

La Cité Jardin renaît de ses cendres

L'ancien site de logements sociaux, la Cité Jardin à Saint Vaast, est en passe de retrouver une seconde jeunesse. Des travaux de réhabilitation visent à assurer une nouvelle mixité au site tout en veillant à l'aspect durable des constructions. Une grande partie des bâtiments originaux ont été conservés et rénovés, parfois partiellement démolis. Une nouvelle tour de logements passifs devrait aussi voir le jour. Cerise sur le gâteau: les architectes ont également mis l'accent sur l'adaptabilité des logements.

La Cité Jardin, située non loin de La Louvière, a vu le jour au milieu des années septante. Cet ensemble comprenait 159 appartements ainsi que quelques surfaces commerciales. Au fil des années, cette cité a connu un déclin avec la fermeture progressive des commerces et la concentration d'une population particulièrement précarisée sur le site. Celui-ci a d'ailleurs rapidement acquis une réputation désastreuse, surnommé « Chicago » dans la région !

Les bâtiments souffraient également des pathologies propres aux constructions sociales de l'époque: isolation thermique très faible, humidité par infiltration entre les joints des panneaux préfabriqués de façade, etc. Un premier projet, en 2003, prévoyait de raser purement et simplement le site. Le Foyer Louviérois (aujourd'hui « Centr'Habitat ») avait sollicité et obtenu des subsides via le Programme Exceptionnel d'Investissement (PEI) de la Région wallonne. Finalement, une alternative a pu être trouvée pour réhabiliter le site.

A l'issue d'un appel d'offre européen, le projet a été confié à une association d'architectes composée des bureaux Marcel Baratucci, PEC et AWP. L'objectif a été dans un premier temps de dédensifier le site: non seulement il a fallu réduire le nombre de logements mais également assurer une haute mixité sociale sur le site (logements sociaux, moyens, adaptés aux personnes à mobilité réduite, commerces).

CARTE DE LA DURABILITÉ

Outre la démolition de certains bâtiments – dont le coût de rénovation a été jugé trop onéreux –, la réhabilitation de la Cité Jardin devait également jouer la carte de la durabilité. C'est d'ailleurs la



LOGEMENTS SOCIAUX – 47 appartements ont pu être conservés dans ce premier bâtiment magnifiquement rénové.

raison pour laquelle deux immeubles ont été partiellement conservés. Ceux-ci ont été rénovés en profondeur en réduisant drastiquement leurs déperditions énergétiques et en les équipant des techniques les plus actuelles. Par ailleurs, la volonté était de créer un signal fort, au niveau de l'approche énergétique, lequel sera, dans le courant de cette année, matérialisé par la construction d'un immeuble cylindre de huit étages comprenant 35 appartements passifs.

A l'heure actuelle, le projet prend peu à peu forme. 71 appartements sont passés à la trappe pour mieux aérer le site. Un premier bâtiment, dans lequel 47 appartements ont pu être conservés, a été totalement rénové et est aujourd'hui occupé par des locataires sociaux. Outre le renforcement de l'isolation, ce bâti-

ment bénéficie désormais d'une micro-génération qui produit non seulement de l'électricité pour alimenter les parties communes mais aussi de la chaleur pour la chaufferie centralisée (en remplacement des chaudières individuelles). Un système central de ventilation double flux avec récupération de chaleur a aussi été installé.

LOGEMENTS ADAPTÉS

Un second bâtiment partiellement conservé vient également d'être inauguré. Il s'agissait d'un bâtiment sur pilotis qui comprenait 15 appartements répartis sur trois étages. Trois logements, situés dans la travée verticale contiguë à l'immeuble central, ont été démolis. Trois nouveaux logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ont pu être construits au rez-de-chaussée entre les

L'adaptabilité concrètement

Diverses mesures ont été prises pour assurer l'adaptabilité des logements. Tout d'abord, les espaces de vie sont tous au même niveau. La profondeur des logements a même dû être agrandie pour offrir une surface habitable de minimum 55 m² par logement. Les seuils des portes d'entrée, de terrasse ainsi que du hall commun sont au même niveau que le trottoir pour éviter toute marche et tout ressaut. Tous les couloirs et tous les espaces de distribution et de vie sont dimensionnés de manière à permettre la rotation d'une chaise roulante. Les appareils électriques, les poignées de porte, les compteurs électriques, les interrupteurs et prises ainsi que les poignées de fenêtre ont été placés à une hauteur comprise entre 80 cm et 1,10 m pour être facilement manipulables en étant dans une chaise roulante. Les tablettes de fenêtres ont été abaissées pour per-



AMÉNAGEMENTS – Pas de bac à douche, la personne à mobilité réduite peut passer directement de sa chaise vers le siège de la douche.

mettre une vision plus confortable. L'isolation acoustique a, elle aussi, été renforcée pour éviter, par exemple, les nuisances sonores entre locataires, surtout s'il s'agit de malentendants.



RÉNOVATION – Trois nouveaux logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ont pu être construits au rez-de-chaussée entre les anciens pilotis.

pilotis et s'intègrent parfaitement au bâtiment rénové. Rappelons d'ailleurs que le nouveau Code wallon du logement

encourage la construction de logements accessibles à tous. Celui-ci prévoit qu'un tiers des nouvelles constructions doivent

pouvoir s'adapter à l'évolution de l'existence (vieillesse, perte d'autonomie, handicap).



DÉMOLITION ET CONSTRUCTION NEUVE – Le bâtiment en arrière plan sera détruit alors qu'une nouvelle tour passive verra le jour au centre du site.

MEMBRES SUR CE CHANTIER

Entrepreneurs généraux: Bageci s.a. (Naninne) pour l'immeuble n°8 et M & M Sitty s.a. (Charleroi), pour la tour passive.

Sous-traitants: Aclagro s.a. (Gand), Eco-Concept sprl (Braine-le-Château), Alyxel sprl (Colfontaine), Technicarro (Lennik).

TOUR PASSIVE

La troisième phase concerne la construction de la tour passive qui comptera quelques 35 appartements moyens en lieu et place de l'immeuble central qui a été démoli. Les travaux viennent de débuter. Outre le fait d'être passif, cet ouvrage sera muni d'une structure en toiture qui supportera 200 m² de panneaux photovoltaïques et thermiques, ce qui en fera un signal fort pour le quartier. Un nouvel immeuble, comprenant dix nouveaux logements de type moyen, est en cours d'étude. Il sera construit au-dessus du parking souterrain au droit de l'immeuble bas qui a été démoli en utilisant les fondations existantes.

Enfin, le site compte encore un dernier bloc de 23 appartements resté à l'abandon. Il sera démoli et remplacé par un immeuble plus moderne de type résidence service.

La réhabilitation du site prévoit aussi la rénovation de tous les abords avec la création d'une placette en bois qui constituera le centre d'attraction de la Cité Jardin et la rénovation complète des parkings souterrains. ■