

# 125 ans de logement social

**Le logement social tel que nous le connaissons est le fruit d'une longue histoire dont les racines remontent à l'époque de la (première) révolution industrielle, celle de la mécanisation de la production, révolution qui est intervenue d'abord en Angleterre, à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle puis qui va essaimer sur le continent pendant le XIX<sup>e</sup> siècle et singulièrement dans les bassins wallons de Verviers, Liège et du Hainaut conférant à ces régions un rôle de tout premier plan en termes économiques.**



Pierre Frankignoulle  
Faculté d'Architecture – Université de Liège  
<http://homme-et-ville.net/>

## Historique du logement social

Cette révolution va avoir un impact profond sur le développement des villes qui connaissent une véritable explosion démographique.

Différents cas de figure se présentent. La Louvière, par exemple, naît littéralement de la fonction industrielle, ce dont témoigne encore aujourd'hui son paysage urbain. Ville au passé déjà riche, Liège voit se développer une grande banlieue industrielle qui absorbe les noyaux suburbains et villageois, par « remplissage ». Des quartiers péricentraux se développent en continuité de la ville historique selon des fonctionnalités industrielles, mais en prenant appui sur les anciens faubourgs-rues, et assurent la jonction avec les localités de la banlieue : Herstal, Seraing, Ans. La ville de Liège triple presque sa population entre 1830 et 1880 (de 58.000 à 131.000 habitants) et double sa surface urbanisée. Autour de Charleroi s'aggrave une vaste région urbaine et Verviers devient une ville importante de production lainière.



Urbanisme patronal dans le Borinage – Charbonnage du Grand-Hornu classé au patrimoine mondial de l'Unesco  
Photos © Grand-Hornu Images

Ailleurs, dans le Borinage par exemple, des conurbations industrielles se créent autour des charbonnages, et deviennent des agglomérats diversifiés et peu denses qui mêlent usines, infrastructures, quartiers d'habitats ouvriers, noyaux villageois, et qui ne donnent pas lieu à la formation de villes nouvelles.



Urbanisme patronal – le charbonnage du Hazard à Cheratte – Photo © Héléne Epicum

Dans ces régions où il n'y a pas de parc préexistant de logements, ce sont les patrons qui prennent en charge le logement de leurs employés et ouvriers, et disposent ainsi d'un levier de contrôle et d'un moyen de pression dans la sphère privée de leur personnel. Nous disposons en Wallonie d'un exemple « canonique » de ce type de dispositif : le charbonnage du Grand-Hornu dont la qualité architecturale est remarquable et qui n'est pas sans évoquer les Salines d'Arc-et-Senans de C.N. Ledoux (Doubs) : l'architecte tournaisien Bruno Renard construit pour l'industriel Henri de Gorge un ensemble néoclassique qui, outre le charbonnage, compte 425 maisons munies d'un certain confort pour l'époque (point d'eau, jardin, four à pain, 1822).

Les exemples d'urbanisme patronal sont assez nombreux qui associent infrastructures sanitaires, éducatives et culturelles : le Bois-du-Luc à La Louvière, le Val Saint-Lambert à Seraing, la Vieille Montagne à Angleur ou encore le charbonnage du Hazard à Cheratte (ensemble construit plus tardivement : dans les années 1920).



Dans les villes, la situation est différente et devient plus vite critique. L'offre de logements étant insuffisante, et l'initiative étant laissée au privé, des formes spéculatives d'habitat se développent : dans nos rues des quartiers populaires se multiplient les impasses, courées, corons bientôt sur-densifiés et qui échappent aux (timides) réglementations. Timides réglementations car une sorte de carcan mental enferme les décideurs dans le « laisser-faire », dans un refus d'intervenir pour réguler ces formes d'habitat.

Mais en avançant dans le siècle, et surtout à partir de 1850, ces décideurs vont être de plus en plus amenés à amender leurs convictions libérales et à intervenir pour empêcher que les villes ne deviennent des organismes sous pression et hors de contrôle. Il y a les différentes épidémies (en 1866, le choléra tuera 2500 personnes rien qu'à Liège) qui, bien que sévissant surtout dans les quartiers populaires, sont aussi perçues comme un danger pour les quartiers bourgeois. Il y a la montée d'un mouvement social, coopératif, syndical et politique : tous ces éléments vont conduire à accepter de plus en plus des régulations et à ce que vienne à l'avant-plan la question de conditions de logements dignes.

Vers les années 1860-1880, dans différentes villes, se constituent des sociétés à capitaux mixtes qui construisent des ensembles de maisons ouvrières, notamment pour reloger les habitants expulsés des quartiers urbains centraux en vertu de lois d'expropriation de 1858 et 1867. Pour des raisons de coût du foncier, ces opérations se déroulent dans des secteurs périphériques non encore urbanisés : par exemple dans le quartier du Laveu à Liège (rue du Laveu et Hézelon). Les maisons s'améliorent du point de vue du confort et l'on voit apparaître des jardins privatifs.



rue Hézelon – Liège – Photo © Hélène Erpicum

Signalons aussi qu'il y a déjà des types constructifs qui se propagent internationalement : un des plus célèbres est le « type Mulhouse » car mis au point par un industriel de cette ville et qui a été présenté à l'Exposition de Londres de 1851. Il en existe à Liège, dans plusieurs rues : par exemple dans les rues des Vignerons et Adolphe Borgnet ou encore à Marchienne-au-Pont (cité du Nord). Le principe constructif consiste en un regroupement de quatre maisons dans un seul volume flanqué de jardinets d'angle. On trouve là un compromis entre l'exigence de construction économique (quatre maisons sous un seul volume) et la volonté hygiéniste (jardinets, lumière).



Maisons de type Mulhouse – Photo © Hélène Erpicum

La première étape importante est une loi votée à la suite des émeutes ouvrières de l'année 1886. Il s'agit de la loi de 1889 qui encouragera la construction et le financement d'habitations ouvrières, l'idée étant d'inciter les travailleurs à devenir propriétaires dans l'espoir d'en faire « des alliés de l'ordre ».

A la fin de la Première Guerre mondiale, les conditions politiques ont totalement changé. Ayant été appelées à défendre le pays, les classes populaires revendiquent et obtiennent l'accession à une citoyenneté complète, notamment en conquérant le suffrage universel pour les hommes (il faudra attendre 1949 pour les femmes) et d'importantes réformes sociales. En matière de logement, la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHLBM) est créée en 1919 : on rencontre ainsi une revendication déjà avancée avant 1914 par certains leaders progressistes. D'emblée c'est une structure décentralisée qui est mise en place avec la création de sociétés locales agréées chapeautées par la Société nationale qui deviendra la SNL en 1956 et sera remplacée, après la régionalisation du secteur dans les années 1980, par trois entités distinctes dont la Société Wallonne du Logement, une société bruxelloise et une flamande.

La première moitié de la décennie 1920 peut être regardée comme un « âge d'or » du logement social naissant : c'est l'époque où des architectes et urbanistes de premier plan s'investissent dans ce domaine, ils nous ont légué des réalisations très abouties de cités-jardins, aussi bien en terme de disposition urbanistique, que de soin apporté à l'architecture. Leurs réalisations sont aussi imprégnées d'un idéal de vie communautaire (centres civiques, coopératives de locataires). On assiste à une véritable « émulation créative » qui est d'ailleurs souvent stimulée par l'organisation de concours, et qui s'inscrit aussi dans la problématique de la reconstruction des régions dévastées.

En Wallonie, quoique n'ayant pas atteint le raffinement des meilleures réalisations bruxelloises, certains ensembles doivent être mentionnés : le quartier Naniot-boulevard des Hauteurs à Liège (arch. Jeurgen, 1921), le quartier « Matadi » à Pepinster, « Les Hougnes » à Verviers (1925), la cité Wauters à Seraing (1922, architecte Crollaer) ou encore à Couillet (1923-1927, 1933-1939 architecte A. Puissant).



Hougnes, rue Mallar, Verviers – arch. Carlos Thirion – Photo © SRAVE

A Liège, l'exemple du quartier du plateau du Tribouillet est aussi intéressant, car il abrite des immeubles construits à l'occasion d'un concours organisé en 1930, à l'occasion de l'Exposition de Liège (du Centenaire de la Belgique) et auquel quelques architectes d'avant-garde vont prendre part : L.H. De Koninck, V. Bour-

geois et F.Bodson. Le groupe de trois maisons construites par L.H. De Koninck a été fortement altéré et a perdu son caractère de démonstration d'architecture cubique.



Tribouillet, Liège – arch. F. Bodson – Photo © Héliane Épicum





Groupe de trois maisons construites par L.H. De Koninck – Liège – Photo © Héliène Erpicum

Le Tribouillet compte aussi quelques immeubles collectifs à l'angle du boulevard qui contourne le quartier et dont la composition présente un grand intérêt : coursives, balcons arrondis, cages d'escaliers extérieures. Ces réalisations de 1930 contrastent avec les toutes premières maisons construites sur ce plateau quelques années auparavant et qui sont encore très marquées par une esthétique de la maison ouvrière.



Immeuble construit en 1930 par la SNHLBM, plateau du Tribouillet, bld E. Solvay – Liège – Photo © Héliène Erpicum

Même si ce sont les cités-jardins périphériques de l'entre-deux-guerres qui ont retenu l'essentiel de l'attention, il y a eu aussi d'autres réalisations en milieu urbain dense qui s'inscrivent dans la politique de la lutte contre les taudis des années 1920-1930. Dans des contextes parcellaires plus contraints, les plans de ces immeubles collectifs adoptent des formes en redent (Rue Louis Jamme, 1937,

architecte M. Jeurgen) ou ils se présentent sous la forme d'un « U » qui ceinture une cour collective (rue Jonfosse et place des Arzis à Liège, rue Ortmans à Verviers, 1937). Aux Vennes, dans un quartier qui s'urbanise à la suite de l'Exposition Universelle de 1905, c'est une démarche monumentale qui est adoptée par l'architecte Melchior Jeurgen.



Quartier de nouvelle urbanisation à l'occasion de l'Exposition Universelle de 1905 – Les Vennes, Liège – arch. Jeurgen – Photo de 1923



Plateau des Trixhes à Flémalle, conçu par phases entre 1937 et 1980 – arch. Groupe l'Equerre – Photo collection privée

Parallèlement, en 1935, on constitue la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne (S.N.P.P.T.) qui favorise l'accès à la propriété en zone rurale.

Le troisième CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) se tient à Bruxelles en 1930 et les participants vont préconiser le recours à l'habitat en hauteur pour le logement social, en proposant de compenser l'exiguïté des logements par des équipements communautaires et par des espaces verts.

Ce principe ne sera réellement appliqué qu'après la seconde guerre mondiale, mais l'héritage des cités-jardins ne sera pas totalement abandonné : les réalisations des années 1950-1970 déclinent les différents types de logements : maisons unifamiliales souvent groupées, « petits collectifs », immeubles en hauteur, (par exemple au plateau des Trixhes à Flémalle, architecte groupe l'Equerre, conçu par phases entre 1937 et 1980) mais l'esprit des pionniers qui était teinté d'une dimension militante n'est plus présent. Une brochure de 1954 réalisée par la SNHLBM et par le Ministère des Travaux Publics préconise d'ailleurs de « diversifier les genres et types d'implantation au sein du même groupe » afin de favoriser le brassage de familles de composition et de conditions différentes.



Du point de vue architectural, plusieurs réalisations s'inscrivent dans l'esprit moderniste de l'Exposition de 1958 et du « style atome » : par exemple la Cité des Linaigrettes à Verviers (groupe Planning, 1959-1966) ou la Cité de l'Abbaye à Wasmes (architecte R. Panis, 1958-1960). Mais des expressions utilisant un vocabulaire plus traditionnel vont continuer à exister : par exemple le Vinève du Vieux-Moulin à Malmédy (1946, architecte R. Bastin), ou le Vert Bocage à Tournai (architectes Janlet, Barisseau et Devaux 1949-1966).

Quant aux grands ensembles modernistes directement inspirés des CIAM et de la « Chartes d'Athènes », ils vont être en Belgique relativement peu nombreux dans le secteur du logement social, au contraire d'un pays comme la France. Peu nombreuses, ces opérations ont cependant retenu l'attention en raison de leur ampleur, de l'écho médiatique qu'elles ont provoqué, et de leur volonté démonstrative. A Liège, le site de la Plaine de Droixhe (1954-1976, arch. groupe EGAU) comptait 1800 logements avant de voir ce nombre drastiquement réduit par les diverses démolitions d'immeubles (dans les années 2010). Le site de Droixhe est unique dans le paysage wallon et il n'y a en Belgique que quelques exemples similaires. Quand ces quartiers sont conçus sur des terrains libres de contraintes préexistantes de bâti, comme c'est le cas pour Droixhe, les architectes peuvent faire une démonstration des théories fonctionnalistes : les immeubles sont construits en hauteur pour diminuer l'emprise au sol, l'orientation des immeubles est optimale (est-ouest), l'on recourt à la modulation et à la préfabrication, et l'on prévoit des équipements collectifs.



Droixhe, Liège – arch. Groupe EGAU – Photos © Hélène Ericpium

Dans la décennie 1980, à l'heure de la régionalisation du secteur, un moratoire sur la construction est décidé en Wallonie en raison d'une importante dette cumulée. Dans un contexte où l'on met de plus en plus l'accent sur la rénovation urbaine (entendue comme respectueuse des tissus urbains hérités et non comme des opérations de démolition-reconstruction), l'attention se porte davantage sur la rénovation du parc existant. A Verviers, ville de tradition textile, l'ancien patrimoine industriel fait l'objet de plusieurs reconversions en logements sociaux :



Usine « Au Chat », datant de 1750 rénovée en 1985-1989 et convertie en logements par les architectes Stenne, Van Eyck, Schilling  
Photo © J.-P. Brohez



Rénovation de l'usine « Sambre et Moselle » à Montignies-sur-Sambre – arch Romain, 1993 – Photo © J.-P. Brohez

par exemple l'usine « Au Chat », datant de 1750, est rénovée en 1985-1989 et convertie en logements par les architectes Stenne, Van Eyck, Schilling, à l'initiative de la société « La Régionale Verviétoise ». D'anciens immeubles de bureaux peuvent aussi être reconvertis en logements : il en est ainsi de l'ensemble « Sambre et Moselle » à Montignies-sur-Sambre (architecte Romain, 1993). A Charleroi, la piscine « Art Déco » de Brouchetterre (1932) est reconvertie en 33 logements par les architectes Blondel et Van den Berghe en respectant les caractéristiques architecturales initiales.



Ancienne piscine « Art Déco » de Brouchetterre (1932) reconvertie en 33 logements par les architectes Blondel et Van den Berghe – Charleroi – Photo © Pierre Blondel Architectes



Quartier du Bernalmont, construit au début des années 1980 au du Thier-à-Liège – arch. Pierre Arnould – Photo © Hélène Ericum

Les années 1980 sont celles où l'on redécouvre les valeurs culturelles de la ville historique européenne qui avaient été peu prises en compte par le Mouvement Moderne et une réalisation témoigne de ce nouvel intérêt : il s'agit du quartier du Bernalmont, construit au début des années 1980 dans l'ancien quartier de charbonnages du Thier-à-Liège. Ici, pas de gigantisme (c'est un ensemble d'une quarantaine de logements), une volonté très nette de s'inscrire dans le site d'origine et de créer un ensemble urbanistique proche des quartiers urbains classiques

(maisons en brique, rue intérieure, placettes, venelles, architecte Pierre Arnould). Le « Carré de Cuesmes » (Jean Barthélemy, 1982) est conçu dans le même esprit.

Quant aux « cités » construites au siècle précédent, certaines d'entre elles intègrent le giron des sociétés de logement social et font l'objet de rénovations qui cherchent à concilier le respect des typologies bâties et l'adaptation aux normes de confort (Bois-du-Luc, Grand-Hornu, rue de Dour à Boussu).



Hors-Château à Liège – arch. C. Vandenhove – Photo © Hélène Ericum



Par rapport à ce qui se faisait dans les années 1950-1975, les programmes constructifs sont de moindre ampleur dans les années 1990. En continuité du mouvement de réhabilitation de la ville apparu dans les années 1980, l'attention va continuer à se porter vers des rénovations, et quand il s'agit de constructions neuves, on va chercher à les localiser dans des secteurs à revitaliser et/ou proches d'équipements urbains existants. Déjà tracée en Hors-Château à Liège dans le

courant de la décennie 1980 (architecte C. Vandenhove) cette voie sera poursuivie avec, par exemple, la construction de 25 logements sociaux sur la place Saint-Remacle à Stavelot (architecte groupe artau, opération en plusieurs phases à partir de 1988). Ces deux opérations démontrent combien une position urbaine d'exception peut être valorisée.



Place Saint-Remacle à Stavelot – Restructuration de la place comprenant l'intégration d'un ensemble de logements sociaux à côté de l'Hôtel de Ville – arch. artau – Photo © Daylight



Quartier Nord, Liège – arch. Urban Platform – Lauréat GPAW 2012 – Photo © Tim Van de Velde



5 logements rue Wéry – Bouvignes-sur-Meuse – arch. Houdé, Verleyen, Berhin (La Pierre d'Angle)





Transformation et extension d'un immeuble en 4 logements pour familles nombreuses – Verviers – arch. Fourneau – Photo © www.sergebrison.com



4 habitations Cour Prince Condé – Ath – 1<sup>er</sup> Prix d'Architecture du Hainaut 2007 – arch. Jonet



8 logements – Grivegnée – arch. Garzaniti – Photo © Alain Janssens



22 logements – Liège – Lauréat GPAW 2010 – arch. Blondel – Photo © Alain Janssens



Réaffectation du Château Nagelmackers en 20 logements et un espace entreprise – Angleur – AW architectes snc – Photo © AWa



Tour de 9 étages entièrement passive à Saint-Vaast (La Louvière) — Piron Etudes en Construction a assuré les missions d'architecte, ingénieur stabilité et ingénieur techniques spéciales

A la fin du XX<sup>e</sup> siècle, les questions liées au développement durable prennent de plus en plus d'importance, d'où l'intérêt des opérations qui accroissent l'isolation du bâti et sa sécurisation.

Ainsi, il faut signaler le lancement en 2003 du PEI (Programme exceptionnel d'investissement d'un milliard d'euros) qui permet que de nombreux chantiers d'amélioration soient menés avec des opérations de « déconstruction » (par exemple la tour « Beaulieu » à Jambes) mais aussi et surtout des rénovations : près de 35 000 logements sont concernés, soit le tiers du parc existant.

Les préoccupations de l'heure sont en réalité très variées et montrent la complexité de l'équation à résoudre pour permettre au secteur de continuer à jouer son rôle : augmentation du parc, durabilité du bâti, volonté d'atteindre plus de mixité sociale au sein des quartiers, meilleure insertion de ceux-ci dans les tissus urbains existants, amélioration des espaces publics alentours, adaptation aux évolutions de la société (vieillesse, augmentation des ménages mono-parentaux).

Parmi les projets novateurs des dernières années qui cherchent à concilier ces paramètres, signalons la construction d'une tour de 9 étages entièrement passive à Saint-Vaast (La Louvière) par la société louviéroise de logements sociaux « Centre'habitat » (construction en 2013), dans un quartier qui fait lui-même l'objet d'une rénovation en profondeur.

Au travers de ces 125 années de constructions de logements sociaux, nous noterons que dans nombre d'exemples, les auteurs de projets ont pu mener des réalisations architecturales exemplaires, parfois même, ils ont été précurseurs de mouvements et de styles architecturaux. Le début de ce 21<sup>e</sup> siècle témoigne aussi de cette haute qualité architecturale de certains ensembles récemment construits dont plusieurs ont été primés dans des concours. D'ailleurs, dans ses deux éditions, 2010 et 2012, le plus prestigieux concours d'architecture wallon, « le Grand Prix d'Architecture de Wallonie », les jury internationaux ne s'y sont pas trompés. Les lauréats des catégories habitations collectives ont à chaque fois été décernés à des logements sociaux.

