et isolation, notre maison pourrait vraiment s'améliorer. Mais eux ne nous dérangent pas. Nous on les dérange car on est beaucoup.* »

Il serait effectivement intéressant de réfléchir dans les îlots bruxellois à ce que l'agencement et l'organisation spatiale des bâtiment puisse être compatible et ne pas engendrer de nuisances. Les îlots bruxellois étant très dense, il serait intéressant de trouver une stratégie pour apporter plus de vie collective tout en y améliorant la qualité de vie.

Les espaces communs favorisent le contact avec les autres habitants et les relations.
« *Le fait de partager une cuisine, une salle à manger, ça aide clairement à créer des liens. Le fait qu'on ait mis une télévision, un projecteur. Tout le monde vient et en profite. Je dirai juste que la chambre d'un des coloc qui est en sous-sol est peut-être moins propice pour partager cette vie parce que souvent on est plusieurs aux mêmes étages et lui, il est tout seul en bas.*»

Une organisation stratégique comme rassembler les espaces privés et avoir des espaces tampons (un pallier ou une pièce calme) entre les chambres et les espaces communs aident à trouver un équilibre entre moment privé et moment de sociabilité dans le logement partagé. Selon Philippine: « *Il y a juste une salle de bain au-dessus, sur le premier pallier, donc il faut encore monter un étage pour avoir les chambres. Et celui à l'étage d'en-dessous n'est pas dérangé sauf s'il se passe des choses au sous-sol, par exemple quand on fait une fête dans la cave.* »

Pour conclure, ayant choisi ce mode de vie collectif, Philippine et ses colocataires sont satisfaits de leurs logement malgré les quelques petits défauts d'agencement de la maison.

3.3.2. Habitant d'un Coliving, ShareHome

Justine et Manu sont deux habitants du Coliving ShareHome, Avenue de Rodebeek, dans le centre de Bruxelles qui est composé de quatorze locataires. Justine a 27 ans et Manu en a 24. Ce sont deux jeunes professionnels. Justine a toujours vécu à Bruxelles mais Manu vient de France. Justine vivait dans un petit appartement alors que Manu vivait chez ses parents avant d'atterir dans un Coliving. Comme dans le cas de la colocation, la crise sanitaire et le confinement ont joué un rôle dans la volonté de vivre en communauté.

« *... Je pense que pour la plupart des gens ici, c'était pour se faire des potes qui soient d'ici ou d'autres pays. Pour moi, j'avoue que c'était chiant le Corona, donc trop chaud de rencontrer de nouvelles personnes ... En temps de Corona, quand tout était fermé, t'arrives dans un pays où il y a rien moyen de faire et t'es dans une coloc à un ou deux, c'est pas la teuf.* »

Comparé à la colocation, le concept du Coliving commnence doucement à créer un réseau, une vraie communauté de coliving. Grâce à une application qui sera bientôt prête les habitants pourront chatter facilement entre eux et organiser des évênements.

« *... Ils vont commencer à faire une application pour vraiment faire des trucs ensemble. Tu postes des trucs sur l'application « chaud demain faire une balade dans tel truc, on part avec trois voitures à telle heure, qui veut vient » etc. Et là tu vas avoir 20 expats qui se ramènent et qui vont se faire 10 potes.*»

La durée du séjour n'est souvent pas très longue. Les habitants s'engagent pour par exemple 2 ou 3 mois puis peuvent quitter le logement s'ils ont trouvé un remplaçant pour leur chambre. Les Colivings attirent beaucoup d'étrangers qui ne connaissent pas la ville et qui cherchent un logement pour une durée flexible et souhaitent se faire un nouveau réseau facilement.
« *Je ne pensais pas qu'il y aurait autant d'étrangers. Je pensais qu'il y aurait plus de Belges. Mais pas du tout négatif, c'est trop cool.* »

L'ambiance dans le logement est très ouverte car ce sont des gens qui ne se connaissent pas de base (comparé à la colocation, rue du Collège, 3.1.1.) et qui sont à la recherche d'une nouvelle communauté.
« *... ce qui est trop cool, c'est que les gens qu'on invite ici sont toujours hyper heureux de rencontrer de nouvelles personnes.* »

Pour ces jeunes, les évênements et activités présentes sont importantes dans le quartier. Ils sont à la recherche d'un quartier dynamique qui leur permette de faire de chouettes sorties. Autrement, ils organisent eux-même des activités originales entre colocataires comme les dîners d'anniversaires, une «Prom-Night», un dîner de Saint-Valentin, etc.

Dans ce Coliving, le problème reste le même au niveau de la relation avec des voisins. Etant donné que le Coliving s'est implanté dans un îlot résidentiel et très calme, la dynamique de celui-ci a des difficultés à s'y intégrer. Il y a aussi un problème au niveau de l'agencement des espaces qui ne sont pas compatibles et qui créèent des nuisances pour la voisine qui vit dans un logement unifamilial classique.
« *Et je pense que ça s'entend très fort dans sa cuisine et dans la chambre de sa fille. Autre, exemple j'étais en train de polir dans le jardin, elle m'a demandé d'arrêter parce que cela faisait trop bruit. Elle m'a demandé de le faire à l'intérieur alors que c'est pas vraiment faisable.* »

Les transformations faites dans le logement sont bien pensées et facilitent la vie en communauté, La cuisine est assez grande pour permettre d'organiser des diners avec le groupe au complet par exemple. L'agencement des espaces permet que les habitants ne se sentent pas oppressés et puissent vivrent leur vie privée et collective sans interférence. Le fait qu'il y ait différentes cultures, par exemple, permet d'avoir un rythme qui tourne bien.
«*Tu vois les Français et les Flamands qui mangent à sept heure le soir. Puis petit à petit, d'autres se rajoutent. José mange en dernier, vers vingt-deux heures.*»

Par ailleurs, l'agencement des espaces privés a particulièrement bien été pensé pour respecter au mieux leur intimité et faire fonctionner la vie en communauté à 14 personnes.
« *... et en plus on a chacun une douche, évier, toilette. T'as quand même ton propre espace d'hygiène. Parce que dès que t'es à deux, trois dans une même salle de bain, ça peut vite devenir moins confortable.* »

Au niveau de la gestion journalière des espaces communs, une organisation structurée est nécessaire dans un Coliving. Avec ShareHome, des responsables sont désignés (qui sont locataires) pour gérer d'éventuels conflits. Sinon pour le nettoyage quotidien, les locataires ont décidé de nommer des binômes par semaine qui seront responsables de vérifier l'hygiène des espaces commun.

L'agencement des espaces du bâtiments est adéquat pour trouver un équilibre entre espace privé et commun même s'il reste quelques petits défauts.
« *Oui, clairement. Niveau bruit, les chambres au palier, c'est un peu moins cool. Ou si les chambres sont en-dessous des espaces communs. Mais bon, tu sais dans quoi tu t'engages avant d'entrer dans une coloc de quatorze personnes. Donc t'acceptes ces petits défauts. Puis tu peux partir quand tu veux, donc si ça ne matche pas, tu peux toujours quitter. Du moment que tu as quelqu'un qui te remplace.* »



Figure 22 :projet Arc en Ciel

Source:production personnelle

3.3.3. Acteurs du projet Arc-en-Ciel, CLTB

Afin de mieux comprendre les enjeux et d'illustrer les différentes contraintes des habitats collectifs, le projet Arc-en-ciel associé au CLTB, situé à Molenbeek, a été étudié comme un exemple concret. Sur la base du travail de recherche des étudiants de Mme Lenel de Saint-Louis (Atelier 4, Habiter le collectif)[1], j'ai pu résumer quelques contraintes et complications qu'il y eu pour le projet.

Les interviews des étudiants de Saint-Louis auprès d'habitants du projet sont la preuve qu'il existe encore trop de divergences entre les idée de conception d'une vie collective et de la réalité. Sur base du travail des étudiants, d'interviews et d'une visite sur le terrain, on peut constater qu'il existe une divergence entre les envies des promoteurs de créer une communauté et la réalité. Construire un habitat collectif se révèle très complexe car une mulititude de paramètres et de contraintes sont à prendre en compte. On peut se rendre compte que la vie collective imaginée par l'architecte ne se réalise pas toujours comme il le souhaite.

Les étudiants se sont intéressés aux acteurs, aux objectifs du projet, à l'insertion de l'habitat dans son quartier, au rôle du collectif au sein de l'habitat et ont réalisé plusieurs entretiens avec les architectes, promoteurs et habitants du projet.

Tout d'abord, il faut savoir que le projet Arc-en-Ciel est un premier projet pilote. Comme cité dans les habitats collectifs à l'étranger (2.1), historiquement, le but premier d'un CLTB était de donner accès à des terres agricoles et d'avoir un prix plafonné dans la vente du logement afin de permettre de rendre des logements abordables accessibles à une population plus défavorisée financièrement. « *Certains habitants ou futurs habitants étaient plus attirés par le projet pour ses avantages économiques que pour sa dimension participative* » . M.G, habitante du projet Arc-en-Ciel : « *Ce qui m'a motivé c'est que ça me permet d'économiser.* » Par contre pour S., habitant depuis environ un an, sa motivation principale était le projet en lui-même avec toute la dimension collective l'entourant, contrairement à la majorité des habitants. En majorité, les habitants qui se sont installés dans ces habitations, l'ont fait pour une raison financière. Leur objectif premier n'était donc pas de faire partie d'une communauté et de pouvoir profiter d'un logement abordable. Certains habitants ne s'impliquent donc pas comme voulu.

Les habitants ont participé à la conception du projet et à terme, l'objectif de ce projet est de rendre les habitants autonomes dans le concept collectif. Une des visions est également de mélanger plusieurs groupes sociaux aux revenus plus faibles mais aussi des groupes avec des revenues plus élevés.

---

1 Angé Margot, Donies Loïc, Fautré Winona, Georgallis Celine, Nairac Manon, Sohy Louise, Wattecamps Lauréline; «L'habitat collectif - projet "Arc-en-ciel"»; Uclouvain Saint-Louis; 06.2021.



Figure 23 : Jardin partagé

Source:production personnelle

Il y a un hall d'entrée commun et des entrées individuelles pour les appartements au rez-de-chaussée mais on a pu remarquer que les fenêtres de ces appartements restaient closes. Serge Fraas, architecte, explique : « *il fallait absolument 32 logements mais le terrain était petit. Il a fallu mettre des logements au rez-de-chaussée. Ça posait un problème pour la privacité des habitants (manque d'intimité)* ». La solution a donc été de construire des appartements sur deux étages (au rez-de-chaussée et au premier), afin que les chambres les plus intimes se trouvent à l'étage et du côté jardin à l'abri des regards indiscrets et des passages dans les coursives.»

Afin d'assurer l'insertion des habitants dans le quartier, un événement festif a été mis en place pour faciliter les rencontres : le Bazar festival qui est une brocante organisée par les habitants du CLTB. Les habitants ont pu créer des liens avec leurs voisins lors de cet évènement. En effet, Virginie nous apprend que leur intégration s'est faite malgré tout sans trop de difficultés : « *Sans vraiment de problèmes, puisqu'en fait depuis 2015, ils ont fait des fêtes régulièrement puis ont lancé le Bazar festival, donc ils étaient déjà connus des voisins des rues adjacentes qui, je pense, ont apprécié d'avoir un beau projet comme ça à coté (rue Etang noir, rue Vandenpeereboom), à ce niveau-là ça c'est très bien passé, il y a pas eu d'accroche.* » Une salle polyvalente avait été demandée afin d'avoir un espace qui aurait une utilité pour le quartier et de permettre une ouverture sur le quartier. Malheureusement, cette ambition est actuellement un échec. En effet, le projet initial était de créer une crèche intergénérationnelle dans le quartier. Le projet ne vit pas le jour et la salle fut vendue à une autre association mais le projet n'a de nouveau pas abouti. Depuis l'emménagement des habitants, cette salle est restée vide et inoccupée. Il manque pourtant dans ce projet un espace pour pouvoir se rassembler et organiser les assemblées générales par exemple. Ils ont pu trouver une salle dans le quartier qui n'était pas trop chère à louer. Il serait donc intéressant de collectiviser les espaces publiques afin de créer plus d'espaces de rencontres et de rassemblement.

Deux éléments important qui ont été co-créés par les habitants et les promoteurs pour respecter la vie commune et résoudre d'éventuels conflits sont la charte et le règlement intérieur. Ces documents posent les grands principes de vivre ensemble. Mais de nouveau, il y a eu certaines divergences dans la création de cette charte entre les habitants et les promoteurs et celle-ci ne fut pas toujours aussi utile que prévu. .

Les espaces communs pensés comme espaces de sociabilité ne sont pas utilisés comme tels. Le jardin commun, les coursives et la salle poylvalente ne remplissent pas leur mission. Par exemple, les coursives ont été installées pour que les habitants puissent se les approprier mais ce fut pas le cas. Ces coursives ne servent que de passage et sont pour la plupart du temps innocupées. Celles-ci peuvent carrément gêner car elles empiètent sur les espaces privés. Il semblerait que ce soit la culture spécifique des habitants qui soit à l'origine d'un tel échec à l'habitat Arc-en-ciel, alors que ces coursives furent un succès à Brutopia. En effet, la majorité des habitants d'Arc-en-ciel sont musulmans. Cependant,



Figure 24 : Coursive

Source:production personnelle

les coursives ne faisaient pas partie des demandes initiales des habitants et n'ont pas été exploitées comme l'avaient pensé initialement les architectes

Le jardin commun est utilisé quand il fait beau et les habitants aiment bien s'y retrouver mais spatialement, celui-ci ne satisfait pas. Il est en effet plus petit que prévu. De plus, il a provoqué des nuisances dûes aux enfants qui s'amusaient et faisaient beaucoup de bruit. Ils ont finalement pu résoudre ce problème lors d'une réunion et on fixé de nouvelles règles afin de limiter ces nuisances avec un horaire par exemple. , les terrasses « privées » au rez-de-chaussée qui donnent directement sur le jardin commun et qu'il est interdit de « calfeutrer » sont perçues par les habitants du rez-de-chaussée comme un problème pour leur intimité.
M.G. mentionnait que les espaces communs ne poussaient pas encore à la convivialité car « On y passe seulement. Les espaces communs, ce sont les couloirs, l'ascenseur, le local à vélo/poussettes et le local poubelle. ». Les autres espaces communs ne sont donc pas des espaces de rencontres, mais seulement des espaces de passage.

Malgré ces divergences sur la vie commune, un sentiment d'appartenance à un collectif existe. Il y règne une grande solidarité dans la gestion des problèmes. Ils ont la volonté de régler les problèmes afin de trouver la solution la plus rentable. Ils se réunissent alors ou communiquent via l'application Whatsapp. Il y a une grande diversité culturelle et de valeurs mais pourant le sentiment de groupe est bien présent, non via les espaces communs mais plutôt via le côté participatif du projet.

Il y a donc réellement un décalage entre la proposition et la conception. Ceci est entre autres causé par le non-respect des différents profils sociaux et de leurs motivation à vivre en groupe. L'architecte n'a pas suffisamment tenu compte de la réalité des besoins des habitants (qui découlent de leur culture, par exemple). On peut faire la comparaison avec le projet d'habitat collectif de Brutopia qui lui a été auto-promu. Dans ce projet, les habitants ont beaucoup plus de libertés dans les décisions prises alors qu'ici, il y a plus d'acteurs, ce qui restreint ces libertés. Sans cerner le public cibles, il est difficile de penser pour les autres et deviner leurs attentes et leurs envies et donc d'assurer la vie commune. Le travail de participation est donc nécessaire dans l'élaboration d'un projet commun même si cette parcipation et la traduction architecturale est un travail difficile. Le collectif ne se créé pas toujours ou l'on pense qu'il va se créer.
Ce qui est important à retenir avec ce cas, c'est que le projet et la dimension collective imaginée par les promoteurs n'est pas la même que les habitants.

3.2. Synthèse des enquêtes

3.2.1. Enquête auprès des habitants d'habitats collecitfs et des colocations

Cette enquête a été menée auprès des habitants d'habitats collectifs et de colocations, à l'aide d'un Google Form mis en place dans le cadre de cette recherche[1]. veuillez trouvez ci-dessous le résumé des réponses de l'enquête:

Sur un total de 25 réponses, la moitié vivait dans un habitat collectif et l'autre en colocation.

- La plupart des habitants ont en moyenne la vingtaine.
- Ce qu'il manque le plus aux habitants: un espace extérieur partagé (jardin, potager, terasse), un garage pour la voiture et un espace de sport.
- La plupart des habitants font leur propre courses ménagères.
- Ils organisent en grande majorité des activités communes.
- La plupart est satisfaite des espaces de son logement. Dans les commentaires, la plupart des cohabitants sont satisfaits car les espaces partagés sont suffisament grands et qu'ils ont droit à un espace privé qui respecte leur intimité.
- Le plus gros problème dans le logement est le bruit et le manque d'espace extérieur.
- Pour la plupart, ils ont pu créer des relations amicales avec leurs voisins.
- Les avis sont partagés entre le fait d'organiser des activités avec beaucoup de monde extérieur au logement dans lequel ils habitent.
- Vivre le confinement pendant la période de pandémie de 2020/2021 avec d'autres personnes a rendu cette période plus facile à vivre. Une des grandes difficultés pendant ce confinement avec d'autres personnes a été de rester d'accord sur les règles de «vivre ensemble». Le fait de ne pas pouvoir d'autres personnes et parfois d'avoir un manque d'intimité a pu peser.
- Les lieux qui manquent le plus dans leur quartier sont les espaces de rencontres (jardin ou espace pour organiser des activités, espaces communs) et des espaces pour pouvoir faire du télétravail.

1 https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc9zSyzL-jMq5WgHX4Imx82m19Jfo_keyu8bOnsw6DZ-pUPSAw/viewform?usp=sf_link

3.2.2. Enquête sur les habitants du quartier européen

Cette enquête a été menée auprès des habitats du quartier européen à l'aide d'un questionnaire mis en place dans le cadre de cette recherche[1]. Ce questionnaire a pu être partagé en Google Form sur l'application «Hoplr»[2] On peut résumer certains besoins ou certaines carences du quartier. 29 personnes y ont répondu.

- 75 pourcents des personnes ayant répondu à cette enquête ne vivent ni en colocation ni en cohabitation.
- La majorité des personnes ayant répondu à l'enquête sont satisfaits de la vie de leur quartier.
- La moitié décrète qu'il y a peu d'ambiance.
- Il manque surtout dans le quartier des espaces de rencontres (jardin ou potager partagé, atelier partagé, lieu pour organiser des activités), des rangements vélo et des espaces culturels.
- La pollution, les embouteillages et le bruit sont les éléments les plus négatifs du quartier.
- Pour la plupart, leurs voisins sont des connaisances et ils les rencontrent parfois.
- Les espaces verts contribuent à la rencontre entre les voisins mais en dehors de ce lieu, il y a peu d'opportunités pour créer des liens. Il y a pourtant parfois des évènements qui s'organisent.
- 60 pourcent connaissent des lieux de coworking, cohousing ou fablab mais la moitié n'y a jamais été. Ceux qui y sont déjà allés sont prêts à renouveler leur expérience.

3.2.3. Enquête auprès des architectes d'habitats collectifs

Selon deux architectes (ayant répondu au GoogleForm[3]) qui ont conceptualisé des habitats collectifs, il est nécessaire d'avoir comme espace partagé notamment: une buanderie commune, un espace pour ranger des vélos, des espaces de stockages, des espaces communs propices à la rencontre, une salle commune, un jardin commun etc.
Ils se sont interessés à l'habitat collectif après une expérience professionnel en Suisse où il est habituel de partager des espaces au sein d'un même immeuble ou quartier et parce que il s'agit d'un mode de vie qui induit une solidarité entre les habitants.

Les plus grandes contraintes et difficultés dans un projet de cohousing sont de trouver un juste milieu entre les espaces privés et les espaces communs et maintenir la dynamique dans le groupe durant toute la phase d'étude (esquisse, permis, construction)

---

1 https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdeXV64zZWi8fVsKH_mYoHlrZOJr71SUFz7QdFMu-NRYUpf-LQ/viewform?usp=sf_link

2 Hoplr est un réseau social privé pour les quartiers en Belgique et aux Pays-Bas.

3 https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSe2tGCRuPxYdTK-PK5KnoVMKtCzQgQbdK_UzmzyCQ-Mb4B8XA/viewform?usp=sf_link

Les plus grands avantages de créer un projet de cohousing sont: une meilleur utilisation des mètres carrés, un logement plus abordable, luter contre la solitude, un confort de vie plus élevé. Une citation extraite du livre de Julia Park, Jeremy Porteus in « Age-Friendly Housing, Future Design for Older People » nous explique quels sont les avantages de ce type d'habitation:
« Soloinsieme », le terme inventé qui combine les mots italiens pour « seul » et « ensemble », résume ce que beaucoup considèrent comme le meilleur des deux mondes : un logement indépendant avec des espaces partagés qui rassemblent les gens et offrent des opportunités faciles de profiter d'un changement de décor sans avoir besoin de voyager - l'une des principales raisons pour lesquelles ceux qui choisissent de passer aux « paramètres de groupe » font ce choix. Alors que certains espaces sont spécifiquement conçus avec la sociabilité à l'esprit, d'autres encouragent simplement les rencontres fortuites et de voisinage. » Architecte anonyme qui a répondu au Google Form

Pourtant, selon l'architecte qui a répondu au Google Form, il est encore souvent compliqué de concevoir ce genre de projet avec les autorités publiques. Les communes ne sont en générale pas très ouvertes à ce genre de projet. Elles préfèrent accueillir des familles dans les maisons unifamiliales mais cela est irréaliste vu le prix au m^2 dans la Région de Bruxelles-Capitale. L'affectation du sol ne pose, par contre, pas trop de problèmes. Il n'existe pas encore de politique au niveau de la région de Bruxelles-Capitale dans ce domaine.

La pandémie a bouleversé plusieurs choses dans l'espace collectif : le besoin d'espace pour travailler dans la maison, l'usage plus intensif de la cuisine, le besoin de bureau plus grand dans les chambres, un espace pour faire du sport est plus que le bienvenu.

4 CONCLUSION

Suite à l'urgence évoquée d'un besoin de logement supplémentaire et abordable en contexte urbain, de nouvelles typologies sont en train de se développer. Le logement, jusqu'à présent, a principalement été conçu pour un usage privatif mais se tourne aujourd'hui vers un fonctionnement communautaire. Les mentalités évoluent et les habitations sont de plus en plus pensées de manière collective.

Depuis le début des années 2000, les expériences de cohabitat suscitent un engouement à Bruxelles comme dans de nombreuses grandes villes. Le système d'habitat collectif permettrait de répondre à un manque de logement par rapport à une demande toujours croissante en milieu urbain et à un budget abordable. Ceci permettrait de créer la ville collective, la «*Co-Brussels*», afin de mieux rentabiliser les espaces, de rendre le logement accessible à tous et d'encourager la cohésion sociale. Différents types d'habitats collectifs se développent dans la ville pour répondre à différents modes d'habiter et aux nombreux nouveaux besoins de la société. On retrouve dans la région de Bruxelles-Captiale comme habitat collectif (type exemplaire): le Coliving, le CLTB, l'habitat groupé, l'habitat groupé intergénérationnel, l'habitat temporaire et la résidence étudiante. Ces typologies sont réfléchies de façon à répondre aux profils variés qu'on peut retrouver dans la ville et ainsi mieux répondre à leurs attentes et leurs aspirations. Les espaces sont également conceptualisés pour créer la vie en communauté tout en respectant leur intimité.

Par ailleurs, on peut retenir que le processus participatif et une organisation prévue entre les habitants sont deux éléments essentiels pour la mise en place d'un habitat collectif et d'espaces partagés. En effet, comme le travail sur le projet «Arc-en-Ciel» du CLTB a pu le démontrer, certains espaces sont pensés pour créer la vie commune mais ne sont pas utilisés comme prévu. De plus, pour gérer la vie en groupe, dans un Coliving par exemple, il est aussi primordial d'avoir une bonne coordination et communication entre les habitants afin de permettre la vie quotidienne agréable pour tout le monde et éviter les conflits.

On peut observer que ces habitats collectifs s'établissent de manière éclatée dans la Région de Bruxelles-Capitale sans organisation commune ni en réseau contrairement à d'autres habitats collectifs qu'on peut retrouver à l'étranger. Les communautés s'établissent au sein du bâtiment et non au sein de la ville ou d'un quartier. Il serait pourtant intéressant de mieux connecter ces communautés au quartier. Ceci permettrait d'intégrer les habitants, de créer des lieux rencontres, de la solidarité.

En parallèle au développement des habitats collectifs qui s'étend principalement dans l'est de la Région Bruxelles-Capitale, la colocation semble s'étendre dans toute la Région. Ce type d'habitation est défini comme «standard» car il permet de se loger et de

partager des espaces mais celui-ci n'est à l'origine pas prévu pour cet usage. La colocation prouve que le patrimoine immobilier bruxellois à besoin d'être adapté et transformé pour permettre aux divers types de demandeurs de logements de trouver celui qui leur convient et qui soit adapté à leurs besoins.

Le mode de vie partagé, en pleine expansion, pourrait être une solution aux problématiques présentes dans les grands centres urbains, celles-ci fortement accentuées avec la crise sanitaire de 2020-2021. La cohabitation n'est pas un mode de vie nouveau mais s'étend de plus en plus bien que une grande partie se fasse de manière non organisée. Les espaces ne sont pas adaptés et comportent certains défauts. Il serait avantageux de repenser la structure urbanistique de la ville afin de mieux partager les ressources et d'améliorer la qualité de vie des habitants, des quartiers, de la ville.

5 ANNEXES

Claire Sallet, Architecte pour Neybor (Coliving)

«Est-ce que vous choisissez des endroits cibles dans Bruxelles ?»
«*On choisit nos maisons en fonction des trajets et des critères financiers. On a finalement des quartiers divers. Maintenant, on s'intéresse plus au quartier Saint-Josse qui est en train de bouger.*»

«Comment sont organisés vos logements?»
«*On se base sur le principe de 3 bulles :*
La bulle privative : où on peut recevoir des gens, type du studio avec minimum une douche et un évier.
La bulle du séjour de la maison : les espaces partagés avec les gens de la maison.
La bulle du réseau urbain : certaines maisons ont des espaces spéciaux. Par exemple, il y a un très grand jardin qui est accessible de 9h à 23h et qui est aménagé pour les gens de la communauté du Coliving. Il est pensé pour que les entrées et sorties ne perturbent jamais les gens de la maison. Il faut réfléchir à ce que ce ne soit pas trop intrusif. Autre exemple : il peut y avoir une salle de musique où on vient emprunter un instrument, une salle de gym avec différents équipements, une changing room localisée près d'un bois pour aller faire son jogging. Dans cette bulle de réseau urbain, les services pourraient s'ouvrir à des gens qui sont extérieur à la communauté comme par exemple participer à une conférence qu'un des membres de la communauté organise. Ce système fonctionne alors par évènement.On a donc une gradation du privé vers le commun.»

Retranscription du contenu des entretiens : habitant d'une colocation

Je suis étudiante en Master, à l'Université Catholique de Louvain la Neuve, en architecture. Dans le cadre de mon Travail de fin d'étude, j'étudie les habitats collectifs et les colocations afin d'imaginer la ville future de Bruxelles, collective. Si cela vous convient, nous allons donc vous poser une série de questions portant sur 5 dimensions de l'habitat collectif : avant votre emménagement, vos relations avec les autres habitants, l'architecture et l'agencement des espaces, l'organisation entre les habitants et enfin, votre ressenti général.

Nous vous remercions d'avoir accepté de participer à cet entretien. Nous allons commencer par vous posez quelques questions concernant les prémices de votre emménagement dans cet habitat collectif.

- Question de contexte général. Quel âge as-tu ?

23 ans.

- Que fais-tu dans la vie ?

Je suis commerciale chez ODOO.

- En quelques mots, peux-tu décrire ton logement ?

J'habite avec sept autres personnes dans une maison de ville qui a été transformée d'abord en appartement puis, maintenant, est transformée en maison pour qu'on puisse en faire une colocation.

- Ou se situe ton logement ?

Il se situe à Ixelles, juste à côté de la place Flagey.

- Comment avez-vous entendu parler du projet ?

Des amis de un de mes colocs sont entrepreneurs et donc achètent souvent plusieurs maisons qu'ils retapent pour en faire des colocations et on a appris qu'il y en avait une qui se libérait donc ils nous ont proposé de la prendre.

- Qu'est-ce qui vous a motivé à faire partie de ce projet de Co-living, d'habitat collectif ? Quelles étaient vos attentes au départ du projet ?

Ce qui m'a motivé, c'est le fait de n'avoir jamais vécu l'expérience de kot durant toutes mes années d'étude. Donc je suis restée chez mes parents quand je n'étais pas à l'étranger. Donc je me suis dit que c'était une bonne idée d'au moins essayer ça, une fois dans ma vie. Et l'autre chose qui m'a motivé, c'est

aussi le fait qu'avec la première vague du Covid, on a tous été coincé chez nous, chez nos parents. Même si ça se passait bien, je pense que c'était chouette de se dire que si ça recommençait, ce qui a été le cas, j'allais pouvoir habiter avec des amis ou des personnes que je connaissais un peu moins et pouvoir rendre mon quotidien plus chouette. Et du coup mes attentes … Je sais pas trop si j'avais vraiment des attentes. En fait, comme je savais que j'allais habiter avec des amis, j'avais pas vraiment d'attente puisque je les connaissais déjà presque tous et je savais vraiment dans quoi je m'embarquais. Mais voilà, pour l'instant ça se passe bien. Je pense qu'on profite bien tous les uns des autres. Après, on est très souvent à la coloc puisque tout a été fermé jusque récemment. Donc c'était plus différent d'une colocation habituelle, on va dire parce que le midi on le passait en ensemble, le soir on le passait ensemble, dès qu'on faisait des trucs c'était à la colocation. Il fallait aussi s'arranger niveau normes Covid et tout ça donc je pense que ce n'était pas une manière d'habiter habituelle.

• Quelles ont été les démarches que vous avez dû effectuer pour vous porter candidat à faire partie de ce projet d'habitat collectif ? Comment avez-vous été sélectionnée ? Vous étiez sur une liste d'attente?

Normalement, je devais habiter avec sept copines donc on avait fait tout un dossier qui reprenait nos CV mais de manière plus fun et plus marrante pour donner envie aux propriétaires de nous louer la maison. Après, on m'a proposé un autre plan, on va dire, avec ces sept autres personnes qui postulaient pour la même maison. Donc j'ai postulé deux fois pour cette maison. Une fois avec un dossier et l'autre sans dossier puisqu'on connaissait les propriétaires donc ils savaient que les payements allaient suivre et on avait pas vraiment besoin de faire un dossier pour avoir leur confiance. Donc il y a eu un peu les deux et on l'a pas eu avec le dossier mais on l'a eu parce que c'était le réseau de mon ami, « via via ».

• De quel type était votre logement précédent (privé/colocation/appartement / maison) ? Quelle(s) grosse(s) différence(s) y a t'il entre ce dernier et votre appartement actuel ?

C'était ma maison familiale, donc privée, chez mes parents. Située à Mérode. La grosse différence avec mon logement actuel, je pense que c'est le fait qu'on était que trois. Il y avait juste mes parents et moi donc c'est quand même différent. Ici, c'est une coloc mixte donc il y a des filles et des garçons qui doivent cohabiter, partager des salles de bain. Partager des espaces à huit aussi c'est quelque chose d'assez nouveau. Et aussi le fait que même si on est à huit, c'est quand même la taille d'une maison bruxelloise dans laquelle j'étais aussi avec mes parents et donc une cuisine à huit, un frigo à huit. C'est toute une organisation et parfois c'est pas toujours aussi propre qu'on voudrait, aussi organisée, aussi facile on va dire. Donc ça, ça change. Je dirais aussi niveau propreté, on a pas tous la même définition de la propreté, la même manière de prendre soin des affaires. Et le fait de nettoyer les commu quand ils sont sales ou même prendre quelqu'un pour le faire. Et puis sinon, pour le reste, je pense niveau bruit, ça reste globalement la même chose. On a été habitué à vivre avec nos frères et sœurs, nos familles donc ça, je me fais autant réveillée par ma colocatrice que je me faisais réveillée par ma sœur. Autre chose qui me dérange énormément, on a notre maison qui a juste une petite coure qui n'est jamais au soleil. Elle est au milieu de plusieurs maisons et on a pas de balcon ni de terrasse. Donc nivau soleil et espace extérieur, c'est quelque chose qui change parce-que chez mes parents, j'avais un jardin, une terrasse etc.

• Qu'est-ce qui vous a le plus marqué lors de votre emménagement ? Que cela soit le quartier, l'habitat ou l'appartement ?

Je pense que c'est le quartier. Je pense qu'on a en partie choisi la coloc parce qu'elle venait d'être retapée même si elle a été retapée selon moi vite fait bien fait. Donc je pense que ce qui m'a marqué, c'est clairement de venir à Flagey donc avoir Ixelles, avoir tous ces restaurants, ces petits bars, de découvrir tout un nouveau quartier que je ne connaissais pas spécialement et c'est ça aussi, on a cherché une localisation qui nous convenait à tous et qui pouvait être chouette. Après, on ne l'a pas encore exploité, à cause du Covid. Mais, oui c'est ça qui nous a marqué principalement. Après, la maison comme j'ai dit, c'est une maison de ville typique bruxelloise, donc ça ne change pas énormément par rapport à celle dans laquelle j'habitais avant.

• Avez-vous des nouvelles habitudes de vie depuis que vous vivez ici ? Si oui, pourriez-vous m'en décrire certaines ?

Oui, j'ai surement de nouvelles habitudes. Quand t'habites avec tes parents puis avec tes amis, ta vie change quand même parce que tu vas passer beaucoup plus de temps dans les lieux communs. Donc on est tout le temps dans le salon, dans les canapés, dans la salle à teuf. Alors qu'avec mes parents, une fois qu'on avait fini de manger, je montais dans ma chambre. Donc je pense que je passe beaucoup plus de temps dans les commus mais avec le Covid, je passe aussi beaucoup de temps dans ma chambre parce-que c'est là que je travaille. Donc en fait, j'ai aussi du transformer ma chambre en bureau. Ce qui change énormément. Ce qui a changé mes habitudes aussi. Parce que chez mes parents, j'aurai probablement eu une autre pièce pour travailler. Donc c'est aussi devoir partager toute une maison lorsque tout le monde est en télétravail. Ca change aussi qu' on partage une salle de bain à trois filles. Des filles qui ont des petits amis. Alors que moi, chez mes parents, j'avais ma propre salle de bain donc il faut aussi s'habituer à devoir partager tout ça. Rien que le fait de vouloir utiliser la baignoire de la salle de bain des garçons , ça veut dire qu'on leur interdit d'utiliser leur salle de bain. Ils ne sont pas toujours très contents. Et puis aussi niveau nourriture, on organise des repas pour tout le monde. On a dû s'habituer à avoir des tout petit frigo. On a que deux frigos pour huit donc on doit un peu faire les courses au jour le jour pour tout le monde. Il faut aussi partager les armoires.

• À présent, nous allons vous poser quelques questions au sujet de vos relations avec les autres habitants de ce logement collectif. Connaissez-vous tous vos voisins ? Comment sont vos relations avec eux ?

Avec mes colocataires, c'est une super bonne relation. Il y en avait certains que je connais depuis plus de dix ans maintenant. D'autres que je connaissais moins et une que je ne connaissais pas du tout et tout se passe super bien. Après, niveau relation voisin … (rire) D'un côté, on ne les a jamais vraiment rencontré. On ne sait pas trop qui c'est. On ne se dérange pas mutuellement. De l'autre côté, ce sont des appartements en fait, l'appartement du dessous a sa chambre principale à côté de notre commu et du coup, c'est plus compliqué. Quand on est à huit dans une pièce ou même plus, on les dérange facilement. Niveau

bruit et isolation, notre maison pourrait vraiment s'améliorer. Mais eux ne nous dérange pas. Nous on les dérange qu' on est beaucoup.

• A propos de l'architecture et de l'agencement des espaces communs et privés, pensez-vous que les espaces communs ont été pensés de façon optimale, au niveau de l'architecture, de l'agencement de l'espace ainsi que d'un point de vue pratique ?

Alors, je vais commencer par l'étage du bas. Je pense qu'en bas, ça a été bien pensé. Puis, quand tu montes à l'étage où tu as le salon, la cuisine et tout, je dirais que la cuisine n'a pas du tout été pensé pour huit personnes. Comme j'ai déjà dit, on a pas du tout d'armoire, on a que deux frigos, on a qu'un évier, la cuisine est relativement petite. C'est aussi l'entrée pour aller sur la terrasse donc c'est un peu dur d'y accéder quand on est tous ensemble. Donc ça c'est pas idéal. Après, le reste c'est encore assez bien agencé. On a en général, une salle de bain à chaque étage pour deux chambres ou trois. Donc ça c'est facile à partager. Nos chambres ont en général, la même taille sauf que parfois le plafond est plus haut ou plus bas. Mais en général, c'est assez bien équilibré. Sauf la cuisine qui me dérange personnellement.

• Les espaces communs ont-ils été imaginés par les habitants ou bien est-ce d'autres personnes qui ont décidé ? (Architecte, pouvoir public...) Si cela s'est fait en collaboration avec d'autres acteurs, comment ça s'est passé ?

Alors, c'est d'autres personnes qui les ont imaginé, nos propriétaires. Mais je pense que ces espaces communs (cuisine, salon, séjour) avaient déjà été pensés avant la rénovation de la maison. Lors de sa construction surement. J'ai pas l'impression que ça a énormément changé depuis. Je dirais que c'est en tout cas pas nous mais je ne sais pas exactement qui a décidé mais notre propriétaire a en tout cas fait une partie.

• Selon vous, ces espaces favorisent-ils le contact avec les autres habitants et les relations avec eux ?

Oui, en tout cas le commu. Le fait de partager une cuisine, une salle à manger, ça aide clairement à créer des liens. Le fait qu'on ait mis une télévision, un projecteur. Tout le monde vient et en profite. Je dirais juste que la chambre d'un des coloc qui est en sous-sol est peut-être moins propice pour partager cette vie parce que souvent on est plusieurs aux mêmes étages et lui, il est tout seul en bas. Donc parfois, quand on sort de la chambre ou qu'il se passe quelque chose, on va avoir plus tendance à parler aux personnes de notre étage et moins à lui. Donc ça, c'est plus compliqué pour lui. Mais sinon en général, on est deux par pallier, on a un escalier où on se croise, une cuisine donc ça nous force à nous côtoyer.

• Nous aimerions maintenant aborder avec vous, l'organisation de la vie collective entre les habitants. Comment se déroule la participation aux tâches de gestion et d'entretien des espaces communs?

(Rire) On essaye de manger une fois par semaine ensemble donc d'avoir un diner « familial ». On l'a fixé le mardi et c'est un peu, chacun à son tour, qui essaye de proposer un repas. Donc, heu… quand

quelqu'un en a envie, propose une idée puis tout le monde l'aide. Après, pour tout ce qui est tâche poubelle, laver, ça on a pas d'organisation. Chacun le fait quand il voit que cela dérange. Après, y en a clairement qui nettoient plus que d'autres. Mais tout le monde essaye de faire de son mieux et voilà, ça fait partie du choix de la vie en colocation. Donc c'est vraiment plutôt libre. Souvent quand quelqu'un lance quelque chose, les autres vont le suivre.

• Comment s'organise la vie dans les espaces communs ? Y a-t-il des activités qui réunissent tous les habitants malgré la situation actuelle (covid) ?

Déjà, le diner du mardi, c'est un exemple. On essaye une fois par week-end d'organiser une activité ensemble donc on a fait par exemple, un jeu de piste dans Bruxelles, une chasse Pâques dans toute la coloc, une Noel. Donc on essaye de créer une ambiance de colocation. Les anniversaires aussi. Donc, on fait minimum une à deux fois par semaine, un truc en colocation.

• Préférez-vous vous détendre dans la salle commune ou plutôt dans votre espace privé ?

Ca dépend mais je vais plutôt dire dans mon espace privé. Vu qu'on habite à huit, dans les salons ou dans la cuisine, il y aura quasi tout le temps quelqu'un présent. Et donc si tu veux un peu prendre du temps pour te ressourcer ou te retrouver avec toi-même, c'est pas dans les espaces communs que tu le fais. Pour te reposer, tu vas dans ta chambre.

• Arrivez-vous à trouver un équilibre entre moment privé et moment de sociabilité dans votre logement collectif ? L'agencement du bâtiment est-il adéquat pour cet équilibre selon vous ? Pourquoi ?

Oui parce qu'il n'y a aucune chambre à l'étage du commu. Il y a juste une salle de bain au-dessus, sur le premier pallier, donc il faut encore monter un étage pour avoir les chambres. Et celui à l'étage d'en dessous n'est pas dérangé sauf s'il se passe des choses au sous-sol, par exemple quand on fait une fête dans la cave. Mais en général, ça va. Et niveau équilibre entre moment privé et sociable, ça dépend des personnes. Ils n'ont pas tous les mêmes besoins à ce niveau-là. Pour certains, se relaxer, ça va être de trainer avec d'autres dans les canapés jusque minuit. Personnellement, j'aime bien me coucher tôt en semaine et regarder un film ou une série dans mon lit. L'équilibre n'est pas le même pour chaque personne. Mais on a pas tous le même rythme.

• Est-ce que les habitants ont créé une charte avec des règles de vie commune (pour les espaces communs) ? Comment ça s'est passé ?

Absolument pas non. On a essayé parce qu'avec le confinement, on a voulu gérer ça au mieux. Mais être d'accord à huit, c'est pas évident parce qu'on a pas tous les mêmes avis là-dessus. Donc même ça, c'est tombé à l'eau.

• À présent, nous aimerions vous poser deux questions au sujet de votre ressenti général par rapport à votre habitation. Diriez-vous que vous êtes plutôt satisfait ou mécontent de votre logement collectif ?

Satisfaite malgré les quelques petits défauts.

• E est-ce que vous avez toujours vécu à Bruxelles ?

Oui.

Retranscription du contenu des entretiens : Justine David et Manu, habitants d'un Coliving, ShareHome, rue de Rodeebeek

Je suis étudiante en Master, à l'Université Catholique de Louvain la Neuve, en architecture. Dans le cadre de mon Travail de fin d'étude, j'étudie les habitats collectifs et les colocations afin d'imaginer la ville future de Bruxelles, collective. Si cela vous convient, nous allons donc vous poser une série de questions portant sur 5 dimensions de l'habitat collectif : avant votre emménagement, vos relations avec les autres habitants, l'architecture et l'agencement des espaces, l'organisation entre les habitants et enfin, votre ressenti général.

Nous vous remercions d'avoir accepté de participer à cet entretien. Nous allons commencer par vous posez quelques questions concernant les prémices de votre emménagement dans cet habitat collectif.

Question de contexte général.

• Quel âge as-tu ?
Justine : *27 ans*
Manu : *24 ans*

• Que fais-tu dans la vie ?
Justine : *Je travaille pour une société de IT Consulting.*
Manu : *Je suis en stage chez Colgate Company en tant qu'assistant en digital marketing.*

• En quelques mots, peux-tu décrire ton logement ?

Justine : *Coliving avec des expats. Enorme coloc.*

• Ou se situe ton logement ?
Justine : *A Diamant, dans le centre de Bruxelles.*

• Comment avez-vous entendu parler du projet ?

Justine : *Toi c'est plus par Eva.*
Manu : *Oui, par Eva. Une de nos colocs que je connaissais déjà avant. Elle connait un des propriétaires de la maison « Share Home » du coup c'est un ami de ses parents qui a recommandé « Share Home »*
Justine : *Moi, par hasard, via la grande sœur de Madeleine, Camille, par hasard c'était une de ses potes dont la marraine ou truc du style avait décoré une maison ShareHome. Et du coup, l'été passé, on a été visité sans savoir que c'était le projet. Et moi ma coloc se finissait ou je restais toute seule dans un appart et avec la période Corona, c'était pas très chill. Et du coup via via, ils m'ont dit du coup que c'était chill. Donc oui « via via ».*

• Qu'est-ce qui vous a motivé à faire partie de ce projet de Co-living, d'habitat collectif ? Quelles étaient vos attentes au départ du projet ?
Justine : *Je pense un peu comme tout le monde, je pense que pour la plupart des gens ici, c'était pour se faire des potes qui soient d'ici ou d'autres pays. Pour moi, j'avoue que c'était chiant le Corona, donc trop chaud de rencontrer de nouvelles personnes. Vivre dans une grande coloc et puis je pense que ce sera peut-être la dernière fois parce que je commence à devenir âgée. A mon avis, c'est un peu pour tout le monde, tu vois le truc de communauté et d'être avec pleins de gens. En tant de Corona, quand tout était fermé, t'arrives dans un pays où il y a rien moyen de faire et t'es dans une coloc à un ou deux, c'est pas la teuf.*

Manu : *Ouais, puis en tant qu'étranger, sans la coloc j'aurai rencontré personne je pense.*

Justine : *Même en tant que belge finalement, on ne rencontre plus personne.*
Ce qui est cool aussi, c'est que dans certaines maisons, parfois les gens connaissent via via ou que Ind, qui travaille pour ShareHome, connait un peu tout le monde dans toutes les maisons, c'est qu'on va dans d'autres colocs faire des teufs ou que d'autres colocs viennent ici. Et c'est le job de Ind, ils vont commencer à faire une application pour vraiment faire des trucs ensemble. Tu postes des trucs sur l'application « chaud demain faire une ballade dans tel truc, on part avec trois voitures à telle heure, qui veut vient » etc. Et là tu vas avoir 20 expats qui se ramènent et qui vont se faire 10 potes.

Nadège : *Vous avez des contacts avec les autres maisons parce que vous avez des connaissances dans les autres maisons ? Ou vous utilisez l'application ?*

Justine : *Là, l'application n'a pas encore démarré, j'ai une pote dans un Share Home, le frère d'un de nos colocs est dans un ShareHome donc il est venu un week-end chez nous. Puis j'ai rencontré sa meuf à une teuf qui est devenue une pote. Mais du coup c'est de nouveau « via via ». Du coup, c'est la Belgique, le bouche à oreille.*

• Quelles ont été les démarches que vous avez dû effectuer pour vous porter candidat à faire partie de ce projet d'habitat collectif ? Comment avez-vous été sélectionné ? Vous étiez sur une liste d'attente?

Justine : *Beaucoup de personne dans le Coliving. Moi, j'étais dans un appart privé à deux avec une toute bonne pote avec un bail pour trois ans etc.*

• De quel type était votre logement précédent (privé/colocation/appartement / maison) ? Quelle(s) grosse(s) différence(s) y a t'il entre ce dernier et votre appartement actuel ?

Mini appart alors qu'ici c'est une grande coloc avec de grands espaces. On a un jardin.
Toi, c'était quoi ton ancienne coloc ?
Manu : Moi, j'étais en coloc avec mes parents donc pas la même ambiance.

• Qu'est-ce qui vous a le plus marqué lors de votre emménagement ? Que cela soit le quartier, l'habitat ou l'appartement ?

Justine : *Déjà la maison est dingue. Quand t'arrives, elle était toute propre, tout était nouveau. Et je pense, il y avait beaucoup de gens. C'était un peu stressant quand même. On s'est retrouvé à dix le premier soir. Dix personnes que tu ne connais pas, t'es là « wow ». Faut s'adapter. Niveau bruit sinon c'est chill.*
Manu : *Je ne pensais pas qu'il y aurait autant d'étranger. Je pensais qu'il y aurait plus de Belges. Mais pas du tout négatif, c'est trop cool.*
Justine : *Y avait tellement de gens qui se ramenaient que tu savais pas trop au début qui était tes colocs. Parce que pour rencontrer les quatorze personnes qui n'arrivent pas en même temps, ça prend du temps.*

Nadège : *Et au niveau du quartier ?*

Justine : *Moi je connais bien le quartier, c'est accessible. T'as le tram, le bus. T'as tout ce qu'il faut. Et toi tu penses quoi de Schaerbeek ?*

Manu : *J'adore pas Schaerbeek. Je préfère quand on est à Woluwe ou le centre-ville aussi.*

Nadège : *Ici, il n'y a pas beaucoup d'activtités non plus.*

Justine : *Surtout en confinement. Parce-que sinon t'as plus d'évènement genre au parc Josaphat, t'as tout le temps des trucs. T'as les guinguettes qui ont ouvert. Alors qu'avant t'allais juste faire tes courses et puis voilà.*

• Avez-vous des nouvelles habitudes de vie depuis que vous vivez ici ? Si oui, pourriez-vous m'en décrire certaines ?
Justine : *Je trouve que ça reste le confinement donc je n'ai pas l'impression.*

Manu : *Si moi comme je vis avec parents, j'ai pas autant d'invités que je peux avoir ici. J'invite ici deux trois potes, puis c'est un autre qui en invite deux trois.*

Justine : *Un jour, on se retrouve à une teuf où on est trente.*

Manu : *Tu rencontres beaucoup de personnes parce qu'il y a souvent des invités chez toi mais ce n'est pas dérangeant parce que la maison est grande et puis si tu veux être chill ben tu vas dans ta chambre.*

Nadège : *Donc tu invites plus souvent des gens. Et sinon, au niveau du quotidien ? Tu gardes les mêmes habitudes ?*

Justine : *Oui, métro-boulot-dodo. Mais il y a un truc qui m'a particulièrement surpris mais de manière positive, c'est que vu qu'on est tous ensemble avec le Covid, tu te demandes comment les gens vont réagir quand ils viennent visiter et ce qui est trop cool, c'est que les gens qu'on invite ici sont toujours hyper heureux de rencontrer de nouvelles personnes. En tout cas, dans mes potes, quand je leur dis que je vis avec pleins de colocs expats, ils sont là « trop cool de rencontrer de nouvelles personnes ». Et ce qui est trop cool aussi c'est que du coup ton groupe d'amis s'élargit avec les colocs. J'ai déjà quelques colocs qui sont venus chez des potes et des trucs comme ça. Quand on fait des brunchs, tout le monde sait qu'ils sont les bienvenus pour se rajouter. Quand tu fais des activités en colocation, t'as plus les gens qui passent et font « hey bonjour » puis tu vas dans ta chambre. Tu laisses les gens dans le commu, ce qui est très belge à mon sens. Alors qu'ici dans le coliving, tu sais en tant que coloc que si tu ramènes des gens, ces gens vont être à partagés avec la coloc. Les gens sont plus ouverts et accueillants. Tu sais que tu ne vas pas boire un verre à un deux dans les commus. Ou alors tu vas dans la « zen room ».*

Nadège : *Si tu vas dans les espaces communs, tu fais un truc commun avec les autres colocs.*

Justin : *D'office.*

Nadège : *Si tu ne veux pas être dérangée, tu vas dans ta chambre.*

Justine : *Oui, c'est ça.*

Nadège : *Et est-ce que vous organisez parfois des activités originales entre colocs ?*

Justine : *On a fait un week-end en Ardennes tous ensemble. Ca j'avoue qu'en colocation standard, c'est pas le genre de truc qu'on a l'habitude de faire. On a fait des soirées à thème (Saint-Valentin, PromNight, Birthday, MovieNight, Chandeleur etc.). Y a pleins de trucs cools qui s'organisent. C'est méga facile d'organiser un truc avec notre conversation sur les réseau. Alors que j'ai l'impression qu'entre belges, hors temps de corona, on se croise à peine. Ici, tu veux voir des gens, tu te poses dans la cuisine, y en a souvent un qui se fait un manger ou un qui bosse dans le séjour.*

• À présent, nous allons vous poser quelques questions au sujet de vos relations avec les autres habitants de ce logement collectif.
Connaissez-vous tous vos voisins ? Comment sont vos relations avec eux ?

(Rire)

Justine : *Il y a un côté où ça va bof. Déjà parce qu'on fait trop de bruit et je pense qu'ils n'ont pas assez isolé la structure. Et la femme d'à côté est … comment dire … sensible. Sensible au bruit. Mais ce que je peux comprendre parce qu'ils ont déjà fait des travaux pendant un an en confinement à côté de chez elle. Donc ils étaient déjà vachement énervé avant qu'on emménage. Puis, elle est déjà venue plusieurs fois alors qu'on mettait de la musique dans la cuisine. Et je pense que ça s'entend très fort dans sa cuisine et dans la chambre de sa fille. Autre, exemple j'étais en train de polir dans le jardin, elle m'a demandé d'arrêter parce que cela faisait trop bruit. Elle m'a demandé de le faire à l'intérieur alors que c'est pas vraiment faisable.*

Manu : *Mais des activités que tu fais en pleine journée comme poncer que tu peux seulement faire dehors, ça nous embête.*

Justine : *On comprend pour les fêtes parce que c'est tous les vendredi. Mais du coup, c'est clairement un projet qui se retrouve dans un contexte méga calme de base, vu que c'est du résidentiel et donc s'adapte plus difficilement dans le voisinage.*

• A propos de l'architecture et de l'agencement des espaces communs et privés, pensez-vous que les espaces communs ont été pensés de façon optimale, au niveau de l'architecture, de l'agencement de l'espace ainsi que d'un point de vue pratique ?

Justine : *Oui, ça je trouve quand même que oui.*

Manu : *Tout est neuf en plus. C'est assez malin niveau agencement et tout.*

Justine : *On a deux machine à laver en bas, on a trois frigos. Le seul truc qui était chiant c'était qu'on avait un évier. Mais on leur a dit donc maintenant on en a deux.*

Nadège : *Et c'est assez grand pour rassembler tout le monde ? Vous êtes pas oppressés les uns sur les autres ?*

Justine : *Non pas du tout. Il y a même un moment où t'arrives dans la cuisine et il n'y a personne et tu te demandes « comment ça se fait ? ». Tout le monde a un mode de vie qui se met bien. On sait tous se caser à table sans être oppresser, à quatorze.*

Manu : *De temps en temps, on est beaucoup dans la cuisine. Mais ça arrive rarement.*

Justine : *Tu vois les français et les flamands qui mangent à sept heure le soir. Puis petit à petit, d'autres se rajoutent. José mange en dernier, vers vingt-deux heures.*

Nadège : *Grâce aux différentes cultures, l'organisation se met bien finalement. Et vos chambres sont assez confortables ? Vous avez assez d'espace privé ?*

Manu : *Carrément.*
Justine : *Les chambres sont nickel avec un lit double, une penderie, un bureau. Tout est aménagé de base.*

Manu : *Puis toutes les chambres ont une fenêtre aussi. T'as six chambres qui donnent sur le jardin, six chambres qui donnent sur la rue et deux qui sur le jardin au moins un. Il y a toujours de lumière naturelle.*

• Les espaces communs ont-ils été imaginés par les habitants ou bien est-ce d'autres personnes qui ont décidé ? (Architecte, pouvoir public...) Si cela s'est fait en collaboration avec d'autres acteurs, comment ça s'est passé ?

Nadège : *Je pense qu'on a déjà pas mal répondu à la question.*

• Selon vous, ces espaces favorisent-ils le contact avec les autres habitants et les relations avec eux ?
Justine : *Cuisine, séjour, terrasse.*

• Nous aimerions maintenant aborder avec vous, l'organisation de la vie collective entre les habitants. Comment se déroule la participation aux tâches de gestion et d'entretien des espaces communs?
Justine : *On a organisé un ou deux meeting avec une autre coloc pour décider comment on allait géré la cohabitation. Ca va toujours être les mêmes personnes qui vont nettoyer sinon. Donc on fait des teams de deux par semaine qui checkent un peu les zones communes. On s'assure que les poubelles soient sorties, on vide le lave-vaisselle, on nettoie les petits trucs qui trainent. Et puis ça tourne. On est responsable que tout soit minimum ok pour tout le monde. Il y a aussi une femme de ménage qui vient tous les lundis qui nettoie les espaces communs. Il y a aussi deux « house leader » qui gère les conflits et la gestion des petits défauts quotidien. Puis dans notre loyer, un budget service est compté dedans et permet d'avoir Netflix, le Wifi, la femme de ménage.*

• Comment s'organise la vie dans les espaces communs ? Y a-t-il des activités qui réunissent tous les habitants malgré la situation actuelle (covid) ?

Nadège : *On a déjà répondu à la question.*

• Préférez-vous vous détendre dans la salle commune ou plutôt dans votre espace privé ?

Justine : *Perso, je fais un peu moitié. Mais ça dépend d'une personnalité à l'autre. Et des cultures. Il y en a certains qu'on ne voit pas tellement souvent, d'autres qui passent leur temps dans les canapés.*

Donc vraiment ça dépend. Mais si tu veux voir des gens, il y aura quasi d'office quelqu'un dans la partie commune.

• Arrivez-vous à trouver un équilibre entre moment privé et moment de sociabilité dans votre logement collectif ? L'agencement du bâtiment est-il adéquat pour cet équilibre selon vous ? Pourquoi ?

Justine : *Oui, clairement. Niveau bruit, les chambres au pallier, c'est un peu moins cool. Ou si les chambres sont en dessous des espaces communs. Mais bon, tu sais dans quoi tu t'engages avant d'entrer dans une coloc de quatorze personnes. Donc t'acceptes ces petits défauts. Puis tu peux partir quand tu veux, donc si ça ne matche, tu peux toujours quitter. Du moment que tu as quelqu'un qui te remplace.*

• Est-ce que les habitants ont créé une charte avec des règles de vie commune (pour les espaces communs) ? Comment ça s'est passé ?

Justine : *Non pas de charte mais on a deux responsables de l'hygiène des espaces communs toutes les semaines pour que ça tourne et il y a des houseleader qui s'occupent un peu de la gestion. Comparé à une colocation standard, tout est géré par l'entreprise Sharehome*

• À présent, nous aimerions vous poser deux questions au sujet de votre ressenti général par rapport à votre habitation.
Diriez-vous que vous êtes plutôt satisfait ou mécontent de votre logement collectif ?

Justine : *Satisfaite.*

• À vos yeux, quels sont les avantages et inconvénients de votre logement actuel par rapport à votre ancienne habitation ? (Sans préciser, laisser le répondant indiquer s'il y a pour lui, des avantages/inconvénients au collectif).

Justine : *Le gros inconvénient, c'est que parfois, t'as juste envie de voir personne et ça du coup, t'as pas trop le choix. Mais il y a clairement plus d'avantages que d'inconvénients.*

6 BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages

DGS et calculs BFP ; *Évolution de la population et des ménages privés* ; perspectives BFP et DGS ; 2015.

G. Ledent, C. Salembier; D. Vanneste; *Sustainable Dwelling : Between Spatial Polyvalence and Resdent's Empowerment*; PUL (Presses Universitaires de Louvain); 2019.

J. Obedia ; *Vivre seul ensemble : la conversion d'immeubles de bureaux « difficilement convertibles » est-elle une opportunité pour offrir des logements innovants de type cluster en milieu urbain ?*; Faculté d'architecture, ingénierie architecturale, urbanisme, Université catholique de Louvain, 2020. Prom. : Thomas Dawance ; http://hdl.handle.net/2078.1/thesis:24889.

Space 10; *IMAGINE Exploring the Brave New World of Shared Living*; Urgent Agency;15.10.2018.

C. Gautreau, S. Morio ; *HOMY : COLIVING, COHABITER* ; Bond Society; 27.03.2018.

C. Vandermotten ; Evolution socio-economique, reproduction sociale et formation à Bruxelles ; Commission consultative Formation emploi enseignement, Février 2008, Bruxelles.

B. Wayens, P. Kummert, G. Van Hamme, C. Vandermotten, P. Deboosere, D. Willaert, J.P. Sanderson, T. Eggerickx, De Maesschalck, C. Kesteloot; *LA DYNAMIQUE DES QUARTIERS BRUXELLOIS (1981-2006)* ; 10.2009.

Perspective.brussels ; Observatoire des buraux ; *État des lieux 2016, 2017 et pipeline – Zoom sur la ZIR Louise* ; n°38 ; Christophe SOIL ; 2019.

RBDH; *Colocation à Bruxelles: enjeux, freins, perspectives*; art.23, Numéro 60, 2015.

Angé M., Donies L., Fautré W., Georgallis C., Nairac M., Sohy L., Wattecamps L.; *L'habitat collectif - projet "Arc-en-ciel"*; Uclouvain Saint-Louis; 06.2021.

Matthieu Lietaert ; *Vivre en cohabitat, reconstruire des villages en ville*; Revue 2008.

François Rossignol, Nicolas Garcia, Nadège Snoy ; *Co-Brussels: a new common city*; *a new way of livig, producing and working*; Uclouvain; 06.2021.

Rosaline Fuss , Sarah De Laet ; *Le coliving : à la conquête de Bruxelles ?* ; Inter-environnement bruxelles ; 06.05.2021.

Cheryl Gladu ; *Le cohabitat est-il l'avenir des villes ?* ; Concordia University ; 04.12.18.
Sandro Veronesi ; L'ECHO ; page 222 ; 29.05.2021.

Sites internet

C. Dessouroux, R. Bensliman, N. Bernard, S. De Laet, F. Demonty, P. Marissal, J. Surkyn ; *Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux ; Brussels Studies* ; Notes de synthèse; n° 99, mis en ligne le 06 juin 2016; [En ligne] http://journals.openedition.org/brussels/1346 ; DOI : 10.4000/brussels.1346 ; consulté le 06.02.2021.

B. Robertson ; *The Innovation of Loneliness*; [En ligne] https://secondnaturejournal.com/the-innovation-of-loneliness/; 06.02.2021.

Eur J Ageing*.; European Journal of Ageing; Loneliness among older Europeans*; [En ligne] https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC5547349/, 06.11.2009.

E. Lenel, F. Demonty, C. Schaut; *Les expériences contemporaines de co- habitat en Région de Bruxelles-Capitale* ; Brussels Studies ; Collection générale, n° 142, [En ligne] http://journals.openedition.org/brussels/ 4172 ; DOI : 10.4000/brussels.4172; 10.02.20.

Archello; *Co-housing Vienna* ; [En ligne] https://archello.com/project/co-housing-vienna; consulté le 05.05.2021.

Low Energy Apartment futures; *The Wohnprojekt Wien: a seed for sustainability*; [En ligne] http://www.lowenergyapartments.eu/the-wohnprojekt-wien-a-seed-for-sustainability/; 22.02.16.

Le Moniteur; *Einszueins 39 logements en coopérative Vienne, Autriche* ; [En ligne] https://www.lemoniteur.fr/article/einszueins-39-logements-en-cooperative-vienne-autriche.524609; 12.02.2015.

Archdaily; *Kalkbreite / Müller Sigrist Architekten* ; [En ligne] https://www.archdaily.com/903384/kalkbreite-muller-sigrist-architekten, consulté le 03.04.2021.

Dudley Neighbors; *History of DNI* ; [En ligne] https://www.dudleyneighbors.org/history-of-dni.html; consulté le 12.04.2021.

Dudley Neighbors; *What is a CLT*; [En ligne] https://www.dudleyneighbors.org/what-is-a-clt1.html, consulté le 15.04.2021.

Figaro Immo; *Qu'est-ce que le coliving* ?; [En ligne] https://immobilier.lefigaro.fr/annonces/edito/louer/je-trouve-ma-location/quest-ce-que-le-coliving; 20.12.2019.

Colonies; *Logement : qu'est ce que le «coliving», nouveau concept à la mode ?*; [En ligne] https://livecolonies.com/press/2020/3/4/logement-quest-ce-que-le-coliving-nouveau-concept-la-mode; 04.03.2020.

Cltb; *C'est quoi le CLTB ?* ; [En ligne] https://cltb.be/fr/qui-sommes-nous, consulté 22.04.2021.

P. Ananian; *La production du logement à Bruxelles : la ville de proximité à l'épreuve de la densification urbaine* ; Brussels Studies ; Collection générale, n° 107 ; [En ligne] http://brussels.revues.org/1457 ; DOI : 10.4000/ brussels.1457 ; 19.12.16.

E. Lenel, F. Demonty, C. Schaut; *Les expériences contemporaines de co- habitat en Région de Bruxelles-Capitale* ; Brussels Studies ; Collection générale, n° 142 ; [En ligne] http://journals.openedition.org/brussels/ 4172 ; DOI : 10.4000/brussels.4172 ; , 10.02.20.

Collectif Baya; *HOME FOR LESS; workshop, architecture, autoconstruction, participation, Encadrement pédagogique*; [En ligne] HTTP://COLLECTIFBAYA.COM/FR/BLOG/HOME-FOR-LESS; consluté le 22.04.2021.

M. Legrand ; *Les premiers logements modulables d'Home for Less ont été inaugurés* ; [En ligne] https://www.alterechos.be/les-premiers-logements-modulables-dhome-for-less-ont-ete-inaugures/; consulté le 30.04.21.

Coarchi ; *Ambassade* ; [En ligne] https://www.coarchi.be/fr/projects/46-ambassade; consulté le 9.03.21

Brukot ; *C'est quoi un kot ?* ; [En ligne] https://www.brukot.be/guide-etudiant/c-est-quoi-un-kot, consulté le 9.03.21.

1toit2Ages ; *Qui sommes-nous ?* ; [En ligne] https://www.1toit2ages.be/qui-sommes-nous, consulté le 12.03.21.

G. Van Hamme, T. Grippa, M. Van Criekingen ; *Mouvements migratoires et dynamiques des quartiers à Bruxelles*,; Brussels Studies ; Collection générale, n° 97 ; [En ligne], http://journals.openedition.org/brussels/1331 ; DOI : 10.4000/brussels.1331 ; 21.03.16.

Monitoring des quartiers ; *Population* ; [En ligne] https://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-population-bruxelles/, consulté le 5.03.2021.

Monitoring des quartiers ; *Revenus* ; [En ligne] https://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-population-bruxelles/, consulté le 25.03.2021.

Monitoring des quartiers ; *Logement* ; [En ligne] https://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-population-bruxelles/, consulté le 29.11.2020.

Statbel ; *Population par secteur statistique* ; [En ligne] https://statbel.fgov.be/fr/open-data/population-par-secteur-statistique-3, consulté le 02.03.2021

Habitat groupé; *Liste des habitats groupés et solidaire*s; [En ligne] https://www.habitat-groupe.be/liste-habitats-alternatifs/?t=92; consulté le 05.03.2021.

DH; *Logement : De plus en plus de colocations à Bruxelles*; [En ligne] https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/logement-de-plus-en-plus-de-colocations-a-bruxelles-5d94bbe6f20d5a27814794b5; 02.10.19.

Dominique Boudet; *Zurich: l'incroyable dynamisme des coopératives de logement*, [En ligne] https://www.espazium.ch/fr/actualites/zurich-lincroyable-dynamisme-des-cooperatives-de-logement; consulté le 11.03.21.

N. Snoy; *Enquête: cohabitat vs colocation*; [En ligne] https://docs.google.com/forms/d/1VjiMjd4ng1U_2vfcxcWxqRqT9tO0mkqB_FEOx3cZHXw/edit#responses; consulté le 30.06.21.

N. Snoy; *Enquête: Cohousing*; [En ligne] https://docs.google.com/forms/d/11Gt3497rFNwU-GYzNKSKCVPZIXTkZZP3yzGidmtdqcQ/edit#responses; consulté le 30.06.21.

N. Snoy; *Étude de quartier: vie en communauté*; [En ligne] https://docs.google.com/forms/d/11Gt3497rFNwU-GYzNKSKCVPZIXTkZZP3yzGidmtdqcQ/edit#responses; consulté le 30.06.21.

N. Bernard; *La colocation au risque de la cohabitation en Région bruxelloise;* Uclouvain Saint-Louis; [En ligne] https://www.youtube.com/watch?v=aLmfPOBs3wc&ab_channel=HabitatParticipation; consulté le 02.03.2021.

RTBF;*D'ici 2050, 68% de la population mondiale vivra dans des villes*; [En ligne] https://www.rtbf.be/info/societe/detail_d-ici-2050-68-de-la-population-mondiale-vivra-dans-des-villes?id=9919811; 16.05.2018.

A. Ternon , G. Ledent ; *Alternative forms of housing in Brussels. A means to tackle the housing crisis* ; Université Catholique de Louvain; [En ligne]. https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal%3A211486/datastream/PDF_01/view; consulté le 30.05.2021.

Rosaline Fuss , Sarah De Laet; *Le coliving : à la conquête de Bruxelles ?*; IEB; [En ligne] https://ieb.be/Le-coliving-a-la-conquete-de-bruxelles?suivi=2021-05-19&noix=45869; consulté le 30.05.2021.

Statbel; *La Belgique en chiffres : Indices des prix des logements*; [En ligne] https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/indice-des-prix-des-logements; 23.09.2020.

7 CRÉDITS DES ILLUSTRATIONS ORIGINALES

Figure 1: production personnelle à partir de:
Data base on Sundstrom 2009, Savikko et al 2005 et CIGNA 2018.
DGS et calculs BFP; «Évolution de la population et des ménages privés»; perspectives BFP et DGS 2015.
Statbel; «La Belgique en chiffres : indices des prix des logements»; [En ligne] https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/indice-des-prix-des-logements 23.09.2020.
C. Dessouroux, R. Bensliman, N. Bernard, S. De Laet, F. Demonty, P. Marissal, J. Surkyn; «Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux»; Brussels Studies; Notes de synthèse; n° 99, mis en ligne le 06 juin 2016; [En ligne] http:// journals.openedition.org/brussels/1346 ; DOI : 10.4000/brussels.1346 ; consulté le 15 octobre 2020.
Figure 2: production personnelle
Figure 3: https://www.archdaily.com/641278/brutopia-stekke-fraas/5579b998e58eced628000151-brutopia-stekke-fraas-photo
Figure 4: Emmanuelle Lenel, François Demonty et Christine Schaut ; «Les expériences contemporaines de cohabitats en RBC»; Brussels Studies; 2020.
Figure 5: Audrey Lallement ; «Habitat participatif : le bel exemple du Wohnprojekt»; en ligne: https://www.consoglobe.com/habitat-participatif-wohnprojekt-vienne-autriche-cg; 08.05.2018.
Figure 6: María Francisca González; «Kalkbreite / Müller Sigrist Architekten»; en ligne: https://www.archdaily.com/903384/kalkbreite-muller-sigrist-architekten.
Figure 7: gmfus.org
Figure 8: «Imagine: exploring the brave new world of shared living»
Figure 9: Einszueins Architektur
Figure 10: Einszueins Architektur
Figure 11: Einszueins Architektur
Figure 12: Müller Sigrist Architekten
Figure 13: Müller Sigrist Architekten
Figure 14: Müller Sigrist Architekten
Figure 15: https://www.bnclt.org/
Figure 16: https://www.bnclt.org/
Figure 17: «Imagine: exploring the brave new world of shared living»
Figure 18: production personnelle
Figure 19: production personelle
Figure 20: production personelle
Figure 21: production personnelle à partir de sites web et articles:
https://www.habitat-groupe.be/liste-habitats-alternatifs/?t=92.
https://www.brukot.be
Bruxelles en mouvement; *Maisons de coliving ouvertes/ en cours d'ouverture (mars 2021) Tout va bien*; Bruxelles en mouvement 311; page 7; avril, mai 2021., etc.
Figure 22: production personelle
Figure 23: production personelle

CO-BRUSSELS: A NEW COMMON CITY
A new way of living, producing and working

Made in my neighborhood

François Rossignol

Université catholique de Louvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

Made in my neighborhood

Travail de fin d'études de
François Rossignol

Co-promoteurs
Jean-Philippe De Visscher
Basil Descheemaeker
Chiara Cavalieri
Pietro Manaresi
Expert
Pierre Vanderstraeten

Université catholique de Louvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

Avant-propos

En collaboration avec Nadege Snoy et Nicolas Garcia, cet essai complète le travail commun de trois étudiants : *Co-Brussels : a new common city*. Ce dernier traite de l'exploration et de l'élaboration de la « *Co-Brussels* » : penser la ville et ses quartiers à travers une vision collective et collaborative ainsi que la mise en réseau des logements, lieux de production et de travail sur base de l'habitat collectif, de la co-production et du coworking. Une envie de chacun était de travailler une thématique plus particulièrement et de s'intéresser et d'interroger plus profondément le cohabitat (SNOY Nadège. *Living appart together*), le coworking (GARCIA Nicolas *(Co)working together)* et la co-production repris dans le travail qui suit ; tout ceci dans le but de comprendre ces nouvelles spatialités émergentes essentielles pour créer la « *Co-Brussels* ». Chaque essai reprend l'urgence des différentes thématiques et redéfinit de manière plus complète chaque forme d'espace. Il comprend des informations supplémentaires de terrain : interviews, enquêtes, visites.

Remerciements

Je tiens à remercier tout particulièrement toutes les personnes qui m'ont permis à concrétiser ce travail de fin d'étude. Je pense tout particulièrement à mon expert, Pierre Vanderstraeten, qui a pu répondre aux questions et doutes que j'ai pu avoir durant l'élaboration de ce travail. Je remercie également toutes les personnes interviewées qui ont pris de leur temps pour répondre aux questions. Je pense également aux quatre co-promoteurs qui ont suivi ce travail, Jean-Philippe De Visscher, Basil Descheemaeker, Chiara Cavalieri, Pietro Manaresi. Ce fût un plaisir d'échanger et de travailler en collaboration avec Nadège et Nicolas malgré ces conditions particulières. Enfin, je tiens à remercier tous mes amis et ma famille qui m'ont soutenu tout le long de mes études, et encouragé durant toutes ces années.

TABLE DES MATIÈRES

1 INDICE

1.1 Fablabs face au Covid 19 11

2 ETAT DE L'ART

2.1 Production en ville 11

2.1.1 Définition production urbaine

2.1.2 La production avant révolution industrielle

2.1.3 La Belgique industrielle

2.1.4 L'industrie d'après guerre a nos jours

2.2 Production à petite échelle 15

2.3 Les fablabs, une nouvelle spatialité émergente 15

2.4 Identification des lieux productifs 17

2.4.1 Échelle régionale

2.4.2 échelle du quartier

3 RESSOURCES

3.1 Visites de fablabs et interviews 21

3.2 Visites d'ateliers 21

3.3 Recherches sur la production 21

3.3.1 Urban manufacturing

3.3.2 Cities of Making

3.4 Fablabs d'ailleurs 23

4 CONCLUSION 24

5 BIBLIOGRAPHIE 25



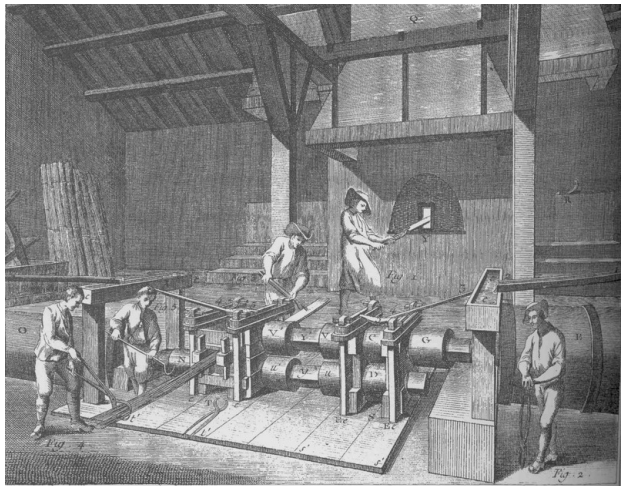
Prusa research, *Protective shields*, 2020

1 INDICE

1.1 Fablabs face au Covid 19

Le point de départ de ce travail est l'intérêt que l'étudiant porte au domaine des Fablabs et son implication dans le développement du Fablab de la Faculté d'architecture Loci Bruxelles. Lors du premier confinement dû au Covid 19, l'étudiant a participé à la production de visières imprimées à l'aide d'imprimantes 3D. Production qui a pu fournir du matériel de protection au personnel soignant, là où les chaînes de distribution classiques ne savaient pas fournir de matériel en suffisance.
Cet événement a mis en avant la réactivité et l'efficacité que ce genre de lieux pouvait avoir face à une situation de crise. Il a également pointé l'importance des lieux de production au sein même des villes. Ceci dans le but de gagner en autonomie de production et ainsi réduire la dépendance en approvisionnement face au reste du monde.

L'étude des lieux de production urbaine révèle l'émergence de nouveaux lieux de production, plus petits, tels que les fablabs, les makerspaces, ateliers participatifs, repair cafés et autres. Ces lieux basés sur la mise en commun des outils et des savoirs tranchent donc avec la vision traditionnelle de la production. La production en ville étant une question majeure à Bruxelles, ces nouveaux lieux permettent une production à plus petite échelle au sein même des villes. Les lieux de production à Bruxelles étant jusqu'à présent développés comme de grands ensembles ou infrastructures à grande échelle. Le questionnement se dirige dès lors vers des questions de production en ville à une échelle plus restreinte. Une recherche à l'échelle du quartier. Le développement de lieux de production commun au milieu du tissu urbain bruxellois.



Diderot et d'Alembert, L'encyclopédie, *Forges, opérations de fendre,* 1751



Vanderoost M.; Verwest, A.; Xhardez F., *Nouveau plan de Bruxelles industriel,* 1910

2 ÉTAT DE L'ART

2.1 Production en ville

2.1.1 Définition production urbaine

La question de la production urbaine est une notion récurrente lors de la rédaction de cette recherche. Il est donc primordial de bien la définir.
La production urbaine peut être assimilée à deux choses principales[1]. Premièrement, la notion de production urbaine dans le sens de genèse d'un espace. La production de l'espace urbain, ces mutations et changements qui génèrent de nouvelles formes urbaines. Deuxièmement, la notion d'espace productif en ville. Un espace se situant en ville et parfois au sein même d'un tissu urbain dense, offrant à la ville une certaine forme de résilience. Ces lieux pouvant répondre aux besoins de la ville, les espaces productifs peuvent ainsi travailler en et pour la ville. Elle contrebalance dès lors la quasi-dépendance que les villes européennes ont acquissent depuis l'exile urbaine des espaces productifs des années soixante.

2.1.2 La production avant la révolution industrielle

Avant la révolution industrielle, les premières formes lieux productifs sont bien souvent lié à celles du logement. On cultive soi-même un bout de terre afin de subvenir à ses besoins et de nombreux travaux manuels s'effectuent au sein même du logement. Les paysans forment alors une grande majorité partie de la population. Certains métiers se spécialisent néanmoins et donnent lieux à des ateliers d'artisans spécialisés. Ces artisans vont dès le début du Moyen-Age se regrouper et former des corporations ou des guildes que l'on va retrouver dans chaque ville. Les artisans à ce moment là une classe montante dans la société en raison de leur savoir-faire. Ce sont des atouts majeurs jalousement gardés qui permettent aux artisans de gagner leur vies de manière confortables.

2.1.3 La production à la révolution industrielle

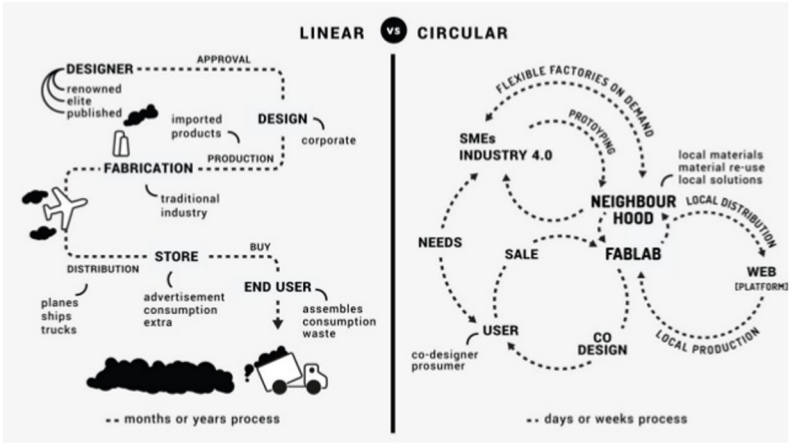
Pendant la révolution industrielle, la majorité des industries vont se baser le long du canal de Bruxelles. Ce quartier jusque-là en périphérie de la ville est un choix stratégique. Peu construit avec donc beaucoup de place pour le développement de nouvelles industries. Proche du canal et sont transport fluvial. Enfin les premières gares et lignes de chemin de fer vont également s'y implanter. Ces nouvelles industries profitent alors des avancées technologiques afin de produire des articles à la chaîne. Le développement du rail un atout important. Il permet le transport de marchandises bien plus rapidement et moins onéreux qu'auparavant. C'est également une manière d'exporter la production au-delà des

1 Définition du Métrolab Brussels (Metrolab,2020)

Changes in the share of land uses of the BCR between 2000 and 2018

BCR	2000	2018	% of change between 2000 and 2018
Total built surface (ha)	7,143	7,670	7%
Housing	4,306	4,923	13%
Production and storage	791	685	–16%
Offices	281	274	–3%
Commerce	518	492	–5%
Public buildings and other	1,252	1,304	4%
Total unbuilt surface	5,692	5,180	–10%
Not cadastral surface	3,288	3,364	2%
Total surface	16,123	16,214	1%

De Boeck S., *The Preservation of Productive Activities in Brussels,* 2020



Fab City Montréal., *Economie circulaire,* 2019



PRDD, *Zone d'entreprises en milieu urbain,* 2018

frontières. Le développement industriel connaît alors une croissance extrêmement rapide. La Belgique est une des nations pionnières de l'industrialisation grâce à ses nombreuses mines. Ces mines qui fournissent un élément primordial: le charbon, l'ingrédient clef du d'enveloppement économique en alimentant les machines à vapeur et les trains.

2.1.4 La production de l'après-guerre a nos jours

À partir des années soixante, les lieux de production ont sans cesse été délocalisés en dehors des grandes villes ou vers l'étranger. Bruxelles a ainsi perdu près de 85% d'emplois manufacturiers entre 1970 et 2014.(De Boeck S., 2020) Plus récemment, c'est surtout la *gentrification industrielle*[2] qui repousse les lieux de production en dehors des villes. Ce constat valable pour les grands ensembles de production l'est aussi pour les plus petits. La pression démographique, économique et la hausse de prix de l'immobilier sont les principaux facteurs de changement qui font en sorte que les lieux de production soient systématiquement remplacés par des fonctions résidentielles.(De Boeck S., Degraeve M., Vandyck F, 2020)

La production en ville est néanmoins une préoccupation de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) depuis plusieurs années. Elle a mené en 2015 à l'adoption du plan canal. Ce plan consiste à redynamiser le canal de Bruxelles et ses alentours en y réintègrent de l'activité économique. Conjointement au plan canal, la RBC lance en 2016 le Programme Régional en Economie Circulaire (PREC), dont l'un des objectifs principaux est l'encrage de l'économie à Bruxelles. Il vise à favoriser la production locale (quand cela est possible), la diminution des déplacements et l'optimisation du territoire. Enfin c'est en 2018 que la RBC adopte le Plan Régional de Développement Durable (PRDD). Il consacre lui aussi un volet au développement de l'économie urbaine. Cela passe notamment par une précision de la place des activités économiques au moyen de deux stratégies :
- Le maintien de zones économiques monofonctionnelles afin d'accueillir des activités économiques non compatible avec l'habitat. (création ZIU[3])
- Une cohabitation entre les entreprises et les autres fonctions urbaines. (création de ZEMU[4]

La production à grande échelle est donc en cours de développement à Bruxelles. Les différents plans et recherches ciblent pour la plupart la réintroduction de gros lieux de production. (>1000m^2) Ces projets visent donc majoritairement une portée régionale.
Peu d'importance est vouée aux lieux productifs à petite échelle(<1000m^2). Ces plus petits lieux de production tendent à disparaître. Rendant l'installation de nouveaux plombiers,

2 La gentrification urbaine: phénomène de délocalisation des lieux de production en dehors des villes sous la pression de projet immobilier et/ou changement d'affectation du territoire.

3 Zones d'industries urbaines: zones monofonctionnelles avec des activités économiques non compatibles avec l'habitat.

4 Zone d'entreprise en milieu urbain: zone qui maintient et développe les activités économiques, mais où la réalisation de programme de logements est acceptée



Production personnelle, *Fablabs à Bruxelles,* 2020

menuisiers, ferronniers et autres de plus en plus difficile. La vocation de cette recherche tend à répondre aux questions des lieux de production à plus petite échelle qui sont peu ou moins bien représentés dans le panel de projets développés par la RBC.

2.2 Production à petite échelle

Pour cette recherche nous considérons la petite échelle comme tout lieu de production inférieure à 1000m^2. On pense aux menuiseries, ateliers d'ébénisterie, ateliers pour les plombiers, les réparateurs de vélo, petites sociétés de production, etc. Ces espaces sont en train de disparaître petit à petit du paysage bruxellois, car ils sont soumis à une forte pression immobilière. Au vu du rendement économique plus faible que ces lieux peuvent engendrer, ils sont bien souvent transformés au profit d'espaces résidentiel. (De Boeck S., Degraeve M., Vandyck F, 2020) Cette disparition n'impacte pas que les acteurs concernés. Ceux-ci devant bien souvent trouver des solutions alternatives en dehors de Bruxelles. La disparition de ces espaces nuit aussi à la qualité de vie des Bruxellois. Trouver un plombier ou un menuisier à proximité devient de plus en plus difficile. Il faut aller les chercher plus loin, là où plus d'espace sont disponible et à un prix abordable, mais le déplacement de ces corps de métiers venant du brabant Wallon et Flamand, augmente le prix d'une intervention. Les Bruxellois ont donc beaucoup à perdre de cette problématique.
Les espaces de production se font donc plus rares et plus chers à Bruxelles. Une manière de remédier à cette perte rapide serait de développer un politique de permis qui limiterait les possibilités de reconversion. Ceci dans le but de préserver ces espaces de production et leurs transformations systématiques en lieux résidentiels. D'autre part, l'installation de lieux productifs dans de nouveaux bâtiments ou dans de reconversion devrait être facilité et encouragé.

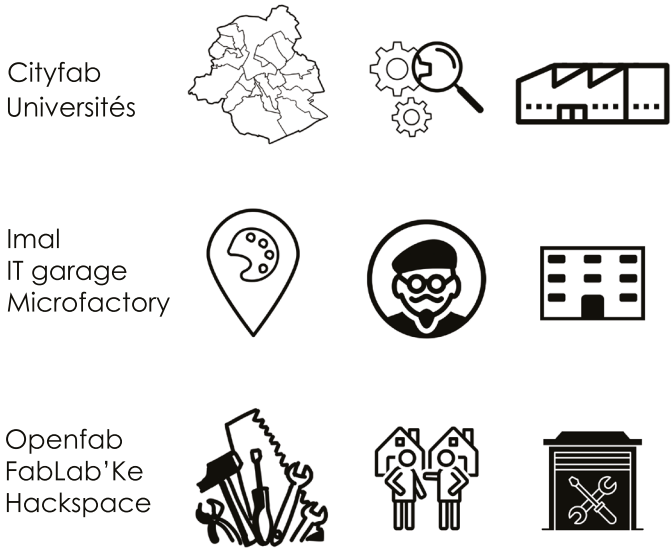
2.3 Les fablabs, une nouvelle spatialité émergente

L'histoire des Fablabs commence dans les années 90 au MIT lorsque le professeur Neil Gershenfeld lance l'idée de laboratoire ayant pour but de comprendre et fabriquer soi-même le monde qui nous entoure. Le concept se répand rapidement à travers le monde. Les premiers Fablabs font leurs apparitions à Bruxelles en 2012. Aujourd'hui on compte près d'une dizaine de Fablabs à Bruxelles répandu sur l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles Capitale.

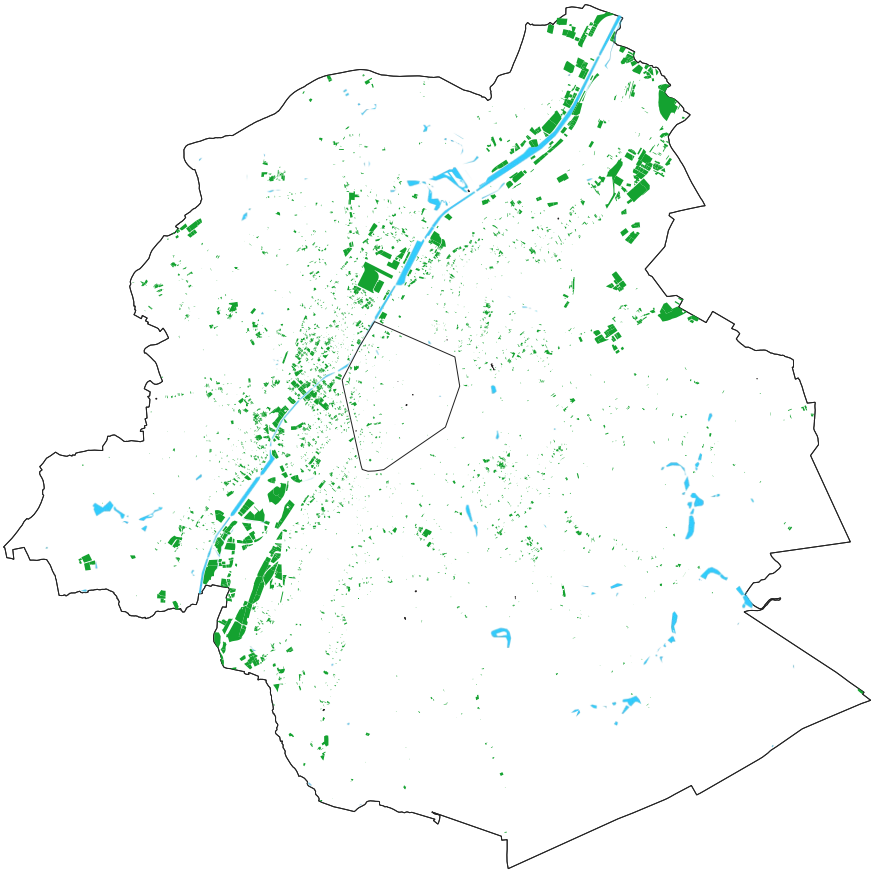
«A Fab Lab, or digital fabrication laboratory, is a place to play, to create, to learn, to mentor, to invent: a place for learning and innovation» (FabFoundation)[5]

Le but des fablabs est de permettre à quiconque d'utiliser du matériel qu'on ne pourrait pas acheter soi-même. Ces machines permettent de créer ou de développer des projets personnels qu'on ne pourrait peut-être pas faire chez soi. Sois par manque de moyens

5 Fondation qui coordonne l'ensemble des Fablabs dans le monde et rédige la charte signée par chaque nouveau Fablab dans le monde.



Production personnelle, *Trois types de fablabs à Bruxelles,* 2020



Production personnelle réalisé a l'aide du logiciel QGIS, données Cadastre de Bruxelles, *Carte des lieux productifs,* 2020

soit par manque de place, manque de motivation tout seul chez soi,... les raisons sont multiples. Ce sont des lieux créatifs et de production commune au service de la communauté d'utilisateurs. Les Fablabs sont aussi des lieux de rencontre d'échange de connaissance. On y retrouve tout type de public. Des gens qui ne se seraient peut-être pas spécialement rencontrés en dehors du Fablab mais qui se retrouvent à parler autour d'un centre d'intérêt commun. On y vient pour apprendre, mais aussi pour discuter.

En analysant les Fablabs au sein de la RBC, on distingue trois types de Fablabs. Nous les distinguons de par leurs tailles et leur espaces d'influence.

1. Les plus gros Fablabs à Bruxelles proposent des services à l'échelle régionale. Ces Fablabs sont financés soit par la région soit par de grosses institutions telles que des universités. Ils ont une mission de formation et de développement de projet pour l'ensemble de la RBC.(Cityfab 1, 2, 3; Fablab ULB; Fablab VUB)
2. Le deuxième type que nous distinguons sont les Fablabs à l'échelle communale. Ces Fablabs touchent un public divers et varié. Certains sont également liés à un centre d'art ou accueillent des artistes en résidence. Leurs superficies sont supérieures à 500m^2.(iMAL; Microfactory; IT Garage)
3. Le dernier type de Fablabs est aussi le plus petit. Ces Fablabs ont une zone d'influence à l'échelle du quartier. Ils fonctionnent avec des écoles et associations environnantes, sont parfois liés à des contrats de quartier et touchent une communauté plus restreinte, une communauté de proximité.(OpenFab; Fablab'ke; HackLab Brussels)

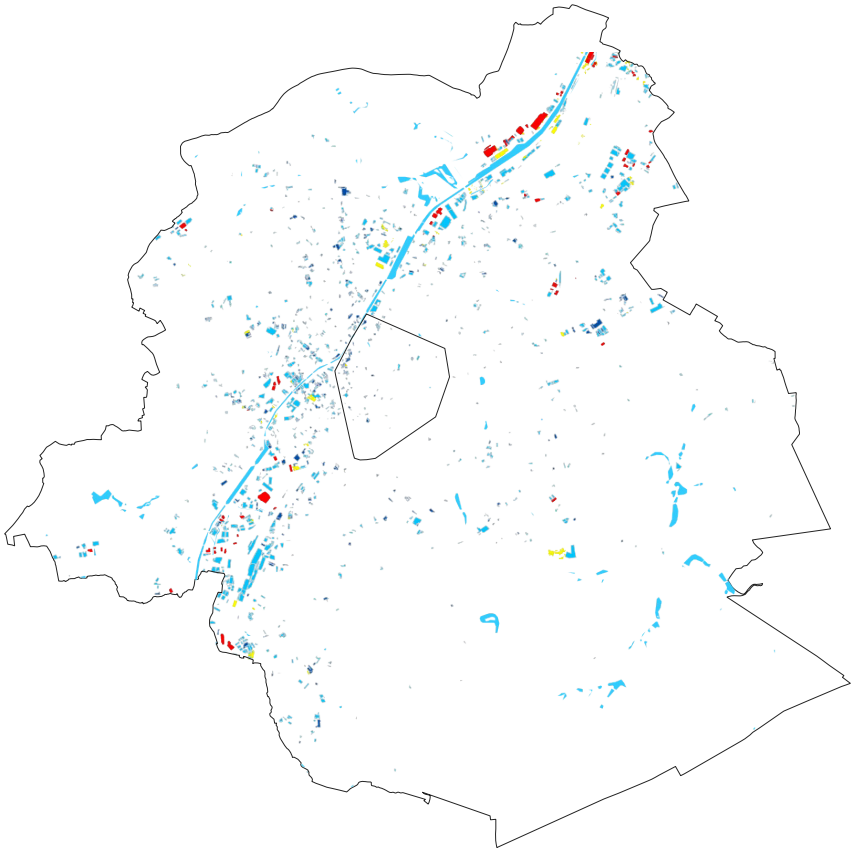
Chaque Fablab a donc sa propre zone d'influence, son type d'utilisateurs, mais surtout son propre objectif.

2.4 Identification des lieux productifs

2.4.1 Échelle régionale

Un point de départ capital pour la recherche commune, et par la suite le développement du projet est le choix des lieux productifs. Comment catégoriser? Quels lieux choisir? Selon quels critères, etc.? Afin de cerner au mieux la production à petite échelle en RBC, Il est important de situer la production à Bruxelles.

La première carte utilisée est la carte des espaces productifs en ville. Cette carte est issue du plan cadastral de Bruxelles et reprend : les ateliers, les garages automobiles, les entrepôts, les bâtiments industriels, les boulangeries, les forges, les menuiseries, les meuneries, les scieries, les usines chimiques, les usines textiles et le verreries.
Cette carte indique une forte présence de gros lieux le long du canal. On remarque également un déséquilibre entre la partie Ouest et la partie Est de Bruxelles, avec un caractère beaucoup plus productif à l'Ouest. Toutes les communes ne sont pas pareilles. On remarque une forte concentration de lieux productifs à Schaerbeek, Evere, Forest,



Production personnelle réalisé a l'aide du logiciel QGIS, données Geoservices Irisnet, *Carte ateliers et entreprises <1000m²*, 2020

Molenbeek et Anderlecht. Dans les autres communes, la répartition est plus disparate et on y retrouve principalement de plus petits bâtiments.

Une seconde carte des ateliers et entreprises de plus de 1000m² nous a permis de mieux comprendre la répartition à l'échelle régionale. On constate une concentration de ces ateliers et entreprises autour du canal et une majorité sur la partie Ouest de Bruxelles. Tous les quartiers ne sont pas égaux. Ceci témoigne encore une fois du passé productif de ces quartiers.
Ceci démontre que la production à petite échelle n'est pas vraiment concentrée en un ou plusieurs noyaux, mais est plutôt réparti sur l'ensemble du territoire.

2.4.2 Échelle du quartier

Afin d'affiner notre connaissance du terrain et d'enrichir les données précédemment évoquées, nous avons utilisé les permis d'environnements[6] comme un critère de sélection des lieux productifs à l'échelle du quartier Ces permis donnent une indication concrète des interactions qui existent entre les lieux de production et le reste du tissu urbain. Ils sont catégorisés en fonction de leurs machines et nuisances engendrées par l'utilisation des lieux. Ces données sont également enrichies par des visites de sites afin de cerner au mieux le quartier étudié(cf. chapitre 3, travail commun).

6 Permis d'environnement: «Un permis d'environnement est une autorisation d'exploiter une activité qui comporte une ou plusieurs installations classées, c'est-à-dire, des installations qui risquent d'avoir un impact sur l'environnement ou le voisinage.» (environnement.brussels, 2020)



Fablab IMAL, *Atelier bois avec fraiseuse numérique*



Fablab.io, *Espace découpe laser*



Photo personnelle, *Garage BCS*



Photo personnelle, *Menuiserie Fabrica Bois*

3 RESSOURCES

3.1 Visites de Fablabs et interviews

La visite de plusieurs fablabs bruxellois et discussions avec les Fabmangers ont permis de comprendre le fonctionnement des fablabs, leurs habitudes et leurs utilisateurs. Comprendre que ce que les fablabs peuvent apporter comme nouveau concept et manière de produire en ville. On comprend très vite qu'ils ne sont pas une alternative ou problème de production, mais émettent des hypothèses de réflexion autour des idées sur la collectivité, le partage de ressources et de connaissances. Les fablabs sont un espace qui devrait être considéré comme lieu d'utilité publique. Ce sont des lieux de rencontre et permettent aussi de développer un esprit de quartier, un point de repère au sein d'un quartier. C'est un endroit pour se retrouver ou simplement rencontrer d'autres personnes en partagent un intérêt commun.

3.2 Visites d'ateliers

Afin de parler au mieux de problématiques en ville, quoi de mieux que de rencontrer directement les acteurs concernés. C'est en poussant la porte de menuiseries, fablabs, ateliers participatifs ou encore de carrosseries qu'on prend connaissance des besoins et points d'attention nécessaire au futur développement d'un projet. C'est sur base de ces discussions que se base le développement du projet. C'est en prenant les points faibles et les points forts de chaque thématique(cf. travail commun) que sont élaborées les stratégies à l'échelle de l'îlot, du quartier et de la ville.

3.3 Recherches sur la production

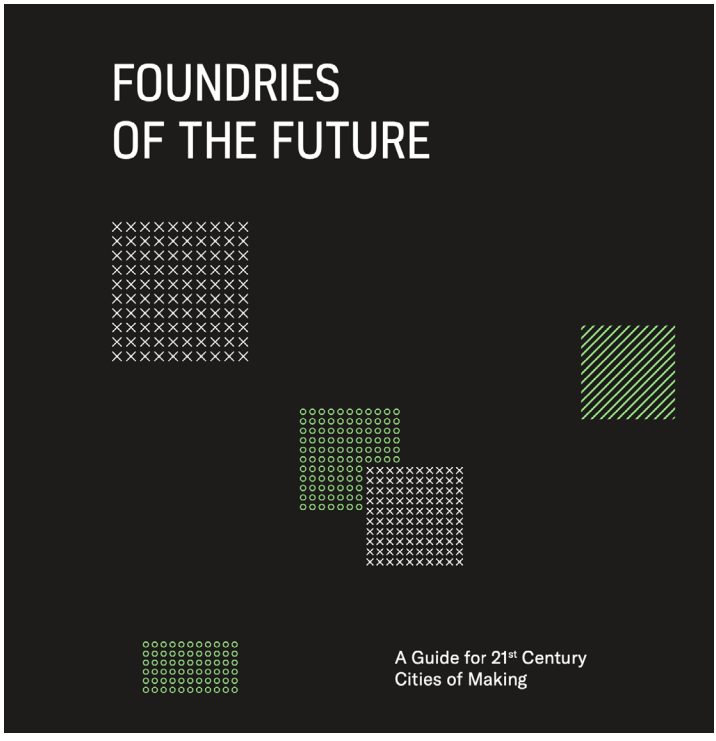
La production en ville n'est pas une question propre à la RBC. De nombreuses recherches et exemples ont déjà été réalisés à travers l'Europe. Ils constituent des éléments d'analyse et de comparaison intéressante au vu de cette recherche. Plusieurs chercheurs dans le domaine de la production en ville comme Sarah De Boeck (VUB) ou Adrian Hill (Cities of making) ont été des sources d'informations pour la compréhension des questions de production en ville et une ressource nourrissant la réflexion du projet commun. D'autre part, le relevé des différents sites de production (à petite échelle) existants ont été des données primordiales à l'élaboration du projet.

3.3.1 Urban manufacturing

Dans de nombreux autres pays européens, de nouveaux modes de production sont en cours d'expérimentation. Le projet *Urban manufacturing* développé en collaboration avec



Urban M Interreg Europe, *Case Study brochure,* 2019



Adrian Hill, *Foundries of the Future,* 2020

plusieurs municipalités et universités européennes vise à stimuler l'innovation grâce aux espaces de création collaboratifs (Maker Space). Il recense de nombreux projets développés un peu partout en Europe sur les questions de production collaborative, les questions d'énergies renouvelables, de production alimentaire, innovation technologique, ou encore le domaine de la création.(Urban M, 2019)

3.3.2 Cities of Making

Cities of making est un programme basé sur la recherche et le développement effectif de projets. Le programme se base sur des projets menées à Bruxelles, Londres et Rotterdam, des villes au passé industriel très différent. Le but est de définir les principaux leviers que les services publics européens peuvent utiliser afin de soutenir la production urbaine existante et encourager l'émergence de nouvelles formes de production. Celui-ci se concentre sur trois axes de recherche principaux: les matériaux et la technologie, les conditions spatiales et les conditions socio-économiques. Ces recherches ont mené à la parution du livre *Foundries of the Future* début 2020(Hill A., 2020).

3.4 Fablabs d'ailleurs

Dans d'autres pays, plusieurs nouveaux types de Fablabs se développent. En partenariat avec d'autres associations ou organismes, ils réinventent les typologies et usages du Fablab. On retrouve par exemple en Californie des Fablabs dédiés aux mères au foyer. Elles peuvent ainsi développer des projets, discuter avec d'autres mères au foyer, avoir des projets personnels.(Mothership Hackermoms, 2012) Plus proche de chez nous, le Fablab de l'université de Grenoble est associé à un théâtre. Il produit l'ensemble des accessoires, décors et costumes pour l'ensemble des pièces jouées.(Fablab Theatre, 2018). A Bucarest le NOD space propose des ateliers d'artistes et locaux/ co-working autour d'un Fablab. (NOD Space, 2017) Une multitude de combinaisons sont donc possibles et sont des références à avoir pour le futur développement du projet.

4 CONCLUSION

La production à petite échelle mérite tout autant d'attention que la production à grande échelle. Bien souvent oubliés, ces petits lieux à l'échelle du quartier participent à l'amélioration de la qualité de vie à Bruxelles. Pouvoir trouver un plombier, un menuisier ou autre, facilement au tarif correct est un atout majeur pour la ville.

Il faut premièrement, mettre en place des mécanismes de protection du patrimoine productifs à Bruxelles. Ceci dans le but de préserver ces lieux productifs et éviter leurs transformations quasi systématiques en logements.
Deuxièmement, concevoir que les lieux et espaces en transformation puissent être réinvestis par des fonctions productives. On pense notamment aux espaces de bureau dont la vacance explose.

Réfléchir et utiliser les nouvelles spatialités émergentes comme les ateliers partagés, les fablabs, repair cafés et autres comme nouveaux lieux de production à petite échelle en ville, mais également proposer de nouveaux espaces aux petites structures nécessitant des espaces productifs. Ceci dans une logique de résilience urbaine et une amélioration de la qualité de vie en ville.

5 BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux

BE.BRUSSELS. (2018). Plan Régional de Développemnt Durable PRDD. Bruxelles.

BE.CIRCULAR. (2016). Programme Régional en Economie Circulaire. Bruxelles.

BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE . (2018). Brussels Productive City. Bruxelles.

DE BOECK, S. (2020). The Preservation of Productive Activities in Brussels: The Interplay between Zoning and Industrial Gentrification. Cogitatio, 351-363.

DE BOECK, S., DEGRAEVE, M., & VANDYCK, F. (2020). Maintenir l'espace de production de petite taille en ville : le cas des entreprises de construction bruxelloises (1965-2016). Brussels Studies.

DIDEROT, D., D'ALEMBERT, J. (1751) L'Encyclopédie ou Dictionnaire raisonné des sciences, des arts et des métiers - Forges, opérations de fendre.

ENVIRONNEMENT.BRUSSELS (2021). Le permis d'environnement : qu'est-ce que c'est?, www.environnement.brussels/le-permis-denvironnement/le-permis-denvironnement-quest-ce-que-cest

FABLAB THÉÂTRE. (2018, 11 22). Récupéré sur Université Granoble Alpes: https://edu.univ-grenoble-alpes.fr/fablab-theatre-770547.htm

FERM, J., & JONES, E. (2016). Mixed-use 'regeneration' of employment land in the post-industrial city: challenges and realities in London. European Planning Studies, 1913-1936.

GARNIER, M., & MORENO, C. (2020). La ville du 1/4h. Paris: Chaire ETI – IAE Paris.

HILL, A. V. (2020). Foundries of the Future: a Guide to 21st Century Cities of Making. Delft: TU Delft Open.

LABGOV.CITY. (2020). Our Vision: the City as Commons. Récupéré sur LabGov.city: https://labgov.city/city-as-a-commons/#CCP

MOTHERSHIP HACKERMOMS. (2011). Récupéré sur Hackermoms: https://hackermoms.org/

NOD MAKERSPACE. (2017, 12 13). MATER-and-NOD-Presentation. Récupéré sur Ordinul Architectilor Din Romania: https://www.oar-bucuresti.ro/anunturi/2017/12/13/a/MATER-and-NOD-

URBAN M. (2019, 03 10). Case Study Brochure. Récupéré sur Urban M Interreg Europe: https://www.interregeurope.eu/urbanm/library/#folder=1585

VERWEST, A., VANDEROOST, M., XHARDEZ, F. (1910). Nouveau plan de Bruxelles industriel avec ses suburbains. Bruxelles: Khiat.

Interviews

Etienne Pinsky - Cityfab 1
Félix de Beauffort - Fabrica Bois
Nicolas de Barquin - Openfab
Sarah De Boeck - Perspective Brussels
Xavier Kleyn - IMAL
Yves Bouharmont - Garage BCS

CO-BRUSSELS: A NEW COMMON CITY
A New Way of Living, Producing and Working

(Co)Working Together

Nicolas Garcia

Université Catholique de Louvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

(Co)Working Together

Travail de fin d'étude de
Nicolas Garcia

Co-promoteurs
Jean-Philippe De Visscher
Basil Descheemaeker
Chiara Cavalieri
Pietro Manaresi

Experte
Sophie de Crombrugghe

Parrains
Axel Kuborn
Isabel Palomo

Université Catholique de Louvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

Avant-propos

En collaboration avec Nadège Snoy et François Rossignol, cette étude complète le travail commun de trois étudiants : *Co-Brussels: A New Common City*. Ce dernier traite de l'exploration et de l'élaboration de la « *Co-Brussels* » : penser la ville et ses quartiers à travers une vision collective et collaborative ainsi que la mise en réseau des logements, lieux de production et de travail sur base de l'habitat collectif, la co-production et le coworking. Une envie de chacun était de travailler une thématique plus particulièrement et de s'intéresser et d'interroger plus profondément le cohousing (SNOY Nadège. *Living Apart Together*), le fablab (ROSSIGNOL François. *Made In My Neighborhood*) et le coworking repris dans le travail qui suit ; tout ceci dans le but de comprendre ces nouvelles spatialités émergentes essentielles pour créer la « *Co-Brussels* ». Chaque essai reprend l'urgence des différentes thématiques et redéfinit de manière plus complète chaque forme d'espace. Il comprend des informations supplémentaires de terrain : interviews, enquêtes, visites.

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier toutes les personnes qui m'ont permis à concrétiser ce travail de fin d'étude. Je pense tout particulièrement à mon experte, Sophie de Crombrugghe, qui m'a beaucoup appris sur les problèmes urbains de Bruxelles ; Axel Kuborn, Isabel Palomo, qui m'ont permis de découvrir et comprendre des espaces de coworking bruxellois. Je pense également aux quatre co-promoteurs qui ont suivi ce travail, Jean-Philippe De Visscher, Basil Descheemaeker, Chiara Cavalieri, Pietro Manaresi. Ce fut un plaisir d'échanger et de travailler en collaboration avec Nadège et François, malgré ces conditions particulières. Enfin, je tiens à remercier tous mes amis et ma famille qui m'ont soutenu tout le long de mes études, et encouragé durant toutes ces années.

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION ET INDICES....p.09

1.1. La vacance des bureaux à Bruxelles....p.09

2. ÉTAT DE L'ART....p.10

2.1. Les *New Ways Of Working*....p.11
2.2. L'avenir des espaces de bureaux....p.12
2.3. La ville du quart d'heure....p.14
2.4. La spécialisation d'un espace de coworking : Seed Factory....p.15
2.5. Le projet ZIN....p.17

3. RESSOURCES....p.19

3.1. Évolution des espaces de bureaux à travers le temps....p.19
3.2. Définition et origine du coworking....p.23
3.3. Évolution du stock et de la vacance des bureaux à Bruxelles....p.25
3.4. De nouvelles spatialités émergentes dans le monde du travail à Bruxelles....p.27
3.5. Catalogue des espaces de travail et de coworking à Bruxelles....p.29
3.6. Étude Co-Wallonia 2015....p.30
3.7. Interviews de *coworkers* et travailleurs dans le monde du coworking....p.31

4. CONCLUSION....p.33

5. ANNEXES....p.34

5.1. Résultas de l'enquête ESSEC « Mon bureau post-confinement II »....p.34
5.2. Tableau de l'évolution du stock et de la vacance des bureaux à Bruxelles....p.35
5.3. Interviews complètes des *coworker*s et travailleurs dans le coworking interrogés....p.36
5.3.1. Monsieur M, *coworker* à Silversquare Stéphanie....p.36
5.3.2. Mégane Vivien, *business manager* de Silversquare Stéphanie....p.37
5.3.3. Axel Kuborn, cofondateur de Silversquare....p.38
5.3.4. Isabel Palomo, directrice de Tribes quartier européen....p.40
5.4. Photographies d'espaces de coworking bruxellois : Silversquare, Tribes, WeWork....p.42

6. BIBLIOGRAPHIE....p.44

7. CRÉDITS DES ILLUSTRATIONS ORIGINALES....p.47

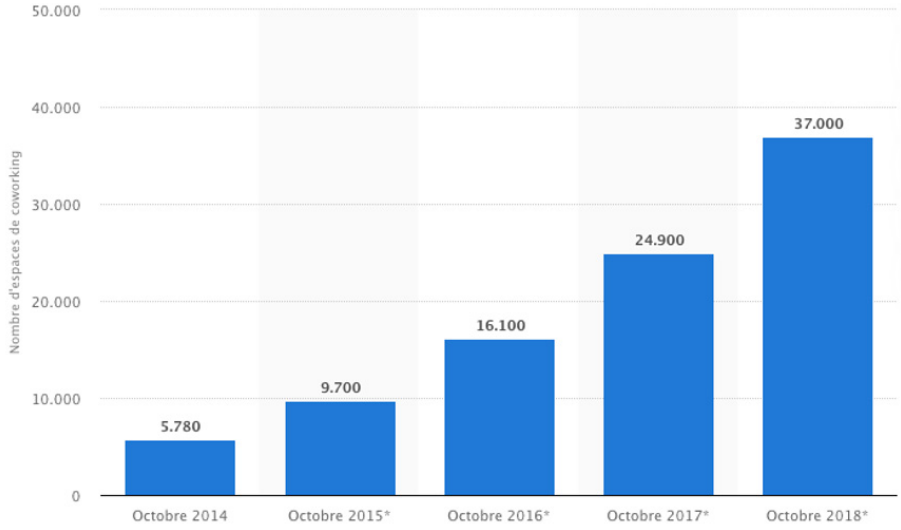


Figure 1 : Évolution du nombre d'espaces de coworking dans le monde

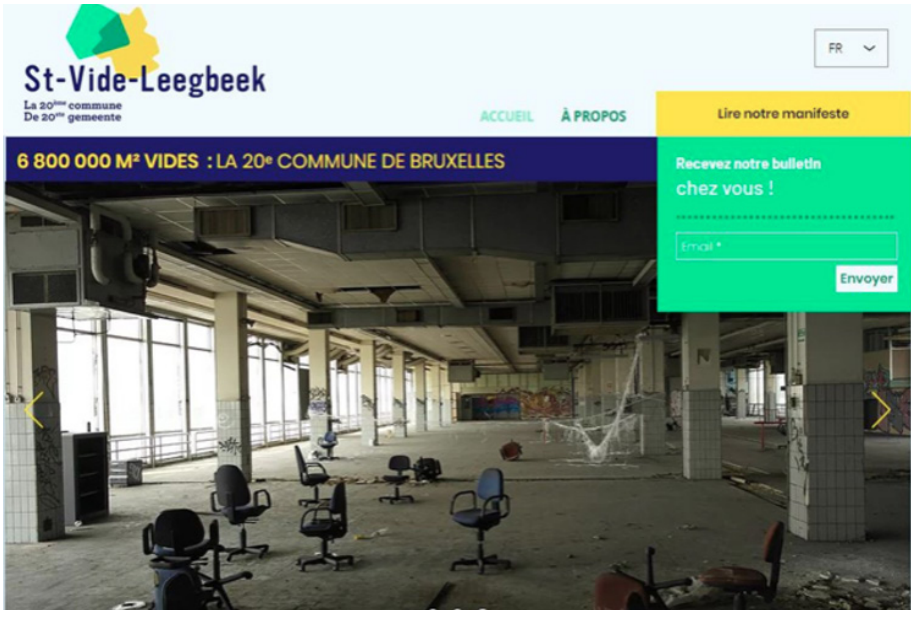


Figure 2 : St-Vide Leegbeek, la 20ème commune de Bruxelles

1. INTRODUCTION ET INDICES

1.1. La vacance des bureaux à Bruxelles

Depuis plusieurs années, on assiste à la multiplication de nouveaux lieux de travail : les espaces de coworking. Les analyses statistiques Statista montrent l'évolution des espaces de coworking à travers le monde d'octobre 2014 à octobre 2018. On remarque une croissance exponentielle du nombre de ces espaces depuis quelques années : en effet, on compte près de 6000 espaces fin 2014 et plus de 37 000 quatre ans après.

L'image ci-contre (figure 2) représente un problème d'actualité dans le monde. St-Vide Leegbeek est une vingtième commune bruxelloise inventée par six associations[1], conçue pour dénoncer les espaces inoccupés et le manque de logements en Région de Bruxelles-Capitale. Ces associations prônent l'occupation temporaire et proposent notamment des espaces socio-culturels et de coworking pour créer une économie circulaire. En 2019, cette commune rejoint la liste des communes de la Région bruxelloise, qui n'en comptera désormais non plus dix-neuf mais vingt. Il s'agit de plus de 6,5 millions de mètres carrés qui la composent, que ce soit des complexes de bureaux, des immeubles d'appartements, ou encore des anciennes industries ; aucun type de bâtiment n'est épargné par la vacance immobilière à Bruxelles.

Le travail qui suit se veut d'étudier plus profondément le phénomène d'un nouveau mode de travail, le coworking, et à se questionner sur comment un tel espace peut-il répondre à la vacance des bureaux bruxellois et quelle dimension supplémentaire peut-il apporter pour redéfinir le maillage d'un quartier. La recherche de ce travail tente de répondre aux questions posées par des développeurs de projets de coworking, ou bien à des urbanistes travaillant sur le développement des quartiers à Bruxelles. Cela peut aussi apporter des réponses à des chercheurs qui travaillent sur les espaces de travail et sur les nouveaux modes de travail, en tentant de créer une ville plus collaborative. Tout d'abord, il sera question de faire un état de l'art concernant les nouveaux modes de travail ainsi que les nouvelles spatialités émergentes que sont les espaces de coworking. Dans un deuxième temps, la situation à Bruxelles sera analysée à partir de l'origine du monde du travail, de son évolution, l'apparition du coworking et la réalisation d'enquêtes de terrain, visites et interviews.

Finalement, le développement de ces espaces de coworking en ville, dans le but d'obtenir une ville plus collaborative, travaille en interaction avec le développemment collaboratif d'autres domaines, notamment celui du logement (cohousing) et de la production (fablab).

---

1 Communa, Toestland, Woningen 123 Logements, BRAL, FEBUL, SAW-B

2. ÉTAT DE L'ART

L'état de l'art se veut d'étudier des auteurs de projets et références qui ont répondu à la question du développement des espaces de coworking. Pour ce faire, il s'agit d'échantillonner plusieurs styles de choses, de pensées d'auteurs, et de croiser leurs différentes réflexions, croiser également ces réflexions théoriques avec le monde pratique.

Tout d'abord, les pensées de Laurent Taskin, auteur du monde du management, seront analysées, afin de les mettre en relation avec celles des personnes présentes dans la scène activiste politique telles que Ingrid Nappi-Choulet ou encore Carlos Moreno. Il s'agira aussi d'étudier les dires d'Édouard Cambier, plus couramment appelé « Mr Coworking » de la Région bruxelloise ainsi que des exemples d'espaces de coworking avec notamment le projet Seed Factory ou encore le projet ZIN, un grand projet multifonctionnel en cours de développement dans le quartier Nord de Bruxelles.

2.1. Les New Ways Of Working

Laurent Taskin est spécialiste en tant que nouveaux modes de travail, ce que l'on appelle les *New Ways Of Working (NWOW)*. Docteur en Sciences économiques et de gestion, Professeur de management notamment à l'Université Catholique de Louvain et à l'Université Saint-Louis de Bruxelles, il est également titulaire de la Chaire laboRH en Management humain et transformations du travail.

Ces dernières années, le développement de nouvelles formes d'organisation du travail s'est accéléré par de multiples facteurs. La mobilité et la flexibilisation du travail encouragent les travailleurs à opter pour de nouveaux usages des espaces et des temps de travail. Les espaces de travail sont conçus pour des travailleurs plus nomades, et sont aussi équilibrés pour que les travailleurs se sentent à l'aise. Les lieux sont créés de sorte à avoir une certaine porosité entre le temps de travail et le temps de non-travail : ces deux espace-temps de vie sont vus en une seule entité. Aujourd'hui, la numérisation puis la digitalisation de l'environnement du travail permet une réactivité à distance, et une certaine flexibilité. Après des enquêtes, la combinaison du télétravail et de l'*open space* (espace de travail collectif) peut avoir des effets négatifs en matière de collaboration, de bien-être mais aussi de productivité. Cela montre donc que le lien au travail, la cohésion des personnes au travail sont essentiels pour obtenir des conditions de succès. De manière plus forte, le télétravail peut être associé à un sentiment d'invisibilité, de dépossession, ce qui conduit à une sorte de « déshumanisation » et un mal être des travailleurs.

Les espaces de travail futurs devraient donc prendre en compte les mesures d'accès au travail que l'on rencontre actuellement : la flexibilité et le nomadisme des travailleurs. Un espace de coworking doit être un espace où le travailleur se sente à l'aise. Il s'agit avant tout d'un nouveau mode de travail, un nouveau mode de vie. Les espaces sont créés comme des « tiers-lieux », un entre-deux entre habitation et travail : ils proposent avant tout des espaces de travail mais aussi d'autres programmes comme par exemple des espaces sportifs ou de détente. La combinaison de ces différents programmes est donc quelque-chose de valorisant pour le travailleur et permet de créer une porosité entre le temps de travail et de non-travail.

2.2. L'avenir des espaces de bureaux

Ingrid Nappi-Choulet est professeur-chercheur à l'ESSEC[2] Business School de Paris, où elle est titulaire de la Chaire Immobilier et Développement durable ainsi que de la Chaire de recherches Workplace Management. Elle s'intéresse particulièrement à l'impact de la mondialisation et de la financiarisation de l'industrie immobilière sur les marchés immobiliers (bureaux, commerces, logements principalement) et sur la ville, ainsi qu'à l'économie des villes durables. Elle a aussi copiloté un groupe de travail sur la Rénovation énergétique et Filière Bâtiment et un groupe de travail sur Bâtiment et Biodiversité pour le Plan Bâtiment Durable.

Ingrid Nappi-Choulet s'interroge sur la question de l'avenir des espaces de bureaux. Le bureau peut-il disparaître ? Quels seront les espaces de travail post-covid ? L'évolution des bureaux est due à la révolution numérique, à la crise financière de 2018, et à la lutte contre le réchauffement climatique. Aujourd'hui, il est important de pouvoir travailler où on veut et quand on veut : technologie nomade (« *Cloud* »), espaces ouverts et flexibles. Le bureau est avant tout un lieu de partage, de rencontre, de sérendipité. Il est essentiel de pouvoir rencontrer des personnes, faire des découvertes inattendues qui pourront être essentielles pour notre intérêt, notre travail. Le bien-être est également primordial dans ces lieux : pour cela, les espaces sont conçus avec des lumières douces, des couleurs chatoyantes qui encouragent la créativité et l'innovation.

Après de multiples enquêtes, les résultats des enquêtes ESSEC 2020 « Mon bureau post-confinement II » (voir annexe) et « Le télétravail va-t-il tuer le bureau ? » sont tombés. La génération d'âge n'est pas associée à la préférence de type de bureaux. La génération Y ou Z[3] ne préfère pas spécialement des espaces connectés : seulement 8 % des étudiants actuels voudraient travailler en *flex office* et 3 % en coworking. La productivité des travailleurs a chuté de 55 % en France pendant le confinement. 74 % de personnes ont l'envie de retourner aux bureaux en général et d'arrêter le télétravail. L'importance de communication en présentiel est essentielle, les échanges dans les espaces de coworking sont valorisés. Après l'interview de 500 travailleurs, 47 % pensent que les espaces avant covid ne conviennent plus aux espaces après covid (besoin de plus d'hygiène, plus de sécurité).

Néanmoins, il est important de spécifier que la pratique du télétravail n'est pas une pratique nouvelle. Son origine se situe dans les années 1960 mais ce mode de travail était pratiqué par une minorité de travailleurs. En 2017, selon une étude de la Direction de l'Animation de la Recherche des Études et des Statistiques (DARES) réalisée en 2019[4],

---

2 École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales

3 La génération Y représente les personnes nées entre 1980 et 2000, la génération Z les personnes nées à partir de l'an 2000.

4 NAPPI Ingrid. « Télétravail et bureau post-covid : une nouvelle donne », 03.02.2021, ingridnappi.com

seulement 3 % des salariés en France faisaient du télétravail régulièrement. Avec la crise sanitaire de la Covid-19, la situation a totalement changé et le télétravail est devenu une obligation pour bon nombre de travailleurs. En effet, selon l'Insee[5], lors du premier confinement (de mars à mai 2020), 34 % de salariés français ont fait du télétravail.

Les bureaux traditionnels devraient donc tendre à diminuer. Les travailleurs actuels et futurs étant beaucoup plus nomades qu'avant, les espaces de coworking seraient un bon mode alternatif pour trouver un endroit où travailler tout en pouvant rester flexible. Les échanges y sont importants, les partages et rencontres permettent sans doute d'améliorer la productivité. Les tendances à vouloir retravailler dans des espaces isolés sont sûrement influencés par la situation sanitaire actuelle, mais ces chiffres risqueront peut-être de diminuer une fois la crise sanitaire terminée.



Figure 3 : Illustration par Marina Andrejchenko, Le télétravail

5 Institut National de la Statistique et des Études Économiques

2.3. La ville du quart d'heure

Carlos Moreno est le créateur du concept mondialement reconnu de la « ville du quart d'heure ». Il propose des solutions pour relever le triple défi écologique, économique et social de la ville de demain. Chercheur et expert urbain, Carlos Moreno nous interroge sur notre rapport à nos espaces de vie et au temps utile.

Dans sa vision d'une ville polycentrique, les six fonctions sociales essentielles - habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir - doivent être accessibles dans un périmètre de quinze minutes. Ce concept propose une rupture avec le paradigme de la voiture et une réduction de la vitesse et de la distance de déplacement. De plus, il conçoit une appropriation et un attachement de l'espace de proximité, ce qui est appelé la topophilie. Il est important de prendre conscience du changement des modes de vie : travailler, se déplacer, vivre autrement. L'importance de la végétalisation, le bien-être des habitants, la sociabilité, sont aussi à prendre en compte dans une « ville du quart d'heure ».

« La ville du quart d'heure » est un concept totalement actuel qui vise à se développer dans les prochaines années partout dans le monde. Avec les nouveaux modes de travail, un espace de coworking ayant une influence non pas à l'échelle du bâtiment mais à l'échelle du quartier, pourrait faire en sorte de développer ce concept dans la ville de Bruxelles. Il s'agirait de développer un espace de travail, mais pas uniquement. Cet espace pourrait également proposer d'autres fonctions programmatiques, relatives aux habitants du quartier, et qui sont actuellement inexistantes, et manquantes dans le quartier développé. Les trois idées d'espace de coworking, « ville à quinze minutes » et « *Co-City* » seraient donc intéressantes à travailler conjointement dans le but de faire évoluer des quartiers actuellement monofonctionnels et à tendre vers une ville polycentrique.



Figure 4 : Illustration par Carlos Moreno, La ville à 15 minutes

2.4. La spécialisation d'un espace de coworking : Seed Factory

Édouard Cambier travaille depuis près de vingt ans sur des missions de créations d'écosystèmes. En 1998, il collabore au regroupement de rédactions Roularta et participe quelques années plus tard à la création de Seed Factory, l'un des premiers centres de coworking à Bruxelles. Cet espace de coworking regroupe plus de 150 entrepreneurs spécialisés en communication, marketing, médias, arts graphiques. Édouard Cambier, couramment surnommé « Mr Coworking » est aussi le président de la Belgian Workspace Association, la grande plateforme de centres d'affaires, incubateurs et accélérateurs du pays, comprenant plus de 230 immeubles de bureaux et lieux de travail. Cette association permet de protéger la profession au sein de l'industrie, de présenter une liste de membres sélectionnés pour la qualité de leurs infrastructures, organiser des évènements publics et est le contact officiel des autorités nationales. Monsieur Cambier dispose d'une expertise unique sur les *New Ways Of Working (NWOW)* et sur les tendances de l'immobilier de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale.

Selon lui, il est important de « *[…] créer un coworking sur le monde de l'assurance qui va être ubérisé […] et les espaces de coworking vont devoir se spécialiser comme ici à Seed Factory dans le secteur de la communication et des arts graphiques*[6]. » La Seed Factory, située Avenue des Volontaires à Auderghem, a permis au quartier d'apporter une plus-value et de se développer considérablement. En plus de proposer des espaces de bureaux, cet espace de coworking organise des évènements et expositions qui permettent aux travailleurs spécialisés dans le secteur de la communication, des médias et de la publicité, de faire des rencontres professionnelles intéressantes. La Maison de l'Image est une activité sans but lucratif intégrée à la Seed Factory qui permet ainsi de présenter aux professionnels mais aussi au grand public ce qui se fait de mieux dans le domaine de l'image, du graphisme, et de l'illustration, en Belgique et dans le monde.

Les espaces de coworking étant de plus en plus nombreux, la spécialisation des espaces en métiers spécifiques semble être une bonne solution à adopter dans le futur. Cela tend à faire des rencontres d'autant plus utiles et adéquates entre les travailleurs, pour élargir leur réseau de connaissances mais aussi leurs relations professionnelles. La spécialisation des espaces par quartier semble aussi être une bonne idée pour créer des synergies, et polariser des énergies dans un seul et même endroit.

De plus, on remarque sur le Plan Régional d'Affectation du Sol que la Seed Factory a permis de créer de nouvelles synergies et développer de nouveaux projets dans le quartier. De nombreux commerces et bâtiments d'horeca ont pu se développer, notamment le long de la chaussée de Wavre. L'intégration de cet espace de coworking dans le quartier permet ainsi de produire une économie circulaire, un tissu économique dans un seul et même quartier.

---

6 Interview réalisée le 13 octobre 2020



Figure 5 : Le coworking et la verdurisation dans le projet ZIN



Figure 6 : Les bureaux partagés dans le projet ZIN

2.5. Le projet ZIN

Le projet ZIN est un projet multifonctionnel de réaménagement des tours 1 et 2 du complexe World Trade Center dans le quartier Nord de Bruxelles en cours de développement, avec une livraison prévue en 2023, pris en charge par le bureau d'architecture bruxellois 51N4E en collaboration avec les bureaux belge Jaspers-Evers et français l'AUC. Le projet s'étend sur 110 000 m² hors sol et intègre 75 000 m² d'espaces de bureaux, notamment plus de 5000 m² dédiés aux espaces de coworking Silversquare[7], 14 000 m² dédiés au logement et 16 000 m² d'hôtel, espaces de loisirs, horeca et commerces.

Au lieu d'une simple restauration du bâtiment existant, le projet se veut d'ajouter une dimension supplémentaire au complexe existant. Il s'agit de relier les deux tours par un nouveau volume de quatorze étages à double hauteur. Le projet vise à être totalement ouvert sur la ville : le rez-de-chaussée est totalement repensé et intégré dans son écosystème urbain et totalement respectueux de l'environnement. En effet, l'ensemble des espaces vise à être végétalisé pour offrir une certaine continuité avec le parc Maximilien et dans le but d'offrir des lieux attractifs

L'objectif premier de ZIN est donc de réunir différentes fonctions dans un seul et même espace : habiter, travailler, vivre sont regroupés dans un seul et même bâtiment. Il s'agit aussi de répondre aux besoins actuels : les espaces dans ces tours, développés dans les années 1970 ne répondent plus aux attentes contemporaines. Ce projet, travaillant à une grande échelle et intégrant des fonctions complémentaires (logement, travail, horeca), peut donc être un bon début vers une ville plus collaborative, le développement de « *Co-Brussels* » avec le concept de la « ville à quinze minutes ».

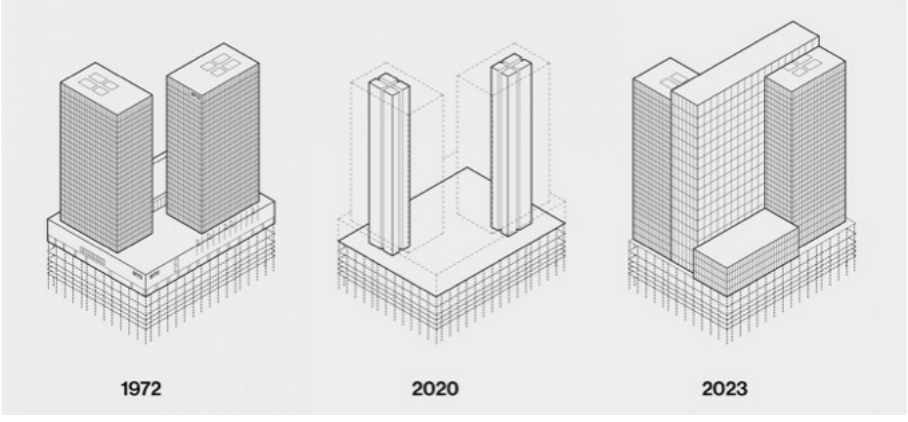


Figure 7 : Développement du projet ZIN

7 LEONARDI Paolo. « Coworking : Befimmo-Silversquare, une idylle qui fait des étincelles », *Le Soir Immo*, 16.01.2020, en ligne : https://plus.lesoir.be/273358/article/2020-01-16/coworking-befimmo-silversquare-une-idylle-qui-fait-des-etincelles, consulté le 10.04.2021



Figure 8 : Bureaux collectifs



Figure 9 : Bureaux collectifs cloisonnés

3. RESSOURCES

3.1. Évolution des espaces de bureaux à travers le temps

Ces dernières années, les espaces de bureaux ont considérablement évolué avec les nouveaux modes de travail, et sont devenus de véritables pièces à vivre et à interagir entre travailleurs. Ce sont différentes inventions qui ont marqué l'évolution du monde du travail : les premières machines à écrire dès le début du XVIII[e] siècle[8], les imprimantes dans la deuxième moitié du XX[e] siècle[9], ainsi que le développement des systèmes informatiques.

La naissance des espaces de bureaux remonte il y a plus de cinq mille ans, avec ses deux fondateurs : le scribe et le moine. À l'époque bien évidemment, le scribe ne s'embarrassait pas de tout le dispositif que l'on connaît aujourd'hui, ses premiers outils de travail étant une écritoire, quelques pinceaux et rouleaux de papyrus.

Au début du XX[e] siècle, les premiers espaces de bureaux ressemblent à des salles de classe. Il était important pour l'époque que la hériarchie soit clairement visible par l'organisation des espaces. Les tables, toutes alignées, étaient tournées vers celle du chef. Durant la même période, les bureaux cloisonnés se sont aussi popularisés, ils permettaient de comprendre la structure hiérarchique de la société.

Plus tard, avec le développement de l'architecture moderne, on assiste aux premiers bâtiments conçus avec une structure de plan libre. C'est le début des espaces ouverts, établis sous forme de plateaux, libres de toute structure : l'*open space*. Nés aux États-Unis dans les années 1950, ces espaces vont être mis en place et vont contribuer à l'émergence des tours de bureaux. En effet, le plan de base d'une tour de bureaux se définit la plupart du temps comme un plan libre. Un plan libre, l'un des cinq points de l'architecture moderne tels que les a définis Le Corbusier en 1926, est un mode de construction où des poteaux remplacent les murs porteurs pour optimiser au maximum l'espace intérieur. Le plan libre permet donc une facilité d'aménagement de chaque étage, puisque chacun d'entre peux peut être défini de manière différente, sans avoir la contrainte de retrouver des murs porteurs de la base au sommet de l'édifice.

8 Première idée de la machine à écrire dès 1714 avec Henry Mill

9 Mise au point du premier système d'imprimante laser par Xerox en 1971



Figure 10 : Bureaux paysagers au Canada en 1969



Figure 11 : Bureaux partagés

En 1958, les frères Schnelle inventent le bureau paysager (*landscape office*) à Mannheim, en Allemagne. Ce sont durant les années 1960-1970 que ces espaces vont se populariser. Les bureaux paysagers proposent des espaces où la communication est mise en valeur, il n'est plus question de montrer la hiérarchie par l'organisation des espaces mais plutôt l'interaction entre les travailleurs. Les cloisons visant à partager les zones de trvail sont éradiquées. Ici, c'est la flexibilité qui est recherchée. Les espaces sont laissés libres et permettent d'aménager les lieux avec de multiples possibilités.

Dans les années 1990, ce sont les postes non attribués qui vont se développer avec les bureaux partagés (*flexible office*). Les bureaux ne sont pas assimilés à une personne en particulier, la personne peut s'installer où elle le désire : c'est la règle du premier arrivé, premier servi.

Aujourd'hui, si les bureaux cloisonnés tendent à disparaître, ce modèle traditionnel existe encore. Il est de plus en plus vitré, et accueille une surface plus importante. Cela va donc de soi que même si les espaces tendent à être plus partagés et collectifs, le travail individuel reste tout de même visible dans les espaces de travail actuels. Le travail individuel se retrouve dans de grands espaces collectifs, partagés. Le travail collectif, quant à lui, se retouve dans les salles de réunion ou de conférence et s'effectue dans des espaces plus restreints, pensés pour communiquer et interagir avec les autres, afin de ne pas perturber les travailleurs dans les espaces partagés.

L'évolution des espaces de bureaux au fil du temps montre donc comment le travailleur a dû s'adapter aux différents espaces de travail, qui n'ont cessé de se transformer aves les nouvelles inventions et les nouveaux dispositifs mis en place.

À Bruxelles, les espaces de coworking sont depuis plusieurs années en plein développement. Les immeubles de bureaux ne correspondent plus aux standards actuels et les espaces de travail ont dû eux aussi évolué, suite aux nouveaux modes de travail que nous connaissons aujourd'hui. Mais alors, comment est né le coworking et quels sont les critères recherchés par les coworkers ? Pour tenter de répondre à cela, il s'agit d'aborder l'origine du coworking et de s'intéresser à des enquêtes réalisées sur le terrain.



Figure 12 : C-Base, prototype d'un espace de coworking à Berlin



Figure 13 : Spiral Muse, le premier espace de coworking officiel à San Francisco

3.2. Définition et origine du coworking

En 1995, C-Base est créé à Berlin. Il s'agit d'un *hackerspace*, un prototype d'un espace de coworking. Cela est une sorte de laboratoire communautaire qui permet à des gens partageant un intérêt commun (notamment dans la technologie, l'informatique, les sciences ou les arts) d'échanger et de coopérer. En 1999 apparaît pour la première fois le terme de « coworking » utilisé par Bernie de Koven, un game designer américain, pour décrire le travail collaboratif rendu possible par l'informatique et les nouvelles technologies. Et quelques années plus tard, en 2005, Brad Neuberg crée *Spiral Muse* à San Francisco, le premier espace de coworking officiel. Il s'agit en réalité d'une maison partagée, « *The Home of Well Being* » (« la maison du bien-être ») où les *coworkers* peuvent venir y travailler en utilisant le wifi, profiter de la cuisine ainsi que d'un jardin extérieur.

Un espace de coworking représente un nouveau mode de travail, mais pas seulement, il s'agit également d'un nouveau mode de vie. C'est un espace de travail partagé, généralement urbain, et porté par une communauté active d'utilisateurs surtout composée de travailleurs indépendants ou de petites entreprises. Ces espaces favorisent un état d'esprit collaboratif, encourageant l'échange, la création de réseaux, et visant à créer des synergies professionnelles. Ces espaces permettent donc à des travailleurs indépendants de venir se retrouver dans un lieu relatif au travail, avec une structure encadrée propice à travailler (internet, wifi, bureaux, zones de réunion et de confort) plutôt que de travailler chez soi et engendrer un sentiment de solitude.

Les travailleurs qui rejoignent des espaces de coworking sont avant tout des personnes qui n'ont pas d'autre lieu pour pouvoir travailler convenablement. Souvent, les *coworkers* travaillent dans ces espaces après avoir remarqué qu'ils n'arrivaient pas à travailler en télétravail. Les espaces de coworking permettent alors d'offrir tout ce qui est nécessaire à ces travailleurs : des espaces ouverts propices à faire des rencontres et créer des synergies, mais aussi des bureaux privés. Après des enquêtes réalisées auprès de professionnels fréquentant le coworking (voir en annexe), il en ressort une baisse de l'isolement, une augmentation du bien-être et de la motivation à travailler. De plus, de nombreux travailleurs ont bénéficié de l'aide d'un autre *coworker*, ou d'un apprentissage auprès d'une autre personne pour résoudre un problème.

Les espaces de coworking représentent donc avant tout des espaces aménagés avec de nouvelles visions du travail. Ils sont proposés avec différents forfaits de location en fonction des espaces que l'on désire : espaces ouverts, bureaux privés, salles de réunion... Dans un espace de coworking, on apprend par l'échange. De nos jours, la formation académique que l'on connaît est basée sur le modèle de l'explication, qui pousse à se tourner vers l'extérieur, à aller chercher l'information ailleurs. Dans un espace de coworking, c'est différent : chacun est impliqué et l'expérience se fait donc par l'intérieur. Mais alors, qu'en est-il à Bruxelles ?

CARTE 2 Stock et vacance commercialisée (Quartier Nord-Centre-Quartier Européen)
KAART 2 Stock en gecommercialiseerde leegstand (Noordwijk-Centrum-Europese wijk)

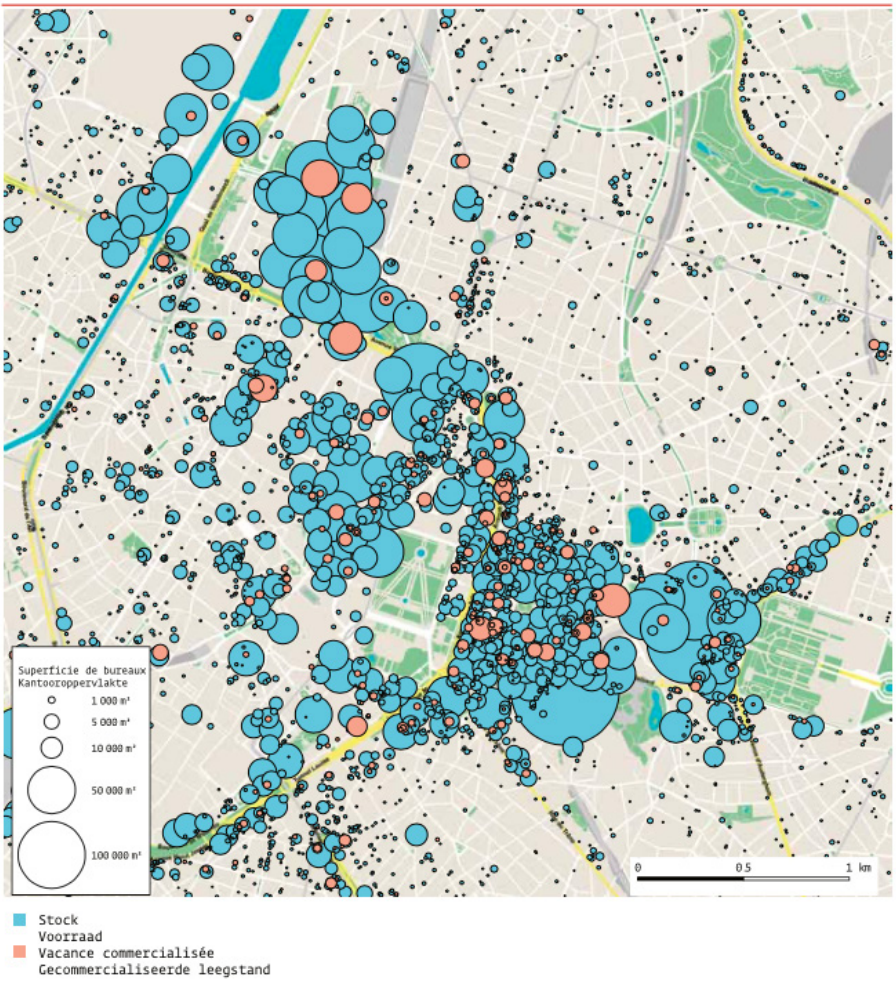


Figure 14 : Stock et vacances des bureaux dans le quartier Nord, le centre et le quartier européen de Bruxelles

3.3. Évolution du stock et de la vacance des bureaux à Bruxelles

Le stock et la vacance des bureaux en Région bruxelloise sont deux facteurs en prendre en compte pour étudier l'évolution du monde du travail dans la ville. La vacance commercialisée désigne la vacance des bâtiments mis sur le marché, encore occupés mais dont le départ des occupants est prévu. Les bâtiments vides non commercialisés ne sont donc pas repris ici. Les données reprises pour analyser le stock et la vacance des bureaux proviennent de l'Observatoire des bureaux 38, publié en 2019.

Le taux de vacance des bureaux est depuis quelques années en légère diminution : il est de 7,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale (voir tableau en annexe). Les quartiers centraux affichent des taux de vacance honorables tandis que les quartiers décentralisés dépassent les 10 % et jusqu'à 14,5 % pour la deuxième couronne sud. Les taux de vacance dans les quartiers Nord et européen sont les premiers sur la liste.

Comme nous pouvons le constater sur la carte ci-contre (figure 14), la Région de Bruxelles-Capitale maintient la concentration des opérations de bureaux dans les localisations les plus centrales (Pentagone, quartier Nord, quartier européen). Il s'agit, comme dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD), de privilégier l'implantation des grands bureaux près des gares principales et à proximité des principaux nœuds multimodaux de transports publics. Le Pentagone est considérablement concerné avec un enchaînement de projets autour de la place de Brouckère, tout comme le quartier Nord qui est aussi en passe de connaître une nouvelle jeunesse avec de nouveaux projets d'envergure comme le projet ZIN évoqué précédemment, et visant à introduire une mixité de fonctions programmatiques dans le quartier. Dans le quartier Nord, l'Observatoire des bureaux, selon son étude de 2018, évalue le stock de bureaux à plus de 1,7 millions de mètres carrés, ce qui représente 13,6 % du stock de la Région de Bruxelles-Capitale. Le quartier européen quant à lui, premier centre d'affaires de la capitale, occupe un stock de bureaux de plus de 3,4 millions de mètres carrés, ce qui en fait le quartier de la ville avec le plus grand stock de bureaux

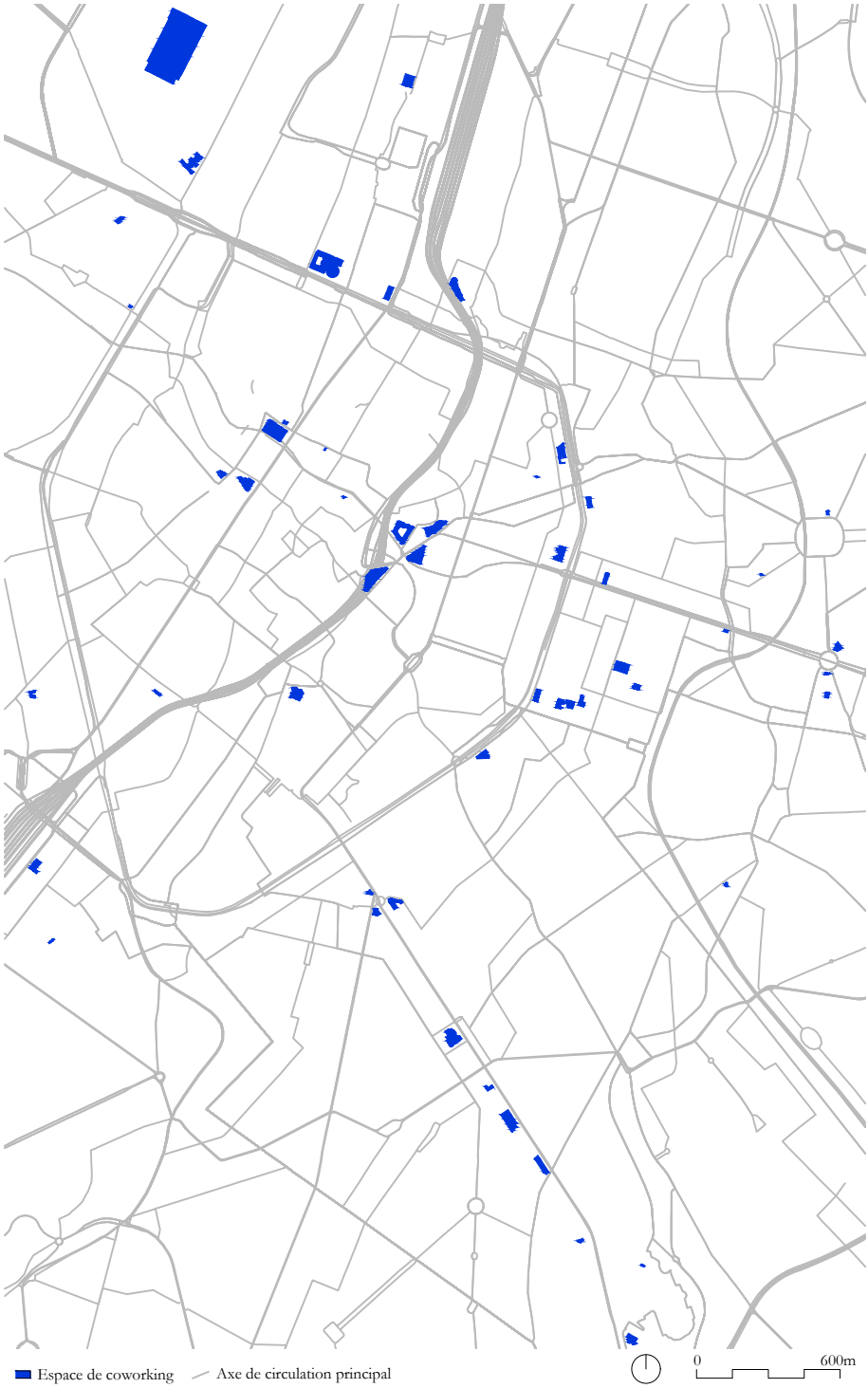


Figure 15 : Espaces de coworking en Région de Bruxelles-Capitale

3.4. De nouvelles spatialités émergentes dans le monde du travail à Bruxelles

Parallèlement à l'augmentation de la vacance de bureaux en Région bruxelloise, de nouvelles spatialités émergentes voient le jour depuis plusieurs années à Bruxelles dans le monde du travail. Ces espaces occuperont donc une grande part du stock disponible avec le développement de nombreux projets dans la capitale. Le projet ZIN prévu pour 2023 contiendra par exemple 7 500 m² dédiés au complexe Silversquare qui comporte déjà plusieurs centres de coworking dans la ville ; le Manhattan Center comportera en juillet 2021 plus de 3 600 m² dédiés à du coworking. Aujourd'hui, on compte plus de quatre-vingts espaces de coworking en Région de Bruxelles-Capitale, dont soixante situés dans le Pentagone et la première couronne bruxelloise. On observe certains regroupements pour les espaces de coworking : un premier regroupement dans le quartier européen (rue de la Loi et rue Belliard), un deuxième le long de l'avenue Louise, un troisième dans le quartier Nord et enfin un dernier dans le centre historique, à l'intérieur du Pentagone.

La localisation d'un espace de coworking est primordiale pour son bon développement. Comme le mentionne la figure 15 ci-contre, il est important d'avoir une bonne accessibilité, de se situer près des principaux axes routiers, des noeuds de transports en commun et des principales gares ferroviaires de la ville. Les espaces sont également implantés dans des quartiers multi-fonctionnels : une grande diversité dans les fonctions est l'un des premiers critères recherchés par les coworkers.

L'un des enjeux actuels pour ces espaces est de maintenir une population active, dans des zones industrielles en pleine reconversion et facilement accessibles. Il s'agit de permettre aux travailleurs d'utiliser des espaces de travail adéquats, mais placés à des choix stratégiques, ils permettent également de relancer l'économie de la ville, du quartier. Dans les quartiers Nord et européen figure une surreprésentation des espaces de travail. Certains espaces laissés vacants sont réhabilités en logements ou en d'autres fonctions. Plutôt que de continuer à développer des espaces de bureaux dans ces quartiers, une hypothèse de projet vise à déplacer le monde du bureau dans d'autres quartiers. Il s'agirait alors de développer des espaces de travail dans des zones monofonctionnelles afin de relancer l'économie.

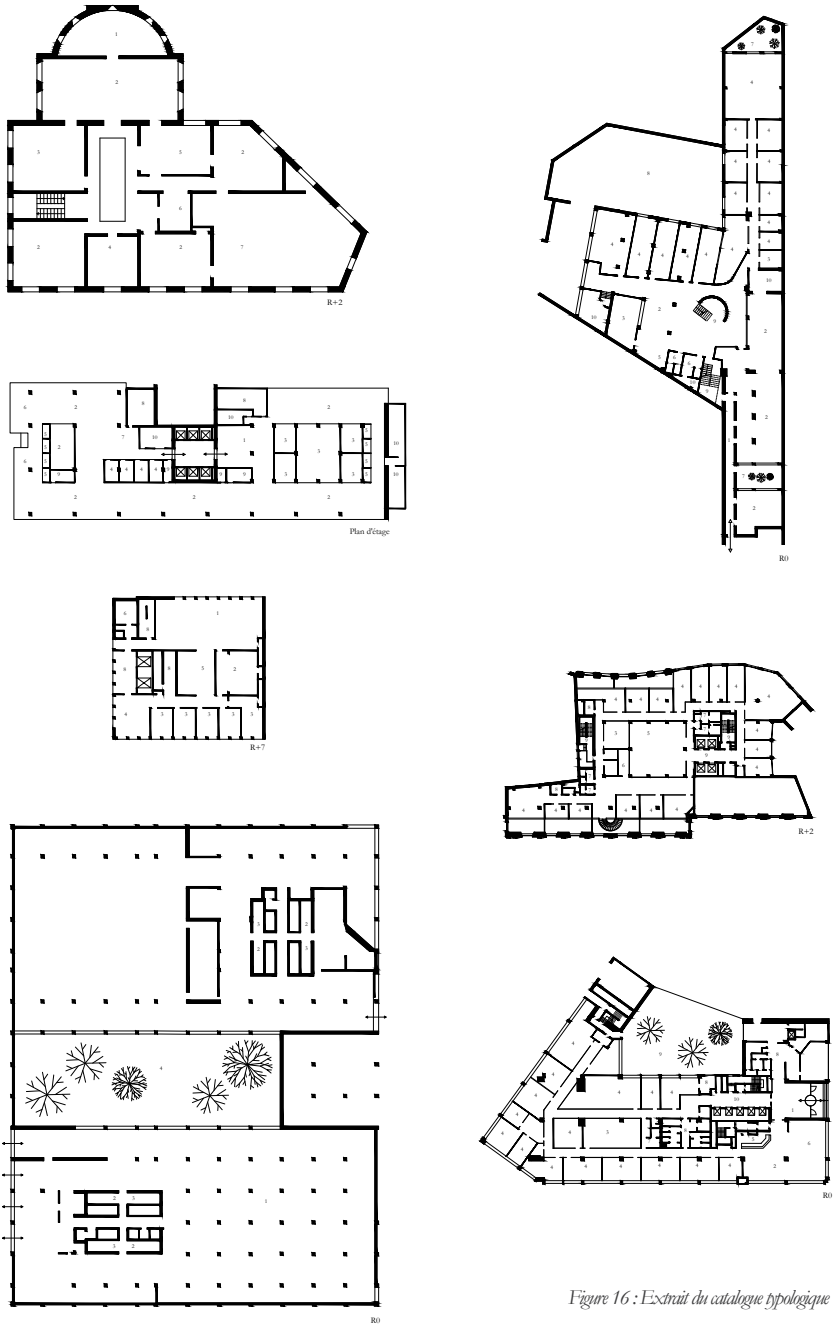


Figure 16 : Extrait du catalogue typologique

3.5. Catalogue des espaces de travail et de coworking à Bruxelles

Les différents types d'espaces de travail, de bureaux, et de coworking que l'on retrouve à Bruxelles ont été regroupés dans un catalogue typologique. Le catalogue complet se trouve dans le travail commun *Co-Brussels : A New Common City* (chapitre 2). Celui- ci comporte un plan type, une fiche explicative ainsi qu'une analyse de l'organisation spatiale du bâtiment. Ces différents espaces de travail sont catégorisés selon leur époque et les fonctions qu'ils proposent.

Les différentes typologies sont aussi classées en typologies standards et exemplaires. On retrouve ainsi des immeubles de bureaux, tours de bureaux ou espaces de coworking. À ce titre, les typologies dites exemplaires offrent des fonctions que les standards ne proposent pas. Certains espaces de coworking proposent en effet des salles de sport, de détente et organisent des évènements pour rassembler les *coworkers* et créer des synergies. L'un des premiers critères recherchés par les occupants de ces espaces est en effet la mise en réseau et la collaboration entre travailleurs. Les espaces de coworking proposent également des cuisines partagées et salles de réunion. Il est aussi possible d'avoir accès à des jardins partagés et espaces verts extérieurs dans certaines situations. Les *cowokers* ont alors le choix de pouvoir travailler dans un espace commun partagé, l'*open space*, ou plus personnellement dans un bureau privatif pour par exemple recevoir des clients et organiser des entrevues.

Le catalogue typologique élaboré permet donc de comprendre les différentes organisations des nouvelles spatialités émergentes dans la ville, dans le monde du travail. On retrouve une logique organisationnelle dans plusieurs typologies qui va aider à alimenter la recherche et la concrétisation d'un projet futur.

3.6. Étude Co-Wallonia 2015

L'étude Co-Wallonia 2015 est une enquête réalisée en Belgique dans sept espaces de coworking qui vise à savoir quels sont les facteurs recherchés et les profils de travailleurs venant s'installer dans un espace de coworking.

L'âge moyen d'un *coworker* est de 39 ans, et les profils de travailleurs sont essentiellement des indépendants, à 61 %. Les facteurs recherchés par ces personnes sont avant tout une ambiance générale pour pouvoir créer des synergies et collaborations entre travailleurs. Entrent aussi en compte l'autonomie et la flexibilité que propose le coworking : le *coworker* peut venir travailler quand bon lui semble. Ci dessous sont recensés les différents impacts positifs du coworking selon l'étude Co-Wallonia 2015 :
- Réduction de l'isolement : 89 %
- Motivation : 86 %
- Bien-être : 81 %
- Esprit d'entreprendre : 71 %
- Réseau d'affaires : 64 %
- Productivité : 64 %
- Créativité : 63 %
- Mise en valeur de son activité : 57 %
- Acquisition de nouvelles compétences : 56 %
- Confiance en soi : 55 %
- Travail en équipe : 53 %
- Concentration : 47 %
- Revenus : 23 %

Selon cette même étude, les personnes venant travailler dans un espace de coworking en ont ressorti d'autres points positifs. En effet, après les résultats de cette enquête[10] :
- 83 % ont bénéficié de l'aide d'un *coworker* pour résoudre un problème,
- 75 % ont bénéficié d'une opportunité d'affaire ou d'une recommandation professionnelle de la part d'un autre travailleur,
- 70 % ont reçu un *feed-back* ou de nouvelles idées par rapport à son projet ou son activité,
- 69 % ont bénéficié des compétences d'un *coworker* dans un échange *win-win*,
- 67 % ont collaboré avec un *coworker* sur un projet,
- 32 % ont développé un nouveau projet avec un autre travailleur.

À travers cette enquête, il en ressort que ces nouveaux espaces de travail proposent des facteurs recherchés par les travailleurs que les bureaux traditionnels ne peuvent ; ce qui va être confirmé par les interviews suivantes réalisées sur le terrain.

---

10 MORAND Geneviève. *Coworking : réenchanter le travail*, Éditions Jouvence, 2016, en ligne : https://www.digitalwallonia.be/fr/publications/enquete-cowallonia-2015

3.7. Interviews de coworkers et travailleurs dans le monde du coworking

Les interviews[11] qui suivent ont été réalisées lors du premier semestre de l'année académique 2020-2021 et visent à questionner différents profils de personnes ayant un rapport avec le monde du coworking. En questionnant des usagers d'espaces de coworking ou alors même les propres fondateurs de ces espaces, cela permet de cerner les attentes de chacun et voir ce qu'un tel espace peut apporter par rapport à un espace de bureau traditionnel, que ce soit au sein du bâtiment même, ou même à l'échelle du quartier.

Monsieur M, *coworker* au Silversquare Stéphanie : « *Ce qui est intéressant dans l'espace coworking est cette liberté, la liberté d'avoir un espace, de venir où tu veux, quand tu veux […]* »

Mégane Vivien, *business manager* de Silversquare Stéphanie : « *Avant tout, on gagne beaucoup en autonomie. […] Tout le monde n'est pas fait pour le bureau face au mur. […] Le coworking, cela crée un tissu économique dans un quartier et ça, ça n'a pas de prix !* »

Axel Kuborn, cofondateur de Silversquare : « *L'une des grandes causes de l'émergence du coworking, c'est évidemment la digitalisation, le fait de travailler à distance, la déspatialisation du travail, le fait qu'il ne faille pas un endroit spécifique pour travailler. […] Silversquare se voit comme un acteur économique. On a une grosse influence pour la dynamique d'un quartier, d'abord parce-que l'on a des grosses boutiques qui font entre 5 et 7000 m². […] On rassemble des énergies, qui sont normalement éparses dans quartier, on les rassemble dans un seul et même endroit. […] On travaille avec dix architectes pour créer un space-planning conceptuel jusqu'à une description dans sa totalité. Une fois que le space-planning définitif d'une surface est créé, on travaille avec un créateur, à chaque fois un créateur différent, qui vient du bassin économique dans lequel on s'installe, et qui va venir rendre chaque espace unique.* »

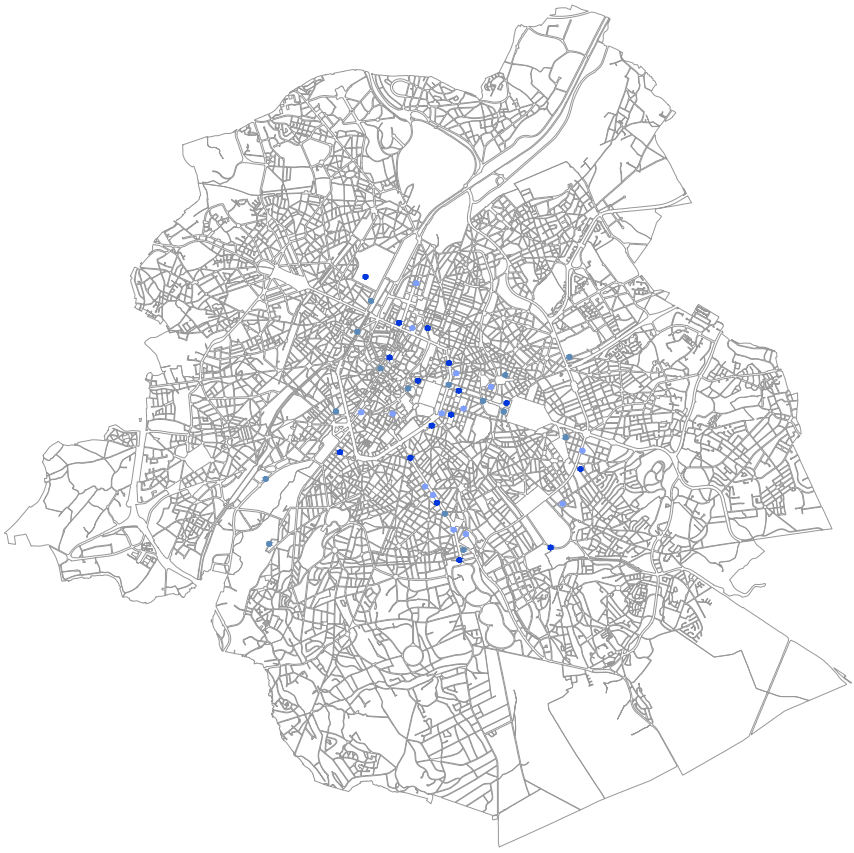
Lindsay Garin, directrice commerciale de Tribes : « *Ce que le client recherche, c'est avant tout la flexibilité. »*

Isabel Palomo : directrice de Tribes du quartier européen : « *Ici, je pense vraiment qu'on apporte de la vie au bâtiment. [...] Un de nos buts est de créer des communautés. On a pas mal de sociétés différentes, on veut que les gens se rencontrent, qu'ils créent des liens. C'est pour cela qu'on fait des évènements, et pour ça ,on invite aussi les autres locataires du bâtiment situés aux étages comme la Deutsche Bank.* »

Le déclin des bureaux classiques semble être aujourd'hui une réalité à ne pas négliger. Il s'agit de créer des espaces de travail différents, relatifs aux *New Ways Of Working*. Le travailleur, plutôt nomade de nos jours doit pouvoir se sentir à l'aise et choisir de pouvoir venir travailler dans différents lieux de coworking. Ces espaces créent donc un véritable tissu économique dans un quartier. Comme cela a été explicité par Axel Kuborn, cofondateur de Silversquare, en rassemblant des énergies normalement éparses dans un quartier au sein d'un seul et même endroit, cela crée des synergies et permet le développement du quartier.

---

11 Tous les extraits d'interviews qui suivent sont repris dans leur totalité en annexe.



Coworking à l'échelle du quartier
Coworking à l'échelle de la ville
Coworking à l'échelle du pays

0 2,25 km

Figure 17 : Espaces de coworking en Région de Bruxelles-Capitale

4. CONCLUSION

Depuis plusieurs années, les espaces de coworking se multiplient à Bruxelles. Les espaces de bureaux existants ne correspondent plus aux standards actuels, les nouveaux modes de travail nécessitent des espaces mieux adaptés. Néanmoins, les communautés ne travaillent pas pour autant de manière collaborative, et le développement de ces espaces à plus grande échelle viserait à tendre vers la ville collaborative.

Suite aux urgences évoquées pour les domaines du logement, des espaces de production et du travail, de nouveaux espaces sont en train de se développer. Les mentalités évoluent et ces espaces sont de plus en plus pensés de manière collective. Ces lieux jusqu'à présent conçus pour un usage privatif se tournent vers un fonctionnement communautaire. Les espaces de ces activités songent à être mutualisés.

De nos jours, le travailleur est quelqu'un de nomade, toujours connecté, qui cherche avant tout un lieu de travail où il se sente bien, à l'écoute, dans un environnement bienveillant. Les différentes typologies d'espaces de bureaux ont donc dû elles aussi se transformer. Les bureaux cloisonnés et espaces restreints ne correspondent plus aux standards actuels que recherchent les travailleurs. C'est pourquoi les espaces de coworking connaissent une croissance exponentielle depuis quelques années, dûe vraisemblablement aux nouveaux modes de travail et aux nouveaux critères recherchés par les travailleurs. Localisés dans des lieux stratégiques de la ville, ils permettent de faire évoluer les quartiers dans lesquels ils s'intègrent. Ces espaces diffèrent de par leur taille, les fonctions qu'ils proposent et leur importance, qu'elle soit à l'échelle du quartier, de la ville, voire même du pays.

Finalement, la diversité des espaces proposés dans le monde du travail doit répondre aux enjeux et problématiques actuelles que l'on connaît en ville. Pouvoir créer une ville plus collaborative, en interaction avec le développement de nouvelles spatialités émergentes dans d'autres domaines comme celui du logement (cohousing) et celui de la production (fablab) semble être une bonne piste pour arriver au concept de la ville du quart d'heure, la ville collective, « *Co-Brussels* ».

5. ANNEXES

5.1. Résultats de l'enquête ESSEC « Mon bureau post-confinement II »

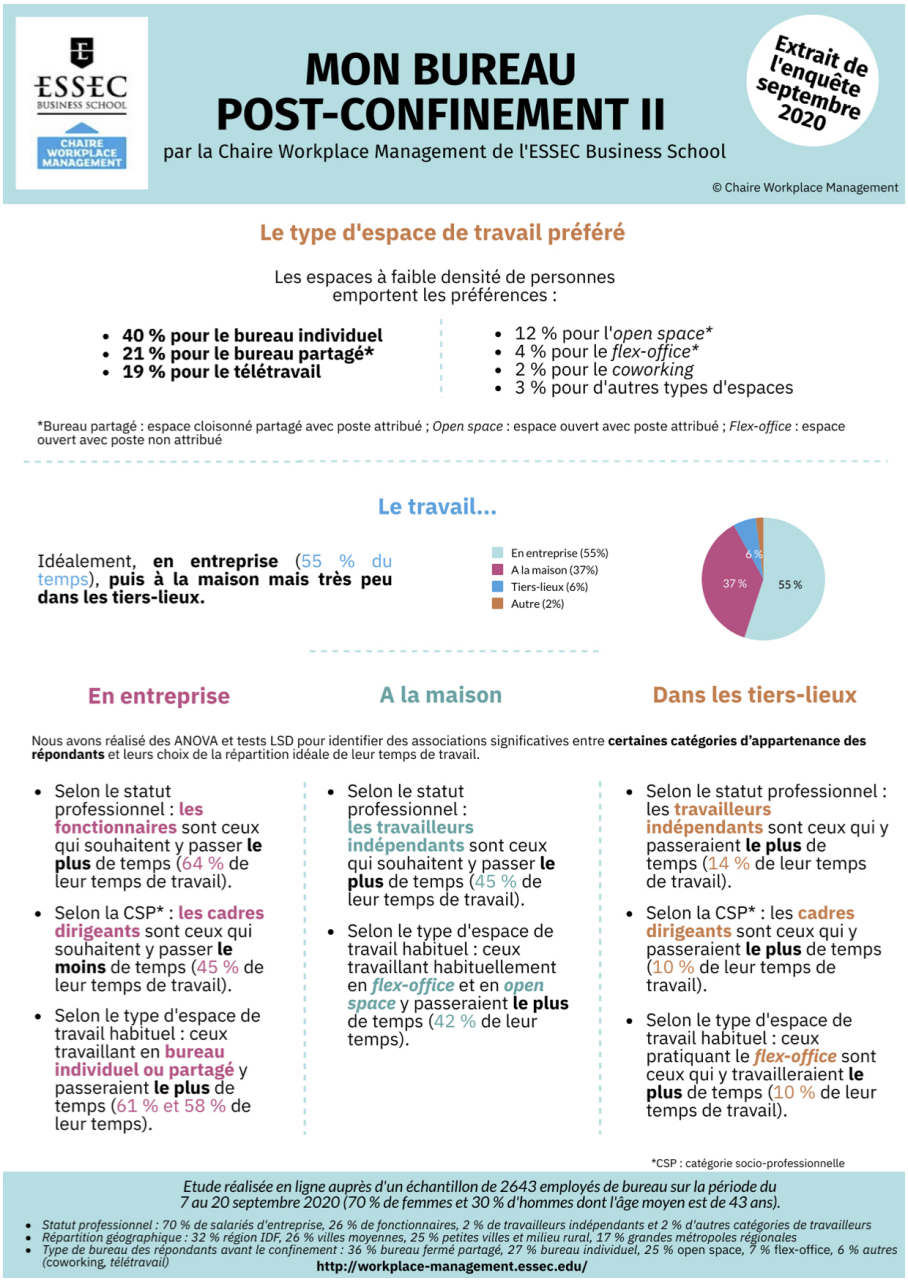


Figure 18 : Résultats de l'enquête ESSEC « Mon bureau post-confinement II »

5.2. Tableau de l'évolution du stock et de la vacance des bureaux à Bruxelles

TABLEAU 5 Évolution du stock et de la vacance
TABEL 5 Evolutie van de voorraad en leegstand

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire Overzicht 38			Observatoire Overzicht 37		
	Stock Voorraad (m²)	Vacance Leegstand (m²)	Taux de vacance Leegstand	Stock Voorraad (m²)	Vacance Leegstand (m²)	Taux de vacance Leegstand
1. Centre Centrum	2 426 201	162 698	6,7%	2 549 094	177 344	7,0%
2. Quartier Nord Noordwijk	1 732 833	86 662	5,0%	1 730 969	65 474	3,8%
3. Quartier Européen Europese wijk	3 425 693	219 501	6,4%	3 442159	204 604	5,9%
4. Quartier Louise Louizawijk	908 445	108 231	11,9%	998 423	91 799	9,2%
5. Quartier Midi Zuidwijk	556 640	38 676	6,9%	547 137	45 721	8,4%
6. 1e couronne NE 1e Kroon NO	307 571	12 610	4,1%	310 878	13 124	4,2%
7. 1e couronne SUD 1e Kroon Zuid	187 739	6 529	3,5%	185 518	6 659	3,6%
8. 1e couronne SE 1e Kroon ZW	81 443	2 272	2,8%	81 560	3 110	3,8%
9. 1e couronne NO 1e Kroon NO	167 092	3 316	2,0%	168 778	10 177	6,0%
10. 2e couronne EST 2e Kroon Oost	641 817	85 417	13,3%	689 188	100 833	14,6%
11. 2e couronne SE 2e Kroon ZO	108 501	6 871	6,3%	118 984	17 304	14,5%
12. 2e couronne SUD 2e Kroon Zuid	630 162	91 396	14,5%	639 760	84 929	13,3%
13. 2e couronne SO 2e Kroon ZW	472 627	56 002	11,8%	473 831	78 402	16,5%
14. 2e couronne NORD 2e Kroon Noord	1 022 399	74 689	7,3%	822 013	105 910	12,9%
Total Totaal	**12 669 163**	**954 870**	**7,5%**	**12 758 292**	**1 005 390**	**7,9%**

Figure 19 : Évolution du stock et de la vacances des bureaux en Région bruxelloise

5.3. Interviews complètes des coworkers et travailleurs dans le coworking interrogés

5.3.1. Monsieur M, *coworker* à Silversquare Stéphanie

L'interview qui suit a été réalisée le 20 octobre 2020 et questionne un travailleur du coworking Silversquare situé place Stéphanie à Bruxelles.

- Bonjour Monsieur, pouvez-vous vous présenter en quelques mots et votre activité au sein du coworking ?
- Bonjour, Monsieur M., 38 ans, alors moi personnellement, je suis dans le secteur de tout ce qui est crédit hypothécaire et immobilier. Je suis un coworker ici à Silversquare Stéphanie depuis juillet, mais cela fait longtemps que j'y pense, environ trois ans. En 2017, on avait pris des bureaux, ce qui était tout nouveau ici puis on avait arrêté car ce n'était plus nécessaire et puis je suis revenu ici car j'adore cet espace et aussi l'idée du coworking. Ce qui est intéressant dans l'espace coworking est cette liberté, la liberté d'avoir un espace, si je dois donner une comparaison c'est comme si tu allais chez Basic Fit, où tu veux, quand tu veux, à l'heure que tu veux. C'est vraiment cette liberté qui est intéressante, d'autant plus qu'ici, l'espace avec lequel je travaille, ils sont implantés un peu partout : Luxembourg, Bruxelles. C'est donc cette liberté, cette possibilité de se déplacer et de prendre des rendez-vous où l'on veut. Ce qui est aussi génial c'est l'aménagement de l'espace, c'est très confortable, on a même des endroits où on peut dormir, faire des siestes. Tu peux travailler vraiment comme si tu étais à la maison. C'est aussi une ambiance où tu es calme, car je suis papa de quatre enfants. Parfois mon épouse me demande pourquoi je ne travaille pas à la maison, mais avec le bruit et tout ça, c'est difficile de se concentrer. Ici, clairement, cet environnement, cet espace et cette liberté surtout, pouvoir se déplacer et rencontrer des clients ailleurs que dans un bureau fixe, je trouve ça juste génial !

- Combien de fois par semaine venez-vous ici pour travailler ?
- C'est très aléatoire, mais en tout cas je me donne la discipline d'être là assez souvent, généralement à partir de mardi je suis là.

- Selon vous, qu'est-ce que le coworking a changé dans votre mode de vie, votre manière de travailler ?
- C'est avant tout une question de discipline, on paye quand même un loyer et on a la possibilité de travailler où l'on veut, à Louise ou Gare Centrale par exemple. C'est vraiment le côté « flexibilité » que j'aime bien, et aussi l'aspect où généralement dans mon activité j'ai toujours l'habitude de me déplacer vers le client, et aujourd'hui j'ai la possibilité de proposer au client de venir me voir à l'endroit où ça l'arrange. Ce sont selon moi les points forts du coworking, et cela crée aussi une plus-value au niveau du business.

- Quel est l'avenir du coworking selon vous ? Est-ce un concept qui tend à se développer dans le futur ?
- C'est le meilleur game qu'il puisse y avoir. Ce qui est intéressant ici c'est qu'il y a plusieurs personnes qui font des métiers de part et d'autre, en tant que networking notamment. On s'échange, on a des espèces de « collègues » si je puis dire ça comme ça, il y a une belle inter-indépendance qui peut se créer. Et selon

moi, la force dans les affaires, c'est d'avoir un bon réseau. Je recommande à n'importe quel indépendant de travailler dans un coworking car derrière il y a des connexions qui se font et on peut rencontrer des personnes qui peuvent nous apporter quelque chose. Il y a un bel échange qui peut se faire, que ce soit businessement parlant ou humainement parlant.

- Que pensez-vous de l'influence de cet espace au sein du quartier Stéphanie ?
- Je ne sais pas trop répondre à cela mais cela doit apporter une plus-value je pense. C'est très attrayant pour les personnes souhaitant faire des affaires. C'est un bel endroit pour rencontrer des personnes. On a le côté coworking, mais certaines personnes ont aussi des locaux, mais ils sont quand même au sein d'un coworking, ce qui reste génial. À l'étage du dessus par exemple, il y a des personnes qui sont avocats, et parfois tout l'immeuble qui appartient à Silversquare peut créer des synergies qui sont intéressantes.

- Personnellement, utilisez-vous des bureaux privatifs ou uniquement les espaces collectifs ?
- Pour ma part, ça serait plus les petites salles de réunion, mais c'est rare.

- Pensez-vous que les espaces de coworking peuvent être comparés à des cafés connectés ou autres tiers-lieux ?
- Ce sont deux mondes à part. J'y allais aussi, notamment au Lloyd Café, mais tout est une question de perception. Moi j'ai besoin d'avoir un cadre, quand je suis dans un lieu agréable comme ici, je me concentre pour bosser. Quand je suis dans un café connecté, c'est très différent, il y a du passage, il y a du bruit, j'ai du mal à me concentrer. Certaines personnes y arrivent, mais ce n'est pas mon cas. Pour moi, un café reste un café.

5.3.2. Mégane Vivien, *business manager* de Silversquare Stéphanie

L'interview suivante, réalisée le 20 octobre 2020 vise à retranscrire les pensées d'une personne travaillant dans le secteur du management du coworking.

- Bonjour Mégane, et merci de me recevoir, pouvez-vous vous présenter en quelques mots et votre activité au sein de Silversquare Stéphanie ?
- Bonjour, je suis business manager ici, ça fait un peu plus de trois ans maintenant que je travaille ici, je suis arrivée en tant qu'office manager, et j'ai évolué au niveau sell business il y a un an.

- Quelles sont les manières de travailler dans un coworking ?
- Avant tout, on gagne beaucoup en autonomie. Moi je ne connaissais que le modèle classique, les sociétés classiques où on a sa place, son bureau et c'est facile d'avoir des habitudes dans ce cas-là. Donc c'est vrai qu'on gagne beaucoup en autonomie dans le sens où il faut choisir l'endroit qui te convient le plus pour pouvoir te concentrer, ce qui te va le mieux, mais c'est un gros avantage aussi. Tout le monde n'est pas fait pour le bureau face au mur. C'est un plus de pouvoir choisir l'espace qui nous convient le mieux à tel moment de la journée, parce-que nos envies évoluent. À un moment je vais avoir envie de faire un break et bosser d'un sofa, et voilà !

- Les espaces de coworking vont-ils se développer dans le futur ?
- Alors je peux même te l'assurer ! Ici pour Silversquare, on a un très grand projet d'expansion. Cela va très très bien pour être honnête. Même si on est tous touchés, tous les acteurs de ce marché-là évidemment, mais on se porte bien. On a un très bon associé qui est Befimmo depuis deux ans, et on a un projet d'expansion, on a déjà des projets en construction qui vont s'étendre sur toute la Belgique. Donc ça va continuer, sans aucun doute !

- Quels sont les influences d'un tel espace au sein d'un quartier ?
- Alors ça c'est impressionnant ! Rien qu'ici, typiquement pour te donner notre exemple, ici on a des gérants de restaurants, des employés de restaurants, de commerces qui sont tout autour qui viennent s'installer ici et c'est beaucoup plus facile pour eux d'avoir le bureau juste à côté, un bureau hyper accessible, plutôt que de devoir aller à la maison mère qui est généralement à l'extérieur de Bruxelles. Et donc les gens se rencontrent ici, les business se rencontrent et cela crée un tissu économique dans un quartier et ça, ça n'a pas de prix, c'est super important !

5.3.3. Axel Kuborn, cofondateur de Silversquare

L'interview suivante, réalisée le 27 octobre 2020 vise à retranscrire les pensées d'une des premières personnes travaillant dans le monde du coworking à Bruxelles, puisqu'Axel Kuborn est le cofondateur de Silversquare, l'un des premiers espaces de coworking présents à Bruxelles, et ouvert en 2008.

- Bonjour Monsieur, pouvez-vous vous présenter en quelques mots ? Comment est né Silversquare ?
- Père de deux enfants, j'ai lancé mon premier espace de coworking il y a douze ans, en 2007, avec l'ouverture opérationnelle en 2008. C'était parmi les premiers en Europe, le mouvement coworking n'existait pas encore, car d'ailleurs ça ne portait pas ce nom-là, on appelait ça du « flex » à l'époque. J'ai commencé avec 600 m² ici à Bruxelles et puis l'histoire a fait que le projet a grandi, aujourd'hui on est leader en Belgique et avec la ferme intention de continuer à s'étendre, en tout cas au niveau local, et d'être la solution de travail flexible en Belgique et au Luxembourg.

- Que pensez-vous des nouvelles façons de travailler ? Le coworking est-il quelque chose d'innovant ?
- Le coworking est né à partir du simple constat qui font que des grandes tectoniques justifient son existence. La première c'est l'émergence de plus en plus forte de travailleurs indépendants et de freelancers qui sont l'un des moteurs principaux du mouvement du coworking à la base, car le but était de proposer des solutions de bureaux à ces gens-là qui avant travaillaient en isolation car ils n'étaient pas chez leurs clients. C'est l'émergence aussi des start-up et des scale-up qui sont devenus un des piliers de l'innovation et des économies en Occident et à travers le monde. Je pense que ces boîtes-là ont besoin d'avoir des espaces extrêmement évolutifs, et qui peuvent grandir. Ça c'est la deuxième tectonique sur laquelle repose le mouvement du coworking. Et la troisième c'est évidemment la digitalisation, le fait de travailler à distance, la déspatialisation du travail, le fait qu'il ne faille pas un endroit spécifique pour travailler. Ces trois mouvements font que le coworking a émergé il y a entre dix et douze ans, d'abord pour réassembler

les start-up et les indépendants, et puis des personnes ont trouvé de l'intérêt à souscrire à ce type de modèle pour ne pas s'enfermer dans un bail qui les contraint dans leur croissance.

- Quelles sont les influences de Silversquare au niveau du quartier ?

- Silversquare se voit comme un acteur économique, on est comme des grosses boutiques et on doit avoir un ancrage très profond dans le bassin économique dans lequel on est présent. On a une grosse influence pour la dynamique d'un quartier, d'abord parce-que l'on a des grosses boutiques qui font entre 5 et 7000 m² et c'est gros. On rassemble les acteurs innovants, entrepreneuriaux d'un quartier, ce qui permet de créer une dynamique très singulière, et je pense qu'on peut apporter de l'épanouissement, et une création de richesse dans le sens noble du terme, dans le bassin économique quand on s'y installe. Je pense que c'est une force vertueuse, car on rassemble des énergies, qui sont normalement éparses dans quartier, on les rassemble dans un seul et même endroit. Le coworking, c'est créer un espace bien entendu mais c'est surtout animer l'espace, lui apporter du contenu, ce qui est très important. On pense que le coworking est plus que la somme des parties qui la constituent. Le fait d'être ensemble, on a plus de forces, c'est plus de chances de succès, plus de chances d'innover, et on a plus de chances que des compétiteurs. C'est un avantage compétitif pour les boîtes qui s'y localisent.

- Quel est selon vous l'avenir du coworking ?

- Je pense que le coworking va de plus en plus s'étendre. Le nom va finir par se diluer pour disparaître probablement parce-que ça va devenir la forme dominante dans le monde du travail. Je pense que les grandes entreprises vont créer petit à petit des espaces de travail à destination d'employés sous l'enseigne Coca-Cola ou The Lloyd etc, qui vont être des lieux d'innovation, des lieux de rencontre, des lieux d'échanges et que le travail se fera à partir d'espaces comme le nôtre qui seront décentralisés, qui seront proches de leurs collaborateurs. Les collaborateurs n'iront plus dans des simples bureaux, ils travailleront de chez eux pour puiser dans la dynamique qui s'y trouve. Et quand ils vont aller aux bureaux, ils vont aller là donner de la force ajoutée pour le produit dans lequel ils travaillent. Donc je pense que ces espaces vont devenir la forme dominante.

- Travaillez-vous avec des architectes référents chez Silversquare ?

- On travaille avec diz architectes pour créer un space-planning conceptuel jusqu'à une description dans sa totalité. Une fois que le space-planning définitif d'une surface est créé, on travaille avec un créateur, à chaque fois un créateur différent, qui vient du bassin économique dans lequel on s'installe, et qui lui va venir rendre chaque espace unique. Le créateur étant quelqu'un qui vient d'un milieu purement créatif, et donc pas quelqu'un qui vient de la décoration ou autre chose.

5.3.4. Isabel Palomo, directrice de Tribes quartier européen

Pour finir, cette dernière interview questionne Isabel Palomo, directrice de Tribes quartier européen interrogée le 06 novembre 2020, sur l'avenir des espaces de coworking à Bruxelles et le type de public occupant ces espaces.

- Bonjour, pouvez-vous présenter l'espace de coworking Tribes ?
- Cet espace de coworking influence à une petite échelle. Avant, dans la réception du bâtiment, il y avait juste une personne, mais c'était une simple réception. Ici, je pense vraiment qu'on apporte de la vie au bâtiment. Déjà, c'est un espace très chouette, beau, avec un beau design, des couleurs, tandis qu'avant, c'était des bureaux sombres, tout gris, traditionnels. Nous on amène de la vie, une histoire derrière car ici on est inspriés des tribus. Le coworking existe depuis longtemps, mais c'est ça aussi qui nous différencie des autres. Un de nos buts est de créer des communautés. Ici, on a pas mal de sociétés différentes, on veut que les gens se rencontrent, qu'ils créent des liens. C'est pour cela qu'on fait des évènements, et pour ça on invite aussi les autres locataires du bâtiment : la Deutsche Bank. Tout ceci est aussi chouette pour eux, car on a un petit bar et les gens aiment bien venir boire une petite bière après le travail. Tout cela amène de la vie dans le bâtiment, où avant il y avait juste une réceptionniste et rien de plus.
Notre équipe est très jeune, très conviviale, c'est hyper varié au niveau des nationalités et notre but est que les gens se sentent bien ici, comme chez soi. Même de l'extérieur, les gens sont intrigués et viennent voir ce qu'est cet espace. Je pense aussi qu'on amène un impact positif dans le bâtiment, un service amélioré, et le bâtiment a aussi pu s'améliorer. Par exemple, ici dans le jardin, il n'y a pas de préau et depuis longtemps nous voulions cela pour que les gens puissent venir fumer ici et non devant l'entrée du bâtiment. Tout ce genre de chose a pu venir s'ajouter. Cela faisait longtemps que des choses comme ça étaient demandées mais jamais faites. Tout ceci est à petite échelle, au sein du bâtiment.
Au niveau du quartier, on voit aussi que pas mal de gens parlent de nous, on a un grand avantage car on a toute cette façade transparente. Les gens voient depuis l'extérieur et me demandent de tout, s'il s'agit d'un hôtel, un magasin de meubles, un restaurant… Il s'agit d'un coworking space mais les gens peuvent entrer pour simplement prendre un café. Au niveau du quartier, c'est assez dynamique, bien que ce quartier le soit déjà, près du quartier européen, porte de Namur, Trône. On a aussi des places pas loin : place du Luxembourg, place Saint Boniface, place de Londres, Sablon. Je pense donc qu'on apporte quelque-chose en plus ici, de positif.

- Les gens travaillant ici sont-ils spécialisés dans un domaine, un métier en particulier comme les travailleurs se rendant chez Seed Factory ?
- On retrouve vraiment de tout, on a des sociétés internationales, mais aussi des ONG. Dans le secteur privé, le secteur public. Ce n'est pas parce-que l'on est dans le quartier européen qu'il y a uniquement des sociétés qui travaillent avec les institutions. Bien sûr la majorité a un intérêt d'avoir cette localisation, près du Parlement européen. Mais on a vraiment dans tous les secteurs : une société d'architecture notamment, on a dans la mobilité, on a aussi dans le secteur financier. Nous avions une société de jeux-vidéos avant. On a une association de dermatologie et neurologie dans le secteur médical. On a des informatiques, des consultants, une société dans les satellites aussi, une plateforme pour un rassemblement de produits dans les restaurants. Au niveau des personnes on a aussi beaucoup de nationalités, des âges différents, c'est ça qui est chouette ici.

- Est-ce qu'il y a selon vous beaucoup d'interactions entre les différents espaces *Tribes* de Bruxelles ?

- Je pense que les clients, en général, choisissent un centre pour un intérêt : soit la localisation, près de la Gare Centrale, ou du quartier européen, mais le fait qu'ils puissent avoir accès à n'importe quel centre est un avantage, pour faire des nouvelles connexions et rencontres des gens. Après, ici, on effectue des évènements que pour les Hunza, la tribu d'ici, du Pakistan, mais j'aime aussi que tout le monde soit rassemblé ici. Des clients de Louise ou Gare Centrale viennent ici car on a créé une bonne relation. J'ai commencé ici il y a quatre ans, mais j'ai débuté avenue Louise et j'aime que tout le monde soit rassemblé, que les personnes se rencontrent. Chez les Hunza, je trouve qu'à chaque fois, il y a au moins une personne des quatre centres de Bruxelles, pour moi, c'est un succès de réussir à connecter les quatre communautés.

- Selon vous, dans quel quartier de Bruxelles manque-t-il d'un coworking ?

- Je pense que cela dépend beaucoup de la localisation des bureaux et institutions. Je pourrais dire qu'à Anderlecht, il manque d'un coworking, mais est-ce que les gens vont vraiment travailler là-bas, dans des bureaux ? Je ne pense pas. Près de la Gare du Nord, il y a déjà des espaces de coworking, peut-être pas des grands espaces comme WeWork ou Regus mais il y a déjà des espaces plus petits. Ces petits espaces, d'après moi, ne sont pas assez connus et n'ont pas beaucoup de visibilité. Ici, au quartier européen, il y a déjà tout. Il faut tout le temps innover, et rafraîchir les choses déjà présentes dans le quartier. Ici, je pense qu'on est très chanceux, il y a des transports en commun, des restaurants. Pour l'avenue Louise, je le vois vraiment comme un endroit où les personnes veulent avoir leurs bureaux, car justement c'est renommé, c'est une adresse assez reconnue, prestigieuse. Tout dépend pour quel business évidemment, mais si sur votre carte de visite, il y a déjà votre adresse avenue Louise, cela montre déjà une autre image auprès des gens, c'est pourquoi c'est parfois beaucoup plus cher. Les gens veulent un endroit proche de services, bars, restaurants où aller, et un transport en commun. Je pense notamment à Bailli, mais il y a déjà beaucoup d'espaces de coworking le long de cette avenue. Je pense près de Schuman, du rond-point Schuman, on trouve beaucoup d'espaces de bureaux et d'institutions mais il n'y a pas tellement de diversité, rue Franklin, mais c'est un quartier beaucoup plus résidentiel. Ça serait peut-être plus du côté de Maelbeek qu'il faudrait imaginer ça.

5.4. Photographies d'espaces de coworking bruxellois



Figure 20 : Salon partagé, Silversquare Stéphanie



Figure 21 : Espace de détente, Silversquare Stéphanie



Figure 22 : Espace de travail partagé, Silversquare Stéphanie

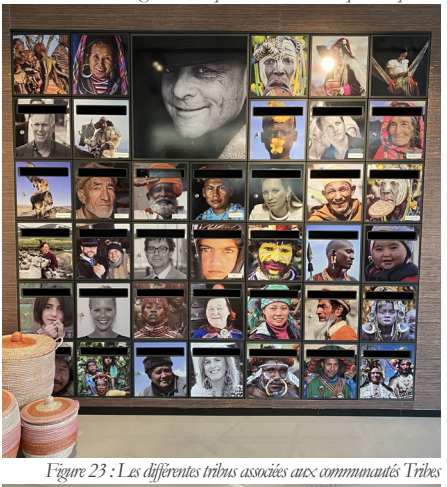


Figure 23 : Les différentes tribus associées aux communautés Tribes



Figure 24 : Salon partagé, Tribes quartier européen



Figure 25 : Salle de réunion, Tribes Central Station



Figure 26 : La Tribes Table, table de réunion, Tribes Central Station



Figure 27 : Espace de travail partagé, Tribes Central Station



Figure 28: Salon partagé et bureaux privatifs, Tribes Central Station



Figure 29 : Espaces de détente, WeWork Botanique



Figure 30 : Espace de jeu, WeWork Botanique



Figure 31 : Salon partagé, WeWork Botanique

6. BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages

- ANANIAN Priscilla. *Bruxelles, région de l'innovation : Évolution et perspectives de développement des centralités bruxelloises*, Presses universitaires de Louvain, 2014.
- ARNOLD Madeleine. *Les modèles chez Alexander. Approche critique du Pattern Language*, Centre d'Études et de Recherches Architecturales, École Nationale Supérieure des Beaux Arts, Paris, 1977.
- BÉDARIDA Marc, MILATOVIC Milka. *Immeuble de bureaux*, Éditions du Moniteur, Paris, 1991.
- BOLLIER David, HELFRICH Silke. *Free, Fair, and Alive*, New Society Publishers, 2019.
- BURRET Antoine. *Tiers-lieux… Et plus si affinités*, FYP Éditions, 2015.
- CULOT Maurice. *Bruxelles Architectures De 1950 à aujourd'hui*, AAM Éditions, Bruxelles, 2012.
- DEMEY Thierry. *Des gratte-ciel dans Bruxelles. La tentation de la ville verticale*, Badeaux, Bruxelles, 2008.
- DEPREZ Bernard, CECH Jean. *Les bâtiments exemplaires se racontent... (à Bruxelles)*, Éditions Racine, 2013.
- DES ISNARDS Alexandre, ZUBER Thomas. *L'Open space m'a tuer*, Pocket, 2015.
- DUMONT Geroges-Henri. *Histoire de Bruxelles*, Le Cri, 2004.
- GARNIER M., MORENO C. *La ville du 1/4h*, Paris, Chaire ETI – IAE Paris, 2020.
- GÉRARD Béatrice. *Oseriez-vous sortir du cadre ?*, Publibook, 2017.
- HEYMANS Vincent. *Les maisons de la Grand-Place de Bruxelles*, CFC-Éditions, 2005.
- LASSERRE Christian, LACONTE Pierre, BÖHLKE Anders, DOOREMAN Béatrice. *Bureaux du passé, habitants du présent : la transformation d'immeubles de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, 2013.
- MARTINY Victor-Gaston. *Bruxelles, l'architecture des origines à 1900*, Nouvelles Éditions Vokaer, 1980.
- MORAND Geneviève. *Coworking : réenchanter le travail*, Éditions Jouvence, 2016.
- MORENO Carlos. *Droit de cité : De la « ville-monde » à la « ville du quart d'heure »*, Éditions de l'Observatoire, 2020.
- NAPPI-CHOULET Ingrid. *Révolutions de bureau : Préface de Méka Brunet, Directrice générale de Gecina et entretien avec Philippe Chiambaretta, Architecte, fondateur de PCA-STREAM*, PC Éditions, 2019.
- OBSERVATOIRE DES BUREAUX, NUMÉRO SPÉCIAL. *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, coordonné par Michel De Beule (Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale) et Christian Dessouroux (La Fonderie), Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, 2009.
- PÉLEGRIN-GENEL Élisabeth. *25 espaces de bureaux*, Le Moniteur, Département Architecture, Collection 25 Réalisations, 2006.
- PÉLEGRIN-GENEL Élisabeth. *Comment (se) sauver (de) l'open space ?*, Éditions Parenthèses, 2016.
- PINOT Gérard, MANSOUX Frédérique, BOUCHET Pierre. *De l'immeuble de bureaux aux lieux de travail : 40 ans de transformations (1990-2030)*, Le Moniteur, 2018.
- SCHLEIFER Simone. *Small Offices = Petits Bureaux = Kleine Büros*, Éditions Taschen, Loft Publications, 2005.
- SHAREABLE. *Sharing Cities : Activating the urban commons*, Shareable, 2018.
- SUAREZ Ramon. *The Coworking Handbook, The Guide for Owners and Operators : Learn How To Open and Run a Successful Coworking Space*, Create Space Independent Publishing Platform, 2014.
- TASKIN Laurent. *Déspatialisation : Enjeux organisationnels et managériaux – Perspective critique et études de cas sur la transformation du contrôle dans le cadre du télétravail à domicile*, Éditions Universitaires Européennes, 2012.
- TASKIN Laurent, VENDRAMIN Patricia. *Le Télétravail, une vague silencieuse*, Presses Universitaires de Louvain, 2004.

- TASKIN Laurent. *Les enjeux humains des New ways of working : Enjeux et leçons, Vers un Management Humain*, Presses Universitaires de Louvain, 2019.
- VAN BRABANT Piet. Regards sur le développement urbain de Bruxelles, Musée de la Ville de Bruxelles, 2019.

Mémoires

- CHOLLET Tabatha. *Espace de coworking dans les quartiers résidentiels : un tremplin pour rebooster l'économie locale*, Université Catholique de Louvain, Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles), sous la direction de Chloé Salembier, 2019.
- OBEDIA Julien. *Vivre seul ensemble : la conversion d'immeubles de bureaux « difficilement convertibles » est-elle une opportunité pour offrir des logements innovants de type cluster en milieu urbain ?*; Université Catholique de Louvain, Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles), sous la direction de Thomas Dawance, 2020.

Vidéos

- CHAIRE ETI, « The 15-mn city » in the spotlight - C40 Cities global campaign - July 15th, 2020, Regardé le 30 Novembre 2020, en ligne : https://www.youtube.com/watch?v=DI48ZsbvuzA&feature=emb_logo
- DE MAZENOD Xavier. Podcast 2 : « Quel avenir pour le coworking ? », Zevillage : Repenser et transformer le travail, 03 Nov 2020, en ligne : https://zevillage.net/podcasts/podcast-2-quel-avenir-pour-le-coworking/

Sites Internet

- Academia, en ligne : https://www.academia.edu
- Actiu. « L'avenir du coworking et des espaces flexibles », 11.2019, en ligne : https://www.actiu.com/fr/actualite/nouvelles/lavenir-du-coworking-et-des-espaces-flexibles/
- Belgian Workspace Association, en ligne : https://www.belgianworkspaceassociation.be
- BENATMANE Soraya. « Cinq espaces de coworking à découvrir sur Bruxelles », Weekend Le Vif, 03.02.2020, en ligne : https://weekend.levif.be/lifestyle/news/cinq-espaces-de-coworking-a-decouvrir-sur-bruxelles/article-normal-796029.html
- BOBOC Anca, BOUCHAREB Kevin, DERUELLE Valérie, METZGER Jean-Luc. « Le coworking : un dispositif pour sortir de l'isolement ? », en ligne : https://journals.openedition.org/sociologies/4873
- Brugis, en ligne : https://urbanisme.irisnet.be/cartographie/brugis
- Cairn Info, en ligne : https://www.cairn.info
- Chaire Workplace ESSEC Business School, en ligne : http://workplace-management.essec.edu
- CoWallonia, en ligne : https://www.cowallonia.be
- Coworking List, en ligne : https://coworkinglist.be
- DECHAUX Delphine. « Frappé de plein fouet par la crise, le coworking se positionne pour le monde d'après », Challenges, 01.07.2020, en ligne : https://www.challenges.fr/entreprise/vie-de-bureau/frappe-de-plein-fouet-par-la-crise-le-coworking-se-positionne-pour-le-monde-d-apres_715330

- DESBOIS Catherine. « Le coworking : un mode de travail né de la crise ? L'exemple de Berlin », Allemagne d'aujourd'hui 2014/4 (n° 210), pages 100 à 109, en ligne : https://www.cairn.info/revue-allemagne-d-aujourd-hui-2014-4-page-100.htm
- GASSÉE Michel. « Coronavirus: quel avenir pour les espaces de coworking ? », RTBF, 27.05.2020, en ligne : https://www.rtbf.be/info/economie/detail_coronavirus-quel-avenir-pour-les-espaces-de-coworking?id=10510003
- Inventaire du patrimoine architectural, en ligne : https://monument.heritage.brussels/index.php?lg=fr
- JAVRY. « Coworking à Bruxelles : carte de tous les espaces », en ligne : https://javry.com/fr/posts/espaces-de-coworking-a-bruxelles
- KOLODZIEJCZAK Clément. « Quel avenir pour les espaces de coworking après la crise sanitaire ? », my RH line, 20.07.2020, en ligne : https://myrhline.com/type-article/espaces-de-coworking-apres-la-crise-sanitaire/
- L'Echo. « Les bureaux « classiques » font leur révolution face à la vague du coworking : un modèle hybride se dessine », 25.11.2019, en ligne : https://www.lecho.be/partner/jll/re-think-your-real-estate-strategy/les-bureaux-classiques-font-leur-revolution-face-a-la-vague-du-coworking-un-modele-hybride-se-dessine/10185137.html
- Monitoring des quartiers, en ligne : https://monitoringdesquartiers.brussels
- Perspective Brussels, en ligne : https://perspective.brussels/fr
- Plan Canal, en ligne : https://canal.brussels
- Rédaction. « [Podcast #2] Quel avenir pour le coworking ? », Ze Village, 03.11.2020, en ligne : https://zevillage.net/podcasts/podcast-2-quel-avenir-pour-le-coworking/
- VAN OSSEL Daphné. « Les espaces de coworking, une solution pour fuir le télétravail ? », RTBF, 30.10.2020, en ligne : https://www.rtbf.be/info/societe/detail_les-espaces-de-coworking-une-solution-pour-fuir-le-teletravail?id=10643193
- Seed Factory, en ligne : https://www.seedfactory.be
- Silversquare, en ligne : https://silversquare.eu/fr
- Spaces, en ligne : https://www.spacesworks.com
- STEGER Mathias. « Espaces de coworking : les bureaux du futur ? », Job Cloud, 01.12.2020, en ligne : https://www.jobcloud.ch/c/fr-ch/blog/2020/12/espaces-de-coworking-les-bureaux-du-futur/
- Urban Brussels, en ligne : https://urbanisme.irisnet.be
- The Mug, en ligne : https://www.themug.be
- Tribes, en ligne : https://www.tribes.world/fr/
- VAN DER LINDEN Jasper. « Coworking à Bruxelles. Où trouver ces nouveaux lieux de travail partagé ? », KBC Brussels en ligne : https://www.kbcbrussels.be/particuliers/fr/informations/coworking-a-bruxelles.html
- WeWork, en ligne : https://www.wework.com/fr
- Wikipreneurs. « Le coworking, (futur) temple de la socialité, de l'expérience et de la productivité », 15.03.2021, en ligne : https://www.wikipreneurs.be/fr/news/articles/edouard-cambier-coworking-productivite-socialite
- ZIN Brussels, en ligne : https://zin.brussels/fr/

7. CRÉDITS DES ILLUSTRATIONS ORIGINALES

Figure 1 : Statista (2021), période d'enquête : octobre 2014, date de publication : juillet 2016, en ligne : https://fr.statista.com/statistiques/644157/coworking-nombre-bureaux-partages-monde/

Figure 2 : M.C. « Saint-Vide-Leegbeek »: la 20e commune de Bruxelles est née... pour dénoncer les logements inoccupés », *RTBF*, 18.04.2019, en ligne : https://www.rtbf.be/info/regions/detail_la-20e-commune-de-bruxelles-est-nee?id=10199325 / site internet : https://www.leegbeek.brussels

Figure 3 : Illustration par Marina Andrejchenko, Adobe Stock. DIOUX Oriane, BOUR Hélène. « Télétravail : comment concilier vie privée et vie professionnelle ? », *Santé Magazine*, 17.02.2021, en ligne : https://www.santemagazine.fr/sante/sante-au-travail/teletravail-comment-reussir-a-separer-sa-vie-pro-et-sa-vie-perso-432781

Figure 4 : Illustration par Carlos Moreno, en ligne : http://www.moreno-web.net/c40-cities-met-a-lhonneur-la-ville-du-quart-dheure-campagne-mondiale-juillet-2020/

Figure 5 : Illustration par Befimmo. LEONARDI Paolo. « Coworking : Befimmo-Silversquare, une idylle qui fait des étincelles », *Le Soir Immo*, 16.01.2020, en ligne : https://plus.lesoir.be/273358/article/2020-01-16/coworking-befimmo-silversquare-une-idylle-qui-fait-des-etincelles

Figure 6 : ZIN, en ligne : https://zin.brussels/fr/a-propos-de-zin/bureaux-appartements-hotel/

Figure 7 : Archi urbain. « ZIN : Un projet iconique pour les tours WTC 1 et 2 », 13.03.2019, en ligne : https://www.archiurbain.be/?p=7261

Figure 8 : Algeco. « L'espace de travail dans le temps, une histoire de société », 28.07.2017, en ligne : https://www.algeco.fr/mag/architecture/l-espace-de-travail-dans-le-temps-une-histoire-de-societe

Figure 9 : Beyond the Cubicle, en ligne : http://beyondthecubicle.org

Figure 10 : Illustration par Jeff Goode/Toronto Star - Getty. PETIT Pauline. « Une vie assise : les riches heurts du bureau », *France Culture*, 06.10.2020, en ligne : https://www.franceculture.fr/histoire/une-vie-assise-les-riches-heurts-du-bureau

Figure 11 : LANDIS Taylor. « Why a Flexible Office Space is the New Modern Office Trend », *Small Biz Daily*, 03.04.2018, en ligne : https://www.smallbizdaily.com/flexible-office-space-modern-office-trend/

Figure 12 : FAB9 makerspace. « The maker movement : how hackerspaces, makerspaces, and fab labs are revolutionising the way we make and live », *Startup Victoria*, 26.11.2018, en ligne : https://startupvictoria.com.au/the-maker-movement-how-hackerspaces-makerspaces-and-fab-labs-are-revolutionising-the-way-we-make-and-live/

Figure 13 : Coding in paradise. « The Start of Coworking (from the Guy that Started It) », en ligne : http://codinginparadise.org/ebooks/html/blog/start_of_coworking.html

Figure 14 : Perspective.brussels. Observatoire des bureaux n°38, 2019

Figures 15-16-17 : Productions personnelles

Figure 18 : ESSEC Business School, en ligne : http://workplace-management.essec.edu/mon-bureau-post-confinement/mon-bureau-post-confinement-ii

Figure 19 : Perspective.brussels. Observatoire des bureaux n°38, 2019

Figures 20-31 : Photographies personnelles réalisées lors des visites de sites