

REGARDS SUR LE PASSÉ

Une habitation à logements multiples en 1900

Jean-Michel DEGRAEVE *

Nous poursuivons notre série sur les évolutions de l'organisation du logement et de ses éléments de confort au départ des recommandations, plans types et modèles ayant servi de base à la politique publique du logement. Après l'habitation ouvrière individuelle de 1900 présentée dans le numéro de mai 2015, abordons une « habitation à logements multiples » réalisée à la même époque.

MISE EN CONTEXTE

Dès le début de l'industrialisation, la recherche de cohérence entre les lieux d'activités et de logement des travailleurs conduit les industriels à réaliser des immeubles de logements collectifs à proximité des usines. Dès 1818, deux bâtiments comprenant cinquante logements voient le jour aux Grandes Rames à Verviers. D'autres immeubles collectifs sont réalisés, notamment à Seraing et Athus. Très vite, l'agglomération de ménages ouvriers dans de grandes maisons communes est cependant décriée. Les critiques sur ces « casernes ouvrières » portent les problèmes de voisinage résultant d'objets communs, tels que les sanitaires, séchoirs, cour, jardin, ... ainsi que sur les surcoûts de construction et les frais de gestion des communs : entretien, égouttage, ... Les risques d'épidémies sont aussi jugés plus grands dans ce type d'habitation. Mais au-delà de ces raisons matérielles, les logements collectifs sont rejetés car ils propagent le vice et les idées politiques subversives contraires à la paix sociale voulue par le libéralisme économique dominant de l'époque. Dès le milieu du XIX^e siècle, à l'exception de quelques réalisations emblématiques comme les familistères Godin à Guise et Laeken, l'habitation ouvrière modèle est la maison individuelle.

Cependant, afin d'offrir aux ouvriers des logements à proximité des lieux de travail, il est impossible de réaliser des maisons individuelles dans les grandes villes vu le prix des terrains. Face à l'afflux de travailleurs, les immeubles sont découpés en « quartiers » loués à plusieurs ménages. Mais la plupart des bâtiments ne sont pas adaptés à la sous-location. La distribution des pièces ne permet pas d'assurer la séparation des ménages et les conditions de confort, d'aération et d'éclairage laissent à désirer. Afin de remédier à cette situation, l'habitation à logements multiples fait donc l'objet de l'attention des autorités publiques. Celles-ci insistent cependant pour que ces habitations à logements multiples soient réservées aux « ménages ouvriers auxquels la modicité des salaires et les charges de famille ne permettent pas de se procurer un logement convenable, encore moins d'épargner »¹.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les « Conditions générales pour la construction de maisons d'ouvriers » élaborées en 1852 par le Conseil supérieur d'hygiène font de l'habitation individuelle la règle générale. Elles prévoient cependant que, si le prix du terrain ne permet pas la réalisation de maisons séparées, d'autres combinaisons peuvent être envisagées pour réaliser les économies désirables dans les constructions. La possibilité est donc laissée d'« ériger des maisons pour deux, trois ou un plus grand nombre de familles ou de ménages, de manière que chaque logement fût, autant que possible, distinct ou indépendant des autres logements disposés sous le même toit »².

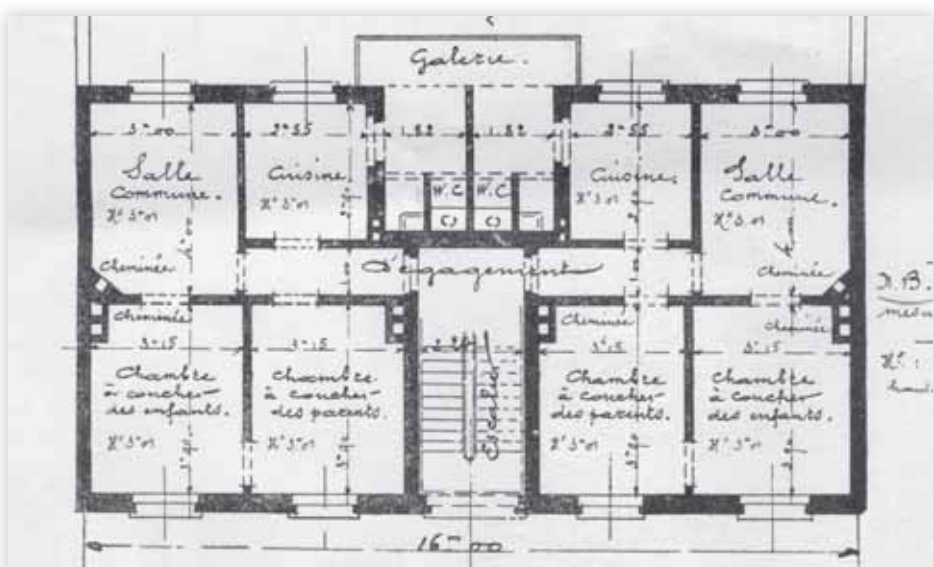
Deux recommandations techniques encadrent ce principe afin d'éviter les discussions entre les ménagères et sauvegarder les règles élémentaires d'hygiène. Pour les cabinets d'aisances, les conditions recommandent que « dans les bâtiments affectés au logement de plusieurs familles, il est désirable qu'autant que possible chacune ait son cabinet d'aisances spécial, à sa portée, convenablement éclairé, aéré et disposé de façon à ne pas occasionner d'infection pour le logement ni pour le surplus de la maison ». Quant à l'écoulement des eaux usées, chaque ménage doit avoir un moyen d'évacuer ses eaux sales, « sans devoir les descendre à bras » ! Des cuvettes sont disposées à cet effet à chaque étage mais elles ne peuvent être ouvertes sur l'appartement. Les principes généraux de 1852 sont repris dans le « Programme pour la construction des habitations destinées à la classe ouvrière » adopté par le Conseil supérieur d'hygiène en 1887. Il complète les recommandations en précisant que la

réalisation de « maisons pour un plus grand nombre de ménages » est admise dans les villes et les centres industriels pour autant que le nombre de ménages par immeuble soit au maximum de huit. Afin de permettre l'évacuation en cas d'incendie, les escaliers doivent être en pierre ou en matériaux incombustibles.

RÉALISATION TYPE

Il faut attendre la fin du XIX^e siècle pour voir des opérateurs publics réaliser des habitations à logements multiples. Ce type d'immeuble est devenu nécessaire afin de loger les ménages à faibles revenus ainsi que les petits ménages de veufs ou de célibataires. Des opérations ponctuelles sont réalisées à Liège, Verviers et Anvers. Mais ce sont les communes bruxelloises qui accueillent le plus d'habitations de ce type. Elles sont réalisées directement par les communes ou par les sociétés immobilières de construction agréées par la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite en application de la loi du 9 août 1889. Parmi les premières réalisations de ce type, le plan présenté est celui d'un immeuble situé rue de la Perche à Saint Gilles réalisé en 1900. Les informations concernant cette opération sont reprises de la publication retraçant l'exposition de mobilier ouvrier qui s'y est déroulée en 1901³.

Le bâtiment présente 16 mètres de façade sur 8,50 mètres de profondeur sur quatre niveaux. Chaque étage compte deux logements, soit un total de huit logements distribués par une cage d'escalier centrale commune. Chaque logement possède quatre pièces : une salle commune de 12 m²,



Plan d'un immeuble situé rue de la Perche à Saint Gilles

* Architecte et consultant en Habitat

deux chambres de 12,30 m² et une cuisine de 7,40 m², soit un total de 44 m² de surface habitable distribuée par un dégagement de 3,50 m². En application des conditions du Conseil supérieur d'hygiène, les locaux sanitaires sont rejetés à l'extérieur du logement. La cuisine donne accès à un espace couvert prolongé par une terrasse à l'arrière du bâtiment. Cette loge en retrait comprend un WC et une prise d'eau avec cuvette ou déversoir alimentée en eau de distribution. Elle sert également à sécher le linge. Le logement ne comprend pas de salle de bains en raison du coût d'installation, du volume d'eau réclamé et de la difficulté de chauffer l'eau. Chaque logement accède à une mansarde et une cave. Une cour de 200 m² est mise en commun.

Le prix de revient d'un logement est de 7.140 francs, somme nettement supérieure au plafond de 5.000 francs d'une habitation ouvrière financée par un prêt de la CGER. Les surcoûts sont liés à l'impact du prix du terrain ainsi qu'aux coûts de construction plus élevés des mesures d'insonorisation, systèmes de ventilation, escaliers communs, trémies d'évacuation des déchets, etc... Afin de tenir compte de ces surcoûts, le prêt octroyé par la CGER à la Commune est remboursable en 66 ans. Le loyer moyen d'un logement est de 28 francs par mois et varie en fonction de l'étage occupé : plus on monte, moins c'est cher ! A titre de comparaison, ce prix moyen de location est équivalent à la mensualité du prêt hypothécaire de l'habitation ouvrière individuelle présentée dans le numéro précédent.

Sur les 63.000 habitations financées par le CGER entre 1889 et 1914, seules 156 habitations à logements multiples comprenant un total de 600 logements sont réalisées dans trois communes bruxelloises. Sur la centaine d'habitations ouvrières décrites dans l'« Album de photographies et plans d'habitations à bon marché construites en Belgique » édité par la CGER en 1910, une seule opération de ce type est présentée. Cependant, le principe d'habitation à logements multiples va progressivement se répandre. Le Conseil supérieur d'hygiène revoit ses recommandations sur les habitations ouvrières en 1908 et consacre un chapitre entier aux habitations collectives. Les comités de patronage locaux s'intéressent également au sujet. Le « Comité de patronage des Habitations Ouvrières et des Institutions de Prévoyance de la Ville de Liège et des Communes limitrophes » propose des plans types d'habitations à logements multiples et organise un concours d'architecture sur ce type de logement.

Les plans types proposés sont similaires à l'exemple présenté. Seul le dégagement est supprimé car considéré comme un espace perdu, sans ventilation ni éclairage. La cuisine/pièce commune devient le cœur du logement et distribue les autres pièces. Ce type d'habitation de huit logements, dans un immeuble de quatre étages d'environ 16 mètres de largeur à rue, est adopté par les sociétés de logement « urbaines » mises en place par la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHLBM) à partir de 1919. Des réalisations de ce type voient le jour dans les grandes villes flamandes, bruxelloises et wallonnes, notamment à Liège, Charleroi, Namur, Mons, ... C'est parmi les nombreuses opérations de ce type de la Maison Liégeoise qu'est extraite l'illustration de la façade d'une habitation à logements multiples de la rue des Vennes réalisée en 1921⁴.

COMMENTAIRES CONCLUSIFS

Quel bilan tirer du modèle d'habitation à logements multiples du début du XX^e siècle ? Sur le plan social, il a heureusement permis d'améliorer les conditions de logement de la partie de la population n'ayant pas la capacité d'épargne nécessaire pour accéder à la propriété d'une maison individuelle. Il comble ainsi un manque dans la politique de logement de

l'époque. Cependant, si le modèle de la maison ouvrière s'adapte sans trop de problèmes aux demandes des habitants, l'habitation à logements multiples montre ses limites d'adaptation. L'étroitesse des dimensions et les principes de distribution des pièces imposent des modifications structurelles coûteuses afin d'adapter les logements aux modes de vie actuels. Sur le plan urbanistique, la densité est élevée et supérieure à 200 logements à l'hectare. Les immeubles sont implantés sur l'alignement de rues de faibles largeurs, avec des orientations parfois inadéquates, et ne disposent que de petites cours intérieures minéralisées. Ces caractéristiques ne correspondent plus aux attentes actuelles d'un cadre de vie de qualité en termes d'ensoleillement, d'éclairage, de vues et de végétalisation.

Pour ces diverses raisons, les habitations à logements multiples réalisées par les opérateurs publics ont des sorts contrastés. Certains immeubles, parfois de bonne qualité architecturale, sont revendus ou démolis, leur propriétaire ne pouvant financer leur rénovation. Par contre, d'autres immeubles rénovés en profondeur sont loués à l'entière satisfaction des occupants, comme par exemple le remarquable ensemble du quartier des Vennes à Liège réalisé sur le site de l'Exposition universelle de 1905. Témoignage des premières opérations de logements collectifs, l'habitation à logements multiples du début du XX^e est progressivement remplacée dans les années 1930 par l'immeuble « moderne » à appartements, avec ascenseur, salles de bains, parlophonie, vide-ordures, ... Nous reviendrons sur ce type de logement dans un prochain « Regards sur le passé ».



Immeuble rue des Vennes à Liège

- 1 Rapports du Conseil supérieur d'hygiène et de la Commission permanente des sociétés de secours mutuels, *Amélioration des habitations d'ouvriers*, p. 14-19, Ministère de l'Intérieur (1855)
- 2 Hippolyte de Royer de Dour, *Les Habitations ouvrières en Belgique*, p 86, Ed. Société Belge de Librairie, Bruxelles (1890)
- 3 Alex. Bidart, *L'exposition du mobilier ouvrier à Saint-Gilles*, p. 5-9, Ed. Laurent, Bruxelles (1901)
- 4 Historique de la Maison Liégeoise, p 12, Liège (1930). L'auteur remercie la Collection BNP Parisbas Fortis et la Maison Liégeoise pour l'accès à leurs archives.