

I. Introduction

Faisant partie intégrante du patrimoine industriel, le logement ouvrier représente, aujourd'hui comme hier, un élément constitutif de nombre de communes du Centre belge. Résidu d'un paternalisme affirmé ou maillon de la politique populaire d'accès à la propriété lancée par l'État dès 1889, ces maisons nous parlent. C'est à une première rencontre que vous êtes conviés.

II. Le règne de l'arbitraire

Pour remédier à la situation du logement ouvrier décrit le plus souvent comme constitué de maisons « basses, humides, resserrées, froides, sans air et sans lumière »¹, il est fait appel dès 1870 à une politique de grands travaux rappelant, dans les limites du cadre belge, l'hausmanisation. La comparaison des moyens se poursuit dans une comparaison de conséquences puisqu'il en découla un « mécanisme infernal engendrant impasses et taudis » : « On procède, au nom de l'hygiène, à la démolition de quartiers considérables, qui, de temps immémorial, étaient le domaine des travailleurs. C'étaient de véritables ghettos, et, il ne nous en coûte pas de le reconnaître, des foyers de maladies où la mort fauchait à coups répétés en temps d'épidémie ; la plupart du temps, l'air comme la lumière y faisaient défaut ; la malpropreté y régnait en souveraine et, chose plus grave et navrante, c'étaient aussi des sentines de vice et de précoce corruption. Mais enfin, malgré tous ces inconvénients, ces

BREF APERÇU DE QUELQUES LOGEMENTS OUVRIERS DANS LA RÉGION DU CENTRE BELGE

défauts, ces tares, le travailleur trouvait à s'y abriter et à y vivre. Or, il résulte de ces démolitions, qui certes, à certains points de vue, ont amené des améliorations réelles sous plus d'un rapport, qui ont aidé à créer 'l'esthétique des villes' [...] l'ouvrier s'est vu mis sur le pavé et qu'il dut passer par les exigences des logeurs et payer plus cher pour une chambre qu'il ne payait auparavant pour 2 et même 3 chambres. Alors ainsi, la spéculation a exploité ce lamentable état de choses et la fièvre des enclos, des agglomérés, des 'bataillons carrés' est venue à sévir »².

La spéculation dans le secteur immobilier se présente sous deux aspects : la maison de rapport et les impasses (également appelées corons ou enclos). La première présente, de l'extérieur, des similitudes avec les demeures bourgeoises du siècle dernier. En réalité, elle est divisée en petits appartements loués séparément, ce qui engendra, parfois, et même souvent, selon la règle du jeu de la spéculation, des situations déplorables. Il reste que la construction la plus représentative du phénomène de la spéculation consiste, en principe, en une rangée de petites maisons identiques d'un étage érigées les unes à côté des autres le long d'un couloir d'accès commun formant impasse : nous retrouvons ici la définition classique des corons. Les entrepreneurs ont toujours recherché l'implantation permettant de construire le plus grand nombre possible de maisons de plan rectangulaire,

construction plus économique, sur le terrain disponible. Une telle démarche les conduit à diffuser un plan-type : issue unique sur la ruelle, où se trouvent la pompe à eau et les installations sanitaires communes.

La construction de ces parcelles intérieures dissimule, derrière des façades à l'allure bourgeoise, l'existence d'une ville dans la ville. Ce type de disposition n'est pas anodin. En effet, la construction sur un terrain intérieur permet aux entrepreneurs d'échapper à tout contrôle communal. En effet, jusqu'en 1844, seuls les plans de façade des constructions jouxtant la voie publique devaient être soumis à l'approbation communale. Toute construction érigée sur terrain privé échappait donc à cette réglementation³. Suprême ironie, ce sont ces spéculateurs misant et vivant de la misère ouvrière, qui furent les premiers à s'intéresser au logement de cette population. Ce fait revêt une grande importance, car toutes les réflexions ultérieures se baseront sur les premiers types de logements érigés.

III. L'ouvrier propriétaire

Amener l'ouvrier à devenir propriétaire comble tous les vœux de la classe dominante. En effet, la propriété favorise l'épargne et permet de mieux contrôler l'utilisation de son budget. De plus, la maison industrielle, entourée d'un jardin, procure un supplément de ressources si les familles ouvrières entretiennent un

potager, après leurs heures de travail. Enfin, en préservant l'intimité et l'unité de la famille, elle s'oppose à la promiscuité et à l'entassement malsain des grands immeubles. La propriété apparaît donc comme le symbole de l'ordre et du respect de la paix sociale. Les catholiques critiquent la politique des expropriations par zones, la paix sociale ayant tout à gagner du rapprochement des classes. Il ne faut surtout pas reléguer l'ouvrier dans les faubourgs. Les libéraux, quant à eux, s'opposent au mélange social et préconisent l'établissement de l'ouvrier dans les quartiers périphériques, où le terrain est moins cher, ou à proximité des usines. L'action est laissée à l'initiative privée ou industrielle. Il n'est pas question d'une intervention directe de l'État, qualifiée d'utopie socialiste. Pour les socialistes, le problème est, depuis toujours, mal posé, car «il ne s'agit pas de rendre le locataire propriétaire de son habitation, là n'est pas la solution, mais de lui procurer un logement convenable et à des conditions exceptionnelles, c'est-à-dire au prix coûtant. [...] Si tous les ouvriers gagnaient de bons salaires, s'il n'y avait plus de malheureux, il n'y aurait plus de logements insalubres, de bouges infects»⁴. Pour les ouvriers, l'accession à la propriété représente un réel progrès, car elle les libère de la sujétion au propriétaire, elle leur offre de meilleures conditions de vie et constitue une sécurité envers la maladie, le chômage, la vieillesse. La tactique employée veut donner l'illusion à la classe ouvrière que par le biais de l'accession à la propriété, elle entre dans les rangs capitalistes, tout en lui faisant adopter un mode de vie «petit bourgeois». Le maître d'œuvre de cette poli-

tique fut la loi du 9 août 1889 laquelle au moyen de mesures financières (droits d'enregistrement et notariés réduits) et incitatives (création d'un réseau de sociétés locales de crédit agréées par la Caisse générale d'épargne et de retraite octroyant des prêts au taux d'intérêt réduit et à la durée prolongée et établissement de comités de patronage locaux devant servir d'intermédiaires) vise à lancer ce mouvement d'accession populaire à la propriété.

IV. Dans le Centre

a. Des industriels

Hors des villes, c'est essentiellement le patronat qui se trouve à la base des corons et des cités bâties autour des lieux de production. Chaque activité - principalement les charbonnages et les verreries dans le Centre - modèle à sa manière le paysage industriel et dès lors conçoit d'une façon spécifique le logement de ses ouvriers en tenant compte des besoins en main d'œuvre, des impératifs de la localisation, des nécessités de la fabrication... Sont ici repris trois réalisations charbonnières.

La famille Warocqué

Sur les terrains achetés en 1816 par Nicolas Warocqué, il est possible de compter, en 1837, 23 maisons dont 4 à la «Fontaine minérale», 6 dans l'ancienne remise du château et 11 le long du «pavé» de Morlanwelz⁵. Les charbonnages de Mariemont construisent des habitations ouvrières individuelles près de la future gare de Mariemont. Les premières bâtisses de la cité de l'Olive datent de 1854 et se dressent sur le terrain de l'ancienne abbaye de l'Olive dont les anciens bâtiments furent totalement détruits. Les nouvelles habitations, toutes tracées sur un même plan, comprennent une cave, trois pièces au rez-de-chaussée, deux chambres à coucher à l'étage, un grenier et un jardin d'environ trois ares où sont renvoyés les lieux d'aisance. Ces maisons sont édifiées par groupe de quatre ou de six et disposent, ensembles, d'un four à pain. Le toit est en ardoises, les murs badigeonnés à la chaux, tous les ans, et le soubassement de goudron, mesure d'hygiène qui permet aussi d'éviter l'aspect lugubre de la plupart des corons.



Cité de l'Olive à Morlanwelz, photo A. Godart.



Cité de L'Olive, photo J. Miller.

Malgré l'aspect idyllique des réalisations entreprises par Warocqué, des critiques ne tardent pas à se faire entendre. Certaines rumeurs prétendent que l'ouvrier, habitant au sein des maisons construites par le charbonnage, ne jouit d'aucune liberté, ainsi il ne peut lire de journal contraire à la conviction de son patron ou aller acheter son pain là où il le souhaite. Il est vrai que lors de grèves, les ouvriers ayant eu une conduite non conforme à celle attendue par l'industriel, ont été surveillés et certains sommés de quitter la maison du charbonnage⁶.

Bois-du-Luc

En 1807, la Société des charbonnages de Bois-du-Luc et d'Havré, héritière de l'ancienne Société du Grand Conduit, voit le jour. L'implantation de machineries au sein de cette société en développe l'ampleur et favorise un accroissement de main-d'œuvre. L'exemple de la cité du Grand-Hornu a, très certainement, influencé les responsables de Bois-du-Luc. Ainsi, de 1838 à 1853, une cité, Bosquetville, s'érige sur le site.

Cet ensemble de 166 maisons, chiffre de départ, s'agrandit le long d'une forme en trapèze

divisée en quatre parties égales suivant les plans médians et à l'intérieur desquelles l'espace libre se divise en autant de jardins qu'il n'y a de maisons. Cette disposition leur vaut le nom de «carrés». À partir d'un carrefour central, quatre rues partagent les carrés. Au Nord, la rue du Nord, munie d'une fontaine décorative; la rue du Midi, au sud, est bordée d'une double rangée d'arbres; les deux autres rues sont celles du Levant et du Couchant. Les rues annexes portent le nom des fosses du charbonnage. La maison d'administration est placée au sud de façon à dominer la cité. Au nord, des ateliers, la tour d'extraction d'un puits et diverses autres installations industrielles clôturent le domaine.

Le rez-de-chaussée est éclairé par une, parfois deux, fenêtres présentant une forme de demi-lune, dont le bois, fixé au mur, est divisé en neuf carreaux. Afin d'aérer la pièce, un des carreaux est remplacé par un système de clapet. Le plan type de la plupart des maisons est le suivant : au rez-de-chaussée, une salle commune, une chambre, une cuisine; l'étage comprend deux chambres disposant respectivement d'une ou de deux

fenêtres en façade. De plus, chaque habitation est dotée d'un jardin. La cité comprend, en outre, un service médico-chirurgical, une fontaine, un parc, des jardins, une salle des fêtes, une boucherie, un moulin à farine, une brasserie et une école primaire⁷.

Les charbonnages de Mariemont-Bascoup

Les charbonnages de Mariemont-Bascoup ont également pris des initiatives en faveur du logement de leurs ouvriers. Ces sociétés ont envisagé le problème du logement de leurs ouvriers sous deux angles : soit encourager l'achat de terrains et la construction des maisons par les ouvriers eux-mêmes, au moyen d'avances de fonds, sans intérêt et remboursables à long terme; soit construire, elles-mêmes, des maisons qu'elles loueraient ensuite à bas prix. En 1873, la société de Mariemont possède 261 maisons et celle de Bascoup, 157. Leur plan s'avère constant : au rez-de-chaussée, une grande chambre d'habitation, une chambre plus petite (servant de cuisine ou de buanderie) et une chambre à coucher; à l'étage, deux chambres à coucher et un grenier; l'ensemble comprend aussi une cave, un jardin et diverses dépendances. Les maisons sont disséminées par groupes de 4 ou de 6. Elles se louent 6, 50 francs par mois, l'éclairage au gaz compris. Les jardins s'étendent, environ, sur 3 ares de superficie. Les dépendances (trous à fumier ou lieux d'aisance) sont séparées du corps du logis. Un groupe de huit maisons dispose d'un four. Le toit des habitations est en ardoises. Tous les murs sont badigeonnés à la chaux chaque année. L'intérieur des habitations est repeint tous les

cinq ans et des réparations effectuées à l'entrée d'un nouveau locataire. Le prix de la location, en 1884, s'élève à 7, 50 francs, soit 90 francs par an. En 1884, les deux sociétés détiennent quelques 550 maisons qu'elles ont construites et qu'elles louent. Plus de 3 000 mille personnes y habitent et l'offre ne suffit pas pour répondre aux demandes. Cette disproportion prend une telle ampleur que l'administration des sociétés est bientôt obligée de tenir un registre par ordre d'inscription. Une telle action constitue un pur acte de bienfaisance. En effet, le prix de chaque maison (terrain non compris) s'élève à, plus ou moins, 3 400 francs. Le loyer représente donc un intérêt de 2, 5 % dont il faut déduire les coûts d'entretien et de réparations. La construction de 550

maisons a ainsi absorbé 2 000 000 de francs, capital dont les sociétés ne retirent qu'un faible intérêt.

Le système de vente de maisons toutes bâties ne rencontre que peu de succès. En 1884, le système législatif n'accorde en effet pas encore de faveurs fiscales à l'ouvrier achetant sa maison, de sorte que les frais de mutation, considérables, détournent les travailleurs de ce mode de placement. Ils préfèrent construire, eux-mêmes, leur logis. Les sociétés utilisent alors un procédé permettant de faciliter la construction d'un logement par l'ouvrier, lequel exige que celui-ci possède son terrain, dégrevé de toute charge hypothécaire. Si cette condition est remplie, si le montant du salaire s'avère suffisant, si les renseignements

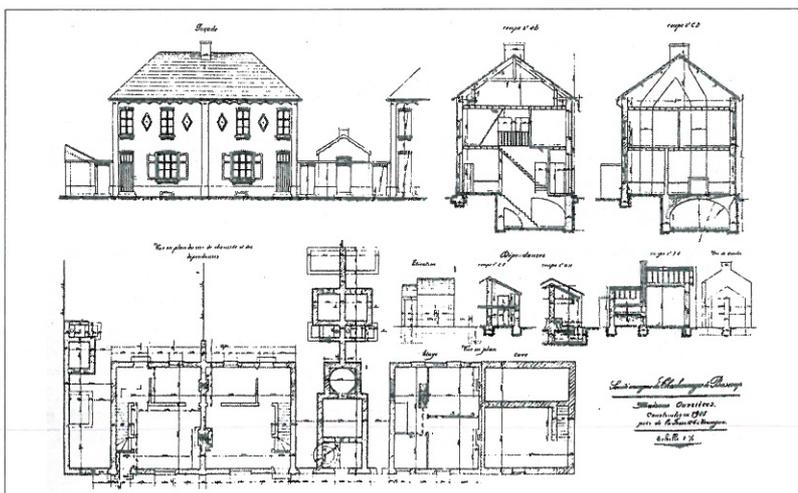
pris sur la personne se montrent satisfaisants..., le charbonnage lui prête, sans intérêt, une certaine somme remboursable en un temps relativement court (10 ou 12 mois), au moyen de retenues sur le salaire.

Comme cette somme est, évidemment, inférieure au coût moyen des bâtisses, qui peut être estimé à environ 4 000 francs (terrain compris), les ouvriers emploient toutes sortes de moyens annexes afin de diminuer la première dépense de construction : ils fabriquent eux-mêmes leurs briques, ils achètent des matériaux au rabais, ils obtiennent des délais de paiement, ils montent eux-mêmes les murs de leur bâtisse les jours de chômage ou lors de temps libres, toute la famille s'engage dans cette entreprise... Avec ce système, dès 1884, il s'érige, annuellement, quelque 40 maisons. La même année, 24 % des ouvriers adultes répondent au statut de propriétaires.

À partir de 1884, le nombre de maisons détenues par les sociétés n'augmente plus. Les charbonnages mettent à la disposition de leurs ouvriers, afin de les acquérir, les maisons de plus de deux cités ouvrières. Les acquéreurs peuvent n'en payer que le tiers et même, dans les cas exceptionnels, que le quart du prix débattu suivant l'état de conservation de la maison, la dimension et la situation du jardin. Pour le reste du prix, ils obtiennent un délai de 5 à 6 ans moyennant le paiement de l'intérêt de la somme due à raison de 3, 5 % l'an. Il s'agit du taux auquel ils peuvent obtenir un emprunt d'une société d'habitations ouvrières profitant des avantages conférés par la loi du 9 août 1889. Les ouvriers acheteurs jouissent aussi des



Cité construite à Trazegnies vers 1850 par les Charbonnages de Bascoup, à proximité du siège d'extraction n°5, photo ACL Bruxelles.



Plans de maisons construites à Trazegnies, en 1901, pour les Charbonnages de Bascoup.

faveurs fiscales inscrites dans cette loi et il leur est possible, simultanément, d'acquérir du charbonnage l'avance d'une somme remboursable en 10 mois, sans intérêt, par voie de retenue sur le salaire.

Ces conditions ont permis l'acquisition de 42 maisons faisant partie de la cité ouvrière de Mariemont et de 104 sises en la cité de Bascoup. Les sociétés ne disposent donc plus, en propriété, que de 342 bâtisses. Le système des prêts sans intérêt, consentis en vue de la construction de maisons par les ouvriers, s'amplifie. En 1889, le fonds de roulement, consacré à cette fin par les deux sociétés, atteint 200 000 francs. En principe, les prêts ne sont consentis qu'aux ouvriers qui ne possèdent pas encore leur maison, ou à ceux qui veulent agrandir ou modifier la leur, ou encore acquérir un terrain contigu à la leur.

b. Les initiatives consécutives à la loi du 9 août 1889

Diverses initiatives concrétisent la loi du 9 août 1889 : ainsi, la création d'un comité de patronage pour l'arrondissement de Thuin en 1890, l'institution d'une société anonyme «Le crédit ouvrier des cantons de Seneffe et de Fontaine-l'Évêque» en 1892 (destinée à accorder des prêts en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles réservés à des habitations ouvrières. L'actionnaire le plus important en était la Société charbonnière de Bascoup et parmi, les fondateurs, il est possible de relever le nom de Raoul Warocqué)⁸.

En ce qui concerne les sociétés de crédit, nous pouvons signaler la création des sociétés suivantes : «Le Crédit

d'Anderlues» à Anderlues, «La Maison ouvrière Saint-Géry» à Houdeng-Goegnies, «La Maison ouvrière» à La Louvière, «Chaque's maison» au Roeulx et la «Société anonyme de Saint-Éloi» à Morlanwelz.

Les comités de bienfaisance, fondés par la loi du 9 août 1889, permettent la réalisation de quelques projets.

Ainsi, des succursales de la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite, fondée en 1865, sont installées à Binche (1866) et à Strépy-Bracquegnies (1868). À Morlanwelz, 8 logements sont bâtis grâce à la bienfaisance; les Aumôniers du Travail ouvrirent, en novembre 1895, les Hostelleries ouvrières, pouvant abriter 20 personnes et Valère Mabile⁹ participe à l'ouverture des Hôtelleries du Centre dès 1899, hébergeant quelques 125 ouvriers.

Au niveau des comités de patronage, trois cantons judiciaires en sont pourvus : celui de Binche/ Merbes-le-Château, celui de La Louvière/ Le Roeulx/ Soignies et celui de Fontaine-L'Évêque/ Seneffe/ Marchienne-au-Pont.

Deux sociétés de constructions immobilières voient le jour : celle de Ressaix en 1895 «la Société d'habitations ouvrières de Ressaix-Leval-Péronnes» à l'initiative des charbonnages de Ressaix (elle construisit 257 logements) et celle du Roeulx, «La maison



Maison construite à Carnières, rue du Tram.

Rhodienne», en 1901. Quelques réalisations issues de ces sociétés de crédit subsistent aujourd'hui : à La Louvière, l'avenue du Rêve d'Or; à Houdeng-Goegnies, la rue V. Juste; à Anderlues, les maisons de la route de Charleroi.

c. Les réalisations émanant de privés

Quelques réalisations émanant d'initiatives privées peuvent également être indiquées : ainsi les maisons de logement.

Ces dernières, aussi appelées cantines, se situent habituellement non loin des gares. Elles consistent en des chambres annexées, le plus souvent, à un débit de boissons ou en un immeuble disposant de plusieurs chambres garnies. Les cantines logent 10 % du personnel du site de Bois-du-Luc de 1854 à 1923. Il est possible d'en rencontrer à Ressaix, à La Louvière (82 logements de ce genre, avec 380 logeurs, en 1898), à Bracquegnies (65 logements, avec 350 logeurs, en 1898) ou à Mauraige.



Groupe de maisons situées au Rœulx, avenue du Peuple. Réalisation de la SA de construction «La Maison Rhodienne».

VI. Conclusion

La problématique du logement ouvrier naît au XIX^e siècle et n'est toujours pas terminée aujourd'hui. Qu'il soit érigé par le patronat avec la cohorte de vicissitudes que cela peut comporter ou financé à partir des mesures édictées par le gouvernement dès 1889, l'ha-

bitat ouvrier ne connaît une certaine liberté qu'après la première guerre mondiale, pour émerger véritablement après la Libération. Vestiges du passé, ces maisonnettes sont habitées par une population plus ouverte. Qu'il s'agisse de jeunes couples, de pensionnés, d'ouvriers, de chômeurs, d'employés, un processus

d'appropriation s'est mis en route lequel doit encore s'accompagner d'une véritable démocratisation de l'accession à la propriété pour tous et dès lors d'une liberté de choix.

Véronique FILLIEUX
Université catholique de Louvain

NOTES

1. Commission médicale du Hainaut, dans *Enquête sur la condition des classes ouvrières et sur le travail des enfants*, t. III, Bruxelles, Ministère de l'Intérieur, 1846. p. 5.

2. BUSE (J.), *Feuillets détachés de l'histoire de l'habitation ouvrière*, dans *Revue générale*, t. LXXII, n°2, 1900 pp. 625-626.

3. Cf. DUCPÉTAUX (É.), *De la mortalité à Bruxelles, comparée à celle des autres grandes villes*, Bruxelles, 1844, p. 64.

4. BERTRAND (L.), *Le logement de l'ouvrier et du pauvre en Belgique*, Bruxelles, Paris, Bertrand, La Revue Socialiste, 1888, p. 287.

5. Cf. VANDENEYDE (M.), DARQUENNE (R.), *Les débuts de la société de Mariemont (1801-1840)*, dans *Annales du Cercle Archéologique et Folklorique de La Louvière et du Centre*, 1966, t. IV, p. 68.

6. Cf. VANDENEYDE (M.), *La vie quotidienne de grands bourgeois au XIX^e siècle : Les Warocqué*, Mariemont, Musée royal de Mariemont, 1989, p. 72, p. 139, p. 257.

7. Cf. ROELANTS DU VIVIER (F.), *Bois-du-Luc, une cité industrielle/een industriewijk*, dans *La Maison d'Hier et d'Aujourd'hui*, 1973, n° 20, pp. 5-6, p. 8.

8. Cf. ROLIN (H.), *Histoire d'un siècle d'efforts pour améliorer la condition des travailleurs : Les institutions ouvrières des charbonnages de Mariemont et de Bascoup*, Bruxelles, E. Bruylants, 1903, pp. 38-44, pp. 125-129, pp. 132-133.

9. MABILLE Valère : né à La Louvière le 14 août 1840, décédé le 17 mars 1909; suit les cours préparatoires aux examens d'ingénieur des mines; reprend une entreprise métallurgique établie à Morlanwelz; se marie avec Henriette van Hoegaerden le 29 août 1869; modernise sa fabrique et recherche de nouveaux débouchés [forge à Bilbao, chemin de fer en Italie, filiale en Hongrie...]; crée, en 1887, une société de secours mutuels; puis établit des écoles libres à Morlanwelz [école gardienne, école primaire pour garçons, école primaire pour filles, école ménagère et professionnelle]; collabore à l'instauration de la caisse des pensions du «Bon grain»; établit le dispensaire et l'orphelinat Sainte-Madeleine; contribue à l'obtention, le 27 octobre 1890, du statut de société anonyme pour la société de prêt pour habitations ouvrière Saint-Éloi; fonde, le 7 mai 1899, les hôtelleries du Centre, dans HAILLOT (Cmdt C.), *Un grand laborieux chrétien, Valère Mabilille 1840-1909*, Bruxelles, 1913, p. 3, pp. 9-10, pp. 58-62, pp. 71-74, p. 91