

# Les maisons ouvrières des Grandes Rames à Verviers

PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE

Architecte-urbaniste, consultant en Habitat

**Suivant de peu la révolution industrielle anglaise, Verviers entre dans la modernité industrielle au début du XIX<sup>e</sup> siècle. Parallèlement à la mécanisation de son industrie textile, la réalisation d'un ensemble de maisons destinées « à loger des ouvriers d'une manière bienfaisante » constitue la première opération de ce type réalisée sur le continent européen. Revenons sur ses principales caractéristiques, et notamment sa gestion locative vu le thème du présent numéro. Les informations historiques sont extraites du livre de Nicole Voss et Pierre Lebrun sur les Grandes Rames paru dans *l'Histoire quantitative et développement de la Belgique aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles* de l'Académie Royale de Belgique. \***



## Un premier ensemble de maisons ouvrières

Au cœur d'une région textile, la ville de Verviers occupe une place importante dans la révolution industrielle belge. C'est là que William Cockerill met au point, à la demande des drapiers Simonis et Biolley, les premiers métiers à tisser mécaniques. Le développement industriel qui en résulte engendre une crise aiguë du logement. Très vite, les autorités communales constatent que les ouvriers végètent dans des conditions sanitaires déplorable. Et les loyers élevés réclamés engendrent une augmentation des salaires rendant les fabriques moins concurrentielles. Dès 1792, un projet de maisons destinées à accueillir des ouvriers est élaboré. Mais il faut attendre 1808 et une conjoncture plus favorable pour qu'il se concrétise. Ces maisons pour ouvriers sont implantées sur un terrain situé à l'est de la ville, en bordure de la Vesdre non loin des usines. Peu utilisé, ce terrain communal servait au séchage du drap sur des cadres de bois appelés rames, d'où le nom donné au nouveau quartier.

Chaque maison reproduit un modèle conçu par Henri Douha, architecte de la ville. Elle présente une superficie au sol de 13,60 × 9,25 m. Un couloir central distribue quatre pièces ou « quartiers » qui constituent la partie privative des familles. Leur surface habitable moyenne est de 22,25 m<sup>2</sup> sur 2,50 m de hauteur, soit un volume habitable de 56 m<sup>3</sup>. Chaque maison comprend trois niveaux de cinq travées surmontés d'un grenier mansardé. Destinées initialement à l'installation de métiers de tisserands, les mansardes sont vite transformées en logements. Chaque quartier est pourvu d'une cheminée et éclairé par deux fenêtres de 1 × 1,75 m. Etablie sur des caves voûtées, chaque maison comprend trois

\* « Le premier ensemble de maisons ouvrières – Les "Grandes Rames" de Verviers (1792-1853) Projet, Construction, Occupation, Prosographie, statistique, informatique », Nicole Voss et Pierre Lebrun in *Histoire quantitative et développement de la Belgique aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, 1<sup>re</sup> série (XIX<sup>e</sup> siècle), Tome II volume 5a'et 5a", Académie Royale de Belgique, Bruxelles 2004.

cuisines collectives sur les papiers mais aucune infrastructure sanitaire! Les occupants vident leurs seaux hygiéniques dans la rivière ou sur un fumier à proximité des immeubles. Une maison est occupée en moyenne par 76 personnes, soit près de cinq personnes par pièce! Le prix de revient moyen d'une maison est de 16.000 F, soit 1.000 F par quartier.

Dix maisons regroupées en deux blocs parallèles sont progressivement réalisées : six premières en 1808-1809, trois autres en 1821-1825 et la dernière en 1828. Ces maisons identiques sont juxtaposées l'une après l'autre, sans avoir été constituées comme une seule construction. Orientés Est-Ouest, les immeubles présentent une longueur totale de 68,50 mètres sur 9,25 m de large. Les bâtiments sont fonctionnels et dénués d'ornements. Les maçonneries en briques rouges de 50 cm d'épaisseur sont simplement ponctuées de quelques pierres calcaires pour les seuils et linteaux, les soubassements et aux chaînages d'angle. La toiture est une longue bâtière à croupettes recouverte de tuiles.

### **Une bienfaisance... à 4 % de rendement!**

La spécificité de la réalisation des Grande Rames est une complémentarité entre les autorités communales et les industriels textiles. Le terrain est cédé gratuitement par la ville. Le capital nécessaire à la construction des six premières maisons est apporté par une souscription publique à laquelle une vingtaine de « souscripteurs bienfaisants » apportent 90.000 F. Les familles Simonis et Biolley y participent pour plus de 90 %. Les logements réalisés sont destinés à accueillir des ouvriers dont les loyers rémunèrent la bienfaisance des Hospices civils, « asiles sacrés de l'infortune et de la vieillesse ». Les six premières maisons sont cédées aux Hospices civils de Verviers en 1818. Les quatre dernières, réalisées directement par Marie-Anne Simonis, veuve de J-F.Biolley, vu sa réussite industrielle sont données à l'Hospice des malades en 1830.

Ce « cycle de solidarité » répond aux principes capitalistes de l'époque: les loyers sont attribués par une procédure d'enchères publiques afin d'avoir un maximum de revenus locatifs. Un locataire principal loue ainsi une ou plusieurs maisons et sous-loue les chambres ou quartiers aux familles de travailleurs. Ce principe permet aux Hospices d'avoir un rendement garanti par les loyers de familles ouvrières afin de couvrir la retraite d'anciens ouvriers! Une maison est prise en location par M-A. Biolley pour y loger ses ouvriers tandis qu'un autre locataire principal loue six des dix maisons. Le loyer mensuel moyen est de 5 francs par quartier. Il varie en fonction de sa taille, de son orientation et de l'étage où il est situé. Le revenu locatif annuel d'une maison de 16 quartiers est d'environ 950 francs, soit un rendement brut de 6%. Les Hospices percevoient 678 francs, soit 71 % des loyers ou un rendement de 4 % de l'investissement, le solde allant au locataire principal pour l'entretien et sa gestion des immeubles.

Mais en 1852, la Commission des Hospices civils de Verviers constate que le but initial « *de procurer aux ouvriers des habitations saines, commodes, bien aérées et à bon marché, n'a pas été atteint parce que le mode de location suivi jusqu'à ce jour a mis ces bâtiments dans les mains de la spéculation, au détriment des véritables occupants et que d'une question toute d'humanité, on en fait ainsi une question d'argent* ». La location se fait désormais en régie par un collecteur, placé sous la surveillance de la Commission des Hospices, qui assure la perception des loyers et organise les réparations. Hasard ou volonté de surveillance, le premier collecteur est un garde champêtre! L'abandon du principe de locataires principaux et de sous-locataires permet de réduire les loyers réclamés de 10 % tout en assurant une légère augmentation des revenus des Hospices civils. Un autre changement important du règlement locatif d'application dès 1853 prévoit que le quartier d'une famille avec enfants doit être constitué de deux chambres afin de séparer les parents et les enfants.

### **Une lente transformation**

Progressivement, des améliorations sont apportées. Une fontaine publique est installée en 1816 et les immeubles sont reliés à la ville par une voirie pavée. Des latrines publiques sont installées à proximité des bâtiments en 1826. Lors de la rénovation de la toiture en 1852, les mansardes sont supprimées et la surélévation des maçonneries crée un quatrième niveau ordinaire. L'eau courante est placée en 1876 et les immeubles sont raccordés à l'égout en 1883. La Bureau de Bienfaisance, ancêtre de nos CPAS, reprend la gestion des Hospices civils. Vu l'apparition de nouveaux opérateurs de crédit et de construction d'habitations ouvrières, les Grande Rames sont réservées aux « vieillards et aux ouvriers anémiés ». Repris à l'Inventaire du Patrimoine monumental de Belgique, les bâtiments se dégradent. Comme ils ne répondent plus aux normes d'occupation, le Bourgmestre les déclare insalubres et inhabitables en 1980.

Menacés de démolition, les immeubles sont cédés en 1991 à la société de logements sociaux « Les Linaigrettes ». Une rénovation lourde est entamée sous le pilotage de l'architecte A. Van de Winckel. Chaque ancienne maison est reconstruite afin d'accueillir deux appartements une chambre au rez-de-chaussée, un appartement trois chambres de plain-pied au premier étage et deux appartements trois chambres en duplex au deuxième étage. Ces cinq logements permettent une occupation maximale de 18 personnes par maison, soit quatre fois moins que l'occupation initiale! Seuls les murs porteurs sont conservés, les autres éléments structurels et les parachèvements sont entièrement remis à neuf. De nouvelles installations électriques, sanitaires et de chauffage complètent la mise aux normes de l'époque. La rénovation respecte le caractère architectural des bâtiments. Les volumes et les façades sont conservés sans ajouts d'éléments extérieurs. Seules quelques baies sont adaptées pour régler les accès aux logements. De nouveaux es-

caliers extérieurs distribuent les logements afin d'utiliser au mieux les surfaces disponibles. Traités volontairement en contraste avec le bâti ancien, leur forme en trompe d'éléphant et l'utilisation de béton brut sont parfois contestées. Les voiries internes sont réaménagées en espace public partagé avec une priorité piétonne mais où la circulation automobile est possible.

### **Commentaires conclusifs**

Première opération d'habitat ouvrier en Belgique, les principes des Grande Rames sont peu reproduits. La construction de vastes bâtiments divisés en quartiers est décriée car ils constituent de grandes casernes réunissant trop de personnes. La préférence est donnée à la construction de maisons individuelles. Ainsi, en 1833, Raymond Biolley, neveu de M-A. Biolley qui a repris la gestion de l'entreprise à sa mort, construit 43 maisons individuelles à la rue Raymond, sur la rive opposée de la Vesdre. Œuvre sociale et hygiéniste d'avant-garde pour l'époque, les Grande Rames illustrent la volonté d'industriels « bienfaisants » de concilier intérêt économique et paix sociale. Par le principe de vote censitaire, les membres des familles industrielles sont la plupart du temps également des mandataires publics. A la fois bienfaiteurs au nom de la charité chrétienne et gestionnaires du bienfait, ils ont le double avantage d'obtenir la paix éternelle par leurs dons et la paix sociale par l'offre de logements aux ouvriers, force de travail indispensable au fonctionnement de leurs usines. Si l'interdépendance entre industriels bourgeois bienfaisants, travailleurs et assistés sociaux constitue une spécificité de cette réalisation, l'attribution des loyers par enchères continue l'exploitation des travailleurs dans leur vie privée. Ce système est abandonné dès la moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Mais face à la disparition de l'Etat Providence, cette relation d'entraide locale entre différentes composantes sociales peut alimenter les réflexions sur une nouvelle organisation sociale à mettre en place, basée sur une solidarité démocratique et coopérative. —