

# Les maisons pour « ouvriers indigents » du Bureau de bienfaisance de Nivelles

PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE

Architecte-urbaniste, consultant en Habitat

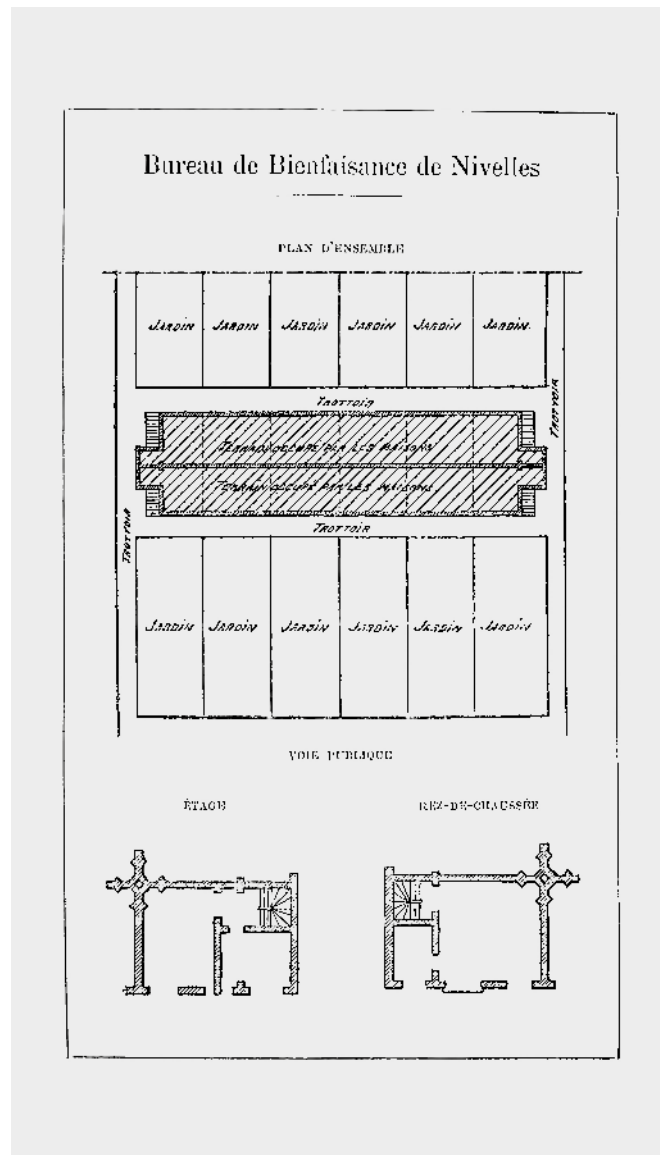
**Comme le thème du présent numéro porte sur les enjeux communaux du logement, continuons nos pérégrinations dans les modèles et plans types de la politique publique du logement avec la réalisation de douze habitations ouvrières par le Bureau de bienfaisance de Nivelles. Cette opération de l'ancêtre du Centre public d'action sociale est une des premières réalisations de logements publics au sens actuel du terme.**

## Bureaux de bienfaisance et habitations ouvrières

Les habitations ouvrières nécessaires à l'expansion industrielle du début du XIX<sup>e</sup> siècle sont essentiellement réalisées à l'initiative privée d'industriels, de sociétés immobilières ou d'investisseurs immobiliers. Issus de la réorganisation institutionnelle de la Révolution française séparant l'Etat de l'Eglise, deux opérateurs publics améliorent le sort des ménages indigents au niveau local. Les Hospices civils accueillent les vieillards, malades, aliénés, orphelins, ... dans des établissements spécialisés tandis que les Bureaux de

bienfaisance distribuent des secours, en argent ou en nature, au domicile des ménages indigents. Leurs administrateurs sont nommés et révoqués par le Conseil communal. Les dépenses d'aides sont couvertes par les revenus de terrains et immeubles ou de rentes, dons, collectes et tombolas. Des dotations communales complètent ces ressources. Ces organismes de charité publique ne sont donc pas tous logés à la même enseigne ! Les activités des Bureaux de bienfaisance vont se développer à partir de la moitié du XIX<sup>e</sup> siècle.

Les épidémies de choléra du début du XIX<sup>e</sup> siècle font appa-



raître un important taux de mortalité dans les quartiers ouvriers<sup>1</sup>. L'amélioration des conditions de logement des ouvriers devient une priorité des autorités publiques au triple point de vue de l'hygiène, de l'économie et de la moralité. Le Gouvernement libéral de Charles Rogier prend en 1849 une série de mesures : création du Conseil supérieur d'hygiène, concours pour la construction d'habitations ouvrières, octroi d'aides aux Communes pour l'assainissement des quartiers insalubres, ... Une

mesure vise les Bureaux de bienfaisance. En effet, comme l'intervention directe de l'Etat ou des Communes dans la réalisation d'habitations ouvrières n'est pas envisageable à l'époque, seuls les établissements publics de charité participent à l'amélioration des conditions de logement des plus pauvres. La circulaire du Ministre de la Justice et de l'Agriculture du 5 juillet 1849 autorise les Bureaux de bienfaisance à affecter une partie de leur dotation à la construction d'habitations pour « ouvriers indigents ». Au-delà de leur action curative de charité publique afin de soulager la misère, l'offre de logements

<sup>1</sup> J.-M. Degraeve, « Hygiène et habitation au XIX<sup>e</sup> siècle », *Les Echos du Logement*, n°121, pp. 36-37.



sains et salubres doit diminuer préventivement la pauvreté et empêcher le développement des maladies.

### Une première mise en application à Nivelles

Médecins des pauvres, François Le Bon (1808-1900) est membre du Bureau de bienfaisance et du Conseil d'hygiène publique de Nivelles. Il propose en 1850 de créer des « maisons modèles pour la classe ouvrière et indigente » afin d'améliorer la condition physique et la moralité des classes laborieuses. Sans réaction à sa proposition, il publie en 1852 un rapport détaillant son projet<sup>2</sup>. Avec 87% des ménages aidés par le Bureau de bienfaisance vivant dans une ou deux pièces et 19% dans des demeures insalubres, la situation des ménages ouvriers de Nivelles est alarmante. Les principales causes d'insalubrité portent sur l'exiguïté des pièces ; le manque d'air, de lumière et de soleil ; l'humidité du sol, des murs et toitures ainsi qu'un environnement malsain. Ces logements insalubres entraînent des conséquences néfastes sur la santé et la moralité de leurs occupants.

Afin de lutter contre l'exploitation de la misère par des « spéculateurs iniques » et entrer dans les vues de la circulaire ministérielle de 1849 qui « place la santé sur la même ligne que la propriété »<sup>2</sup>, François Lebon demande au Bureau de bienfaisance de Nivelles de réaliser des

maisons salubres et décentes. Il propose qu'elles comprennent deux pièces au rez-de-chaussée, deux chambres à l'étage, un grenier et une cave. Ces logements conformes aux prescriptions de l'hygiène, convenablement aérés, exposés aux rayons du soleil et de construction salubre seraient mis à disposition de ménages ouvriers à un prix inférieur au marché. Enfin, il suggère de réaliser des petits groupements de logements disséminés en dehors de l'enceinte de la ville et non regroupés en cités ouvrières afin de rapprocher les pauvres et les riches.

### Principes de réalisation

Il faut cependant attendre 1859 pour que ce projet se concrétise. Un groupement de douze habitations est réalisé sur les hauteurs de la ville en direction de Namur<sup>3</sup>. Le projet de l'architecte Raymond Carlier se présente sous la forme d'une double rangée de six maisons, juxtaposées et adossées, distribuées par un trottoir public ceinturant le bâtiment. Cette solution économique offre une densité de 56 logements à l'hectare. L'aménagement intérieur des habitations est conforme aux règles adoptées par le Congrès général d'hygiène de 1852. Chaque maison comprend une cuisine ou chambre de réunion de 15 m<sup>2</sup> et trois chambres : une chambre/cabinet de 5 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée distribuée par la salle commune et deux chambres indépendantes de 11 m<sup>2</sup> et 8 m<sup>2</sup>

à l'étage, soit un total 39 m<sup>2</sup> habitables. Chaque habitation comprend une cave à provisions et un grenier convertissable en mansarde vu la surélévation du mur de façade. Chaque maison est complétée d'un jardin de 120 m<sup>2</sup> en moyenne et d'un cabinet d'aisance individuel. Les hauteurs d'étage sont de 3,15 m pour le rez-de-chaussée et de 3 m pour l'étage. Si la disposition de maisons « dos à dos » évite les cours intérieures insalubres, elle nécessite de renforcer la ventilation par une cheminée d'aération commune placée à l'angle de quatre maisons.

Le prix de revient d'une maison est de 1.621,50 francs (F). Conformément à l'esprit de l'époque, ces logements doivent rapporter au Bureau de bienfaisance un rendement de 4% sur l'investissement afin de financer les aides courantes. Une maison est louée 6,25 F/mois : 5,40 F pour le rendement de 4% et 0,85 F pour la location du terrain, l'assurance et les frais d'entretien. Partant du principe que la propriété d'un logement garantit la paix sociale, la possibilité est offerte aux occupants de devenir propriétaire en payant une majoration mensuelle de 4 F durant 23 ans. Le total de 10,25 F, loyer plus épargne, reste cependant abordable et équivaut au loyer moyen à Nivelles et à 25% d'un salaire moyen. Ce système permet à l'ouvrier de ne pas devoir disposer d'une somme de départ pour accéder à la propriété, la capitalisation de la majoration de loyer auprès de la Caisse d'épargne le rendant propriétaire au terme du délai fixé. Cette « location-vente » diffère d'un prêt hypothécaire par lequel l'emprunteur devient directement propriétaire à condition de disposer d'une mise de fonds propres préalable.

### Et après ?

Livrés en 1860, les logements du Bureau de bienfaisance de Nivelles sont montrés en exemple dans de nombreuses publications belges et internationales de l'époque. Juste récompense de l'engagement de François Lebon, la rue bordant les logements est aujourd'hui baptisée de son nom. Cette réalisation reste tou-

tefois limitée face à l'ampleur des besoins, « des causes tout à fait locales ont empêché le renouvellement de cette expérience »<sup>3</sup>. Il faut probablement voir la difficulté de mobiliser les moyens financiers nécessaires avec un amortissement en 23 ans. Après cette expérience nivelloise, d'autres Bureaux de bienfaisance à Bruxelles, Anvers, Wavre, Huy, Mons, Bruges,... réalisent des opérations similaires durant la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. La plupart des logements construits ne sont cependant pas vendus mais donnés en location. Certains le sont toujours aujourd'hui!

La loi du 9 août 1889 met en place un nouveau système d'aides au logement avec la constitution de sociétés agréées par la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite en vue d'octroyer des prêts aux particuliers ou de construire des habitations ouvrières. Comme cette loi ne permet pas aux Bureaux de bienfaisance de bénéficier de prêts, ils prennent des participations dans les nouvelles sociétés mises en place. Progressivement, les Bureaux de bienfaisance se concentrent sur l'offre de logements pour les ménages démunis et les personnes âgées. La loi du 10 mars 1925 les fusionne avec les Hospices civils pour former les Commissions d'assistance publique. Leur appellation évolue ensuite en Centre public d'aide sociale puis en Centre public d'action sociale. Leurs réalisations constituent toujours aujourd'hui un axe indispensable de l'action publique en matière de logement. —

<sup>2</sup> François Lebon (1852), *Habitations de la classe ouvrière et indigente à Nivelles*, Ed. Despret, Nivelles.

<sup>3</sup> Léon d'Andrimont (1871), *Des institutions et des associations ouvrières de la Belgique*, Ed. Lebegue, Bruxelles.