# HABITER UN LOGEMENT POPULAIRE

Christian Patart

**Le besoin de logements populaires est un phénomène très ancien dans les villes de nos régions. Pour cette raison, de nombreuses maisons urbaines sont les témoignages des initiatives prises au fil du temps pour offrir un toit aux humbles. Ces exemples appartiennent à notre patrimoine culturel au même titre que les monuments les plus prestigieux.**

**La plupart des maisons modestes de l'époque pré-industrielle ont aujourd'hui disparu et les survivantes se sont adaptées, souvent de façon radicale, aux manières d'habiter actuelles. Par contre, bien des maisons ouvrières bâties durant la période industrielle restent le cadre de vie quotidien de beaucoup de nos contemporains.**

**La construction de logements populaires n'a pas cessé. Elle a cependant changé de nature. Elle ne vise plus à édifier des cités à proximité des entreprises ou à la périphérie des villes. Elle cherche à réinvestir les centres urbains en restaurant les habitations anciennes ou en édifiant des immeubles nouveaux parmi celles-ci.**

Construits en 1993 à quelques dizaines de mètres du cœur historique de la ville de Châtelet (sud-est de l'agglomération de Charleroi), les 20 appartements de la rue du Marché attestent la volonté des pouvoirs publics de réimplanter des logements populaires dans les centres urbains.
Ce quartier, autrefois très populeux, était à l'abandon depuis les grands travaux de normalisation de la Sambre dans les années 1960. Il s'était alors vidé de ses habitants. La construction d'une trentaine d'appartements dans ce quartier tente, en lui redonnant vie, de « réurbaniser » le centre-ville.

# LA CITÉ SOCIALE

**Il existe aujourd'hui, dans toutes les villes de nos régions, des quartiers composés partiellement ou entièrement de maisons dites sociales. Ce terme n'a rien de péjoratif. Il désigne des maisons construites à la demande des pouvoirs publics pour les personnes dont les revenus trop faibles ne leur permettent pas de se loger ou d'accéder à la propriété autrement. Ces maisons sont des constructions assez récentes. Les plus anciennes ne remontent guère au-delà du début du XXe siècle et beaucoup sont postérieures aux années 1950.**

**On compte actuellement plus de 100 000 logements de ce type en Wallonie, répartis en quelque 800 cités édifiées et gérées par plus d'une centaine de sociétés locales agréées par la *Société wallonne du Logement*. Ces cités témoignent de toutes les conceptions urbanistiques et de tous les grands courants architecturaux du XXe siècle et, rien qu'à cet égard, méritent considération.**

**La demande de logements sociaux est aujourd'hui en augmentation constante en raison de la précarisation des populations. De ce fait, les politiques du logement redeviennent, comme autrefois, un des instruments principaux de la lutte contre l'exclusion.**

- Les cités sociales trouvent leur origine dans la volonté des pouvoirs politiques locaux, en particulier dans les zones industrialisées, de se substituer aux initiatives privées défaillantes pour offrir à tous un logement décent. Les plus anciennes réalisations remontent à la deuxième moitié du XIXe siècle. C'est en 1861, à Verviers, qu'est fondée la première société publique de construction de maisons ouvrières. Il faut toutefois attendre le lendemain de la Première Guerre mondiale pour voir l'État intervenir en matière de logement social et pour voir se multiplier les sociétés locales de construction d'habitations de ce type. Ce moment coïncide avec l'affirmation des idéaux démocratiques – suffrage universel, lois sociales, etc. – et l'accès au pouvoir les milieux progressistes.

- La construction des cités sociales n'est cependant pas qu'un simple projet philanthropique. Pour les pouvoirs publics, il s'agit, en offrant aux classes laborieuses des logements de qualité, de combattre la prolifération des taudis. Ceux-ci sont des foyers potentiels d'épidémies et menacent la santé de la population tout entière. Ils sont également, estime-t-on, des lieux d'apprentissage de comportements douteux et de diffusion d'idées subversives qui mettent en péril l'ordre bourgeois. Pour obtenir l'adhésion des travailleurs à celui-ci, leur offrir un bon logement semble une priorité. C'est la raison aussi pour laquelle sont surtout construites des maisons unifamiliales, calquées sur le modèle des maisons bourgeoises, plutôt que des immeubles collectifs, pourtant moins chers. Isoler les familles stimule l'individualisme et détourne des luttes sociales.

- Les cités sociales forment habituellement des ensembles de faible dimension : quelques maisons le long d'une rue. Elles sont alors disséminées dans la ville, en fonction des terrains à bâtir encore disponibles. Mais il peut s'agir aussi de quartiers entiers, composés de dizaines, voire de centaines de maisons, parmi lesquelles s'insèrent parfois des immeubles à appartements. Ces grandes cités, vu leurs dimensions, sont implantées à la périphérie urbaine, voire au-delà. Dans ce dernier cas, l'existence de transports en commun suffisamment denses est indispensable.

- Les premières cités sociales, celles qui datent du début du XXe siècle, se composent habituellement de séries de maisons mitoyennes, à un ou deux niveaux, alignées le long ou de part et d'autre d'une rue ou d'une impasse, selon le modèle des cités pa-

**EN SAVOIR PLUS...**

- *Habiter la ville*, Bruxelles, Labor, 2001.
- *De l'utopie au réel. 75 ans de logement social en Wallonie*, Liège, Les Chiroux, 1994.

tronales du XIXe siècle. Plus tard, elles prendront l'apparence de petits groupes d'habitations dotées d'un jardin à l'arrière et précédées d'un parterre en façade.

- ☐ L'architecture des maisons sociales est assez stéréotypée, sans être pour autant dénuée de toute valeur esthétique. Par souci d'économie, la construction fait appel aux mêmes plans, aux mêmes matériaux, aux mêmes éléments décoratifs. Les maisons forment donc des ensembles homogènes.
  L'apparence générale varie avec le temps et une cité sociale des années 1980 n'est pas semblable à une cité des années 1920 ou 1950. Les maisons bâties récemment sont, par exemple, équipées d'un garage, ce qui permet d'ailleurs de les dater, puisque l'usage de l'automobile ne se démocratise qu'à partir des années 1960.
  Les cités sociales construites un peu partout dans notre pays ne se ressemblent pas nécessairement. Il existe des styles différents selon les régions et les localités, car la construction dépend de sociétés décentralisées, contrairement à ce qui se fait dans certains pays limitrophes où la gestion est très centralisée et donnent aux cités sociales une apparence commune.

- ☐ L'organisation intérieure des maisons se conforme à un même modèle. L'observation attentive de la façade permet habituellement d'imaginer la distribution intérieure.
  Les maisons les plus anciennes et les plus modeste possèdent deux pièces assez exiguës en enfilade. Celles-ci sont prolongées par une courette avec cabinet d'aisance. La pièce avant sert de salon, la pièce arrière de cuisine. Dans la pièce avant, qui s'ouvre directement sur la rue, un escalier de meunier mène à l'étage où deux chambrettes accueillent séparément les parents et les enfants.
  Les maisons plus récentes sont plus grandes. Elles disposent d'un vestibule avec cabinet d'aisance et d'un couloir qui conduit vers la pièce arrière, habituellement la cuisine. Le long de ce couloir, dans lequel se trouvent superposés l'escalier de la cave et celui de l'étage, se succèdent un salon et une salle à manger. L'étage offre deux grandes chambres, au-dessus du salon et de la salle à manger, une plus petite et une salle de bain.

- ☐ La tendance est aujourd'hui à vendre les logements sociaux plutôt qu'à les louer. L'affaiblissement du rôle de l'État et la crise des finances publiques privent les sociétés locales d'une partie des moyens nécessaires pour entretenir leur patrimoine et pour construire de nouveaux logements. Par conséquent, les maisons à louer manquent, surtout pour les ménages que de trop faibles revenus empêchent d'accéder à la propriété.
  Mais la vente des maisons sociales a un autre inconvénient. Chaque propriétaire est libre d'individualiser sa maison, par des peintures différentes, par un renouvellement non concerté des menuiseries extérieures, par des transformations de la maçonnerie, etc. Tout cela nuit à l'unité et à l'aspect esthétique des habitations.

- ☐ Les habitants des cités sociales pratiquent encore souvent des formes de solidarités de voisinage qui n'existent plus guère ailleurs et qui rappellent celles des quartiers populaires d'autrefois. Cette convivialité est notamment entretenue par la présence d'équipements collectifs favorisant les rencontres : petits espaces verts dotés de bancs et de jeux pour les enfants, par exemple. Mais ce sentiment d'appartenance communautaire s'estompe peu à peu sous l'effet de l'anonymat qui caractérise les rapports personnels dans les villes d'aujourd'hui.

**QUELQUES DATES...**

- 1919 : création de la *Société nationale des Habitations et Logements à bon marché.*
- 1935 : création de la *Société nationale de la Petite Propriété terrienne*.
- 1967 : transformation de la *Société nationale des Habitations et Logements à bon marché* en *Société nationale du Logement.*
- 1984 : création de la *Société wallonne du Logement* en remplacement de la *Société nationale du Logement* et de la *Société nationale terrienne.*

# La Cité Heureuse à Châtelet

La *Cité Heureuse* à Châtelet (sud-est de l'agglomération de Charleroi) est assez représentative d'un quartier d'habitations sociales d'une ville de chez nous.

Au lendemain de la Deuxième Guerre mondiale, bon nombre de Châtelettains appartenant à la classe ouvrière vivent encore dans des maisons vétustes, sans confort et sans équipement sanitaire moderne. Édifiée en 1953-1954, la *Cité Heureuse* témoigne de la volonté des autorités politiques locales de fournir un bon logement à tous et particulièrement aux plus démunis.

La *Cité Heureuse* est construite dans un quartier situé à deux pas du centre-ville mais qui comprend encore, vers 1950, une vaste pâture – le pachis Wiaux – souvenir de l'activité agricole autrefois dominante à la périphérie urbaine. Sur une partie du pourtour de cette pâture se sont multipliées, dans les années 1920-1930, les maisons bourgeoises à l'architecture assez caractéristique. Commerçants et professions libérales y trouvaient des terrains à bâtir dans un environnement encore vert et aéré tout près de leurs lieux d'activité. Le quartier compte aussi, depuis la fin du XIXe siècle, quelques ensembles de maisons ouvrières groupées à proximité d'anciens puits de charbonnages.

La *Cité Heureuse* s'intègre donc, dès l'origine, dans un quartier dépourvu de ségrégation sociale, situation qui s'est maintenue jusqu'à nos jours. Cette absence de ségrégation est renforcée par la volonté des concepteurs d'associer dans une même campagne de construction des maisons et des immeubles collectifs. La *Cité Heureuse* comporte en effet 19 maisons unifamiliales et 72 appartements. Les maisons, groupées en plusieurs petites unités, sont dotées chacune d'un jardin et précédées d'un parterre, aujourd'hui parfois transformé en aire de stationnement. Les 72 appartements sont répartis en six immeubles de taille modeste, à trois niveaux chacun. Au centre de la cité, un vaste espace arboré est équipé pour la flânerie et le jeu.

Les maisons et appartements offrent un confort quasi bourgeois pour l'époque. Destinés à des personnes modestes, ces logements ne sont guère différents de ceux construits par la petite bourgeoisie dans les lotissements périphériques.

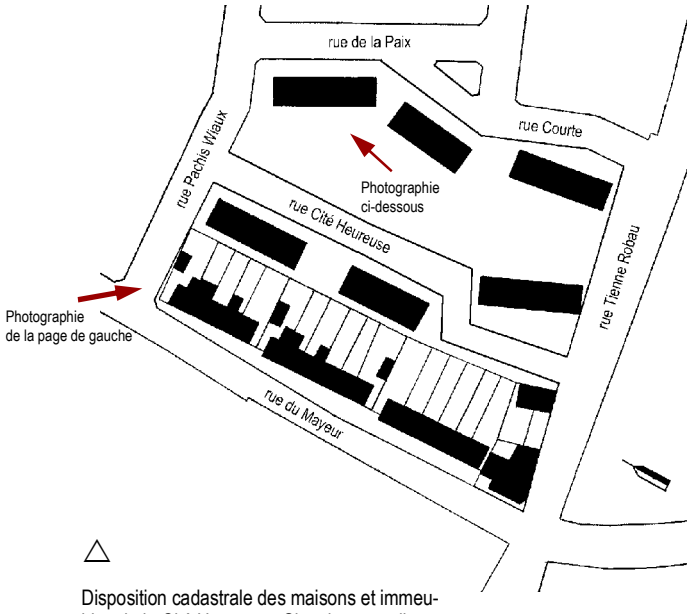
▽

Prise à l'angle de la rue du Mayeur et de la rue Pachis Wiaux, cette photographie montre, à gauche, l'arrière d'un des immeubles à appartements et, à droite, l'alignement des maisons unifamilales, avec leur jardinet de façade.

Vers 1950, les conditions matérielles de vie de nombreux Châtelettains demeuraient précaires, surtout chez les humbles. Elles justifiaient pleinement la politique de construction de maisons sociales menée par les pouvoirs publics.

*«... Au début des années 1950, mon frère et moi étions pris en charge, en l'absence de nos parents, par une jeune fille qui habitait une maison proche du centre-ville de Châtelet.*
*Il nous arriva un jour de l'accompagner chez elle. Je devais avoir sept ou huit ans. Je fus si surpris des conditions sanitaires dans lesquelles vivait sa famille que je m'en souviens encore parfaitement aujourd'hui.*
*La maison, qui ne paraissait ni vétuste ni misérable, possédait une petite cour au rez-de-chaussée. Au fond de celle-ci, un réduit était muni d'une planchette percée d'un trou circulaire sous laquelle apparaissait un pot en terre. Au mur de la cour, attaché à un clou, pendait un récipient oblong en métal galvanisé.*
*J'appris que le réduit était le lieu d'aisance et qu'il était dépourvu d'eau courante et de raccordement à l'égout. J'appris aussi que le récipient suspendu au mur était une baignoire, qu'on la rentrait hebdomadairement dans la cuisine pour y prendre un bain, que l'eau était chauffée sur la gazinière et que toute la famille s'y baignait avant qu'on ne la vide.*
*Dans les mois qui suivirent notre visite, ces personnes obtinrent une des maisons récemment construites dans la* Cité Heureuse*, rue du Mayeur. On imagine le progrès qu'a représenté pour eux la mise à disposition d'une habitation disposant du confort moderne ...».*

Témoignage oral d'un ancien habitant de Châtelet, mars 2002.




△

Disposition cadastrale des maisons et immeubles de la Cité Heureuse. Situation actuelle.

▽

Prise depuis l'espace arboré qui occupe le centre de la cité, cette photographie laisse voir l'un des blocs d'appartements voisin de la rue Pachis Wiaux. On y aperçoit quelques façades bourgeoises des années 1920-1930, dont un bel exemplaire de style Art déco.

# La cité de Droixhe à Liège

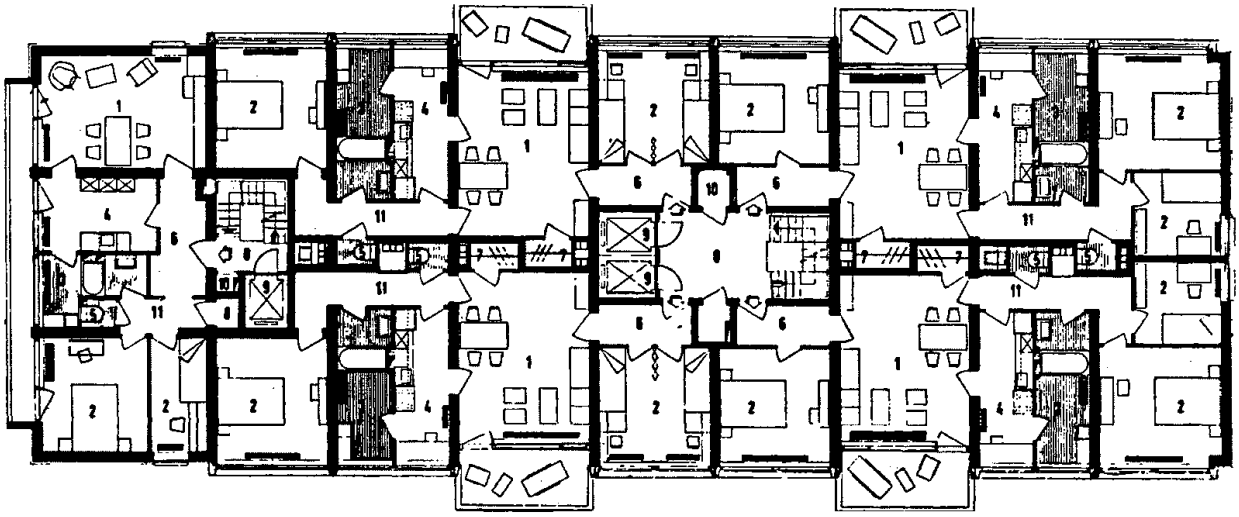
L'habitation populaire n'est pas toujours une maison unifamiliale. Pour faire face aux besoins de logements sans occuper trop d'espace, pour repeupler par exemple un quartier où les terrains manquent et sont coûteux, pour donner consistance également à une manière de construire très en vogue vers le milieu du XXe siècle, se dressent dans nos villes des immeubles-tours et des immeubles-barres.

Un des exemples les plus caractéristiques de la tendance à répondre au besoin de logements par la construction d'immeubles en hauteur est sans conteste la cité de Droixhe à Liège. Celle-ci concrétise les théories de l'urbanisme progressiste énoncées lors du C.I.A.M. (Congrès International de l'Architecture Moderne) d'Athènes de 1933 et formulées par Le Corbusier dans la *Charte d'Athènes* de 1943.

La cité de Droixhe, dont la construction débute en 1954 et se poursuit jusqu'en 1971, compte environ 1800 logements répartis en une quinzaine de bâtiments parmi lesquels plusieurs dépassent les 20 étages.

Composée avec talent et exécutée avec soin, la cité de Droixhe reste aujourd'hui un témoignage assez remarquable des potentialités de l'urbanisme et de l'architecture progressiste. Les architectes qui la conçoivent n'en font pas un simple complexe d'habitations. Ils réalisent une cité-parc, dans l'esprit des cités-jardins, à cette seule différence qu'il ne s'agit pas d'un ensemble de maisons individuelles mais de grands immeubles à appartements. Ceux-ci sont implantés dans un parc bien aménagé, près de la Meuse. Leur taille est atténuée par le recul suffisant des uns par rapport aux autres. Les façades sont orientées de telle manière qu'elles bénéficient d'un ensoleillement maximum. Des éléments de décorations murales sont intégrés au rez-de-chaussée des immeubles. La cité de Droixhe est cependant victime de son gigantisme et souffre aujourd'hui de dégradations. Plusieurs hauts bâtiments sont vides et promis à la démolition.

La cité de Droixhe est intéressante dans la mesure où, contrairement aux pays voisins, la construction de grands ensembles est un phénomène rare en Belgique. Notre pays se caractérise plutôt par la dissémination de son habitat. Droixhe constitue donc une sorte d'exception. Elle concrétise cette idée, qui se développe durant les années 1930, qu'il faut rompre avec les manières de bâtir traditionnelles, qu'il faut faire disparaître la rue et élever de hauts bâtiments séparés les uns les autres par des zones vertes, pour donner de l'air et de la lumière aux citadins. Mais ces immeubles collectifs, souvent bâtis à l'économie, n'offrent pas toujours un confort satisfaisant. Les appartements sont impersonnels. Les cloisons, trop minces, laissent filtrer les bruits. Les espaces publics manquent d'entretien, se dégradent, souffrent de vandalisme. Le terme de « sarcellite », du nom de Sarcelles, en banlieue parisienne, désigne le mal psychologique qui affecte certains habitants de ces grands ensembles. La tendance est désormais à éviter ce genre de constructions concentrationnaires, à détruire et à rebâtir les bâtiments en limitant leur nombre et leur hauteur, et à les intégrer dans des quartiers où la rue retrouve son rôle historique.

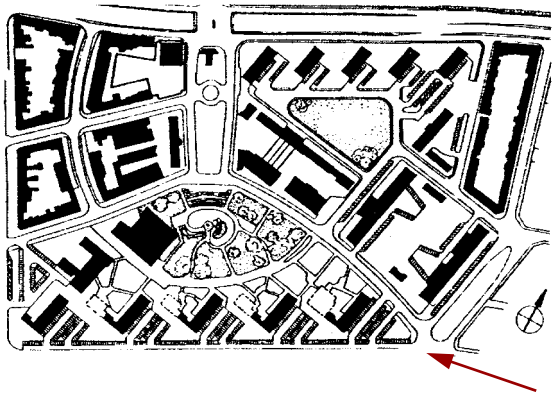


*De l'utopie au réel. 75 ans de logement social en Wallonie*, Liège, Les Chiroux, 1994, p. 207.

▷

Cité de Droixhe. Situation actuelle.
Ces cinq immeubles de plus de 10 étages sont situés à front de Meuse et bien orientés.

Photographie du haut



*De l'utopie au réel, 75 ans de logement social en Wallonie,* Liège, Les Chiroux, 1994, p. 118.

Photographie du bas

◁

Implantation de la cité de Droixhe.

0 m 100 m 200 m

◁

Plan d'un étage de l'un des bâtiments de la cité de Droixhe.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Salle à manger | 6 | Palier |
| 2 | Chambre | 7 | Placard |
| 3 | Salle de bain | 9 | Ascenseur |
| 4 | Couloir | 10 | Débarras |
| 5 | WC | 11 | Vestibule |

▷

Cité de Droixhe. Situation actuelle.
Ces cinq immeubles tours de plus de 20 étages souffrent de leur gigantisme.

# LA CITÉ-JARDIN

**Après la Première Guerre mondiale, une réponse originale est donnée au besoin de logements populaires : les cités-jardins. Les plus remarquables d'entre elles sont peu nombreuses, une vingtaine, et sont construites durant une courte période, de 1921 à 1926. Elles existent toujours et sont toujours habitées.**

**Les concepteurs des cités-jardins rêvaient de résoudre le problème de l'expansion anarchique de l'habitat urbain en créant des « villages résidentiels » à la périphérie des villes. Ils souhaitaient aussi, en bâtissant ces cités, faire naître des relations sociales nouvelles, plus harmonieuses, entre les citadins en leur offrant un cadre de vie plus agréable. Leur souci d'associer, dans leurs projets urbanistiques et architecturaux, les qualités techniques et la valeur esthétique explique sans doute l'agrément qui se dégage aujourd'hui encore des quelques cités-jardins conservées dans leur aspect originel.**

- ☐ Les cités-jardins – ou, plus modestement, les quartiers-jardins – se composent de maisons unifamiliales jumelées ou groupées en petits ensembles au milieu d'espaces verts, d'arbres et de parterres, d'où leur nom. Ces cités sont généralement situées à la périphérie des centres urbains et bénéficient ainsi du bon air et de la lumière. Implantées sur des terrains spacieux, elles évitent l'entassement qui caractérise le cœur des villes, sans rompre pour autant les nécessaires relations de voisinage.

- ☐ Les urbanistes sollicités pour concevoir les cités-jardins divisent celles-ci en plusieurs quartiers de formes et d'aspects variés.
  Dans chaque quartier, les maisons sont disposées de part et d'autre d'une rue courte, d'une place, d'un square ou d'un clos. Les rues ont une fonction résidentielle. Elles donnent accès aux habitations. Elles ne servent pas au passage et au stationnement des voitures. La bande de circulation y est volontairement étroite afin de réserver de l'espace aux trottoirs, éventuellement arborés, et aux jardinets situés devant les maisons. Des venelles et des sentiers se faufilent dans la verdure, à l'arrière des jardins, et conduisent vers des placettes réservées aux piétons. Cette disposition facilite la mobilité à l'intérieur de la cité et favorise l'esprit communautaire.
  Les grandes cités-jardins possèdent en outre divers équipements collectifs : plaine de jeux, plaine de sports, parc public. On y trouve aussi un petit centre avec magasins, local de réunion, jardin d'enfants, école primaire et, dans certains cas, dispensaire, maison de repos pour personnes âgées, chapelle ou église.

- ☐ Une attention particulière est accordée par les architectes à la qualité de la finition et à l'esthétique des maisons, ceci malgré l'emploi de matériaux bon marché et malgré la standardisation des procédés de construction.
  Le style de certaines maisons est moderniste. Sobre, fonctionnelle, dépouillée, l'architecture moderniste valorise l'harmonie des volumes plutôt que la décoration. Elle aime les maisons cubiques, surmontées de toits plats, qu'elle dispose pour produire des effets de groupe, des jeux d'ombre et de lumière. Le modernisme architectural est cependant assez mal accueilli par les gens de chez nous. Il dénote dans le paysage. Il paraît exotique : les habitants parleront, par exemple, de « Petite Russie » pour désigner telle cité-jardin ou de « Maroc » pour identifier telle autre... Il apparaît aussi trop uniforme, car il gomme fortement les distinctions sociales.
  Aussi, d'autres architectes s'inspirent-ils plutôt du style traditionnel de nos régions. Ils imitent les maisons villageoises. Beaucoup d'usagers préfèrent en effet le type fermette, avec toits à versants, dont l'attrait est resté entier jusqu'à nos jours. Contrairement au style moderniste qui produit des maisons semblables en vue de développer un sentiment d'appartenance collective, le style traditionnel accepte une certaine

**EN SAVOIR PLUS...**


- *Cités-jardins. 1920-1940*, Bruxelles, Archives d'Architecture Moderne, 1994.
- M. SMETS, *L'avènement de la cité-jardin en Belgique. Histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930*, Bruxelles-Liège, Mardaga, 1977.
- *De l'utopie au réel. 1919-1994 : 75 ans de logement social en Wallonie*, Liège, Les Chiroux, 1994.

variété, permet l'expression d'un certain individualisme et s'intègre mieux dans le bâti environnant.

- Les cités-jardins font leur apparition dans notre pays au lendemain de la Première Guerre mondiale. Elles naissent de la volonté des pouvoirs publics de freiner le développement anarchique des villes et d'offrir des habitations décentes aux familles citadines peu fortunées. Elles témoignent également d'une conception nouvelle du logement qui sépare le lieu de résidence du lieu de travail, contrairement à ce qui se faisait au XIXe siècle où les impasses et les corons voisinaient les ateliers et les fabriques, où les cités patronales jouxtaient les usines. La création des cités-jardins est donc le signe d'une rupture entre la ville et l'habitat ouvrier, voire entre la ville et l'habitat tout court. Rares en effet sont les essais d'intégration d'une cités-jardins dans le bâti ancien des centres urbains. Cette rupture s'applique également à la vie citadine elle-même, car elle éloigne les ouvriers des sociabilités urbaines traditionnelles.

- La création des cités-jardins répond encore à une autre besoin. Durant le XIXe siècle libéral, l'offre de logements populaires, qui dépend quasi entièrement de l'initiative privée, reste faible. Des bourgeois progressistes, conscients de la situation des travailleurs mal logés, s'en inquiètent pourtant. Désireux d'améliorer l'état physique et moral des ouvriers, craignant les épidémies et les émeutes, ils préconisent de créer, de préférence en dehors des centres urbains, des quartiers ouvriers conçus sur le modèle des camps militaires et offrant des séries de maisonnettes semblables alignées le long de voiries articulées autour d'une ou plusieurs places. Pour donner consistance à ce projet, ils préconisent de créer des sociétés de construction d'habitations à bon marché et d'inviter les ouvriers à épargner pour accéder à la propriété. Selon eux, l'ouvrier propriétaire cesse d'appartenir aux classes dangereuses, il abandonne les luttes sociales et adopte la morale bourgeoise. Les actions menées dans ce sens n'obtiennent cependant pas le succès escompté. Les détenteurs de capitaux ne s'intéressent guère à la construction de logements sociaux et les sociétés immobilières fondées dans ce but sont peu nombreuses. Il faut attendre la fin de la guerre 1914-1918, époque où commence à s'affirmer l'État social et où les milieux progressistes accèdent au pouvoir, pour que s'engage une politique dynamique et novatrice de construction de logements populaires. En 1919 est fondée en Belgique la *Société Nationale des Habitations à Bon Marché* qui met à la disposition des municipalités et des coopératives de locataires les fonds nécessaires à la construction des premiers logements sociaux.

- Les cités-jardins apportent un changement considérable dans les manières d'habiter des classes laborieuses. Contrairement aux impasses, fermées, repliées sur elles-mêmes, les cités-jardins proposent des maisons désenclavées et ouvertes sur l'extérieur. Elles rompent également avec les ensembles de maisons continus et linéaires des cités patronales. Par le recours aux constructions jumelées ou aux petites unités pourvues de jardins et disposées dans un environnement aéré et verdoyant, elles donnent à la demeure ouvrière une apparence bourgeoise.

- La crise économique des années 1930 et le retour au pouvoir des milieux conservateurs limitent les moyens disponibles pour construire ces cités-jardins que d'aucuns décrivent comme « socialistes » et qui, selon eux, exercent une concurrence déloyale sur le marché de la construction immobilière. Il faut d'abord renoncer aux espaces-verts prévus dans les plans d'aménagement et aux équipements collectifs qui devaient favoriser une nouvelle sociabilité. L'idéal des cités-jardins survit néanmoins pendant quelques années et plusieurs d'entre elles datent d'après la guerre 1940-1945, mais elles ont la forme appauvrie des simples cités sociales.

## À VOIR...

Quelques cités-jardins remarquables et bien conservées de la région bruxelloise :

- BERCHEM-SAINTE-AGATHE, *Cité moderne* (1925).
- JETTE, *Cité Diongre* (1927).
- WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT, *Cité du Kapelleveld* (1922-1926).
- WATERMAEL-BOITFORT, *Cité Le Logis-Floréal* (1922).

## ADRESSES UTILES...

Le site Internet de la *Société wallonne du Logement* :
http://www.swl.be

Le site Internet de la *Société du Logement de la Région bruxelloise* :
http://www.slrb.irisnet.be/fr

# La cité du Kapelleveld à Bruxelles

La cité-jardin du Kapelleveld se situe non loin du site de Louvain-en-Woluwé, dans la périphérie orientale de Bruxelles. Elle compte 440 maisons de 20 types distincts, généralement jumelées ou assemblées en petites unités. Érigée entre 1922 et 1926 à l'initiative de la coopérative de locataires « Société Cité-jardin du Kapelleveld », cette œuvre majeure de l'urbanisme contemporain en Belgique est bien conservée. Elle offre à la vue des visiteurs un éventail représentatif des types de constructions à vocation sociale du début du XXe siècle. Le Kapelleveld a conservé un charme évident et constitue un cadre de vie agréable à deux pas du campus de l'U.C.L.

Le plan général est dû à l'urbaniste Louis van der Swaelmen, l'un des plus réputés en matière de conception de cité-jardin. Les trois axes de circulation préexistants, disposés en éventail, forment la voirie principale. Sur celle-ci se greffe un réseau secondaire de rues perpendiculaires le long desquelles sont construits les logements, ce qui évite aux habitants les nuisances liées à la circulation automobile. Des sentiers et des placettes circulaires, situées à l'arrière des jardins, facilitent le déplacement des piétons.

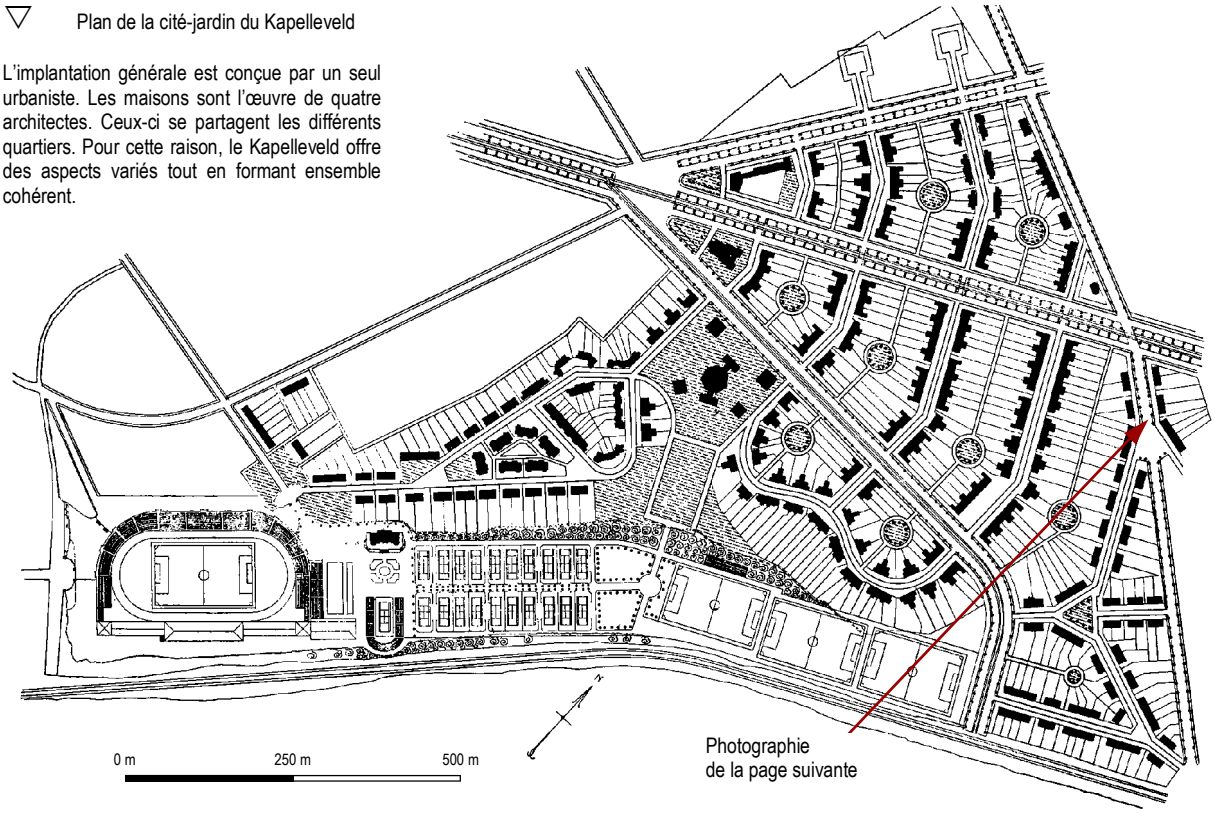
Quatre architectes sont intervenus dans la conception des maisons : Jean-François Hoeben, Huibrecht Hoste, Antoine Pompe et Paul Rubbers. Les uns puisent leur inspiration dans les modèles de cités-jardins anglaises, les autres dans les réalisations néerlandaises. Ceci explique les deux grandes tendances architecturales des maisons du Kapelleveld. Les architectes proches de l'École d'Amsterdam proposent des volumes cubiques et des toits plats tandis que les autres préfèrent plutôt les « cottages » dotés de toits inclinés ou recherchent des solutions de compromis entre les deux styles.

Les différents quartiers de la cité-jardin du Kapelleveld possèdent une grande cohérence en raison de l'uniformité des plans des maisons, de la couleur des matériaux et des enduits, des détails architecturaux, de la similitude des menuiseries extérieures. Outre ces aspects esthétiques, un rôle important est accordé aux espaces verts. Les maisons possèdent un jardinet en façade et un jardin à l'arrière dont la superficie est supérieure à la moyenne. Cela donne l'impression d'un quartier de villas et non pas d'habitations sociales, conformément à la demande des autorités communales de l'époque.

Des équipements collectifs complètent le tout et visent à créer un esprit communautaire : école, église, stade, etc.

▽ Plan de la cité-jardin du Kapelleveld

L'implantation générale est conçue par un seul urbaniste. Les maisons sont l'œuvre de quatre architectes. Ceux-ci se partagent les différents quartiers. Pour cette raison, le Kapelleveld offre des aspects variés tout en formant ensemble cohérent.

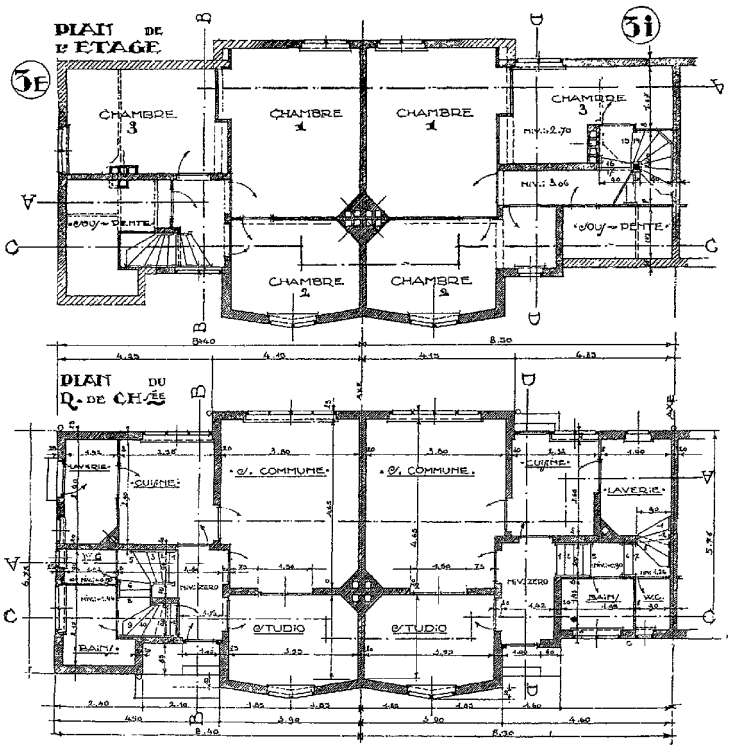



Photographie de la page suivante

M. SIMETS, *L'avènement de la cité-jardin en Belgique*, Bruxelles-Liège, Mardaga, 1977, p. 138.

▷

Antoine Pompe, Plans du rez-de-chaussée et de l'étage de deux maisons jumelles du type 3 de la cité-jardin du Kapelleveld à Woluwé-Saint-Lambert. 1922-1926.




Archives d'Architecture Moderne, Bruxelles.

▽ Cité-jardin du Kapelleveld, avenue de l'Idéal

La cité-jardin du Kapelleveld se compose de maisons de plusieurs types, les unes de style traditionnel, les autres de style moderne. Cette maison, dessinée par l'architecte Antoine Pompe, propose un compromis entre les deux styles. La toiture en pente est classique tandis que l'avancée de la façade, avec son étage sous toit plat, est d'inspiration plus moderniste.
Toutes les maisons de la cité sont précédées par un jardinet. Cette disposition crée d'importants espaces de verdure qui aèrent le quartier et apportent aux habitants un cadre de vie agréable.

# LA CITÉ PATRONALE

**Parmi les sources d'inspiration des unités d'habitations sociales actuelles, il faut mentionner les « cités patronales ». Celles-ci sont les premières réalisations de grande envergure pour répondre systématiquement aux besoins de logements ouvriers.**

**Les plus anciennes cités patronales remontent à la fin du XVIIIe et au début du XIXe siècle. Construites par les entreprises pour attirer la main-d'œuvre en offrant des logements modestes mais décents, bon nombre de ces cités ont survécu jusqu'à nos jours et sont toujours habitées. Certaines d'entre elles, qui offrent une disposition originale et une apparence esthétique soignée, sont considérées comme des œuvres exceptionnelles et font l'objet de programmes de sauvegarde et de mise en valeur.**

- ☐ Les cités patronales sont surtout connues par quelques réalisations exemplaires : le *Grand-Hornu* non loin de Mons (1823), les *Carrés de Bois-du-Luc* près de La Louvière (1838), etc. Mais il en existe bien d'autres, un peu partout dans nos régions, qui forment des ensembles plus petits, limités à quelques maisons ou dizaines de maisons, voisines autrefois d'installations industrielles. Celles-ci ont aujourd'hui disparu. Les maisons se retrouvent ainsi dans un environnement méconnaissable et perdent leur identité. Intégrées dans les banlieues urbaines, elles se confondent avec les autres types d'habitat.

- ☐ Quelques « villages industriels », bien restaurés, toujours affectés au logement social, font exception. Esthétiquement remarquables, ils constituent même des pôles d'attraction touristique. Beaucoup d'autres cependant ont vu leur physionomie altérée par des modifications plus ou moins anarchiques : enduits de couleurs différentes sur les façades, percement ou élargissement de portes ou de fenêtres, renouvellement non coordonné des menuiseries extérieures, extensions, adjonction de garages, etc.

- ☐ La construction des cités patronales a pour origine la nécessité de fournir des logements aux classes laborieuses, besoin qui s'accroît et se complique singulièrement au moment de la Révolution industrielle dans les régions où celle-ci s'effectue loin des villes : Borinage, Région du Centre, Pays de Charleroi, etc. En ville, en effet, les travailleurs trouvent le moyen de se loger, même médiocrement. Dans des zones restées rurales, l'absence de logements à proximité des usines force les patrons à construire des maisons pour leurs ouvriers.

- ☐ Les industriels qui, au XIXe siècle, prennent l'initiative d'édifier des cités ouvrières agissent rarement par philanthropie.
  Offrir un logement décent aux travailleurs est un moyen efficace de les rapprocher de l'entreprise, de les attacher à celle-ci en suscitant gratitude et docilité, de lutter contre les idées qui mettent en cause l'ordre économique. Un bon logement, pense-t-on, civilise l'ouvrier, le libère des mauvaises habitudes apportées de la campagne, transforme sa mentalité, favorise sa rectitude morale.
  Les entreprises y trouvent aussi des avantages pécuniaires. Les capitaux investis dans ces constructions leur sont ristournés sous la forme de loyers. Ces derniers, dans la mesure où les maisons sont exclusivement réservées à leur personnel, consistent en un prélèvement sur le salaire, c'est-à-dire en une réduction des charges salariales. Cela dit, il ne faut pas voir dans la construction de ces cités une simple stratégie patronale. L'ouvrier peut refuser d'y habiter.

- ☐ La plupart des réalisations d'avant 1914-1918 sont des séries de maisons alignées de part et d'autre de rues tracées au cordeau. Ces maisons, toutes semblables, sont

**EN SAVOIR PLUS...**


- M. SMETS, *L'avènement de la cité-jardin en Belgique. Histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930*, Bruxelles-Liège, Mardaga, 1977.
- *De l'habitation ouvrière au logement social de 1850 à nos jours*, La Louvière, Écomusée régional du Centre, 1990.
- *De l'utopie au réel. 1919-1994 : 75 ans de logement social en Wallonie*, Liège, Les Chiroux, 1994.
- *Habiter la ville*, Bruxelles, Labor, 2001.

mitoyennes, de façon à réduire les coût de construction par un gain sur les matériaux et la main-d'œuvre. Les parcelles sont étroites, environ 5 m de façade, et assez profondes.
Les maisons offrent un confort modeste mais bien réel comparé aux logements des quartiers urbains populaires. Elles sont saines, aérées, louées à des prix souvent inférieurs à ceux exigés pour les taudis. Les plus anciennes disposent habituellement d'une pièce en bas qui sert de salle commune et de cuisine. Un escalier de meunier, étroit et raide, conduit à l'étage où une pièce de même superficie sert de chambre. Les maisons construites après 1850 sont un peu plus vastes. Au rez-de-chaussée, la cuisine est séparée de la salle de séjour. Celle-ci, située en façade, est la pièce dite « de devant », pièce d'apparat où l'on accueille les visiteurs, où sont rassemblés les quelques meubles et bibelots de valeur que possède la famille. Deux chambres occupent l'étage. Une courette, à l'arrière, est munie d'un point d'eau et d'un cabinet d'aisance. Elle donne sur un petit jardin potager dont l'entretien occupe l'ouvrier en dehors de ses heures de travail, ce qui lui évite de trop traîner au cabaret et lui apporte un appoint alimentaire.
Outre les maisons mitoyennes, il existe un autre type de maisons dont on trouve quelques exemplaires dans nos régions : les maisons dites de « type Mulhouse », mise au point en 1851 à la demande de l'industriel alsacien Dolfuss. Elles comportent quatre logements adossés les uns aux autres sous un même toit pyramidal et entourés par un jardin subdivisé en quatre parties situées aux angles.
Aux maisons s'ajoutent des équipements collectifs de bonne qualité : voirie empierrée, égouts, éclairage public, etc. ; mais aussi des bâtiments destinés à la vie collective : école, bibliothèque, dispensaire, hospice, etc.

☐ Les cités patronales ne sont pas toutes des ensembles de maisons individuelles. Il existe aussi des immeubles collectifs. À cet égard, les *Grandes Rames* à Verviers, construites en 1808 par les industriels Simonis et Biolley pour loger leur personnel, sont non seulement un exemple remarquable d'habitat ouvrier collectif mais également la plus anciennes construction de ce type en Europe continentale. Un autre exemple fameux est le *Familistère* de Guise, dans le Nord de la France, où l'industriel Jean-Baptiste André Godin bâtit en 1859 un « palais social » dans lequel ses ouvriers trouvent, outre un appartement décent, divers services : cafétéria, crèche, salle de loisir, bibliothèque, etc.
Les immeubles collectifs sont cependant assez rares. Ils répondent moins bien aux aspirations d'une population qui demeure attachée au principe de la maison individuelle et qui se méfie de ces bâtiments qui leur paraissent porteurs d'un projet de société collectiviste.

**À VOIR...**

Quelques cités patronales :

- VERVIERS, *Grandes Rames* (1808).
- HORNU, *Grand Hornu* (1823).
- HOEDENG-AIMERIE, *Bois-du-Luc* (1838).
- GUISE, *Familistère* (1859).

# Les Carrés de Bois-du-Luc (La Louvière)

Les *Carrés de Bois-du-Luc*, dont la restauration a débuté dans les années 1980, sont toujours habités et continuent à témoigner de la manière de concevoir les logements ouvriers vers le milieu du XIXe siècle.

La construction de la cité débute en 1838. Elle vise à répondre à la pénurie de main-d'œuvre, attirée ailleurs par des entreprises qui construisent déjà des maisons pour leurs ouvriers. En 1853, Bois-du-Luc compte 162 maisons. En 1880, celles-ci font l'objet d'une remise en état général et d'un rehaussement des toitures, ce qui les dote chacune d'un étage de deux pièces. En 1916, une cuisine est ajoutée à l'arrière des maisons.

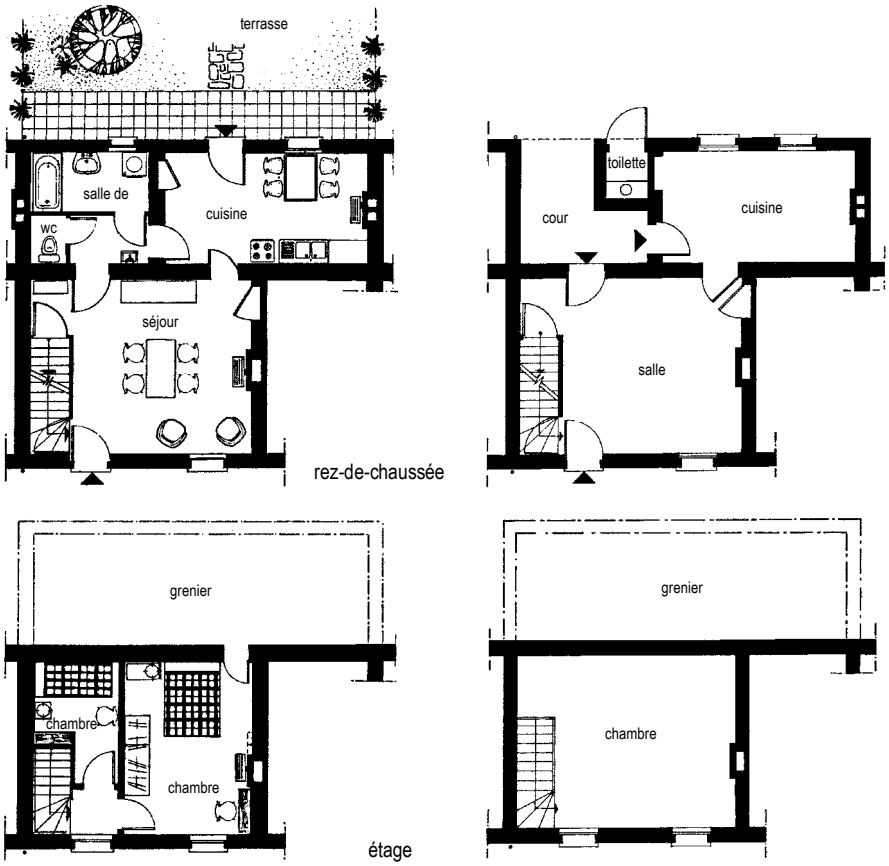
À l'origine, il s'agit de construire en un minimum de temps et à bon compte un maximum de maisons pour y loger le plus grand nombre possible d'ouvriers. Chaque maison, conçue pour accueillir une famille, possède deux caves, deux pièces au rez-de-chaussée et, après 1880, deux pièces à l'étage. Elle dispose aussi d'un jardin d'environ 2,5 ares. Ces maisons, auxquels les locataires s'attachent et où se succèdent les générations d'une même famille, sont bâties à la manière des usines : simplement, solidement, rationnellement.

Les concepteurs sont attentifs à offrir aux habitants de la cité un minimum de commodité et d'hygiène : système d'égouts, distribution d'eau potable par des bornes fontaines, accès à de l'eau chauffée par le condensateur de l'une des machines à vapeur du charbonnage, etc. Un service hebdomadaire ramasse les ordures. Toutes les maisons sont blanchies annuellement à la chaux par les soins de la Société, moyennant participation financière des locataires. Les maisons sont éclairées au gaz et celui-ci est compris dans le loyer.

Les habitants disposent en outre de divers équipements collectifs : épicerie, cantine avec salle des fêtes, la seule autorisée dans la cité. Il y a également une école primaire financée par la Société, un hospice pour les ouvriers âgés, un hôpital. Une fanfare, créée en 1853 par la Société pour stimuler les activités culturelles des ouvriers, donne des concerts dans le parc de la cité, où se trouve un kiosque à musique. Chaque année, au mois de juillet, de grandes fêtes sont organisées par la Société, avec jeux populaires, bal, feu d'artifice.

L'implantation de la cité comprend deux zones voisines mais distinctes, celle du travail et celle du logement. Cette association vie-travail est efficace pour contrer les mouvements sociaux qui, à Bois-du-Luc, commencent tard et sont plus modérés qu'ailleurs. La Société affirme sa présence, ferme et autoritaire, de plusieurs manières. L'impression de soumission est d'abord renforcée par l'unité des formes architecturales. L'organisation de l'espace est quasi militaire : quatre rues se croisent en formant un carrefour placé sous la surveillance de la maison du directeur, intégrée à la cité mais néanmoins distincte. Cette maison, bâtie en 1844, se situe face à une rue élargie et plantée d'arbres. Cette disposition affirme spatialement l'autorité de la Société sur la cité.

Les *Carrés de Bois-du-Luc* forme un ensemble de style néoclassique. Cette architecture, qui est la référence dans la première moitié du XIXe siècle, produit des effets esthétiques sûrs. Elle est toutefois repensée en fonction du développement de l'activité industrielle et on lui donne alors le nom plus spécifique de « style industriel ».




◁ Plans d'une maison de Bois-du-Luc vers 1980 (à gauche) et vers 1880 (à droite). *Bois-du-Luc. La Louvière (Houdeng-Aimeries). Belgique. Programme expérimental de modernisation de logements. Maison témoin – Rue du Nord 8*, s.l., Institut National du Logement, Ministère des Affaires wallonnes, de l'Aménagement du territoire et du Logement, s.d. [± 1980].

0 m 2,5 m 5 m

▷ Plan de la cité de Bois-du-luc

1 Puits d'extraction
2 Salle des porions. Lampisterie. Douches
3 Puits d'exhaure
4 Électricité et ventilation
5 Maison du Directeur
6 Écuries. Granges. Remises
7 Fonderie. Menuiserie. Outillage
8 Bureaux. Administration
9 Rue du Midi
10 Rue du Nord
11 Rue du Couchant
12 Rue du Levant
13 Rue Saint-Emmanuel
14 Rue Saint-Patrice
15 Rue Sainte-Barbe
16 Rue de la Glacière
17 Salle des fêtes
18 Rue du Quinconce
19 Parc du Quinconce
20 Hospice
21 Hôpital
22 Écoles
23 Église

Habitations
Installations industrielles
Équipements communautaires

N

0 50 100 m

◁ Bois-du-Luc, rue Saint-Patrice

Les façades des maisons ouvrières se succèdent en enfilade. Mitoyennes et toutes semblables, elles sont construites en brique badigeonnée de couleur ocre-jaune et surmontées d'une toiture en ardoise. Chacune possède une porte et une ou deux fenêtres cintrées au rez-de-chaussée, deux ou trois à l'étage.
Au premier plan à gauche, un monument commémoratif mentionne les noms des habitants de la cité morts durant la guerre de 1914-1918. Il occupe un arc de décharge aveugle dont le tympan est rehaussé d'un motif sculpté. Il y a peu, on pouvait encore voir sur le sol, devant cette stèle, le socle qui, initialement, portait une borne-fontaine où les gens du voisinage s'approvisionnaient en eau potable.

# Le Familistère de Guise (France)

Destiné aux ouvriers de l'usine de poêles Godin, toute proche, le Familistère de Guise se compose de 500 logements répartis en trois immeubles. Le bâtiment principal est implanté au milieu d'un parc de plus d'un hectare arrosé par l'Oise. Ce parc, bien entretenu, est ouvert à tout le monde, aux ouvriers de l'usine comme aux habitants de Guise.

La construction du Familistère, toujours habité, s'échelonne de 1859 à 1883. L'aile gauche du bâtiment principal est achevée en 1860, le pavillon central en 1865 et l'aile droite en 1877. Les deux autres immeubles sont édifiés en 1882 et 1883.

Jean-Baptiste Godin (1817-1888), directeur de l'usine et concepteur du Familistère, fait le choix de bâtiments communautaires plutôt que de maisons particulières. Adepte des idées socialistes, il pense ainsi lutter efficacement contre les tendances individualistes. Soucieux de combattre le sentiment de propriété, il ne vend pas ses appartements, mais les loue.

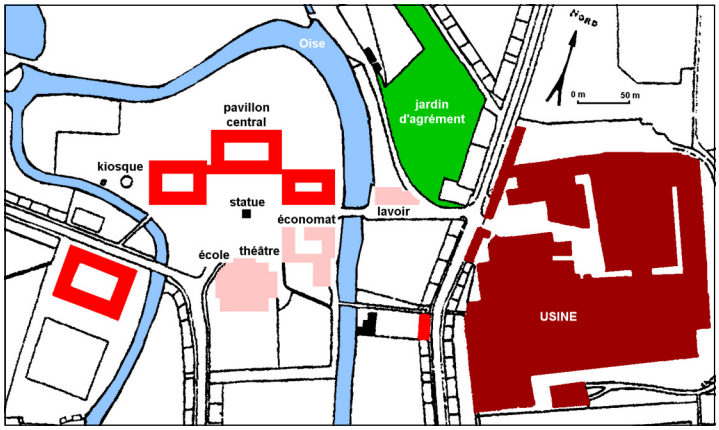
Le Familistère accueille l'ensemble du personnel de l'usine, y compris les ingénieurs et le patron lui-même. Chaque bâtiment possède quatre niveaux d'appartements de deux ou trois pièces accessibles par des coursives qui font le tour complet d'une cour centrale éclairée par une verrière. Cette disposition favorise la vie communautaire tout en respectant l'intimité des familles. Des escaliers, au quatre angles, permettent de circuler d'un étage à l'autre. La cour centrale, sorte de forum, est un lieu de rencontres quotidiennes, mais aussi un espace utilisé lors des fêtes.

Le Familistère répond à des normes de confort, d'hygiène et de sécurité exceptionnelles pour l'époque. Un système de ventilation aère les cours et les appartements. Des fontaines d'eau potable, des cabinets d'aisance et des vide-ordures sont disposés aux quatre angles de chaque étage. Les parties communes, nettoyées quotidiennement par un personnel spécialisé, sont éclairées au gaz. Une buanderie, un séchoir, des salles de bains et une piscine sont à la disposition des résidants dans un bâtiment annexe.

Le Familistère comporte des équipements collectifs : une crèche, une école primaire, une bibliothèque, un théâtre. On y trouve également, au rez-de-chaussée du pavillon central, une épicerie, une mercerie, une boutique de vêtements et d'articles d'ameublement. Une boulangerie, une boucherie et un estaminet sont installés dans autre bâtiment.

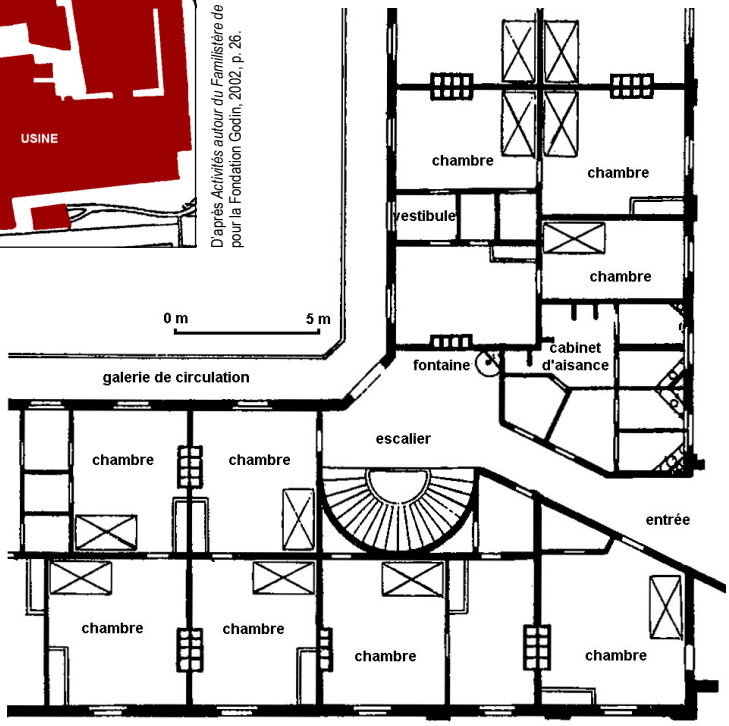
Toute la conception du Familistère de Guise repose sur une utopie sociale : l'homme devient mauvais quand il est mal logé, pour le rendre bon il faut lui offrir un logement décent. Sous cet angle, le Familistère Godin est une réussite. Il atteste la possibilité de concilier idéalisme social et pragmatisme économique.

Le Familistère reste néanmoins une cité patronale, construite près d'une usine, et dont le propriétaire s'arroge un droit de regard permanent sur les ouvriers, non seulement au travail, mais aussi dans la vie privée.




D'après *Activités autour du Familistère de Guise*, Guise, Association pour la Fondation Godin, 2002, p. 26.

◁ Site de l'usine Godin et du Familistère de Guise. Situation actuelle.




D'après J.-B. GODIN, *Solutions sociales*, Paris, 1871.

▷

Plan des logements et parties communes de l'angle sud-est du pavillon central.

◁

Vue d'une partie du pavillon central et de l'aile gauche du Familistère. Situation actuelle.
L'aile gauche, détruite pendant la guerre 1914-1918, fut reconstruite en 1920-22 en respectant le plan originel mais en embellissant les façades.
Au centre, devant l'entrée principale, statue de Jean-Baptiste André Godin.

▷

Intérieur de l'aile gauche du bâtiment principal. Situation actuelle.
Les galeries de circulation donnent accès aux appartements. Chaque porte s'ouvre sur un vestibule qui communique avec deux appartements. La vaste cour intérieure et les galeries sont abondamment éclairées par une verrière. À l'angle, on aperçoit les escaliers qui desservent les étages.

# LE BÉGUINAGE

**Plusieurs de nos villes possèdent des ensembles d'habitations populaires qui sont la forme la plus ancienne des cités sociales : les béguinages. Outre leur vocation religieuse, les béguinages sont en effet des quartiers d'habitations conçus pour accueillir une des franges les plus déshéritées des sociétés urbaines d'autrefois : les femmes célibataires ou veuves.**

**Dans le cadre d'une étude du logement populaire, les béguinages méritent de retenir l'attention pour deux raisons principales.**
**Vers 1800, à la suite de la Révolution française, la plupart d'entre eux sont confiés aux *Commissions des Hospices Civils*, ancêtres de nos actuels *Centres Publics d'Action Sociale*. Les demeures inoccupées sont attribuées à des familles modestes tandis que les bâtiments collectifs sont transformés en maisons de repos pour personnes âgées. À cette époque, les béguinages deviennent donc, plus que jamais, des quartiers populaires, ce que beaucoup, sous des formes variées, sont restés jusqu'à nos jours.**
**Les béguinages jouent également un rôle dans la genèse des cités-jardins. Ils servent de modèles aux urbanistes et architectes qui, au début du XXe siècle, réalisent ces premières cités sociales destinées au logement des populations urbaines d'origine modeste.**

- ☐ Les béguinages sont généralement implantés à la périphérie des centres urbains, en bordure intérieure ou extérieure des anciens remparts. Ils sont situés près d'un cours d'eau, car jadis les habitantes gagnaient leur vie en lavant du linge. Ils forment un enclos dont le mur d'enceinte, percé d'une ou plusieurs portes, assurait la sécurité. Les béguinages disposaient autrefois d'un potager, d'un verger, d'un jardin aux plantes médicinales. Ceux-ci sont aujourd'hui généralement transformés en espaces verts.

- ☐ Il existe trois grands types de béguinages. Les uns se composent de maisonnettes disposées autour d'une place de forme et de dimension variées. Celle-ci, gazonnée, est parfois arborée et dotée de sentiers bordés de haies. La structure générale s'inspire de celle des villages. Les autres béguinages ont l'aspect d'un quartier urbain ou d'une rue. Le troisième type associe les deux précédents. Il s'agit souvent d'un béguinage-ville auquel s'est ajouté un espace gazonné entouré de quelques maisons.

- ☐ Outre de nombreuses demeures particulières, le béguinage possède quelques bâtiments à usage collectif : l'église, autrefois réservée aux béguines ; la maison de la sœur portière où étaient accueillis les mendiants de passage ; la maison de la Grande Dame, qui était responsable de la communauté des béguines ; l'infirmerie où étaient logées les sœurs malades ou âgées ; la Table du Saint-Esprit où étaient reçus les indigents inscrits dans les registres des pauvres. Tous ces bâtiments sont aujourd'hui affectés à des fonctions diverses. Certains servent de musées, d'autres de lieux d'animation et de rencontre culturelles. Beaucoup sont transformés en appartements. C'est le cas aussi des anciennes couvents où étaient logées collectivement les béguines les moins fortunées.

- ☐ Les maisons visibles aujourd'hui datent pour la plupart des XVIIe et XVIIIe siècles. Les plus anciennes, devenues rares, sont encore construites à la manière médiévale en bois et en torchis, avec colombages et encorbellements. La plupart, cependant, sont en brique, dont l'usage s'impose dès le XVIe siècle pour lutter contre les risques d'incendie.

**EN SAVOIR PLUS...**


- S. VAN AERSCHOT, M. HEIRMAN, *Les béguinages de Flandres. Un patrimoine mondial*, Bruxelles, Racine, 2001.
- *Béguinages de Belgique*, sous la dir. de A. d'HAENENS, Bruxelles, Artis-Historia, 1979.

Ces maisons sont bâties selon un même modèle et font usage des mêmes matériaux : brique pour les murs, pierre pour les soubassements, les chaînages d'angle et les encadrements de portes et de fenêtres. Les façades sont souvent ornées de niches renfermant la statuette d'un saint. Celle-ci sert à protéger la maison mais aussi à l'identifier, à une époque où la numérotation n'existe pas encore.
La plupart des maisons sont mitoyennes, avec faîtière parallèle à la rue et toiture à deux versants munie de lucarnes. Les pignons sont munis de rampants saillants qui jouent un rôle de coupe-feu. Des ancrages en fer forgé figurent sur les façades. Certains sont très décoratifs et mentionnent parfois la date de construction de la maison. Leur utilité est de solidariser les poutres et les maçonneries.

☐ Le plan des maisons est à simple ou double corps. Une porte donne accès directement à la pièce avant. Elle peut aussi communiquer avec un couloir latéral ou central qui conduit vers l'escalier de l'étage.
Dans les pièces, les plafonds sont à poutres apparentes. À la fin du XVIIe siècle, des voussettes en brique remplacent les planchers en bois pour lutter contre les risques d'incendie. De grandes cheminées à montants en pierre ou en brique assurent le chauffage. Des placards sont percés dans les murs, à la manière médiévale.

☐ Outre les maisonnettes individuelles, il existe dans les béguinages des demeures collectives destinées aux béguines plus modestes. Fondés par un bienfaiteur désireux d'obtenir que l'on prie pour lui et sa famille, ces couvents possèdent des salles communautaires et un nombre variable de chambrettes.

☐ Les béguinages font l'objet de sauvegarde et de restauration. Celles-ci, entamées dès les années 1960, ont servi de banc d'essai à la remise en état des centres urbains anciens et même à la conception de villes nouvelles, comme Louvain-la-Neuve, dont l'un des principaux architectes était responsable de la restauration du Grand Béguinage de Louvain. Les méthodes élaborées lors de ces importants travaux, conformément aux principes de la *Charte de Venise* de 1964, sont aujourd'hui la référence : les restaurations hypothétiques sont proscrites, les embellissements gratuits sont refusés, l'unité de style n'est pas recherchée à tout prix, l'état intérieur autant qu'extérieur des maisons est conservé, les solutions urbanistiques et les techniques architecturales traditionnelles sont identifiées afin de les valoriser et de les promouvoir.

☐ Les restaurations des béguinages permettent aujourd'hui la réimplantation d'un habitat social de qualité dans les centres-villes anciens. Les maisonnettes, transformées en habitations confortables, sont occupées des personnes aux revenus modestes qui apprécient particulièrement le calme de ces quartiers urbains hors du temps. Les béguinages conservent en effet la disposition, l'aspect et l'ambiance des villes de l'époque préindustrielle. Cela explique aussi l'attrait qu'ils exercent sur les touristes.

**À VOIR...**

Quelques béguinages intéressants dont la vocation principale est restée le logement social :

- COURTRAI (type ville) : propriété du C.P.A.S. Habitat pour personnes âgées.
- DIEST (type ville) : propriété du C.P.A.S. Habitat socialement diversifié.
- LIERRE (type ville) : pour l'essentiel, propriété du C.P.A.S. Habitat socialement diversifié.
- LOUVAIN (type ville) : propriété de l'Université. Habitat pour étudiants.
- MALINES (type ville) : pour l'essentiel, propriété de la ville et du C.P.A.S. Habitat socialement diversifié.
- TERMONDE (type village) : pour l'essentiel, propriété d'une A.S.B.L. Habitat pour personnes âgées.

# Le Grand Béguinage de Louvain

Fondé vers 1230, le béguinage de Louvain est édifié au-delà de la première enceinte médiévale, sur un terrain marécageux baigné par la Dyle. Le choix de cet emplacement est délibéré : les béguines tirent en effet leur subsistance du blanchissage des vêtements et du nettoyage des laines utilisées par l'artisanat drapier local.

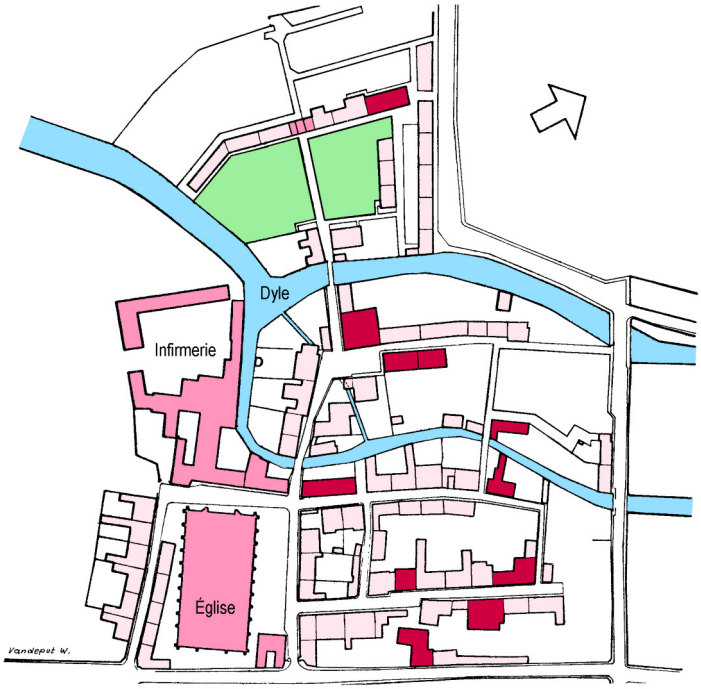
Englobé vers 1360 dans la deuxième enceinte urbaine, puis reconstruit entre 1624 et 1697, le Grand Béguinage de Louvain a conservé jusqu'à nos jours l'apparence d'une petite ville de l'époque préindustrielle. Il se compose d'une soixantaine de maisonnettes d'un style assez homogène rassemblées au pied d'une église et isolées du reste du quartier par un mur de clôture partiellement sauvegardé.

Occupé depuis le Moyen Âge par des femmes célibataires ou veuves faisant vœu temporaire de chasteté et d'obéissance, le béguinage connaît son apogée au XVIIe siècle, époque où s'accomplit la Réforme catholique. Il perd sa vocation religieuse lors de la Révolution française et, au XIXe siècle, les tentatives de restauration de la vie de béguine restent vaines.

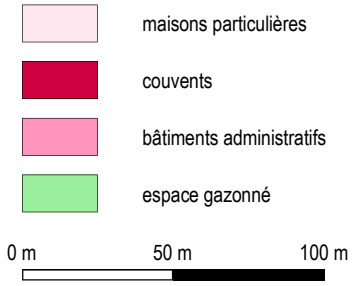
Cédé vers 1800 à la *Commission des Hospices civils*, devenue plus tard *Commission d'Assistance Publique*, le béguinage accueille jusqu'à la fin des années 1950 des gens modestes : petits artisans, retraités, etc. Les loyers, peu élevés, ne permettent pas au propriétaire d'entretenir soigneusement les bâtiments. En 1960, le quartier, très délabré, est convoité par un promoteur immobilier qui souhaite le raser et construire à sa place des immeubles à appartements. Racheté par l'Université, le béguinage est l'objet, entre 1963 et 1972, d'une restauration exemplaire par une équipe scientifique et technique dirigée par le Professeur Raymond Lemaire.

Le Grand Béguinage de Louvain est aujourd'hui un complexe universitaire comprenant des logements, un centre de congrès, un club facultaire, etc. On y dénombre 13 maisons unifamiliales, 153 studios-appartements et 91 chambres d'étudiants. Environ 450 personnes y habitent. Quelques familles sont établies de façon permanente, les autres y séjournent temporairement : ménages d'étudiants, de professeurs ou de chercheurs étrangers invités par l'Université.

Au temps de son apogée, vers 1650, près de 300 femmes vivaient dans l'enclos. Remarquablement restauré, le béguinage de Louvain donne une idée très suggestive de ce que devait être un quartier urbain résidentiel dans nos régions avant les bouleversements apportés par l'industrialisation du XIXe siècle et le « tout à l'automobile » du XXe siècle.




D'après W.A. OLYSLAGER, *Het Groot Begijnhof van Leuven*, 2e éd., Louvain, 1978, hors-texte.



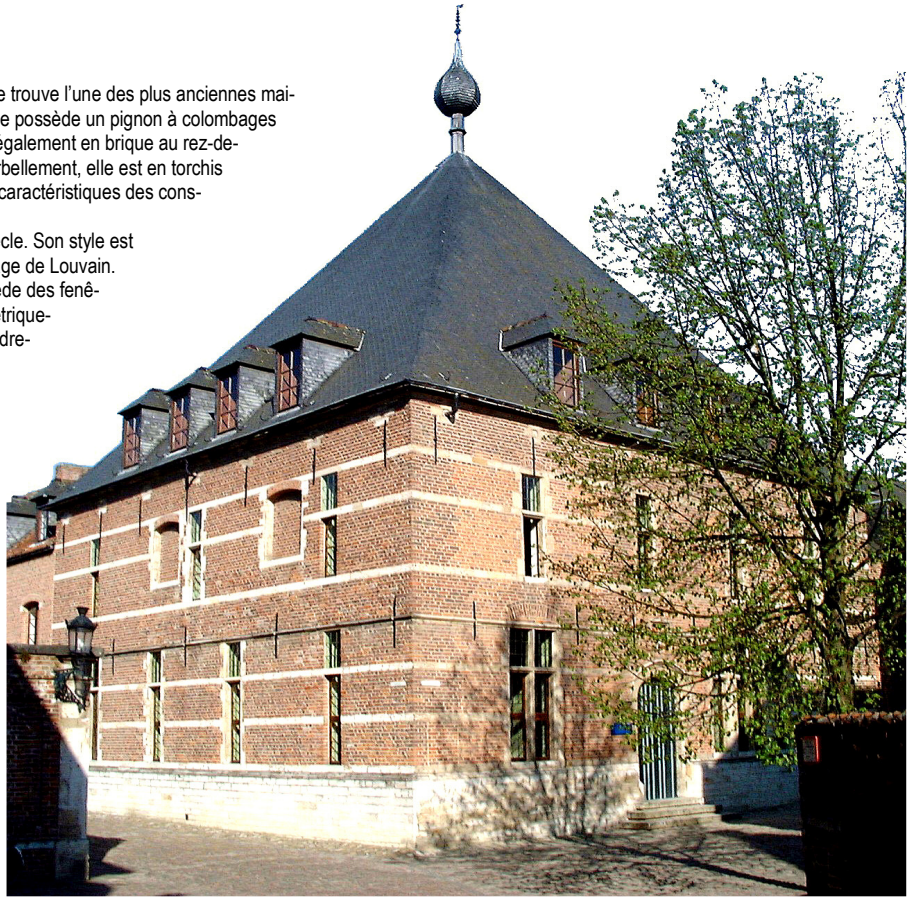

Plan du Grand Béguinage de Louvain. Situation actuelle.

Les maisons individuelles

Non loin de l'église, dans la *Middenstraat*, se trouve l'une des plus anciennes maisons du béguinage. Bâtie au XVIe siècle, elle possède un pignon à colombages avec remplissage en brique. Sa façade est également en brique au rez-de-chaussée tandis qu'à l'étage, en léger encorbellement, elle est en torchis enduit de blanc. Cette maison conserve les caractéristiques des constructions de la fin du Moyen Âge.
À droite, la maison voisine date du XVIIe siècle. Son style est celui de la plupart des bâtiments du béguinage de Louvain. Construite entièrement en brique, elle possède des fenêtres nombreuses, hautes et disposées symétriquement. Plusieurs de ces fenêtres sont à encadrements et croisillons de pierre. Une porte à linteau cintré donne accès à cette demeure typique de l'architecture dite « traditionnelle ».

Les immeubles collectifs

La Maison de Chièvres, qui date de 1561, abritait autrefois l'un des principaux couvents du béguinage. C'est une bâtisse quadrangulaire à deux niveaux entièrement en brique avec soubassements et bandeaux décoratifs en pierre de taille. La toiture pyramidale est percée de lucarnes.
La Maison de Chièvres accueillait autrefois une douzaine de béguines pauvres. Au XIXe siècle, elle servit d'orphelinat.



# L'IMPASSE

**La question de l'habitat populaire se pose depuis que la ville existe. Dans nos régions d'Europe occidentale, la solution la plus commune, depuis l'époque médiévale jusqu'au début du XXe siècle, est ce qu'on appelle l'*impasse*. On dit aussi l'*allée*, la *ruelle*, la *cour* ou le *carré*.**

**Dans tous nos centres urbains, petits ou grands, anciens ou plus récents, il est aisé de repérer, dans l'alignement des façades, des passages souvent étroits, couverts ou non, libre d'accès ou fermés par une porte ou un grillage. Ces passages conduisent vers des parcelles situées à l'arrière des habitations. Sur ces parcelles étaient autrefois bâties les maisonnettes qui abritaient les humbles.**

**Beaucoup d'impasses ont aujourd'hui disparu, en raison des politiques d'assainissement des centres urbains entamées dès la deuxième moitié du XIXe siècle. La plupart ne sont plus reconnaissables qu'à leur tracé. Elles servent d'accès secondaire à des maisons ou conduisent vers des parkings ou des alignements de garages. Celles qui ont survécu sont rarement conservées dans leur état primitif. Certaines ont été rénovées et transformées en galeries commerciales. D'autres ont vu leurs maisonnettes restaurées, remembrées, équipées du confort moderne et sont devenues d'agréables patios recherchés par un public fortuné en raison de leur aspect pittoresque et de leur calme.**

- ☐ Les plus vieilles impasses se situent généralement au cœur des quartiers urbains d'origine médiévale. Les plus récentes sont implantées en bordure des centres anciens, près des ateliers et des usines créés au XIXe siècle. À une époque où les transports en commun n'existaient pas encore et où la journée de travail était fort longue, habiter près de l'entreprise était une facilité.

- ☐ Les impasses portent fréquemment le nom de leur propriétaire, mais on trouve aussi des noms liés à la profession exercée par la majorité des travailleurs qui y habitaient ou encore des noms de saints.

- ☐ Les impasses ont des plans et des dimensions très diverses. Ce sont souvent des venelles longues et étroites. Certaines impasses sont cependant plus larges et s'ouvrent directement sur la voirie en formant une rue en cul-de-sac. C'est le cas des impasses bâties dans la deuxième moitié du XIXe siècle, époque où s'accroît la surveillance sanitaire et policière des populations laborieuses.

- ☐ Les impasses comptent un nombre variable d'habitations. Celles-ci sont bâties d'un côté ou de part et d'autre de la venelle d'accès, ou sur le pourtour de la cour située au fond, ou les deux. Il s'agit parfois d'un véritable quartier à l'intérieur d'un îlot. Des voies principales desservent un réseau de voies secondaires le long desquelles sont disposées les maisonnettes. Au total, plusieurs centaines de personnes habitent ces espèces de villes dans la ville, ce qui ne va pas sans inquiéter les autorités communales, car elles échappent à leur contrôle.

- ☐ Les maisons des impasses sont construites en brique et souvent enduites ou badigeonnées à la chaux. Elles comportent un ou deux niveaux, complétés parfois par une cave ou une mansarde. Édifiées à la hâte, ces habitations exiguës sont généralement médiocres. Elles sont humides, mal aérées, mal éclairées, mal chauffées. Elles ne comportent qu'une seule pièce au rez-de-chaussée, où vit toute la famille, et une

**EN SAVOIR PLUS...**


- L. GAIARDO, *Impasses de Bruxelles* (*Bruxelles, ville d'art et d'histoire*, 27), Bruxelles, 2000.
- L. VERNIERS, *Les impasses bruxelloises*, dans *Le folklore brabançon*, n° 79-80, Bruxelles, 1934, pp. 30-109.

chambre à l'étage, où tout le monde dort. Elles ne disposent ni de cabinet de toilette, ni de lieu d'aisance. La salle de séjour, parfois, ne possède aucune ouverture sur l'extérieur. À l'inconfort de l'espace privé s'ajoute la saleté de l'espace public. La ruelle d'accès ou la cour est mal entretenue. Les eaux sales s'y écoulent. Les ordures s'y amoncellent.

☐ Les impasses sont réservées principalement à l'habitat, mais on y trouve aussi, quelquefois, une épicerie, un café, un atelier. L'immense majorité des impasses accueillent des petites gens. Toutefois, certaines d'entre elles donnent accès à une maison bourgeoise ou à une demeure aristocratique.

☐ Beaucoup d'impasses encore conservées aujourd'hui datent du XIXe siècle. À cette époque, l'afflux de main-d'œuvre dans les villes, conséquence de l'industrialisation, entraîne un urgent besoin de logements modestes. La construction de ces habitations dépend alors uniquement de l'initiative privée. Des petits rentiers, des commerçants, des artisans, mais aussi des fonctionnaires, des magistrats, des aristocrates, et même des ouvriers propriétaires, se chargent de répondre à la demande en construisant quelques maisonnettes dans leurs cours ou dans leurs jardins. Ils le font dans un esprit de lucre, pour s'assurer des rentrées d'argent, louant parfois ces habitations à la chambre ou au lit.

☐ L'absence de ségrégation sociale dans les villes d'autrefois a pour effet que les impasses sont incorporées à des quartiers habités aussi par la bourgeoisie. Celle-ci apprécie de moins en moins cette présence populaire. Outre les émeutes, elle craint les risques sanitaires. Les impasses sont en effet des foyers potentiels d'épidémies.
À partir de 1850 environ, les autorités communales s'engagent dans une politique active d'assainissement. Elles obligent les propriétaires à daller les accès, à amener l'eau potable à proximité des maisons, à collecter les eaux sales et à les diriger vers les égouts publics, à construire des cabinets d'aisance en nombre suffisant, à évacuer les ordures et à de ne pas entreposer de matières polluantes.
Les autorités communales s'efforcent également d'obtenir la fermeture des impasses insalubres et tentent d'empêcher la construction de nouvelles. À défaut, elles imposent des règles strictes de construction et exigent l'obtention d'un permis de bâtir. Lorsque les circonstances s'y prêtent, elles annexent les impasses à la voirie publique et les transforment en rues.
Dès la fin du XIXe siècle, de nombreuses impasses sont expropriées et détruites. Leurs habitants se regroupent dans les impasses survivantes, de plus en plus surpeuplées. À défaut, ils s'installent à la périphérie où se forme une ceinture de quartiers ouvriers autour du centre-ville demeuré bourgeois. Rares sont en effet les exemples de remplacement des impasses détruites par des immeubles destinés au logement des ouvriers et permettant à ceux-ci de continuer à vivre en ville.

☐ Il régnait autrefois dans les impasses une grande solidarité de voisinage et un fort sentiment d'identité collective, qui s'exprimaient notamment par des fêtes de quartier. À proximité de l'entrée, un estaminet tenait lieu de local de réunion. Les nouvelles s'y diffusaient et le débat politique y était volontiers vigoureux. Les habitants se faisaient un peu de monnaie en récupérant des vieux papiers, des chiffons, des bouteilles, des ferrailles. Tous ces dépôts encombraient et salissaient les impasses. Malgré cela, tout le monde était fort attaché à cet habitat et c'était à contrecœur que les résidants quittaient les lieux pour s'installer dans des logements plus décents.

**À VOIR...**

Quelques impasses évocatrices à Bruxelles.

- Impasses encore affectées à l'habitat : Cigogne (rue Rempart aux Moines), Roulier (rue de Flandres), Van Hoeter (quai au Foin), Métiers (rue Marché aux Herbes), Feraille (rue des Vierges), Groseilles (rue du Faucon), Souliers (rue Blaes), etc.
- Impasses à fonctions mixtes, habitat et passage : Bœufs (rue de la Fourches), Saint-Nicolas (rue Marché aux Herbes), Saint-Jacques (Place du Grand Sablon), Val des Roses (rue du Chêne), Lunettes (rue des Vierges), etc.
- Impasses converties en simples passages : Cheval (rue du Fossé aux Loups), Saint-Sébastien (rue de la Montagne), etc.
- Impasses rénovées et réaffectées : Saint-Jacques (Place du Grand Sablon), Bouquetière (rue Terre-Neuve), etc.

# L'Impasse de la Cigogne à Bruxelles

La rue de la Cigogne est en réalité une venelle étroite et sinueuse qui joint la rue Rempart des Moines et la rue de Flandre. Elle est accessible d'un côté par un portail et de l'autre par un passage couvert aujourd'hui grillagé.
Le portail d'entrée, rue Rempart aux Moines, date de 1760. Il se compose d'un encadrement en pierre bleue avec arc en anse de panier surmonté d'une grande niche. Dans celle-ci, protégée par un grillage en fer forgé finement travaillé, trône une statuette polychrome de saint Roch.

La rue de la Cigogne est toujours affectée au logement. Elle est bordée par une série de maisonnettes dont les parties les plus anciennes remontent au XVIIe siècle mais dont la plupart ont fait l'objet de remaniements aux XIXe et XXe siècles. Les maisons situées du côté gauche, assez bien conservées, sont peu profondes. Quelques-unes ne possèdent qu'un seul niveau. Les autres sont surhaussées d'un étage. Un immeuble plus cossu occupe le fond de la ruelle. Son architecture est caractéristique du dernier quart du XIXe siècle. Les maisons situées du côté droit de la venelle sont plus récentes. Elles remontent au milieu du XIXe siècle.

La rue de la Cigogne donne une assez bonne idée de ce qu'était une ancienne impasse. Les maisons, petites, blotties les unes contre les autres, ont pour la plupart des façades enduites et chaulées. Le sol est pavé. Une rigole s'étire au milieu. Des lanternes sont fixées aux murs.

Lorsque le temps est clément, portes et fenêtres s'entrouvrent, les bruits de vie domestique se répandent alors dans la ruelle, les échanges se nouent spontanément entre les habitants, voire entre ceux-ci et les visiteurs.

▽

Bruxelles, rue de la Cigogne. Situation actuelle.
La photographie est prise en direction du passage couvert qui donne sur la rue de Flandre.

Impasse de la Cigogne

D'après L. GAIARDO, *Impasses de Bruxelles* (*Bruxelles, ville d'art et d'histoire*, 27), Bruxelles, 2000, pp. 31-32.

△

Les impasses encore visibles aujourd'hui dans le centre-ville de Bruxelles.

◁

Bruxelles, portail d'entrée de la rue de la Cigogne. Situation actuelle.
La niche renferme une statue de saint Roch. Celui-ci était traditionnellement invoqué contre les maladies épidémiques. Sa présence symbolique constituait une protection pour les habitants de l'impasse.