

« Habiter » est une des principales fonctions urbaines. Les villes de nos régions comportent un grand nombre de logements. Étudier les conditions de vie des hommes dans un milieu urbain actuel suppose de s'interroger sur les diverses manières d'y habiter : quels sont les types d'habitations, où se situent-elles et pourquoi là, comment sont-elles construites et pourquoi de cette manière, qui y habite et pourquoi ces personnes-là plutôt que d'autres, etc.

## Identifier les personnes qui occupent les habitations

Il importe d'abord d'observer les occupants des habitations situées dans le milieu étudié.

- Selon les cas, le milieu est habité principalement par des personnes jeunes, des personnes d'âge mûr, des personnes âgées ; des familles, des couples, des gens seuls ; des riches, des gens aisés, des gens modestes ; des autochtones, des immigrés, etc.
- Le milieu est densément, modérément ou faiblement peuplé.
- Les personnes qui habitent le milieu forment une communauté accueillante ou repliée sur elle-même. Elles vivent en bonne entente ou connaissent des conflits.
- Les personnes qui habitent le milieu sont stables ou mobiles. Elles vont et viennent ou séjournent durablement sur place.

Ces observations visent à comprendre pourquoi on ne vit pas de la même manière lorsqu'on habite, par exemple, un milieu où existe une certaine mixité économique, sociale, culturelle, et un milieu qui forme un ghetto, pourquoi les modes de vie ne sont pas semblables dans un quartier de centre-ville où règne une animation constante et dans un quartier calme en périphérie urbaine.

## Localiser les habitations dans la ville

Sauf fonction spécialisée (zone commerciale, cité administrative, parc d'activités, etc.), il y a des habitations à peu près partout dans nos villes. Toutefois, tous les lieux habités ne sont pas identiques.

- Certains lieux ont une fonction principalement ou exclusivement résidentielle. C'est le cas, par exemple, des lotissements de villas, des cités de maisons unifamiliales, des zones d'immeubles à appartements, etc.
- D'autres quartiers, au contraire, associent de manière plus ou moins équilibrée des fonctions résidentielles avec d'autres fonctions : commerces, ateliers, usines, salles de spectacle, stades, musées, parcs, etc.

Ici aussi, les conditions de vie varient selon les situations. Les lieux résidentiels sont, par exemple, moins animés que les lieux à fonctions multiples. Les habitants des lotissements éloignés des centres urbains doivent se déplacer pour travailler, s'approvisionner, s'adonner à des activités culturelles, etc.

## Caractériser l'environnement immédiat des habitations

Le cadre paysager dans lequel s'insèrent les habitations fournit aussi des renseignements utiles sur les conditions de vie des habitants.

- Au cœur des villes, les maisons sont, sauf exception, plus anciennes qu'en périphérie. Plus on s'éloigne du centre et plus elles sont récentes. Les unes et les autres ne sont généralement pas habitées par des personnes de même profil socio-économique (besoins, revenus, etc.) et culturel (niveau d'instruction).
- Les maisons modestes se trouvent plutôt dans les quartiers où sont (ou étaient autrefois) implantés des installations industrielles, des ateliers artisanaux, des voies de chemin de fer, etc. Les maisons cossues sont bâties de préférence en bordure d'avenues arborées, d'espaces verts, etc.

### LES PETITES MAISONS MITOYENNES

Il existe, dans nos villes, plusieurs types de petites maisons mitoyennes. Beaucoup servent de logement. La plupart sont alignées le long de la voirie. Certaines cependant sont groupées derrière le front de rue, dans des ruelles ou des cours.



#### ■ NAMUR, rue de la Croix

Dans les centres-villes, de nombreuses petites maisons mitoyennes sont aussi des commerces. Ce sont des immeubles généralement de faibles largeurs dont les rez-de-chaussée sont occupés par des magasins. Les étages, autrefois affectés au logement, sont aujourd'hui fréquemment vides et servent à entreposer des marchandises. Ces immeubles sont disposés le long de rues étroites, courtes et sinueuses dont le tracé et les dimensions remontent à un passé parfois lointain.

La rue de la Croix à Namur montre une telle situation. Il s'agit d'une rue d'origine médiévale bordée de bâtiments dont la plupart datent des XVIIIe et XIXe siècles. Les façades sont demeurées dans leur état d'origine sauf les rez-de-chaussée équipés de vitrines au XIXe ou XXe siècle.



#### **■ LEUVEN**, Bloemenberggang

L'afflux de populations dans les villes et les agglomérations industrielles au XIXe siècle est à l'origine de la construction de nombreuses petites maisons mitoyennes dans des ruelles et des cours situées à l'arrière des immeubles de front de rue. Ces maisonnettes étaient habitées par des humbles. Beaucoup ont aujourd'hui disparu. Parmi celles qui ont survécu, certaines sont restées des logements modestes, quelques-unes ont fait l'objet de restauration et sont devenues des habitations bourgeoises.

Situé en périphérie du centre-ville de Leuven, près de la Brusselsestraat, le Bloemenberggang a conservé son aspect du XIXe siècle. Il se compose d'une quinzaine de maisonnettes mitoyennes disposées en enfilade à flanc de coteau. Les portes et les fenêtres s'ouvrent sur un étroit passage empierré non carrossable. L'impasse est fermée par une grille en fer forgé qui l'isole de la rue.

L'environnement dans lequel se trouvent les maisons n'est pas anodin. Il a des effets bénéfiques ou non sur les conditions de vie des habitants. Ici, par exemple, la vue est pittoresque, il fait calme et l'air est sain. Là, au contraire, il faut vivre encaqué, dans le bruit et la pollution.

## Estimer les dimensions des habitations

Toutes les maisons n'ont pas le même volume ni la même prestance. Habituellement, les personnes fortunées se font construire des demeures vastes et imposantes alors que les gens simples se satisfont de maisons modestes et discrètes.

- Certaines maisons sont en effet petites, basses, étroites. D'autres, au contraire, sont grandes, hautes, larges.
- Beaucoup sont des maisons unifamiliales, c'est-à-dire qu'elle n'abrite qu'une seule famille. Mais il existe aussi des immeubles plurifamiliaux renfermant un nombre plus ou moins élevé de logements. Parmi ces immeubles, certains ont l'allure de grosses maisons qui se distinguent à peine de leurs voisines. D'autres, en revanche, sont des édifices de haute taille, tours ou barres, qui se démarquent de leur voisinage immédiat et parfois l'écrasent ou le dénaturent.

Les conditions de vie dans une maison bâtie au milieu d'un grand jardin, en retrait de la rue, dans un quartier calme, à la lisière d'un bois, etc., ne sont pas comparables avec celles d'un logement dans un immeuble collectif où il faut s'accommoder de voisins dérangeants, d'une utilisation désinvolte des espaces communs (escaliers, ascenseurs, garages, aires de stationnement, aires de jeux, parcs, etc.), etc.

## Observer l'extérieur des habitations

L'extérieur des habitations fournit d'intéressants renseignements sur le statut social, le degré d'aisance, la mentalité, etc., des personnes qui y vivent. Il informe également sur l'époque de construction, sur les goûts esthétiques des bâtisseurs, sur les techniques et les matériaux disponibles alors, etc.

Un premier élément d'observation est le nombre de façades.

- Beaucoup d'habitations, spécialement dans les centres-villes, ne possèdent que deux façades. Ce sont des maisons dites mitoyennes alignées le long des rues sur d'étroites parcelles de terrain. Elles forment des ensembles plus ou moins homogènes. Leurs façades avant s'ouvrent sur la rue et leurs façades arrière sur une cour ou un jardinet.
- Les maisons situées aux extrémités des alignements ont trois façades, la troisième étant disposée latéralement.
- À la périphérie urbaine apparaissent les maisons à quatre façades. Elles sont bâties sur des parcelles de terrain assez larges et profondes pour qu'un espace libre les entoure. Il peut s'agir d'immeubles cossus, qu'on appelle « villas ». Il peut s'agir aussi d'habitations plus modestes, qu'on désigne alors du nom de « pavillons ».
- Il existe plus exceptionnellement des maisons à une seule façade, car elles sont adossées les unes aux autres et donc dépourvues de façade arrière.

On conçoit aisément que les conditions de vie sont bien différentes dans une petite maison mitoyenne avec cour en centre-ville et dans une grosse villa quatre façades avec jardin arboré en périphérie.

## Décrire l'articulation horizontale des façades

Il faut observer horizontalement les façades des habitations. Sauf exception, toutes les maisons possèdent au moins deux travées, c'est-à-dire au minimum une porte et une fenêtre au rez-dechaussée. Elles peuvent en avoir bien davantage.

- Ces travées sont de même largeur ou de largeur différente. Lorsqu'elles sont semblables, il s'agit généralement d'une maison d'ouvrier dont la porte d'entrée donne directement dans la pièce située en façade. Des travées de largeurs différentes sont plutôt l'indice d'une maison d'employé, munie d'un vestibule et d'un couloir qui sert aussi de cage d'escalier.
- Selon les cas, les fenêtres sont, ou non, disposées symétriquement. Une asymétrie

### LES GRANDES MAISONS MITOYENNES

Bon nombre de maisons mitoyennes sont grandes et parfois même très grandes. Comme les maisons plus modestes, elles s'alignent le long de la voirie, mais il s'agit plus souvent d'un boulevard ou d'une avenue que d'une ruelle ou d'une impasse.



#### **■** MONS, rue des Marcottes

Les grandes maisons mitoyennes de nos vieux centres urbains sont généralement d'origine ancienne. Beaucoup remontent au XVIIIe ou au XIXe siècle.

Mons est une ville qui a conservé des maisons de ce type. La rue des Marcottes, par exemple, est presque entièrement bordée d'immeubles du XVIIIe siècle. L'un d'entre eux est un imposant hôtel de maître dont la façade, percée de nombreuses fenêtres, est munie d'un portail d'entrée monumental



#### TOURNAI, boulevard du Roi Albert

Le boulevard du Roi Albert à Tournai se situe à la périphérie immédiate du centre-ville, à l'emplacement des anciennes fortifications. Les maisons datent surtout des années 1920-1930. Les styles architecturaux sont variés, mais se rattachent principalement au courant moderniste, en vogue à cette époque.

Plusieurs maisons sont ce qu'on appelle chez nous des « bel-étage ». Le rez-de-chaussée est réservé à un vestibule et un garage. Le séjour est au premier étage et les chambres au deuxième. Le recul des façades est mis à profit pour aménager un jardinet.

Habitées par une population plutôt aisée, ces maisons ont perdu une partie de leur charme en raison de la transformation de la voirie en axe de circulation. verticale est l'indice d'une cage d'escalier dont les paliers sont disposés à mi-étage. Une asymétrie horizontale, par exemple un porche étroit à côté d'une large baie vitrée, suggère la présence d'une grande salle de séjour.

 Ce caractère s'exprime aussi par la multiplication des travées. La belle maison traditionnelle, par exemple, comporte plusieurs fenêtres à gauche, à droite ou de part et d'autre de la porte d'entrée.

Une maison comptant plusieurs travées est logiquement plus coûteuse à la construction et à l'entretien. Elle suppose des revenus correspondant, par exemple, à l'exercice d'une profession libérale. La présence d'une porte cochère est souvent le signe d'un passage carrossable conduisant vers un grand jardin et des annexes.

## Décrire l'articulation verticale des façades

Outre les travées, il est intéressant d'observer les niveaux. Le nombre de ceux-ci varie selon l'importance de la demeure et le rang social des habitants ou, du moins, des premiers propriétaires.

- Les maisons les plus humbles n'ont pas d'étage. Leurs combles sont simplement rendus utilisables par le percement de lucarnes dans la toiture.
- La plupart des petites maisons possèdent au moins un étage, parfois deux. Le nombre des étages et la hauteur des fenêtres sont un indicateur du statut socio-économique des bâtisseurs et premiers occupants. Les maisons dites d'ouvriers, par exemple, comportent un seul étage dont les fenêtres sont plus petites que celles du rez-de-chaussée. Les maisons dites d'employés ont deux étages dont les fenêtres du premier sont de même dimension que celles du rez-de-chaussée tandis que les fenêtres du second sont plus courtes et éclairent les combles. Nombre de maisons de commerce datant du XIXe siècle sont de ce type.
- Les grandes maisons, quant à elles, comportent plusieurs étages de même hauteur percés de fenêtres de même dimension. Lorsque les maisons dépassent trois à quatre étages, il s'agit le plus souvent d'immeubles à appartements.

- Beaucoup de maisons, petites et grandes, sont dotées de caves. Celles-ci prennent le jour et l'air par un soupirail. Parfois, les caves ne sont qu'à demi enterrées. La prise d'air et de lumière se fait par une ou plusieurs fenêtres basses qui s'ouvrent à mihauteur sur la rue. Ces caves sont utilisables comme espaces de vie complémentaires, souvent réservés aux travaux ménagers, d'où leur nom de « cuisines-caves ».
- Dès les années 1930, avec l'augmentation du nombre d'automobiles, certaines maisons s'équipent d'un garage. Lorsque l'étroitesse des parcelles et la mitoyenneté empêchent la construction d'un abri latéral, le garage occupe la cave en façade, qui est rendue accessible par un plan incliné assez raide. Cela n'est cependant possible que dans les habitations bâties en retrait de la rue. Dans les années 1950, il y a de plus en plus d'automobiles et le garage partage souvent le rez-de-chaussée de la maison avec le vestibule d'entrée. Les pièces d'habitation sont au premier. On parle alors de « maison bel-étage ».

### ■ Constater la présence d'annexes

Les maisons ne se limitent pas toujours à un seul corps de bâtiment. Des annexes peuvent venir se greffer sur celui-ci.

- Bien des petites maisons dépourvues à l'origine de commodités sont prolongées vers l'arrière, dans le jardin, par des ajouts abritant une salle de bain, un cabinet d'aisances, une buanderie, etc.
- Bien des maisons possèdent également une remise en forme d'appentis ou de construction détachée qui est utilisée comme atelier, garage, etc.
- Bien des maisons enfin sont agrandies par une véranda, complétées par une serre, par une cabane de jardin, etc.

Ces constructions ajoutées témoignent des progrès de l'hygiène, du besoin de confort, du développement des loisirs (jardinage, bricolage, etc.).

# LES UNITÉS D'HABITATIONS ET LES VILLAS

Beaucoup d'habitations en périphérie urbaine ne sont pas des maisons mitoyennes. Ce sont, dans les lotissements résidentiels, des constructions à quatre façades et, dans les cités, de petites unités de plusieurs logements groupés sous un même toit.



#### **■** DOLHAIN, Quai de la Vesdre

Ce groupe d'habitations de construction récente est implanté sur la rive droite de la Vesdre, face au quartier du Pireux avec lequel la communication s'effectue par une passerelle.

Les maisons, mitoyennes et unifamiliales, s'intègrent adroitement au site. Les volumes, la couleur des briques, le type de toitures s'harmonisent avec l'environnement naturel et avec le bâti plus ancien. La disposition des lieux au bord de la Vesdre donne à cet ensemble un cachet particulier et en fait un agréable espace de vie.



#### **◀** NIVELLES, rue Octave Sanspoux

Ce lotissement résidentiel est aménagé dans les pâtures d'une ancienne ferme. Situés à la périphérie immédiate de la ville, les terrains ont été acquis par une société immobilière qui est également une entreprise de construction. Cette société a découpé et viabilisé les parcelles et a proposé ses services aux clients selon une formule qui leur laissait une certaine liberté de conception.

Le quartier est habité par une population assez jeune, issue de milieux plutôt aisés. Les espaces publics n'ont pas été conçus pour favoriser la convivialité ni la vie communautaire. Ils sont réservés au stationnement des véhicules, nombreux lorsque les familles sont chez elles.

## Reconnaître le style architectural des habitations

Les styles ainsi que les éléments de décoration sont utiles pour dater approximativement les maisons et les rattacher aux grands courants esthétiques et culturels qui ont marqué nos régions au fil des siècles.

Les maisons peuvent être bâties sur un même modèle, avec les mêmes matériaux, selon un même plan et former des ensembles uniformes. C'est la caractéristique de la plupart des petites maisons mitoyennes qui constituent les cités sociales. Cela ne veut pas dire qu'elles n'appartiennent à aucun style. Les maisons peuvent aussi, dans une même rue, avoir des aspects différents, se distinguer de leurs voisines par le mélange des styles et l'originalité de l'ornementation.

- L'architecture des maisons modestes est souvent stéréotypée, sans pour autant manquer de beauté et d'harmonie. Elle s'inspire de la tradition et cherche surtout à être fonctionnelle. Les maisons plus cossues se conforment à des modes qui sont le reflet de leur époque de construction. Dans nos villes, il existe encore des exemplaires de maisons romanes et gothiques (XIVe et XVe siècles), baroques (XVIIe et XVIIe siècles), classiques (XVIIIe siècle) et un nombre plus grand encore d'exemplaires néoclassiques, éclectiques (XIXe siècle), Art nouveau, Art déco, Art moderne (XXe siècle).
- L'architecture des habitations témoigne des goûts et des besoins d'ostentation de leurs premiers propriétaires. Contrairement aux maisons modestes, dont les volumes sont simples, les lignes épurées et l'ornementation discrète, les riches maisons ont souvent des volumes multiples, des lignes complexes, une ornementation abondante.

# Prêter attention aux détails des façades

Certains éléments décoratifs fournissent des renseignements sur les maisons et sur leurs occupants primitifs ou actuels.

 Il n'est pas rare, par exemple, de découvrir une date de construction gravée dans la clef d'arc d'une porte d'entrée ou mentionnée

- par des ancres en fer forgé fixées sur la facade.
- Une enseigne peut rappeler une fonction antérieure, une plaque en cuivre indiquer le métier du propriétaire ou du locataire.
- Un anneau scellé dans la maçonnerie conserve la mémoire d'un temps où l'on se déplaçait à cheval, un gratte-pieds dans une niche près de la porte d'entrée celui des rues boueuses d'autrefois.
- Une série de boîtes aux lettres et de boutons de sonnerie révèle une affectation nouvelle : appartements ou bureaux.
- Des bibelots sur les appuis de fenêtre dévoilent les goûts et l'âme des occupants.

# Apprécier l'état d'entretien des habitations

Certaines maisons sont bien entretenues. La toiture et les maçonneries sont en bon état. Les menuiseries extérieures sont repeintes. D'autres maisons, en revanche, ont une façade lépreuse, une toiture moussue, des châssis de fenêtre rongés par l'humidité.

- Le bon entretien d'une habitation répond au souci des occupants de vivre dans un cadre plaisant ou simplement salubre, d'offrir au voisinage une image valorisante de soi-même. Bien entretenir une maison suppose un minimum d'efforts et de dépenses, qu'il n'est pas toujours possible de consentir. Le mauvais état d'une maison indique souvent que quelque chose ne va pas : quartier en déclin et moins-value de l'immobilier, revenus insuffisants des propriétaires, présence de personnes âgées peu valides.
- Dans certains cas, le bon entretien est dû à une rénovation. Celle-ci a pour but, par exemple, d'assurer la survie d'un bâtiment historique, de répondre à la demande croissante de logements en modérant les dépenses de construction, d'offrir des conditions de vie originales, de revitaliser un quartier déserté par ses habitants. Il arrive que ces rénovations concernent des bâtiments affectés autrefois à des fonctions autres que le logement. C'est ainsi que des usines, des ateliers, des fermes laissés à l'abandon et promis à la démolition sont assainis et reconvertis en logements individuels ou collectifs.

## LES IMMEUBLES À APPARTEMENTS

Outre les maisons petites et grandes, nos centres urbains comportent également de nombreux immeubles à appartements. Parmi ceux-ci, les uns sont de taille modeste et s'inscrivent discrètement dans le paysage. D'autres sont très élevés et nuisent à l'harmonie de leur environnement. Comme les maisons, les immeubles collectifs sont parfois des édifices anciens restaurés, voire des bâtiments industriels transformés en appartements.



#### **◄** CHARLEROI, place Buisset

Jusqu'à la fin des années 1960, l'angle de la place Buisset et de la rue du Collège à Charleroi était occupé par un hôtel-restaurant dont les volumes s'harmonisaient avec ceux des immeubles voisins. En 1972-1973, cet hôtel fut rasé et remplacé par une tour d'une quinzaine d'étages. À cette époque, les gratte-ciel se multipliaient au cœur comme à la périphérie de nos villes, sur le modèle américain.

La tour de la place Buisset est un immeuble de qualité. Ses habitants bénéficient de bons logements, avec vue panoramique sur la ville. Malheureusement, le bâtiment a été construit sans grand souci de son intégration dans le paysage environnant. Il écrase de sa hauteur les maisons voisines.



#### ◀ VERVIERS, rue de Limbourg

L'ancienne fabrique de draps de l'industriel verviétois Simonis, construite en 1750, a été convertie en logements sociaux durant les années 1985-1989. Les ateliers qui occupaient les étages de ce grand édifice en brique d'un seul tenant sont aujourd'hui transformés en appartements et en studios.

Outre l'agrément et les avantages du site – un creux de vallon irrigué par la Vesdre, à la sortie de la ville –, les occupants habitent un immeuble à l'architecture remarquable, restauré avec soin. À proximité, ils trouvent des espaces verts et des aires de stationnement pour leurs véhicules.

## Imaginer la disposition intérieure des habitations

Il est possible, en observant les façades des habitations petites ou grandes de se faire une idée de la distribution des pièces à l'intérieur et donc d'entrevoir la vie des occupants.

- Ouasi toutes les habitations possèdent des pièces de jour et des pièces de nuit. Dans les maisons les plus classiques, les pièces de jour se situent au rez-de-chaussée et les pièces de nuit à l'étage. Il existe évidemment des variantes. Certaines maisons sont de plain-pied : les pièces de jour et les pièces de nuit sont situées au même niveau. C'est le cas également des appartements. Les maisons dites « bel-étage » ont, au contraire, leurs pièces de jour surélevées par rapport à la rue, car elles surmontent un garage.
- Les habitations comprennent un nombre variable de pièces. Ce nombre et la diversité de leurs fonctions sont habituellement liés aux revenus et au statut social des occupants.
- Les maisons les plus modestes ont en général deux pièces en bas et deux pièces en haut. Côté avant, la pièce du rez-de-chaussée est accessible directement depuis la rue. La famille y conserve ses quelques beaux meubles, expose ses rares objets de valeur et reçoit les visiteurs. À l'arrière, l'autre pièce, qui donne sur une cour ou un petit jardin, sert de cuisine et de séjour. C'est la pièce où vit la famille. Un escalier assez raide conduit vers l'étage où se trouvent les deux chambres. La salle de bain, quand elle existe, est installée dans un local annexe construit au-delà de la cuisine, en empiétant sur le jardin.
- Dans les grandes maisons, la porte d'entrée principale s'ouvre sur un vestibule plus ou moins imposant. Celui-ci donne accès à un couloir qui est aussi une cage d'escalier munie de larges paliers à chaque étage. Habituellement, ce genre de demeure dispose d'un second accès avec vestibule, couloir et escalier de service. Les grandes maisons possèdent de nombreuses pièces, de grandes dimensions, dotées de hauts plafonds. Au rez-de-chaussée se succèdent un salon ou un bureau situé à front de rue, un séjour, une salle à manger, une cuisine, une arrière-cuisine. La pièce de façade joue un rôle d'apparat. La famille s'y donne à voir. Le sol est couvert d'un parquet. Les beaux meubles y sont mis en valeur, les bibelots rares sont posés sur des cimaises. Cette pièce de façade est éventuellement pourvue d'un balcon ou d'un oriel. Aux étages, les pièces, nombreuses et de dimensions variées, servent de chambres à coucher, de lingeries, de salles de bain. Les combles sont aménagés en grenier où sont rangés les objets déclassés. Au sous-sol, plusieurs caves assurent des fonctions diverses : chaufferie, buanderie, garde-manger, etc.
- Cette profusion de pièces se retrouve également dans les grands appartements, dotés d'un vestibule, d'une antichambre servant à l'accueil des visiteurs, d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine, de plusieurs chambres et salles de bain. La plupart de ces pièces sont munies de baies vitrées donnant sur des balcons. Les plus petits appartements ne comportent qu'une seule pièce qui cumule les fonctions de séjour, de cuisine et de chambre à coucher. On leur donne alors le nom de « studio ».