



L'Etat de l'urbanisation tel qu'affiché lors de l'exposition d'Urbanisme d'Anderlecht en 1956. Source: Bruxelles Patrimoine, Septembre 2017 | N° 23-24

## Wandeling door het rijke naoorlogse erfgoed van Anderlecht - het verslag

## Balade à travers le riche patrimoine d'après-guerre d'Anderlecht - le compte rendu



BRAL kreeg van Urban.brussels subsidie om in 2022 te werken rond het naoorlogse erfgoed van het stadsgewest. Wie het over naoorlogse architectuur heeft, denkt vaak aan modernisme, functionalisme en het fenomeen van verbrusseling. Hoewel deze stromingen vaak pijnlijke herinneringen aan de hoofdstad hebben nagelaten, laten we Charly De Pauw en Paul Vanden Boeynants deze keer links liggen.

We organiseerden in juli 2022 een vertoning van de film Mr Etrimo in een lege brasserie op het Martin Luther Kingplein. Op 11 februari 2023 gingen BRAL en haar leden het terrein op om te begrijpen hoe het Parksysteem is ontstaan en hoe het vorm heeft gegeven aan wijken die heel anders zijn dan we in Brussel gewend zijn. Alvorens in de verhalen van Michel, Gérald en Vincent te duiken, een paar woorden over de gemeente die ons op een grijze maar droge zaterdag verwelkomde.

Anderlecht is de derde grootste gemeente van het gewest, na Brussel en Ukkel. Ze vertegenwoordigt ongeveer 10% van de Brusselse bevolking op 11% van het gewestelijk grondgebied. Gescheiden door het kanaal Brussel-Charleroi in het oosten, heeft ze een lagere bevolkingsdichtheid dan het gewestelijk gemiddelde (6.842 tegenover 7.527 inwoners per km<sup>2</sup>). Het is in het westen van deze gemeente dat in het begin van de jaren 1950 een netwerk van parken structuur kreeg.

*Le BRAL a reçu un financement pour travailler sur le patrimoine d'après-guerre de l'administration régionale Urban.brussels en 2022. Parler d'architecture d'après-guerre évoque souvent le modernisme, le fonctionnalisme et le phénomène de la bruxellisation. Si ces mouvements ont souvent laissé des souvenirs douloureux sur la capitale, laissons Charly De Pauw et Paul Van Den Boeynants derrière nous cette fois-ci.*

*Nous avons déjà organisé une projection du film Mr Etrimo en juillet 2022 dans une brasserie vide de la place Martin Luther King. Cette fois-ci, le BRAL et ses membres ont été sur le terrain pour comprendre comment le Park System a vu le jour et a donné forme à des quartiers fort différents de ce qu'on a l'habitude de voir à Bruxelles. Avant de vous plonger dans les récits de Michel, Gérald et Vincent, quelques mots sur la commune qui nous accueillit ce samedi 11 février où le temps était gris mais sec.*

*Anderlecht est la troisième plus grande commune de la Région après la Ville de Bruxelles et Uccle. On y compte environ 10% de la population bruxelloise sur 11% du territoire régional. Séparée par le Canal Bruxelles-Charleroi à l'est, elle présente une densité de population plus faible que la moyenne régionale (6.842 vs 7.527 habitants par km<sup>2</sup>). C'est à l'ouest de cette commune qu'un réseau de parcs est venu structurer son développement au début des années 50.*



## Het parksysteem van Anderlecht

We vertrekken op het Egide Rombauxplein, doorkruisen de Scherdemael met zijn bomen die als opmerkelijk zijn geklasseerd, alvorens via de Vignesstraat het Martin Luther Kingplein te bereiken.

Aanvankelijk werd Brussel verstedelijkt op de vrij klassieke manier die we goed kennen: rijtjeshuizen met achter- en soms voortuinen. Verschillende urbanistische en architecturale tendensen die de 20ste eeuw kenmerkten, hebben ook hun stempel op Brussel gedrukt, en in Anderlecht zijn verschillende getuigen van deze periodes te vinden.

Het einde van de Eerste Wereldoorlog betekende een eerste keerpunt in de manier waarop de stad terrein won. De tuinsteden, afkomstig uit Engeland, veranderden fundamenteel de manier waarop het grondgebied werd ontwikkeld door de arbeiders uit de centrale, ongezonde volkswijken te halen. De wijk Het Rad/La Roue in Anderlecht is daar een goed voorbeeld van. Het was ook in deze periode dat de eerste voorstedelijke villa's met privétuinen voor de middenklasse verschenen.

Le Corbusier, een van de vaders van de moderne architectuur in de 20ste eeuw, bracht tussen de twee oorlogen zijn revolutionaire tintje aan de architectuur: "domino"-constructies en constructies op palen om geen woonkamers in de duisternis van de begane grond te creëren, zagen het levenslicht.

## Le Park System d'Anderlecht

*Partis du square Egide Rombaux, nous avons traversé le Scherdemael et ses arbres classés comme remarquables avant de rejoindre la place Martin Luther King par la rue des Vignes.*

*Bruxelles s'est d'abord urbanisée de la manière plutôt classique qu'on connaît bien : des maisons mitoyennes avec jardins arrières et parfois avants. Plusieurs courants urbanistiques et architecturaux ayant marqué le 20<sup>ème</sup> siècle ont également laissé leur marque sur Bruxelles et on peut retrouver plusieurs témoins de ces époques à Anderlecht.*

*La fin de la guerre 14-18 a marqué un premier tournant dans cette manière dont la ville grappillait du terrain. Les cités jardins, venues d'Angleterre, viennent fondamentalement bousculer l'aménagement du territoire en sortant les ouvriers des quartiers centraux, insalubres et populaires. Le quartier de la Roue à Anderlecht en est un bon exemple. C'est également à ce moment que les premières villas pavillonnaires avec jardins privés destinés aux classes bourgeoises ont fait leur apparition.*

*Le Corbusier, un des pères de l'architecture moderne du 20<sup>ème</sup>, apporte sa patte révolutionnaire à l'architecture entre les deux guerres : les constructions « domino » et sur pilotis pour éviter de créer des pièces de vie dans l'obscurité du rez-de-chaussée voient le jour. Lors du Congrès International d'Architecture Moderne de 1933, c'est également Le Corbusier qui a rédigé la Charte d'Athènes. Celle-ci pose les bases de l'architecture moderniste et cite que l'architecture doit assurer une séparation stricte des fonctions tout en garantissant l'espace, le soleil et la nature.*

*Le concept du Park System est né dans la foulée de ces congrès. Au sein d'un espace où une séparation stricte des fonctions est respectée, les habitants vont partager un espace public et autant leurs habitations que les équipements d'intérêt public seront disséminés au sein du Park System.*

Op het Internationale Congres voor Moderne Architectuur in 1933 was het ook Le Corbusier die het Handvest van Athene opstelde. Dit legde de basis voor de modernistische architectuur en stelde dat de architectuur moest zorgen voor een strikte scheiding van functies en tegelijkertijd ruimte, zon en natuur moest garanderen.

In het kielzog van deze conferenties ontstond het concept van het Parksysteem. Binnen een ruimte waar een strikte scheiding van functies in acht wordt genomen, delen de bewoners een openbare ruimte en worden zowel hun woningen als de openbare voorzieningen binnen het Parksysteem verspreid. Het idee is heel eenvoudig: de basisfuncties (woningen, basisschool, recreatiegebieden, winkels, enz.) liggen op loopafstand en zijn geïntegreerd in een netwerk van groene ruimten, en de auto wordt uitbesteed aan de randwegen van het Parksysteem. In deze groenvoorziening zijn geen middelbare scholen gevestigd. Het opgroeiende kind verlaat het dorp om zich verder te ontwikkelen.

Hoe is een dergelijk netwerk hier in Anderlecht ontstaan, terwijl de rest van de stad op een meer "stedelijke" manier werd verstedelijkt? Hoewel de uitvoering ervan tot het einde van de Tweede Wereldoorlog moest wachten, had de gemeente Anderlecht al in 1935 haar Grondregie/Régie Foncière opgericht. Zij verkocht geleidelijk de bouwgronden die zij bezat tot de oorlog, toen de ontwikkeling van de stad enkele jaren werd stilgelegd. Anderlecht beschikte toen over een grote som geld om zijn oude wijken te renoveren en nieuwe te ontwikkelen, zoals het Parksysteem.

De structurerende elementen van dit nieuwe geheel zijn uiteraard de parken waarin we hebben gewandeld. Deze zijn zorgvuldig gepland (al hebben ze de verstedelijking niet overleefd) en staan vol met opmerkelijke bomen, vaak van exotische oorsprong. Anderlecht telt een honderdtal opmerkelijke boomsoorten en de Scherdemael is er rijk aan.



*L'idée est très simple : les fonctions de base (logement, école primaire, espaces de détente, magasins, etc.) se trouvent à distance à pied et sont intégrées dans un réseau d'espaces verts et la voiture est externalisée sur les voiries périphériques du Park System. Aucune école secondaire ne se trouve dans cet arrangement d'espaces verts. L'enfant qui grandit quitte le village pour poursuivre son développement.*

*Comment un tel réseau est-il né ici à Anderlecht alors que le reste de la ville s'est urbanisée de manière plus « urbaine » ? S'il a fallu attendre la fin de la deuxième guerre mondiale pour sa mise en œuvre, la commune d'Anderlecht crée déjà sa Régie Foncière en 1935. Elle vend progressivement les terrains bâtissables dont elle est propriétaire jusqu'à la guerre où le développement de la ville est mis sur pause pendant quelques années. C'est alors qu'Anderlecht se retrouve avec un gros pactole permettant de rénover ses vieux quartiers et développer des nouveaux, comme ceux du Park System.*

*Les éléments structurants ce nouvel ensemble sont évidemment les parcs dans lesquels on s'est baladés. Ceux-ci ont été méticuleusement planifiés (plutôt que d'avoir survécu à l'urbanisation) et sont gorgés d'arbres remarquables, souvent d'origine exotique. On compte une centaine d'essences remarquables à Anderlecht et le Scherdemael en est riche.*

De functionele stad wil de morfologie van de gebouwen en de sociaaleconomische klassen binnen eenzelfde gebied vermengen. Vandaar de aanwezigheid van hoogbouw en woningen in villa/cottage stijl, sociale, middelhoge en hoge woningen binnen het Parksysteem.

Architectonisch gezien domineert de functionalistische tendens de gebouwen. Er is weinig aandacht voor esthetiek, decoratie staat niet centraal. In plaats daarvan wordt de voorkeur gegeven aan licht, door de afwezigheid van muren en grote ramen. Dit heeft ook voordelen op het gebied van comfort en besparing in de bouw.

Een ander opvallend kenmerk van het Parksysteem is de hoge concentratie van elementen van speels functionalisme, in de stijl van de "Expo 58" of "Robbedoes"-architectuur. Dit maakte indruk op de deelnemers tijdens de wandeling en gaf aanleiding tot veel vragen. Het idee is om kleine, relatief onopvallende architecturale elementen te integreren die een speelse toets aan de huizen geven. Het gaat bijvoorbeeld om bepaalde balkonvormen, diagonale luifels, mozaïeken of sierstenen die op een sierlijke manier op een gevel worden geplakt.

**Door Michel Duponcelle, gids van de vzw Patrimoine & Traditions**

*La ville fonctionnelle vise à mélanger la morphologie des bâtiments et les classes socio-économiques dans un même périmètre. D'où la présence de tours de logements et de maisons style villa/cottage, de logements sociaux, moyen ou élevés au sein du Park System.*

*Au niveau architectural, le courant fonctionnaliste domine les constructions. Il n'y a que peu de considération pour l'esthétique, la décoration n'est pas centrale. C'est plutôt la lumière, via l'absence de murs et de grandes baies vitrées qui est privilégiée. Cela présente également des avantages au niveau du confort et des économies lors de la construction.*

*Autre fait marquant du Park System : la grande concentration d'éléments du fonctionnalisme ludique, style « Expo 58 » ou encore de l'architecture « Spirou ». Cela a marqué les esprits et suscité de nombreuses questions chez les participants lors de la balade. L'idée est d'intégrer des petits éléments architecturaux, relativement discrets, qui apportent une touche ludique aux habitations. On peut penser à certaines formes de balcons, des auvents diagonaux, des mosaïques ou la des pierres décoratives qu'on colle sur une façade de manière ornementale.*

**Par Michel Duponcelle, guide pour l'asbl Patrimoine & Traditions**



## Etrimo, een geschiedenis

Gérald Ledent vertelde ons het volgende verhaal tussen twee gebouwen die door het bedrijf werden gebouwd en met een blik op de 27 verdiepingen tellende Amelinckx, de grootste commerciële concurrent van Etrimo in die tijd. Deze twee grote vastgoedbedrijven drukten hun stempel op de naoorlogse periode door talloze gebouwen te bouwen die nu deel uitmaken van het Brusselse vastgoed erfgoed. Alle onderstaande foto's komen uit de archieven van Gérald! Bedankt om ze met ons te delen.

Architect, zakenman, promotor, liberaal politicus, Jean-Florian Colin was de man met vele petten achter het bedrijf Etrimo - een samentrekking van "Etudes et réalisations immobilières". Hij bouwde meer dan 14.000 woningen in Brussel, zowel voor als na de Tweede Wereldoorlog. Hoewel dit voor sommigen misschien als een verrassing komt, wordt deze man niet alleen geassocieerd met de particuliere woontorens in de tweede ring van Brussel. Hij ontwierp verschillende iconische gebouwen zoals het Congopaleis en de Résidence Ernestine in Elsene, die deel uitmaakten van de Art Deco beweging van de jaren 1930.

Hij presenteerde zich als een visionair en had sterke en ontwikkelde ideeën over de sociale emancipatie van de bevolking. Daarbij ging het om de toegang tot onroerend goed en iedereen moest de kans krijgen om huiseigenaar te worden. Zijn droom was om elke middenklasse Belg de kans te geven een huis te bezitten.

## Etrimo, une histoire

*Gérald Ledent nous raconta ce qui suit entre deux bâtiments construits par la société et avec une vue sur l'Amelinckx de 27 étages, le plus grand rival commercial d'Etrimo à l'époque. Ces deux grandes entreprises immobilières auront marqué la période d'après-guerre par la construction d'innombrables immeubles faisant aujourd'hui partie du patrimoine immobilier bruxellois. Toutes les photos ci-dessous proviennent des archives de Gérald ! Merci de nous les avoir partagées.*

*Architecte, homme d'affaires, promoteur, politicien libéral, Jean-Florian Colin était l'homme aux multiples casquettes se cachant derrière la société Etrimo - une contraction de Études et réalisations immobilières. Il compte tout de même plus de 14.000 logements à son actif à Bruxelles et ce autant avant la deuxième guerre mondiale qu'après celle-ci. Si cela en étonnera plus d'un-e, cet homme ne doit pas qu'être associé aux tours de logements privés de la deuxième couronne bruxelloise. Il réalisa plusieurs bâtiments iconiques comme le Palais du Congo et la Résidence Ernestine à Ixelles, s'insérant dans la mouvance Art Déco des années 30.*

*Se présentant comme visionnaire, il avait des idées arrêtées et développées sur l'émancipation sociale des populations. Celle-ci passait par l'accès à la propriété et tout le monde devait avoir la possibilité de devenir propriétaire. Son rêve était de fournir à chaque belge de classe moyenne l'opportunité d'accéder à un logement...*



si vos revenus mensuels bruts se montent à	vous pouvez emprunter jusqu'à	si en outre vous disposez d'un capital de	vous pouvez acheter un logement valant	et votre remboursement mensuel sera toujours de
8 500	280 000	35 000 ou 55 000 ou 75 000 ou 95 000	315 000 ou 335 000 ou 355 000 ou 375 000	1 870
10 000	330 000	50 000 ou 70 000 ou 90 000 ou 110 000	380 000 ou 400 000 ou 420 000 ou 440 000	2 200
15 000	495 000	65 000 ou 85 000 ou 105 000 ou 125 000	560 000 ou 580 000 ou 600 000 ou 620 000	3 300
20 000	660 000	100 000 ou 125 000 ou 150 000 ou 175 000	760 000 ou 785 000 ou 810 000 ou 835 000	4 400

Hij maakte gebruik van de onzekerheid van de Tweede Wereldoorlog om de werking van zijn bedrijf fundamenteel te veranderen en zijn droom te verwezenlijken. Zijn economisch imperium kreeg echt een nieuwe dimensie toen hij besloot om alles vanaf nul aan te pakken. Etrimo had een aantal afdelingen: stedenbouw, beheer en mandaten, studies en onderzoek, hypothecaire leningen en bouwreiniging. Er was zelfs het syndicaat voor de gebouwen die het verkocht!

Een andere speling van het lot was dat de glorie-dagen van de projectontwikkelaar samenvielen met de komst van veel jonge gezinnen op de vastgoedmarkt, de terugkeer van veel Belgen die in Congo hadden gewerkt en zich in Brussel wilden vestigen, of winkeliers in het stadscenarium die niet langer boven hun winkel wilden wonen, waar de woningen slecht waren uitgerust en de leefomstandigheden vrij slecht waren.

Dankzij zijn volledige beheersing van het bouwproces kon hij ook rechtstreeks met de gemeenten onderhandelen. Sommige van zijn vroegere werknemers vertelden dat Colin met een zekere mate van vertrouwen de kantoren van de wethouders binnenkwam en heel duidelijk vroeg "Welk gebouw wilt u op dit terrein?" "Hoe hoog kunnen we op dit terrein bouwen?" Etrimo stelde drie soorten bouw voor: villa's, bungalows (vooral buiten Brussel) en platte torens, altijd omgeven door groen.

Naast zijn ondernemingsgeest stelde Etrimo ook een volledig nieuw model voor de ontwikkeling van de stad voor. Het bedrijf kocht grote percelen, maar niet meer dan 10% daarvan werd bebouwd. De rest werd gereserveerd voor groen en recreatie voor de bewoners of voor het grote publiek wanneer de gebouwen in een openbaar park werden gebouwd, zoals in het Vivès-park in Anderlecht.

**C'EST MAINTENANT QUE VOUS DEVEZ ACHETER !**

Maintenant... parce que votre pouvoir d'achat diminue jour après jour... parce que vos salaires... parce qu'il n'y a pas de placement plus sûr et plus rentable que le placement immobilier et qu'...

« ETRIMO, c'est vraiment sûr ! » Les 30 années d'expérience de notre société, sa grande réputation financière (capital : 189.500.000 F.) et sa réputation de qualité sont pour vous trois garanties incontestables.

La variété de nos emplacements, le confort moderne raffiné de nos immeubles, nos conditions de financement exclusives et révolutionnaires, notre service après-vente intégré et les mille et un autres services que nous pouvons vous rendre... sont autant de raisons pour vous décider, dès maintenant, votre confiance.

Où, pour mettre votre argent et votre famille à l'abri, c'est MAINTENANT que vous devez acheter !

RENSEIGNEMENTS SUR TOUTS NOS CHANTIERS, TOUTS LES JOURS, Y COMPRIS LE SAMEDI!  
ETRIMO S. A. - 49, RUE DU CALE, BRUXELLES 1 CAPITAL : 189.500.000 F.

*Il profita de l'incertitude que marqua la deuxième guerre mondiale pour fondamentalement changer le fonctionnement de son entreprise et réaliser son rêve. Son empire économique pris réellement une autre dimension lorsqu'il décida de tout réaliser d'A à Z. Etrimo comptait en son sein de nombreux pôles : urbanisme, gestion et mandats, études et recherche, crédits hypothécaires ou encore le nettoyage des bâtiments. Il restait même le syndicat des immeubles qu'il vendait !*

*Autre concours de circonstance, l'âge de gloire du promoteur immobilier coïncida avec l'arrivée de nombreuses jeunes familles sur le marché de l'immobilier, le retour de nombreuses belges ayant travaillé au Congo cherchant à s'installer à Bruxelles ou des commerçants du centre-ville ne souhaitant plus vivre au-dessus de leur magasin où les logements étaient mal aménagés et les conditions de vie assez pauvres.*

*Cette maîtrise complète du processus de construction lui permettait également de négocier directement avec les communes. Certains de ses anciens employés ont relaté que M. Colin venait avec une certaine confiance dans les bureaux des échevins et demandait très clairement « quelle construction voulez-vous à cet endroit ? » « Jusqu'à quelle hauteur pouvons-nous construire sur ce site ? » Etrimo proposait d'ailleurs trois types de constructions : des villas, des bungalows (surtout en dehors de Bruxelles) et des tours d'appartement, toujours entourées d'espaces verts.*

*Outre son sens de l'entreprenariat, Etrimo proposait également un tout nouveau modèle de développement de la ville. L'entreprise achetait des grands terrains mais maximum 10% de ceux-ci étaient bâtis. Le reste était réservé à des espaces verts et de détente pour les habitant-es ou pour le grand public lorsque les bâtiments étaient construits dans un parc public, comme c'est le cas dans le parc Vivès à Anderlecht.*

Terug naar de droom van de heer Colin. Om de middenklasse toegang te geven tot privé-eigendom, was het nodig hen goedkope en begerenswaardige appartementen aan te bieden. Er is een reden waarom de paviljoenen van Etrimo (segmenten van de woonblokken) noord-zuid gericht zijn!

Etrimo kocht vaak grond die niet gemakkelijk kon worden bebouwd, zoals moerasgrond of voormalige stortplaatsen. Omdat het bedrijf diepe funderingen moest graven om het gewicht van het gebouw te dragen, had het een sterk argument om tot de gebruikelijke 13 niveaus te gaan. Het was onmogelijk om op dergelijke grond laagbouw te bouwen en een betaalbare aankoopprijs te handhaven. Het aanbieden van betaalbare woningen betekende ook het rationaliseren van materialen en het ontwerpen van verdiepingen zodat ze konden worden gemoduleerd en bijna eindeloos herhaald, volgens de ambities van Jean-Florian Colin.

Dit model van kopen op plan werkte wonderwel totdat op een dag de banken besloten het bedrijf niet te volgen. Was dat om politieke redenen? Of vreesden de banken een ineenstorting van het bedrijf? Hoe dan ook, Etrimo kon niet langer de nodige fondsen vinden om de machine draaiende te houden en 1.200 eigenaars stonden in de kou. Het was na dit debacle dat in 1971 de wet Breyne werd opgesteld om eigenaars die op plan hadden gekocht te beschermen tegen een mogelijk faillissement van de ontwikkelaar.

Hoewel Etrimo ook in Afrika en aan de Côte d'Azur bouwde en bijna het volledige pakket primaire en secundaire woningen aanbood, is het vooral in Brussel dat hij een onuitwisbare stempel drukte. Tussen de 92 Etrimo's in een park, de woonwijk Vogelenzang/Chant d'Oiseau in Woluwe of de imposante Art Deco-gebouwen uit de jaren 1930, kan men gerust spreken van één van de grootste projectontwikkelaars die de geschiedenis van ons stadsgewest heeft getekend.



*Revenons au rêve de M. Colin... pour que les classes moyennes accèdent à la propriété privée, il fallait leur offrir des appartements bon marché et qui donnait envie. Ce n'est pas pour rien que les pavillons (segments de barre de logement) Etrimo sont orientées Nord-Sud ! Etrimo achetait souvent des terrains qui n'étaient pas facilement constructibles comme des marais ou des anciennes décharges. Dans l'obligation de creuser des fondations profondes pour soutenir le poids du bâtiment, l'entreprise avait un argument de taille pour monter jusqu'à ses 13 niveaux habituels. Impossible de construire des buildings peu élevés sur un tel sol et maintenir un prix d'achat accessible. Offrir un logement accessible passait également par une rationalisation des matériaux et une conception des étages réfléchie pour être modulable et répétée presque à l'infini, à en croire les ambitions de Jean-Florian Colin.*

*Ce modèle économique de vente sur plans fonctionna du tonnerre jusqu'à ce que les banques décidèrent un jour de ne plus suivre l'entreprise. Était-ce lié à des raisons politiques ? Ou les banques craignaient elles réellement un effondrement de la société ? Etrimo ne pouvait dans tous les cas plus sécuriser les fonds requis pour faire tourner la machinerie et c'est 1200 propriétaires qui se sont retrouvés sur le carreau. Sans appartement mais avec un simple bout de papier leur promettant un bien... C'est d'ailleurs après cette débâcle que la loi Breyne fut rédigée en 1971 pour protéger les propriétaires ayant acheté sur plan d'une éventuelle faillite du promoteur.*

*S'il a également construit en Afrique ou à la côte d'Azur, offrant presque le package complet résidence principale-secondaire, c'est particulièrement à Bruxelles qu'il a laissé une trace indélébile. Entre les 92 Etrimos qui se trouvent dans un parc, le quartier de maisons du Chant d'Oiseau à Woluwe ou les imposants bâtiments Art Déco des années 30, on peut facilement parler d'un des plus grands promoteurs immobiliers ayant marqué l'histoire de notre ville-Région.*

**Par/Door Gérald Ledent, professeur d'architecture à la Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (LOCI) (UCLouvain)**



## Energie-gemeenschappen als motor van de ecologische transitie

Vincent vertelde ons buiten kort over de Amelinckx-toren voor we ons opwarmden in de kelders van het gebouw waar we de warmtekrachtkoppeling-eenheid (WKK) bekeken. Vervolgens werden we getraceerd op een adembenemend uitzicht op het dak en konden we, ondanks de dichte mist, in de verte de Zuidtoren zien liggen.

Het grote probleem met naoorlogse torens zijn de hoge kosten van renovatie en onderhoud. De niet altijd even kapitaalkrachtige mede-eigenaren laten niet gemakkelijk de nodige werkzaamheden toe om deze gebouwen overeind te houden en de huidige klimatologische uitdagingen het hoofd te bieden. Vincent, een gemotiveerde en dynamische syndicus, vertelde ons met veel enthousiasme over een oplossing die ze vonden in deze toren aan de rand van Anderlecht.

Het gaat om een toren van 27 verdiepingen met 450 appartementen. De energiegemeenschap in dit gebouw was het resultaat van een lang en complex regelgevingsproces. Eerst en vooral moest een Europese richtlijn worden omgezet in de Brusselse regionale wet, wat in april 2022 gebeurde.

De residentie heeft in haar kelder een warmtekrachtkoppeling-eenheid geïnstalleerd waarmee gelijktijdig warmte en elektriciteit kunnen worden geproduceerd.

## Les communautés d'énergie comme moteur de la transition écologique

*Vincent nous a d'abord brièvement parlé de la tour elle-même avant d'aller se réchauffer dans les caves du bâtiment pour observer l'unité de cogénération. Nous avons ensuite eu droit à une vue imprenable sur son toit et, malgré le brouillard dense, nous avons pu observer la Tour du Midi au loin.*

*Le grand problème des tours datant de l'après-guerre réside dans leurs coûts élevés de rénovation et d'entretien. Les copropriétés pas toujours fortunées ne permettent pas facilement de procéder aux travaux nécessaires pour maintenir ces immeubles debout et de faire face aux défis climatiques actuels. Vincent, syndic motivé et dynamique, nous a parlé avec énormément d'enthousiasme d'une solution trouvée dans cette tour en périphérie d'Anderlecht.*

*Le bâtiment en question est une tour de 27 étages avec 450 appartements. La communauté d'énergie mise en place dans ce bâtiment a été le fruit d'un processus réglementaire long et complexe. Il a fallu tout d'abord retranscrire et appliquer une directive européenne dans la loi régionale bruxelloise, ce qui a été fait en avril 2022.*

*La résidence a mis en place une unité de cogénération dans sa cave qui permet une production simultanée de chaleur et de courant. Cette cogénération est alimentée par du gaz de ville qui actionne un alternateur, lequel tourne pendant environ 6 000 heures sur les 8 700 heures d'une année. L'installation a été acquise via un tiers investisseur qui est remboursé grâce aux certificats verts de la région. Cette cogénération fonctionne depuis décembre 2018 et produit environ 1,2 million de kWh/an, ce qui couvre une grande partie des besoins annuels de la résidence. Environ 200.000 kWh concernent les communs dans lesquels on compte 11 ascenseurs, l'éclairage des couloirs, la chaufferie, les pompes de circulation, la porte de garage, etc. Les kWh restant sont revendus au réseau, et depuis janvier 2022, aux habitants Membres de la communauté d'énergie.*

Deze warmtekrachtkoppeling wordt gevoed met stadsgas dat een alternator aandrijft, die ongeveer 6.000 uur van de 8.700 uur per jaar draait. De installatie werd aangekocht via een derde-investeerder die wordt vergoed door de groenestroomcertificaten van het gewest. Deze warmtekrachtkoppeling is sinds december 2018 in bedrijf en produceert ongeveer 1,2 miljoen kWh/jaar, wat een groot deel van de jaarlijkse behoefte van de woningen dekt. Ongeveer 200.000 kWh zijn voor de gemeenschappelijke ruimtes, waaronder 11 liften, de gangverlichting, het ketelhuis, de circulatiepompen, de garagedeur, enz. De overige kWh worden terugverkocht aan het net, en sinds januari 2022 aan de bewoners die lid zijn van de energiegemeenschap.

Het doel van de energiegemeenschap is niet om het geld dat op haar rekening binnenkomt te herverdelen, maar om het te herinvesteren in de renovatie van het gebouw. Zo heeft het condominium sinds de installatie van de warmtekrachtkoppeling aanzienlijke investeringen kunnen doen om de prestaties en de energieproductie te verbeteren. In 2022 werd in een testfase een windturbine op het dak geïnstalleerd en in 2023 zullen niet minder dan 24 windturbines op het dak profiteren van de opkomende wind. Op de balkons op het zuiden worden binnenkort zonnepanelen geplaatst. De vastgoedbeheerder onderzoekt ook de mogelijkheid om een batterij met een hoge capaciteit te installeren om productie en verbruik op elkaar af te stemmen.

Een mede-eigendom is een plek waar een energiegemeenschap opstarten moeilijk kan zijn zonder de steun en deelname van de syndicus. De mede-eigenaars zijn inderdaad geïnteresseerd, maar hebben de syndicus nodig om het project te bedenken, uit te leggen en te zorgen voor de centralisatie van de informatie.

In dit geval hebben slechts 150 van de 450 mede-eigenaars zich aangesloten bij de energiegemeenschap, ondanks de duidelijke voordelen zoals de besparingen op hun energierekening en het hergebruik van de aan de mede-eigendom betaalde gelden.



*L'objectif des communautés d'énergie n'est pas de redistribuer l'argent qui arrive sur son compte, mais plutôt de le réinvestir dans la rénovation du bâtiment. Ainsi, la copropriété a pu réaliser des investissements importants depuis l'installation de la cogénération pour améliorer sa performance et production énergétique. En 2022, une éolienne en phase test a été installée sur le toit, en 2023 ce ne seront pas moins de 24 éoliennes de toit qui profiteront des vents ascendants. Des panneaux solaires seront prochainement installés sur les balcons orientés sud. Le syndic étudie également la possibilité d'installer une batterie à grande capacité pour faire correspondre la production et la consommation.*

*La copropriété est un lieu où la mise en place d'une communauté d'énergie peut s'avérer difficile sans le soutien et la participation du syndic. En effet, les copropriétaires sont demandeurs mais ont besoin que le syndic vienne avec le projet, l'explique, et s'occupe de la centralisation des informations.*

*Dans le cas présent, seulement 150 des 450 copropriétaires ont adhéré à la communauté d'énergie et ce malgré les avantages évidents que cela représente comme les économies sur sa facture d'énergie et la réutilisation des fonds versés à la copropriété. La rénovation des pignons a été citée comme exemple. Celle-ci comprend l'isolation et la pose des panneaux solaires mais il a été difficile de faire comprendre aux copropriétaires que même si un voisin bénéficiera à priori plus de l'isolation d'un côté, il est nécessaire d'isoler tous les pignons pour obtenir une véritable enveloppe isolée.*



Als voorbeeld werd de renovatie van de gevels genoemd. Deze renovatie omvatte isolatie en de installatie van zonnepanelen, maar het was moeilijk om de mede-eigenaars te doen inzien dat, ook al zou een buur meer profiteren van de isolatie aan één kant, het noodzakelijk was alle gevels te isoleren om een echt geïsoleerde schil te verkrijgen.

Het is belangrijk op te merken dat dit soort projecten herhaald kan worden op andere locaties. Een klein flatgebouw met 100 appartementen kan al een WKK herbergen. Bovendien is het niet nodig een gebouw van 27 verdiepingen te hebben om van de opwaartse luchtstromen te profiteren. Het hangt meer af van de stedelijke context en de oriëntatie van het gebouw. De moeilijkheid ligt in het vinden van een beheerder die bereid is het werk van bewustmaking, administratie, enz. te doen, en beheerders lijken minder ontvankelijk te zijn voor het idee van een energiegemeenschap.

Een deelnemer vroeg of er nog steeds overheidsgeld nodig is om het rendabel te maken, aangezien het Gewest de subsidiekraan geleidelijk dichtdraait. Vincent legde uit dat subsidies niet meer nodig zijn sinds de Europese richtlijn. Wel zijn de subsidies in Brussel hoger dan in andere gewesten om de bewoners te motiveren om te investeren in hernieuwbare energie, aangezien flatgebouwen vaak een belemmering vormen voor een snellere ontwikkeling van de lokale productie van hernieuwbare energie.

**Door Vincent Spruytte, directeur bij Managimm, beheerder van de Amelinckx-hoogbouw in het Vivès-park**

*Il est important de noter que la répliquabilité de ce type de projet peut être étendue à d'autres endroits. Une petite copropriété de 100 appartements peut déjà accueillir une cogénération. Par ailleurs, il n'est pas nécessaire d'avoir un immeuble de 27 étages pour profiter des vents ascendants. Cela dépendra plus du contexte urbain et l'orientation du bâtiment. La difficulté réside dans la recherche d'un gestionnaire qui accepte de faire le travail de sensibilisation, administratif, etc. et les syndicats semblent être moins réceptifs à l'idée de la CE.*

*Un participant a demandé si l'argent public était encore nécessaire pour que ce soit rentable puisque la Région réduit la vanne des subsides petit à petit. Vincent a expliqué que les subsides n'étaient plus nécessaires depuis la directive européenne. Les subsides sont par contre plus élevés à Bruxelles que dans les autres régions pour motiver les habitant-es à investir dans le renouvelable puisque les copropriétés présentent souvent un frein pour le développement plus rapide de la production locale d'énergie renouvelable.*

**Par Vincent Spruytte, directeur chez Managimm, le syndic de la haute tour Amelinckx dans le Parc Vivès**



## Conclusie

Het parksysteem in Anderlecht getuigt van een politieke wil om de stad te verstedelijken door ervoor te zorgen dat de verschillende functies op een evenwichtige manier kunnen worden gevonden. Andere soortgelijke complexen zijn te vinden in Ganshoren of Jette, maar geen enkele daarvan beslaat een oppervlakte zoals deze. Het is door de beheersing van de grond en het nastreven van een visie dat de gemeente Anderlecht erin geslaagd is dit netwerk van groene ruimten te creëren waarin voorzieningen en een diversiteit aan woningen zijn ondergebracht.

Hoewel de woonomstandigheden in en rond het Parksysteem snelle toegang bieden tot een netwerk van groene ruimten en gemeenschapsvoorzieningen voor degenen die er wonen, zijn de uitdagingen waarmee de bewoners worden geconfronteerd dezelfde als elders in de regio. Dit geldt met name voor grote flatgebouwen zoals hetgeen we bezochten. De moeilijke sociaaleconomische omstandigheden in de flatgebouwen maken een gemakkelijke en snelle renovatie van deze gebouwen met een verouderde structuur niet mogelijk.

De proactieve syndicus van Marius Renard 27 is erin geslaagd in enkele jaren een structuur op te zetten om de gedeeltelijke renovatie van deze flat te financieren. Nieuwe investeringen, gefinancierd door de inkomsten van de energiegemeenschap, zullen het flatgebouw nog energie-onafhankelijker maken en op termijn verbinden met andere gebouwen in de omgeving.

Deze torens zijn lang niet op alle fronten voorbeeldig, maar bieden hun bewoners toch een zekere levenskwaliteit dankzij de directe toegang tot de omliggende groene ruimten, het eigen, goed georiënteerde terras, de akoestische isolatie wanneer deze werkzaamheden zijn uitgevoerd of het feit dat ze 2 tot 4 slaapkamers hebben. Ze maken ook integraal deel uit van het erfgoed van de tweede ring van Brussel. Het lijkt ons dan ook essentieel om het voorbeeld van de casestudy Marius Renard te gebruiken om de renovatie van soortgelijke gebouwen, zowel openbare als particuliere, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te versnellen en onze klimaatdoelstellingen inzake de vermindering van broeikasgassen te bereiken.

## Conclusion

*Le Park System à Anderlecht est le témoin d'une volonté politique d'urbaniser la ville en s'assurant que ses différentes fonctions s'y retrouvent de manière équilibrée. D'autres ensembles similaires peuvent se trouver à Ganshoren ou à Jette mais aucun ne couvre une superficie comme celui-ci. C'est à travers la maîtrise du foncier et la poursuite d'une vision que la commune d'Anderlecht a réussi à créer ce maillage d'espaces verts qui accueille des équipements et une diversité de logements en son sein.*

*Si les conditions de vie aux alentours et dans le Park System offrent un accès rapide à un réseau espaces verts et des équipements collectifs à celles et ceux qui y vivent, les défis auxquels font face les habitant-es sont pareil qu'ailleurs dans la Région. Et ce particulièrement dans les grandes copropriétés comme celle visitée dans le cadre de notre visite. Les circonstances socio-économiques difficiles au sein des copropriétés ne permettent pas de facilement et rapidement rénover ces immeubles au bâti vieillissant.*

*Le syndic proactif du Marius Renard 27 a permis sur l'espace de quelques années de monter une structure permettant de financer la rénovation partielle de cette tour de logements. De nouveaux investissements financés par les revenus générés par la communauté d'énergie rendront la copropriété encore plus autonome énergétiquement et, à terme, d'être reliée à d'autres bâtiments dans les environs.*

*Loin d'être exemplaires sur tous les fronts, ces tours offrent tout de même une certaine qualité de vie à leurs habitant-es grâce à l'accès direct aux espaces verts environnants, la terrasse privative bien orientée, l'isolation acoustique lorsque ces travaux ont été réalisés ou encore le fait d'avoir 2 à 4 chambres. Elles font également partie intégrante du patrimoine de la deuxième couronne bruxelloise. Il nous semble donc essentiel de prendre exemple sur le cas d'étude à Marius Renard pour accélérer la rénovation du bâti d'immeubles similaires, publics ou privés, en Région de Bruxelles-Capitale et atteindre nos objectifs climatiques de réduction des gaz à effets de serre.*

