



LA CITÉ MODÈLE À BRUXELLES : UNE HISTOIRE QUI SE PROLONGE

DOSSIER DE PRÉSENTATION

CM5_Reno_Inaug_DossierPresentation.docx

1 LA CITÉ MODÈLE – 1958 – AUX ORIGINES

Riche de monuments prestigieux tels le Palais Royal et l'Atomium, Laeken possède aussi un patrimoine social remarquable : la Cité Modèle.

Celle-ci est née à l'occasion de l'Exposition Universelle de 1958 à l'initiative de Fernand Brunfaut, président avant-gardiste du Foyer Laekenois. Le célèbre architecte-député voulait développer un ensemble qui soit, à l'époque, l'aboutissement de la réflexion moderniste en matière de logements sociaux. Il était prévu de finaliser la réalisation de la cité avant l'Expo '58 et d'y accueillir, pendant la durée de celle-ci, les délégations des pays participants, par analogie au village olympique. Mais, bien qu'une magnifique maquette fût présentée à l'Exposition, seul le gros œuvre de quelques immeubles fut terminé pour l'événement.

Cinquante ans plus tard, avec la même exigence que ses fondateurs, le Foyer Laekenois entreprend la rénovation complète de cette cité emblématique. Les objectifs assignés aux auteurs de projets sont à la mesure du site : améliorer la qualité de vie des habitants, élargir l'offre de logements, consolider la valeur architecturale de la Cité et renforcer son ancrage au tissu urbain environnant.

Ce projet de réhabilitation globale est actuellement l'un des plus importants mené en région bruxelloise.



2 POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DES IMMEUBLES 18 À 22 ET DE LA CRÈCHE

L'évolution démographique galopante en Région bruxelloise, ainsi que les opérations de relogements qui se profilent sur le site de la Cité Modèle avec la poursuite de la réhabilitation de celui-ci, justifie la construction de nouveaux logements. Le Foyer Laekenois souhaite également redynamiser le site, accroître les espaces collectifs et accompagner les initiatives qui favorisent le vivre-ensemble.

Les immeubles 18 à 22, dont nous posons aujourd'hui la première pierre du chantier, font suite à une étude demandée au collège d'architecte pour suggérer de nouvelles implantations en lieu et place de maisons individuelles prévues dans le plan d'origine. La crèche, quant à elle, était déjà reprise dans le plan originel et dans le Masterplan de 2006.

La fin de ce chantier d'envergure est prévue fin 2019.

Pour mener à bien ce projet, le Foyer Laekenois a fait appel à un collège d'architectes composé de 3 bureaux : Archi+I, A33 et Vanden Bergh.

2.1 CONSTRUCTION DES IMMEUBLES 18 À 21



La zone entre la chaussée Romaine et les nouveaux immeubles 9 à 15 est un espace qui n'a jamais été aménagé, contrairement à ce que prévoyait le plan-masse historique des années 50. Le collège actuel a proposé de densifier le site le long de la chaussée Romaine en y implantant 4 immeubles de 12 niveaux. La hauteur est en effet privilégiée afin d'occuper un minimum d'espaces au sol pour préserver au maximum les espaces verts et les espaces dédiés aux piétons.

Chaque immeuble-tour comprendra 33 logements, dont deux tiers de studio ou d'appartements à une chambre à coucher et un tiers d'appartements trois chambres à coucher. Au total, ce sont 132 logements qui s'ajouteront le long de la chaussée Romaine.



Avant de commencer le chantier, il a fallu abattre un certain nombre d'arbres. Un plan de replantation est programmé en fin de chantier pour reverdir les abords, à l'image de l'ensemble du site.

Pour limiter les nuisances de la chaussée Romaine et du Ring de Bruxelles tout proche, ceux-ci seront orientés vers le sud, c'est-à-dire avec vue sur la Cité Modèle et la Ville de Bruxelles.

Les principes architecturaux suivront ceux de l'ensemble du site. La ligne droite, et plus particulièrement la verticale, est privilégiée. Les grandes fenêtres, les pilotis, la transparence, etc., se retrouvent également dans ces immeubles. Les matériaux rappelleront ceux des immeubles 1 à 8, les plus emblématiques de la Cité Modèle, avec des pilotis en béton brut, les façades principales en blanc lisse et les pignons plus minéraux.

L'ensemble des logements sera de type passif au sens de la PEB 2015, avec un système d'aération double flux, une chaufferie centralisée et des panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures. Comme pour chaque rénovation ou construction, des débarras sont prévus dans les logements à la place de caves, lieux souvent vandalisés et générant un sentiment d'insécurité.

L'accès piéton est privilégié, mais ces immeubles sont facilement accessibles par voiture avec des parkings déjà présents aux pieds des immeubles. Le cheminement alentour est accessible aux véhicules de secours. Sous le porche des immeubles, des emplacements vélos extérieurs sont prévus.

2.2 NOUVELLE EXPÉRIENCE : L'HABITAT GROUPÉ (IMMEUBLE 22)



Un cinquième immeuble, en habitat groupé, sera implanté entre les immeubles 6 et 15. C'est une première expérience pour le Foyer Laekenois

qui a privilégié la construction de ce type de projet sur le site de la Cité Modèle vu l'offre de structure d'encadrement social très étendue qui y est disponible. L'emplacement plus central est une volonté de rapprocher ce type d'habitat du cœur de la Cité Modèle et de ses activités. L'accès y est également plus aisé vers le métro et les commerces pour les personnes à mobilité réduite, car à cet endroit, la déclivité est plus douce.

Comptant 27 logements, dont 6 appartements PMR, cet immeuble intégrera deux espaces collectifs partagés comprenant chacun un coin-cuisine. Les locataires devront adhérer à ce type d'habitat et être prêts à s'investir dans cette forme de collectivité. Ils seront accompagnés tout au long du processus par l'asbl Cité Modèle, service social externalisé du Foyer Laekenois, pour maintenir la cohésion et le vivre ensemble. L'attribution de ces logements se fera suivant une procédure spécifique.

2.3 UNE CRÈCHE, EN PARTENARIAT AVEC LA VILLE DE BRUXELLES



Dès la création de la Cité Modèle, une crèche avait été imaginée sur le site. Il a fallu attendre plus de 50 ans pour voir ce projet se concrétiser. Grâce à un partenariat avec la Ville de Bruxelles, une crèche pour 60 enfants verra le jour l'été 2018. Étant donné qu'il s'agit d'un projet implanté au cœur de la Cité Modèle, la conception a été confiée au collège des auteurs de projet désigné pour procéder à la réhabilitation générale du site. Le projet est cependant piloté par la Ville de Bruxelles qui en assumera la gestion.

Le bâtiment se situera entre les immeubles 12 et 18. Il est de plain-pied et accueillera deux sections de tout-petits et deux sections pour les plus grands. Par beaux temps, un espace privé permettra aux enfants un accès en toute sécurité vers l'extérieur.



2.4 FINANCEMENT

2.4.1 Immeubles 18 à 22 : financement « Alliance Habitat »

Le financement de ces 5 immeubles se fait au travers du dispositif « Alliance Habitat » de la SLRB à hauteur de 30.073.559,43 € tous frais compris, pour moitié en subside et pour moitié en prêt à long terme.

2.4.2 La crèche : Un achat clé sur porte par la Ville de Bruxelles

la crèche est achetée clé sur porte par la Ville de Bruxelles pour un montant total de 2.617.239,14 € tous frais compris, un montant forfaitaire de 450.000 € est pris en charge par le Foyer Laekenois.

3 BILAN DE 10 ANS DE RÉNOVATION

3.1 LE LANCEMENT DU PROJET DE RÉNOVATION GLOBALE (2006)

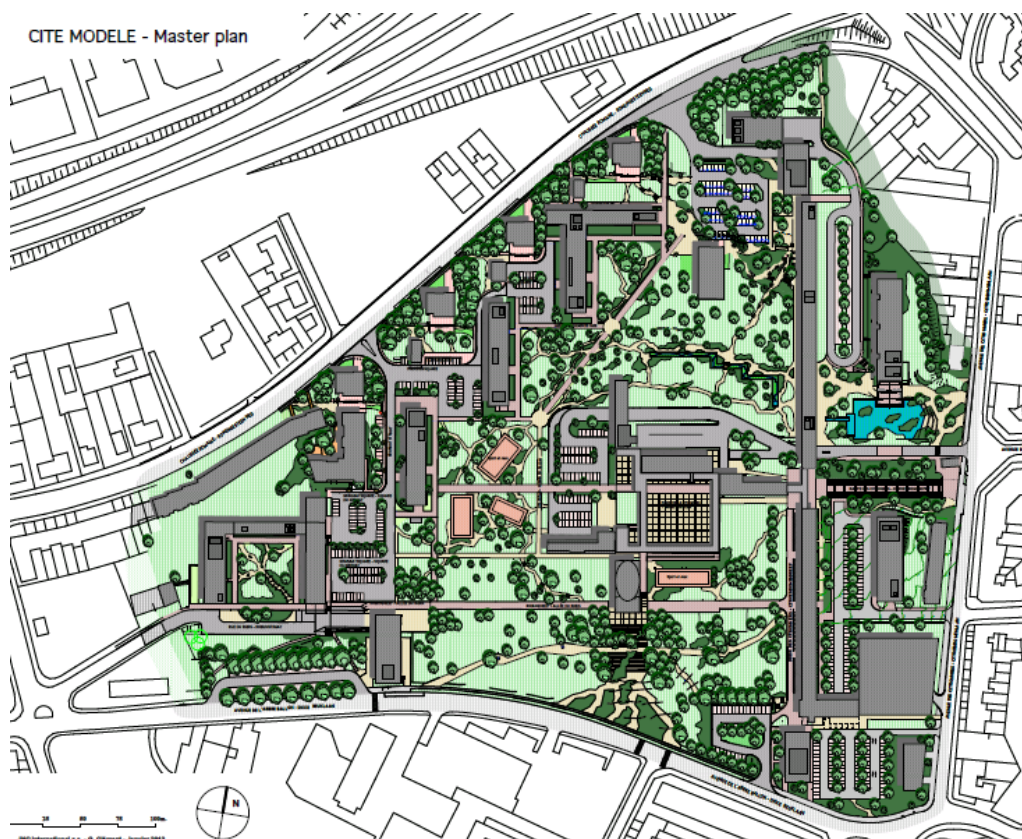
Pour s'attaquer à un site aussi particulier que la Cité Modèle, le Foyer Laekenois a souhaité s'adjoindre les services d'un collège d'architectes aux personnalités contrastées et complémentaires.

La désignation a fait l'objet d'un marché d'étude européen. L'appel d'offres a eu lieu en 2004 et la désignation en avril 2005.

Le collège, dont chacun des membres est présenté en pages 18, peut se prévaloir d'une large expérience dans le domaine du logement social, et plus particulièrement dans le pilotage de projets de grande ampleur.

En regard de l'objectif assigné – renforcer l'unité du site, en ouvrant celui-ci sur son environnement et en maintenant intacte l'expressivité des immeubles tout en leur offrant une cure de rajeunissement technique –, le collège décide de réaliser, préalablement à toute intervention, un diagnostic approfondi de la situation existante. Celui-ci débouchera sur un mémoire exposant les grandes lignes directrices du projet.

Dénommé « master plan », ce document est le résultat d'une analyse très complète qui, après s'être attardée sur l'histoire de la construction, analyse son évolution et se penche sur le contexte social et urbanistique actuel du site.





Les grandes options arrêtées se résument comme suit :

- la préservation du concept de cité parc résidentiel ouvert sur son environnement ;
- un renforcement de l'unité architecturale du site (façades, abords, éclairage, mobilier urbain, etc.) ;
- une légère augmentation du nombre de logements (\pm 1250 unités bâties après rénovation complète du site alors qu'il comptait au départ 1029 logements) ;
- une extension des équipements collectifs tels que crèches, fitness, salle de sport... ;
- un réaménagement des abords qui, outre la préservation de l'aspect vert du site, améliore la circulation piétonnière entre le haut et le bas de la cité, en offrant des alternatives aux usagers, limite la pression automobile et les emplacements de parking.



3.2 LA RÉNOVATION DES IMMEUBLES 9 À 12 ET CONSTRUCTION DES IMMEUBLES 13, 14 ET 15 (2009- 2012)

Bien qu'ils soient les plus récents, les diverses investigations réalisées ont permis d'établir que ces immeubles présentaient une qualité moindre, tant au niveau architectural que technique, et s'intégraient de manière peu harmonieuse au concept urbanistique de la Cité (immeubles 1 à 8). Cela s'explique par le fait que les concepteurs ont malheureusement été contraints, pour raison économique, de restreindre leurs ambitions. Les dernières réalisations, construites entre 1970 et 1972, présentaient dès lors, avant rénovation, une connotation « sociale » marquée.

Outre la rénovation des constructions existantes, trois autres bâtiments ont également vu le jour entre 2010 et 2011 et ont été intégrés à cette première phase de travaux.

L'ensemble des logements, neufs et/ou entièrement rénovés, des bâtiments 9 à 15 ont été mis en location entre 2010 et le premier novembre 2013.

Ces immeubles comportent 378 logements, répartis comme suit :

- 104 appartements 1 chambre à coucher : surface logement comprise entre 51 et 65 m² ;
- 220 appartements 2 chambres à coucher : surface logement comprise entre 70 et 81 m² ;
- 42 appartements 3 chambres à coucher : surface logement comprise entre 88 et 98 m² ;
- 12 appartements 4 chambres à coucher : logement de 109 m².

Cette première phase de projet porte sur 28.064 m² de surface logement.

Le coût de l'opération s'élève, tous frais et taxes compris, à près de 53 millions d'euros.





3.3 CONSTRUCTION DES IMMEUBLES 16 ET 17 COMPRENANT UN RESTAURANT DE FORMATION (2013-2014)

Les immeubles 16 et 17 sont enclavés entre l'avenue des Citronniers et les immeubles 6 et 7, qui, comme le voulait Renaat Braem, protègent la Cité Modèle du « chaos urbain ».

Chacun de ces immeubles comporte 34 logements 1 chambre à coucher. La réalisation exclusive de logements 1 chambre est une réponse aux besoins de la population de la Cité Modèle dans le cadre de notre plan global de mutation, dont l'objectif est de faire coïncider composition de ménage et type de logement mis à disposition. Ces logements ont été construits dans le cadre du Plan Régional du Logement. La convention a été signée en avril 2009. Ce projet permet également de compenser la perte significative d'unités bâties dues à la mise aux normes des logements existants.

Au niveau visuel, les immeubles 16 et 17 participent du même principe que les immeubles 9 à 15 avec néanmoins une légère différence conceptuelle : dans la première phase, un socle en maçonnerie sert d'embase à une boîte en verre alors que dans la deuxième phase, cette boîte en verre est intégrée dans une boîte en maçonnerie. Cette optique de boîte est encore accentuée dans l'immeuble 17 par la présence en sous-œuvre du parking : l'immeuble semble posé dans son écrin et flotter au-dessus des abords.

Les surfaces des logements sont très confortables en regard de la réglementation (les appartements vont de 57 à 72 m² alors que la norme « sociale » prévoit 55m²), les plus petits logements sont munis de terrasses. Les communs sont, quant à eux, très lumineux et fort aérés.

Outre les 68 logements, un espace collectif est dédié au restaurant de formation *Hazewee*, fruit d'une collaboration entre l'échevinat de la Formation de la Ville de Bruxelles, la Maison de l'Emploi et de la Formation, la Mission Locale de Bruxelles Ville et le Foyer Laekenois.

Grâce à un subside exceptionnel attribué par la ville de Bruxelles aux Sociétés Immobilières de Service Public dont elle assure le pilotage, une refonte totale de l'espace public au droit de l'immeuble 16, englobant la démolition de l'ancienne station-service, l'assainissement des lieux et la réalisation d'une vaste pièce d'eau au pied du nouveau bâtiment, a également vu le jour.

3.4 LA RÉALISATION D'UN JARDIN AQUATIQUE (2014)

Offrir un environnement de qualité où les habitants se sentent bien fait partie des préoccupations du Foyer Laekenois.

Le parti pris fut de relier le site au quartier en supprimant l'ancienne station-service qui défigurait les lieux, et en proposant une invitation à la promenade dans la Cité Modèle. Pour se faire, l'accès routier depuis l'avenue des Citronniers vers l'immeuble 5 a été condamné et le ruisseau cubique, qui à l'origine devait s'écouler paisiblement depuis le cœur de la Cité, a été prolongé pour venir mourir dans un plan d'eau. Cette nouvelle parcelle de nature a été conçue, dans la continuité de l'escalier-jardin, au pied du centre culturel. Gilles Clément, paysagiste français, qui a tracé les grandes lignes du réaménagement des 17 hectares que compte la Cité Modèle, a souhaité réaliser un plan d'eau grandiose qui soit à la fois moderniste et structuré, en référence aux bâtiments qui l'entourent, mais aussi plus contemporain en s'opposant à la ligne architecturale forte de la cité. Cette opposition est matérialisée par des îlots qui brisent les berges et envahissent l'espace créant des méandres dans lesquels se glissent l'eau et les cheminements piétons.



L'ensemble est composé de trois entités reliées par des cascades. Le premier est un cours d'eau moderniste, qui se jette dans le bassin jardin dont les plantations participeront à la filtration de l'eau grâce à un substrat de lave concassée. Celui-ci se jette dans la pièce d'eau principale qui se libère de la structure rectiligne de la Cité Modèle. Il accueille des îlots où se développent « librement » la faune et la flore.

Les matériaux choisis respectent la nouvelle typologie de la Cité Modèle.





3.5 LA RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE 5 (2015-2016)

L'immeuble 5 est le premier bâtiment du corps « moderniste » de la Cité Modèle à avoir été rénové. Il se situe à l'extrémité nord de la Cité Modèle, entre la chaussée Romaine et l'avenue Houba de Strooper.

Construit en 1964, il comptait 60 logements de deux chambres à coucher. Afin de pouvoir réaliser des appartements pour personnes à mobilité réduite (PMR), il a été décidé de supprimer 1 chambre dans certains logements et de transférer la surface ainsi économisée à un appartement 2 chambres à coucher mitoyen pour créer un logement PMR. Ainsi, 2 appartements A2 sont devenus 1 appartement A2 pour PMR et un appartement A1. Cette opération a été répétée 3 fois afin d'atteindre un seuil de 5% de logements adaptés.

L'immeuble 5 compte aujourd'hui toujours 60 logements :

- 3 appartements A1
- 54 appartements A2
- 3 appartements A2 PMR
- 6 boxes vélo

3.5.1 Caractéristiques conceptuelles des immeubles 1 à 8 lors de leur construction, cœur historique de la Cité Modèle

(Source : *La Cité Modèle à Bruxelles, vie(s) d'un grand chantier* aux éditions [aparté])



Les immeubles sont érigés en deux étapes, chacune selon des méthodes différentes. Les parties basses, dénommées « infrastructures », des trois immeubles-tours, du centre culturel et des immeubles 5, 6, 7 et 8 sont coulées durant les années 1956 et 1957. Ces infrastructures se composent des niveaux de caves, des pilotis et de la dalle du premier étage. Ces éléments furent exécutés selon la technique traditionnelle du béton armé, à savoir coulés sur place dans des coffrages

de bois. À l'ouverture de l'Expo 58, ils constituaient les seules parties achevées.

Les parties hautes, dites « superstructures », c'est-à-dire les appartements proprement dits, ne seront réalisées que bien après l'Expo 58.

Le gros œuvre des appartements est conçu selon un système de murs de refend porteurs, perpendiculaires aux façades principales. Autrement dit, le bâtiment est porté par une série de murs parallèles entre eux et distants l'un de l'autre d'environ 5,60 mètres. Ces murs supportent les multiples dalles en béton des sols des appartements. Le gros œuvre prend ainsi la forme de petites alvéoles rectangulaires juxtaposées tels les casiers d'un gigantesque vestiaire. Au rez-de-chaussée, chacun des murs porteurs repose sur une structure en béton massif en forme de U renversé formant

deux pilotis, sous lesquels se trouvent les semelles de fondation et les pieux enfouis dans le sol. La distance de 5,60 mètres entre les murs porteurs correspond à la portée maximale de dalles de béton armé de 15 centimètres d'épaisseur mises en œuvre pour les planchers. Cette distance a eu un grand impact sur la division des appartements.

Les longues façades non portantes sont constituées d'une structure métallique légère, dans laquelle s'insèrent des éléments préfabriqués, minces mais isolants : double vitrage et panneaux blancs. Cette trame est littéralement suspendue au squelette du bâtiment.

Tous les éléments sont remplaçables sans démolition de maçonnerie. La structure est en aluminium, un matériau en vogue à l'époque. Il est plus cher que le bois, mais ne demande pas d'entretien et permet une planéité ininterrompue de la façade.

Prévus à l'origine en verre émaillé trempé, les panneaux de remplissage blancs sont un modèle dit « sandwich », parce qu'ils se composent d'un noyau isolant en polystyrène expansé pris en sandwich entre deux parois en plaque d'asbeste-ciment. La face extérieure est garnie d'un film en matière plastique blanche. Afin d'améliorer l'isolation, les panneaux sont doublés de murets en blocs de béton de 20 centimètres d'épaisseur.



3.5.2 Principe de réhabilitation de ces immeubles

Avant d'entamer son étude, le collège des architectes a élaboré un répertoire des principes constructifs de base qui fondent l'identité du site, et qu'il souhaite préserver lors de la rénovation. S'attaquer au cœur de la Cité demeure cependant un réel défi pour les auteurs de projet.

Adapter ce patrimoine social emblématique au confort du XXI^e siècle, en respectant l'ensemble des prescriptions légales et les impératifs budgétaires autorisés, relève de l'utopie. Déjà à l'époque de sa construction, le cœur de la Cité a été jugé beaucoup trop onéreux. Rénover en veillant à préserver l'esprit de ses concepteurs implique de facto des dépassements de budget, même si une chasse implacable aux gaspillages a été imposée au collège et que divers éléments conceptuels adoptés lors de la construction du bâtiment ont été abandonnés !

Construit sur pilotis afin d'assurer une transparence visuelle aux personnes cheminant à son pied, ce type d'immeubles se prête mal à une maximalisation des économies d'énergie.

Imposer, pour toutes les cellules logement, d'atteindre les critères basse énergie en respectant l'aspect architectural d'origine et les impératifs économiques imposés au secteur, relève de la gageure. Lors de l'élaboration de leur avant-projet, le collège des architectes a fait preuve d'un remarquable pragmatisme face à un tel défi. Leur proposition présente un étonnant équilibre entre les différents impératifs auxquels ils doivent répondre.



D'un point de vue visuel, il y a très peu de différences entre l'immeuble avant et après travaux. Par contre, les techniques employées permettent d'ancrer l'immeuble dans le 21^e siècle :

- En matière énergétique, les critères basse énergie ont été respectés : E40 à E60 et K38 et en matière d'écologie, des matériaux bien classés à la NIBE (Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie, norme néerlandaise qui classe d'un point de vue écologique les matériaux de construction) ont été privilégiés.
- Par rapport à l'acoustique, un soin particulier a été apporté tant sur l'isolation entre cellules de vie qu'en regard du bruit extérieur.
- Les équipements (électricité, chauffage, ventilation, sanitaire) répondent aux critères de confort actuel :
 - Système centralisé pour le chauffage et l'eau chaude
 - Système de ventilation double flux
- Il a été opté pour du mobilier intégré limité à la cuisine mais de qualité.
- Les caves privatives ont été supprimées au profit d'un débarras dans chaque logement et de la mise en place de boxes vélos.

3.6 PROJET EN COURS : LA RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE 4 (2016-...)

En juin 2016, la rénovation de l'immeuble 4 a débuté. Ce sont 110 appartements de 2 chambres à coucher qui sont en cours de rénovation. La fin du chantier est prévue mi 2018.



3.7 LES PROJETS RÊVÉS

3.7.1 La suite des rénovations

Après les opérations en cours, il restera encore 6 immeubles à réhabiliter. Pour les immeubles 1 à 3, bordant la place Haute au cœur de la Cité Modèle, le collège des architectes a notamment fait appel aux services de bureaux spécialisés, pour une analyse technique de l'état de détérioration des ouvrages en béton, pour une étude des vents au travers d'une simulation numérique et pour une étude du bruit ambiant - étant donné la proximité du ring de Bruxelles. Il est ressorti de ces études qu'il conviendrait de fermer les galeries des tours à leur extrémité, de refermer au Nord la Place Haute avec un bâtiment et de placer du vitrage à haute performance acoustique.

Hormis les logements, le *Master Plan* comprend toujours des projets d'équipements publics, demandés notamment par les habitants, tels qu'un café, une crèmerie, une pâtisserie ou encore une salle de sport.





3.7.2 De nouveaux locaux pour la bibliothèque et la Maison de quartier

Le pied de l'immeuble 3, qui à terme fera également l'objet de rénovation, accueille actuellement une bibliothèque de la Ville de Bruxelles.

Outre le fait que celle-ci devrait disposer de plus d'espace pour étendre ses activités, son implantation va à l'encontre des préceptes constructifs des architectes historiques de la Cité, qui prévoyait de détacher les immeubles tours du sol afin d'assurer une transparence visuelle sur l'espace.

D'autre part, le Centre Culturel de la Cité Modèle étend ses activités et la cohabitation avec la Maison de Quartier, dont l'accès principal se fait par une passerelle surplombant la grande salle de spectacle du Centre, génère quelques désagréments.

Enfin, la place Haute, centre de la Cité, est totalement délaissée. Aucune activité n'y est développée et l'inconfort y est patent en période de vent.

Le projet prévoit d'implanter sur la place Haute deux volumes organiques partageant un espace d'accueil commun, mais des entrées distinctes.

Le premier d'une surface de $\pm 340 \text{ m}^2$ accueillerait la bibliothèque, le deuxième de $\pm 237 \text{ m}^2$ serait consacré à la Maison de Quartier.

De construction légère compatible avec la structure existante, ces nouveaux volumes préserveraient la transparence chère aux concepteurs historiques. Comme pour l'extension du Centre Culturel et la crèche qui va être installée sur le site, le Foyer Laekenois souhaite mettre en place un partenariat avec la Ville de Bruxelles pour mener à bien ce projet.



3.7.3 Un espace culturel

Cité Culture, le centre culturel de la Cité Modèle, qui comprend déjà une salle de 300m^2 et d'un espace foyer, souhaite s'agrandir. À l'arrière de ses locaux actuels, sous la place Haute, existe un ancien espace de parking non utilisé. Cité Culture rêve de dédier 2.500m^2 de cet espace à différentes pratiques artistiques composé de :

- Un foyer d'accueil
- Une salle de spectacle de 150 places
- Un studio théâtre
- Un studio multimédia (photo – vidéo – radio)
- Six studios de répétition de musique

- Deux studios de danse
- Un studio pour les arts plastiques
- Un studio d'enregistrement

Avec ce projet, Cité Culture a pour ambition d'offrir, au cœur de la Cité Modèle, un outil complet (création, répétition, diffusion, captation) et transversal au processus artistique, reprenant les différentes disciplines que sont le théâtre, la musique, la danse, les arts plastiques et le multimédia.



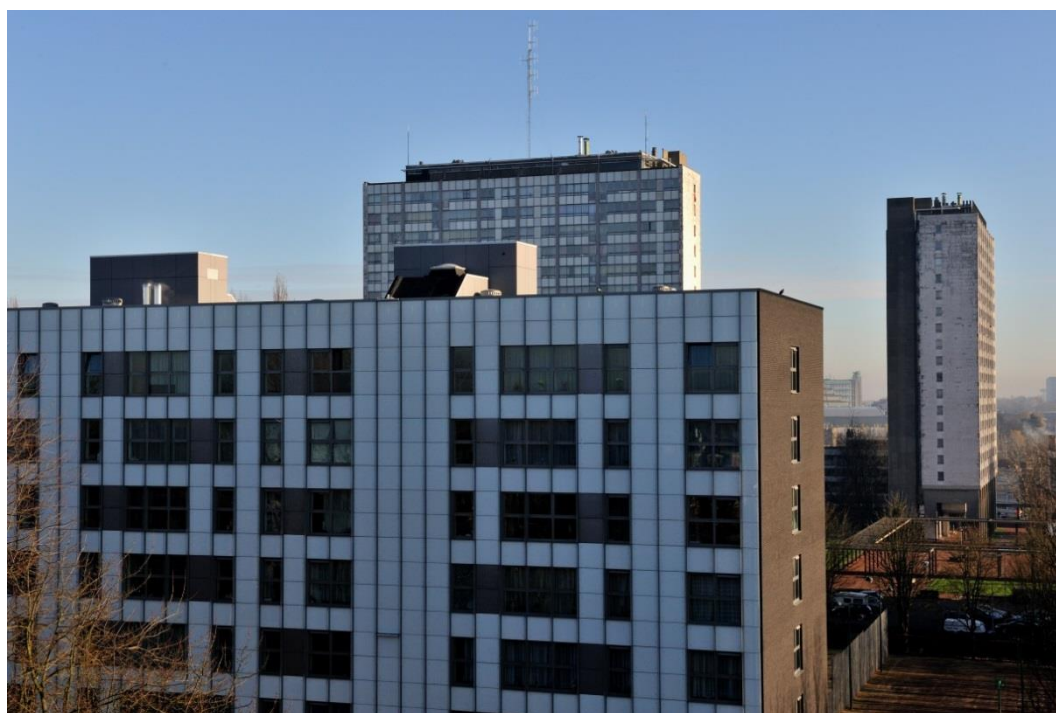


4 BILAN CHIFFRÉ DE L'ENSEMBLE DES RÉNOVATIONS AU 1^{ER} JANVIER 2017

Nouvelle Cité Modèle à ce stade : Immeubles 5, 9 à 17 – 506 logements

Investissement consenti : 75.441.150,95 €
Surface logement (SL) totale concernée : 36.431,50 m²
Prix unitaire du m² SL : 2.070,77 €/m²

	PRA	SL	PRA/SL
Cité Modèle 9 à 15	52.519.597,02 €	28.064,90 m ²	1.871,36 €
Cité Modèle 16/17	11.887.284,58 €	4.209,60 m ²	2.823,85 €
Cité Modèle 5	11.034.269,35 €	4.157,00 m ²	2.654,38 €
Total	75.441.150,95 €	36.431,50 m²	2.070,77 €



5 LES ACTEURS

5.1 LE COLLÈGE - AUTEURS DE PROJET

- **Archi+i** : Monsieur P.Wachtelaer
- **A33** : Monsieur L.Bekker
- **TV Maenhout - Van den Bergh** : Monsieur S.Van den Bergh
- **Wessel de jonge** : consultant architecture moderniste
- **Gilles Clément** : Paysagiste, "Jardinier" de la Cité
- **JNC international** :architecte paysagiste
- **Establis** : bureau d'études en stabilité
- **Atelier-T** : bureau de techniques spéciales



5.2 POUR LA RÉALISATION DES IMMEUBLES 18 À 22 ET DE LA CRÈCHE

Maître de l'ouvrage :

scrI LE FOYER LAEKENOIS

avenue de l'Arbre Ballon 5a
1020 Bruxelles
M. Weytsman – M. Vanschoenbeek
info@flh.irisnet.be

Architecte Pilote

ARCHI+I

Rue Jacques Jordaens 18a
1000 Bruxelles
M. Wachtelaer
philemon.wachtelaer@b2ai.com

Architectes

A33

Fonteinstraat 1A/2
3000 – Leuven
M. Bekker
bekker.l@a33.be

TV Atelier MA+P & S VAN DEN BERGH

Avenue Latinis 11
1030 Bruxelles
M. Van Den Bergh
info@a-map.be

**Consultant architecture
moderniste**

Wessel DE JONGE ARCHITECTEN BNA

B.P. 13330
3004 HH Rotterdam
M. De Jonge
info@wesseldejonge.nl

**Bureau d'Études
Stabilité**

ESTABLIS

Stationstraat 164
3110 Rotselaar
M. Vantornout
jvantornout@establis.eu

**Bureau d'Études
Techniques Spéciales**

Atelier-T

Fonteinstraat 1a/0201
3000 Leuven
M. de Moffaerts
patrick.dm@atelier-t.be

Architecte paysagiste

JNC INTERNATIONAL
Chaussée d'Alseberg 993
1180 Bruxelles
M. Miers
l.miers@jnc.be

**Bureau de Contrôle
Technique**

SECO
Rue d'Arlon 53
1040 Bruxelles
M. Pira
b.pira@seco.be

Conseiller PEB

MK ENGINEERING sprl
Chaussée de Waterloo, 412F
1050 Ixelles
Mme Velickovic
mk.energie@mkengineering.be

**Coordinateur Sécurité
& Santé**

HEALTH & SAFETY sprl
Rue Colonel Bourg, 127-129
1140 Evere
Mme Lefebvre
barbara.lefebvre@hsconsulting.be

Entrepreneur

thv VANDERSTRAETEN - DEMOCO
Herkenrodesingel, 4b
3500 Hasselt
M.Vanderstraeten
info@vanderstraeten.be



TABLE DES MATIÈRES

1	La Cité Modèle – 1958 – Aux origines	1
2	Pose de la première pierre des immeubles 18 à 22 et de la crèche	2
2.1	Construction des immeubles 18 à 21	2
2.2	Nouvel expérience : l’habitat groupé (immeuble 22).....	3
2.3	Une crèche, en partenariat avec la Ville de Bruxelles	4
2.4	Financement.....	5
2.4.1	<i>Immeubles 18 à 22 : financement « Alliance Habitat ».....</i>	<i>5</i>
2.4.2	<i>La crèche : Un achat clé sur porte par la Ville de Bruxelles</i>	<i>5</i>
3	Bilan de 10 ans de rénovation	6
3.1	Le lancement du projet de rénovation globale (2006)	6
3.2	La rénovation des immeubles 9 à 12 et construction des immeubles 13, 14 et 15 (2009-2012)	8
3.3	Construction des immeubles 16 et 17 comprenant un restaurant de formation (2013-2014).....	9
3.4	La réalisation d’un jardin aquatique (2014)	10
3.5	la rénovation de l’immeuble 5 (2015-2016).....	11
3.5.1	<i>Caractéristiques conceptuelles des immeubles 1 à 8 lors de leur construction, cœur historique de la Cité Modèle</i>	<i>11</i>
3.5.2	<i>Principe de réhabilitation de ces immeubles.....</i>	<i>12</i>
3.6	Projet en cours : la rénovation de l’immeuble 4 (2016-...)	13
3.7	les projets rêvés	14
3.7.1	<i>La suite des rénovations.....</i>	<i>14</i>
3.7.2	<i>De nouveaux locaux pour la bibliothèque et la Maison de quartier</i>	<i>15</i>
3.7.3	<i>Un espace culturel</i>	<i>15</i>
4	Bilan chiffré de l’ensemble des rénovations au 1^{er} janvier 2017.	17
5	Les acteurs.....	18
5.1	Le collège - auteurs de projet	18
5.2	Pour la réalisation des immeubles 18 à 22 et de la crèche	19