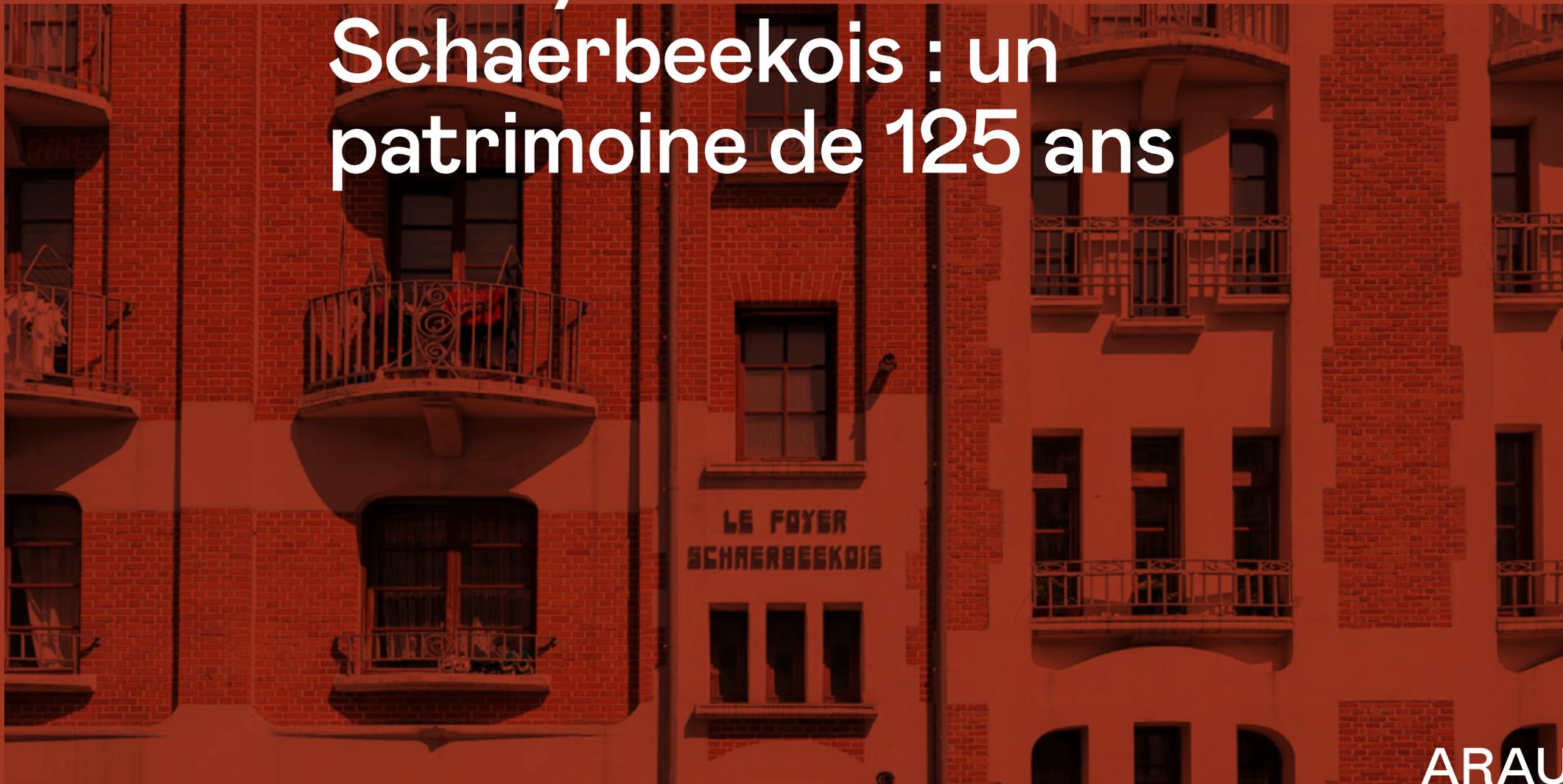




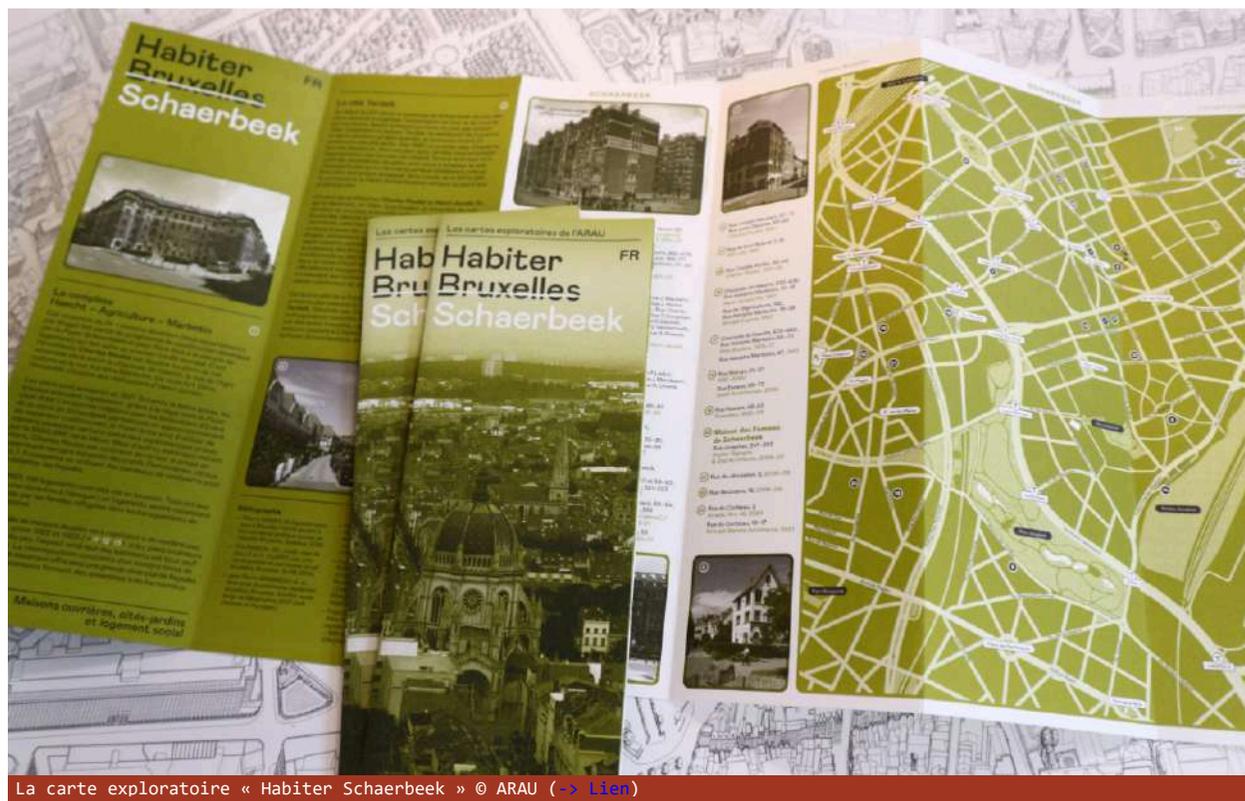
ÉTUDE DU 23 DÉCEMBRE 2024

Schaerbeek  
Patrimoine  
Logement social

# Le Foyer Schaerbeekois : un patrimoine de 125 ans



L'accès au logement abordable et à la qualité du cadre de vie urbain constituent les sujets de préoccupation à l'origine de la création de l'ARAU. En 2022, le centenaire des cités-jardins a constitué l'occasion de réaffirmer cet intérêt à la fois d'un point de vue historique, contemporain et prospectif: l'ARAU a, à cette occasion, décidé de concevoir un nouveau cycle de visites guidées destiné à sensibiliser le public au patrimoine exceptionnel que constituent les logements ouvriers, cités-jardins et logements sociaux à Bruxelles, à travers toute la Région pour mieux penser les défis contemporains et l'avenir de cet héritage social remarquable et fondamental pour la qualité de vie que la Région peut offrir à ses habitants.



La carte exploratoire « Habiter Schaerbeek » © ARAU ([-> Lien](#))

Dans les deux années qui ont suivi, le cycle s'est enrichi de nouveaux parcours, mais surtout, la matière rassemblée pour la préparation de ces visites a permis à l'ARAU de créer, en collaboration avec un collectif de graphistes (Moxs) et avec le soutien de la Cellule Architecture de la Fédération Wallonie-Bruxelles, une série de trois cartes exploratoires, nommée Habiter Bruxelles. Leur but ? Permettre aux curieux de parcourir eux-mêmes les plus beaux ensembles de logements sociaux et cités-jardins, à Schaerbeek, à Molenbeek et dans les Marolles. Le souhait de l'ARAU est évidemment d'enrichir cette collection au fil des années et des soutiens, notamment de la part des communes concernées.

En décembre 2024, l'ARAU s'est vu décerner le Prix du Patrimoine de la commune de Schaerbeek pour la carte exploratoire Habiter Schaerbeek. L'obtention de ce prix constitue une première et très belle reconnaissance du travail de l'association quant à la sensibilisation au patrimoine social Bruxellois. À l'occasion de la remise du prix, l'ARAU a d'ailleurs eu l'occasion de donner une conférence sur l'histoire du Foyer Schaerbeekois, première société publique de logement à Bruxelles (et certainement de Belgique) : une histoire multiforme, à la croisée de l'histoire sociale, politique, économique, architecturale et urbanistique. L'étude ici présente reprend la matière rassemblée pour la préparation de ladite conférence, augmentée de quelques focus et nombreuses précisions qui n'ont pu y être énoncées.

Cette étude est structurée de manière chronologique : après avoir abordé le contexte économique et politique, et les premières initiatives en matière de logement ouvrier, il sera question de la manière dont le logement abordable est progressivement devenu une préoccupation politique. L'étude se penche ensuite sur la naissance du Foyer Schaerbeekois, avant de parcourir son histoire, décennie par décennie, et de pointer ses principales constructions. Il sera bien entendu impossible d'aborder tous les ensembles construits par le Foyer, mais de donner un aperçu de ses différentes réalisations.

# 1. Croissance industrielle et logement ouvrier à Bruxelles : premières initiatives

La problématique du logement ouvrier (et la manière dont elle a été traitée politiquement) est, sans surprise, intimement liée au développement de l'industrie à Bruxelles. Dès le 18<sup>e</sup> siècle, Bruxelles voit se développer une activité préindustrielle, qui se concentre principalement dans le Pentagone, à proximité des bassins portuaires, mais aussi le long de la Senne. C'est l'arrivée du chemin de fer (la première voie de chemin de fer d'Europe continentale, en 1835, relie Bruxelles à Malines), mais aussi l'achèvement du canal Bruxelles-Charleroi (qui per-

met un approvisionnement direct en charbon), qui vont élever Bruxelles au rang de capitale industrielle du pays, mais aussi de premier bassin d'emploi industriel en Belgique, à la fin du 19<sup>e</sup> siècle.

Au cours de ce 19<sup>e</sup> siècle, le visage de Bruxelles et de ses faubourgs se transforme donc rapidement, d'une part à cause de la multiplication des usines, ateliers et entrepôts et, d'autre part, par l'arrivée d'une abondante main-d'œuvre venue y travailler. En effet, autour de ces usines vont chercher à s'installer leurs ouvriers. Certes, en Belgique, le réseau très dense du chemin de fer permet à certains ouvriers de faire « la navette » depuis la campagne (notamment grâce à l'introduction d'un abonnement à tarif réduit dès 1869), ce qui tempère donc l'exode rural, mais il n'empêche que Bruxelles accueille alors une concentration de main-d'œuvre jamais connue auparavant. Cet exode rural, couplé à l'amélioration des conditions de vie, ainsi qu'au nouveau statut de capitale de Bruxelles expliquent l'important « boom démographique » que connaît alors l'agglomération : au cours du 19<sup>e</sup> siècle, sa population passe de 86.000 personnes à 625 000 !

Or rien n'est réellement prévu pour accueillir cette population. Dans les quartiers ouvriers (notamment Anderlecht, Molenbeek, ou le quartier des Fabriques dans le Pentagone), la demande de logement surpasse souvent l'offre. Au nom du libéralisme, l'État n'intervient pas sur ces questions ; la misère ouvrière est laissée aux bons soins de la bienfaisance privée, tandis que la question du logement échoit aux industriels et aux propriétaires. Certains d'entre eux en profite : ils construisent des séries de petits logements très sommaires, parfois à l'arrière de leur propre habitation, dans des cours et des jardins, groupés le long d'une allée ou d'une cour. C'est ce qu'on appelle des impasses ou bataillons carrés, dont les conditions de vie sont tristement célèbres et régulièrement dénoncées par les philanthropes et les premiers socialistes. Elles ne sont pas une invention de la période industrielle (on en trouve, dans les Marolles par exemple, dès le Moyen-Age), mais le contexte économique et social entraîne leur multiplication.

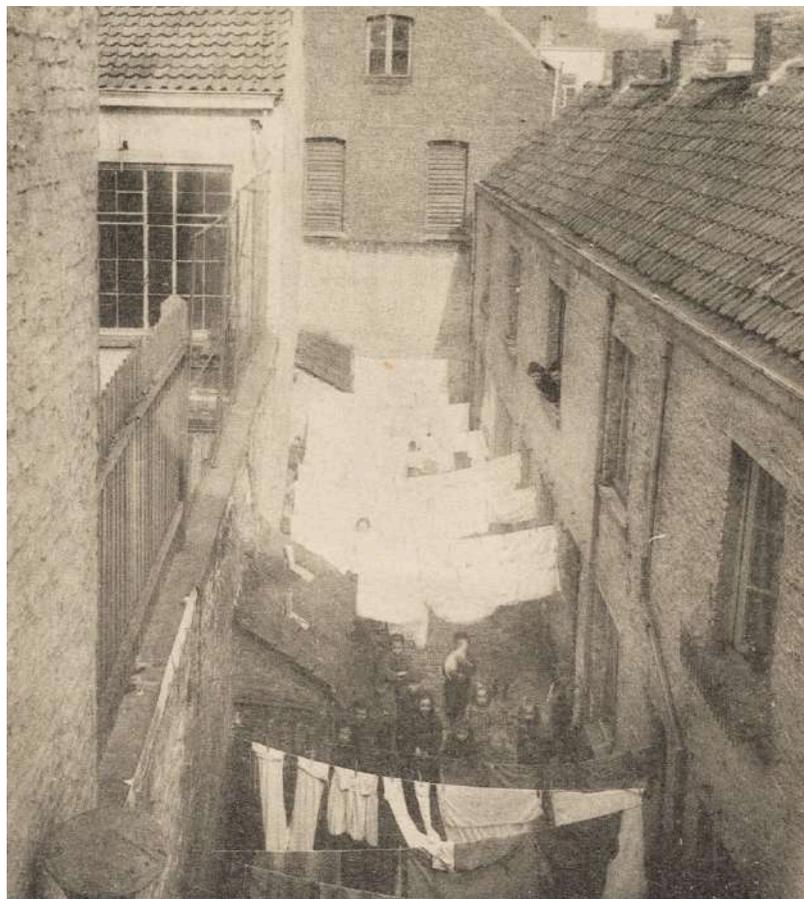
Quelques patrons plus philanthropes (mais ils sont rares) se soucient toutefois d'édifier des ensembles de logements pour leurs employés : à Bruxelles, on peut citer le Familistère des usines Godin, situé quai des Usines (aujourd'hui intégré au centre commercial Docks). Mais



Quai de Mariemont

Bruxelles

Le quai de Mariemont, vers 1900 © Urban.brussels -> [lien](#)



Impasse à Schaerbeek, rue L'Olivier, vers 1900 © urban.brussels -> [lien](#)

de manière générale, la classe politique se préoccupe peu de la problématique : en effet, surveiller la prolifération des impasses insalubres, ou même construire du logement sont vus comme ne relevant pas des compétences de pouvoirs publics, et surtout comme une atteinte à la sacro-sainte propriété privée.

Les enquêtes et rapports menés notamment par Edouard Ducpétiaux (inspecteur des prisons et des organisations d'assistance), qui dénoncent les conditions misérables dans lesquelles vivent les ouvriers, vont contribuer à sensibiliser la classe politique à ce sujet, dès 1838.



Famillistère Godin, quai des Usines, en 1898 © Familistre.com -> [lien](#)

Mais il faut surtout attendre la montée des tensions sociales (nombreuses grèves, émeutes) et des inquiétudes hygiénistes (Bruxelles connaît plusieurs épidémies de choléra, qui touchent plus durement encore les habitants de ces impasses, qui sont alors vues comme des foyers de maladies) pour que l'État s'engage pour le sort des ouvriers et de leurs conditions de logement : par peur de la contagion et des révoltes sociales donc !

Une première réponse va consister en la **suppression de ces impasses** pour assainir la ville, dans la droite lignée des théories hygiénistes. Pour ça, de nouvelles **lois sur l'expropriation** sont votées (*Loi sur l'expropriation par zone pour cause d'assainissement*, en 1858 et *Loi sur l'expropriation par zone pour cause d'utilité publique*, en 1867) afin de faciliter l'expropriation des îlots insalubres. Ces lois vont permettre notamment d'entamer le voûtement de la Senne et la création des boulevards centraux, en rayant de la carte, par la même occasion, plusieurs quartiers populaires du centre de Bruxelles, dans les années 1860-1870. On estime que 1000 maisons ont, à cette occasion, été démolies... mais à ce stade politique on ne cherche pas de solution pour reloger les expulsés : l'État, ou les communes, ne font rien à ce sujet.

Mais c'est aussi l'époque des **premières lois sur l'habitation ouvrière**, en 1867 et 1889.

- La loi de **1867** va favoriser la **création de sociétés anonymes** qui construisent du logement ouvrier. Plusieurs sont fondées à Bruxelles, notamment la *Société Anonyme des Habitations ouvrières de l'Agglomération bruxelloise*. Celle-ci construira plusieurs petites cités ouvrières en périphérie de la ville, notamment à Molenbeek (rue de Dilbeek) ou à Schaerbeek (cité de Linthout, avenue de Roodebeek), au cours des années 1860-1870, sur le modèle de la « maison Mulhouse » (voir encart). Certaines de ces cités vont d'ailleurs accueillir des habitants chassés du centre-ville par les travaux de voûtement de la Senne. Rebaptisée Bruxelloise des Habitations, la société existe encore aujourd'hui, et a pour actionnaires principaux la Ville de Bruxelles, le CPAS de la Ville ainsi que quelques actionnaires privés.
- La loi de **1889** sur le logement (qui fait suite à la grande grève de 1886) favorise, d'une part, **l'accès à la propriété** pour les ouvriers les plus méritants (dans l'idéal paternaliste, avoir une maison à entretenir et un emprunt à rembourser éloigne l'ouvrier du cabaret et favorise l'épargne...) et, d'autre part (mais de manière plus marginale), **la création de sociétés de crédit à la construction** en

leur accordant des avantages financiers et fiscaux. Dès lors, des sociétés privées et des communes vont investir dans le logement des ouvriers : c'est la naissance des ancêtres des SISP.

#### La « Maison Mulhouse »

Le principe de la maison Mulhouse est de proposer un habitat ouvrier, assez sommaire, sous l'aspect d'une maison de taille respectable : chaque pavillon, situé au milieu d'une parcelle, comporte en fait quatre logements (un à chaque angle), avec chacun un jardin. Chacun de ces logements se compose de trois pièces superposées (rez-de-chaussée, étage et grenier). L'aspect extérieur, campagnard et presque cossu, détonne avec la sobriété de l'intérieur. Aujourd'hui, la plupart de ces maisons ont été rénovées et les logements initiaux ont été regroupés par deux afin d'offrir davantage d'espace et de confort : chaque toit n'abrite donc plus que deux maisons. Cette typologie tire son nom d'un modèle de maisons développé par la Société industrielle de Mulhouse (1826), une société philanthropique fondée par des patrons de l'industrie textile. Cette Société fondera la Société mulhousienne des Cités ouvrières (1853), qui sera à l'origine d'une des plus anciennes cités ouvrières de France. Ce modèle de maisons sera très souvent reproduit par la suite.



Cité ouvrière de Linthout © Urban.brussels -> [Lien](#)



Cité ouvrière de la rue de Dilbeek, à Molenbeek-Saint-Jean © Marc Detiffe

## 2. À Schaerbeek : les premières années du Foyer Schaerbeekois

### 2.1. Le logement ouvrier à Schaerbeek à la fin du 19<sup>e</sup> siècle

A la fin du 19<sup>e</sup> siècle, Schaerbeek devient une commune résolument résidentielle : les nouveaux quartiers qui sortent de terre, et certaines rues du centre historique, sont principalement destinés aux classes bourgeoises : maisons de maîtres et hôtels particuliers, petits immeubles de rapport poussent comme des champignons. Les habitations les plus modestes se concentrent, quant à elles, sur les axes anciens de la commune (notamment rue Verte ou rue Josaphat), et dans tout une série de petites rues étroites, perpendiculaires à la chaussée de Haecht (rue Philomène, Van Dyck ou L'Olivier) : on y trouve des maisons plus étroites, bâties à front de rues, conçues souvent en séries. On dénombre aussi plusieurs impasses, où logent les plus démunis (impasses Schampaert, Van der Elst et du Boulanger rue Van Dyck,



Cité ouvrière construite pour Félix Mommen © Urban.brussels -> [Lien](#)

ainsi que les impasses Dever et Gossey rue L'Olivier). Seule subsiste aujourd'hui, dans ce quartier, l'ancienne impasse Rubens, renommée Petite rue L'Olivier.

Dans l'est de la commune, outre la cité de Linthout, on trouve une seconde petite cité ouvrière : également située avenue de Roodebeek et édifée en 1878, elle compte à l'origine treize maisons, dont cinq à front de rue (démolies aujourd'hui), et huit en intérieur d'îlot (dont deux ont également disparu). Cette petite cité est construite pour le compte de Félix Mommen, artisan spécialisé dans la confection de fournitures pour artistes, établi à Saint-Josse-ten-Noode.

### 2.2. La naissance du Foyer Schaerbeekois

En 1897, la commune de Schaerbeek crée une commission chargée de faire le point sur l'état de cet habitat ouvrier à Schaerbeek. Au vu des conclusions accablantes de celle-ci – insuffisance de logements bon marché, ressources précaires des ménages, hygiène déplorable et situation morale laissant à désirer –, et sous l'impulsion de l'échevin des Finances Louis Bertrand (voir encart), Schaerbeek crée en 1899 le Foyer Schaerbeekois. Société anonyme, son objet est la construction, la vente par annuités et la location de logements ouvriers. C'est la première société de logement communal à Bruxelles ! Elle sera suivie de peu par le Logement Molenbeekois, société créée quelques mois plus tard. Le Foyer Bruxellois, lui, n'apparaît qu'en 1921 !

La création de cette Société destinée à créer du logement pour les populations plus précaires ne va évidemment pas de soi : au sein du Conseil communal, la proposition de Louis Bertrand de faire construire des logements par la commune au moyen d'une société, suscitait les craintes de certains membres, pour lesquels l'interventionnisme en la matière était une atteinte à la propriété privée. Louis Bertrand parvient toutefois à rallier l'unanimité du Conseil à ses vues.

Le Foyer Schaerbeekois regroupe ainsi autour de la commune (partenaire dominant) la commission des hospices civils, le bureau de bienfaisance, la coopérative Le réfectoire scolaire, ainsi que quelques particuliers.



© Archiviris -&gt; lien

### Louis Bertrand (1856-1943)

Fils d'un ouvrier marbrier, Louis Bertrand quitte l'école à 12 ans pour aider financièrement sa famille. Vendeur de journaux pendant plus d'un an, il devient en 1871 apprenti marbrier. Il s'oriente rapidement vers la politique, via l'action syndicale. Plutôt réformiste, il est partisan de la lutte parlementaire, des alliances politiques, et promeut les syndicats, mutuelles et coopératives comme armatures de l'organisation ouvrière. En 1885 il est l'un des fondateurs du Parti ouvrier belge et du journal *Le Peuple* dont il fut le directeur de 1900 à 1907. Sa carrière politique est très fournie : il est conseiller communal à Schaerbeek (de 1895 à 1921), échevin à Schaerbeek (de 1895 à 1920), ainsi que député (de 1894 à 1926), mais aussi Ministre d'Etat (1918).

Avec Octave Houssa (ingénieur communal pour Schaerbeek – voir encart), il est l'un des grands artisans du développement urbanistique de la commune de Schaerbeek au début du 20<sup>e</sup> siècle, qui fait passer la commune rurale au rang de grand faubourg urbain.

C'est l'un des fondateurs du Foyer Schaerbeekois : la question du logement est d'ailleurs une de ses principales préoccupations. Dès 1888, il publie un ouvrage intitulé *Le logement de l'ouvrier et du pauvre en Belgique*, dans lequel il avance plusieurs propositions de réformes en la matière : surveillance et amélioration des logements, baisse des loyers trop élevés, impôt sur les logements inhabités, mais surtout construction de logements par les pouvoirs publics (communes, bureaux de bienfaisance, hospices, etc.) : une idée novatrice pour l'époque ! Dans son esprit, la propriété du logement importe peu : il convient avant tout de procurer à tous un logement convenable, au meilleur marché possible.

## 2.3. Les premières réalisations

À une exception près, les premières réalisations du Foyer Schaerbeekois se situent hors du noyau ancien de la commune, c'est-à-dire au-delà du chemin de fer de ceinture, et surtout au-delà du boulevard de Grande Ceinture, principalement dans les quartiers de Linthout et de Helmet. Cela tient à deux raisons ;

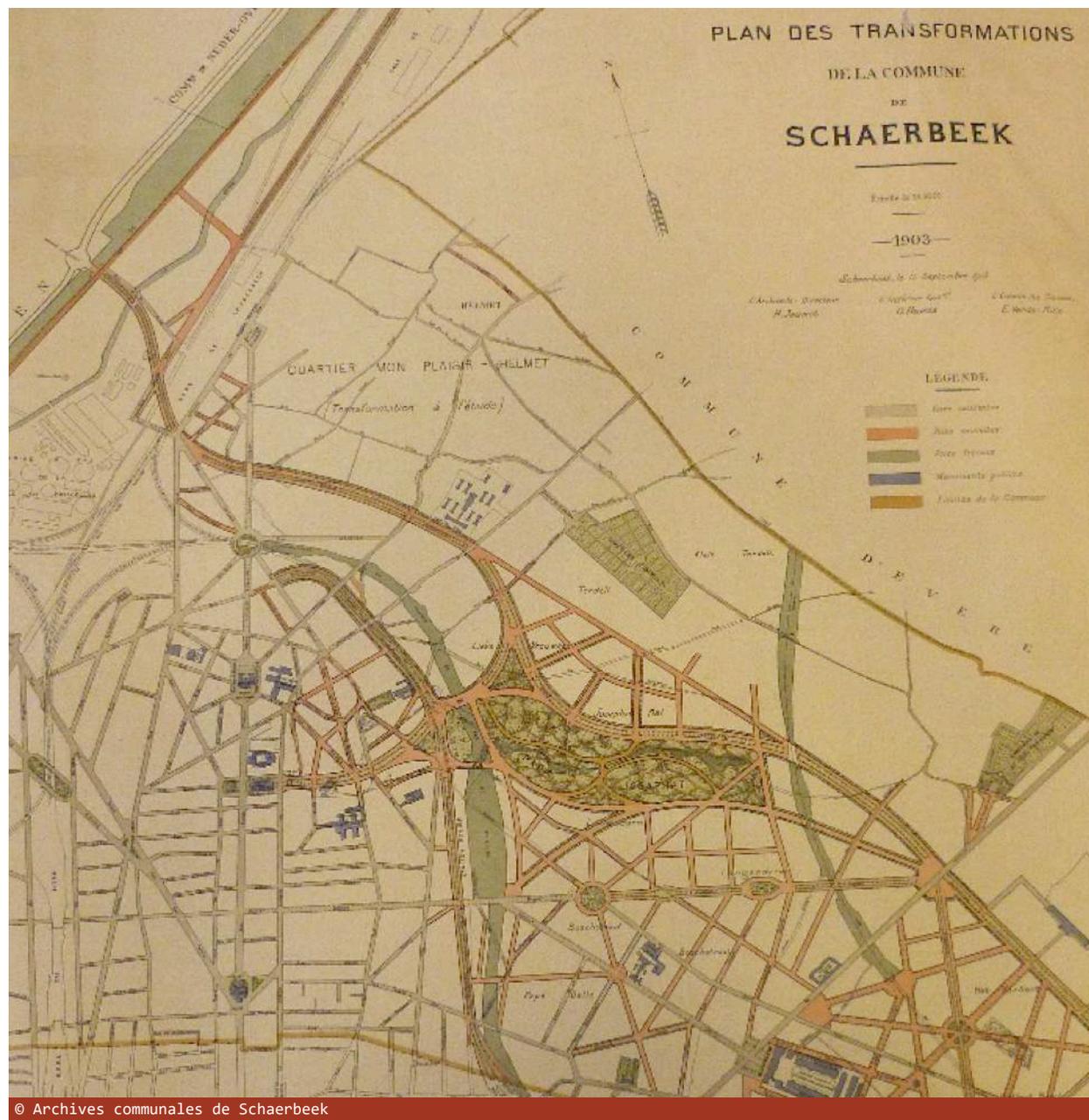


Coin de la chaussée de Helmet et de la rue du Foyer Schaerbeekois, arch. Henri Jacobs © Urban.brussels -&gt; lien

- les terrains (en tout cas au début du 20<sup>e</sup> siècle) y sont encore peu chers et assez nombreux ;
- selon les élites de l'époque, loger les ouvriers comprend aussi un aspect moralisateur : il s'agit de les « extraire » des quartiers insalubres, pour bénéficier de l'air pur de la périphérie, et aussi d'éviter leur rassemblement, source de désordres politiques !

Les premières réalisations du Foyer sont entamées dès 1899 :

- En 1899-1902 : une série de maison et un immeuble rotonde **au coin de la chaussée de Helmet et de la rue du Foyer Schaerbeekois** (alors simple chemin de campagne). Cet ensemble est le fruit d'un concours d'architecture, œuvre des architectes Henri Jacobs et Joseph Rempelbergh. Dans une première phase (1899), Joseph



© Archives communales de Schaerbeek

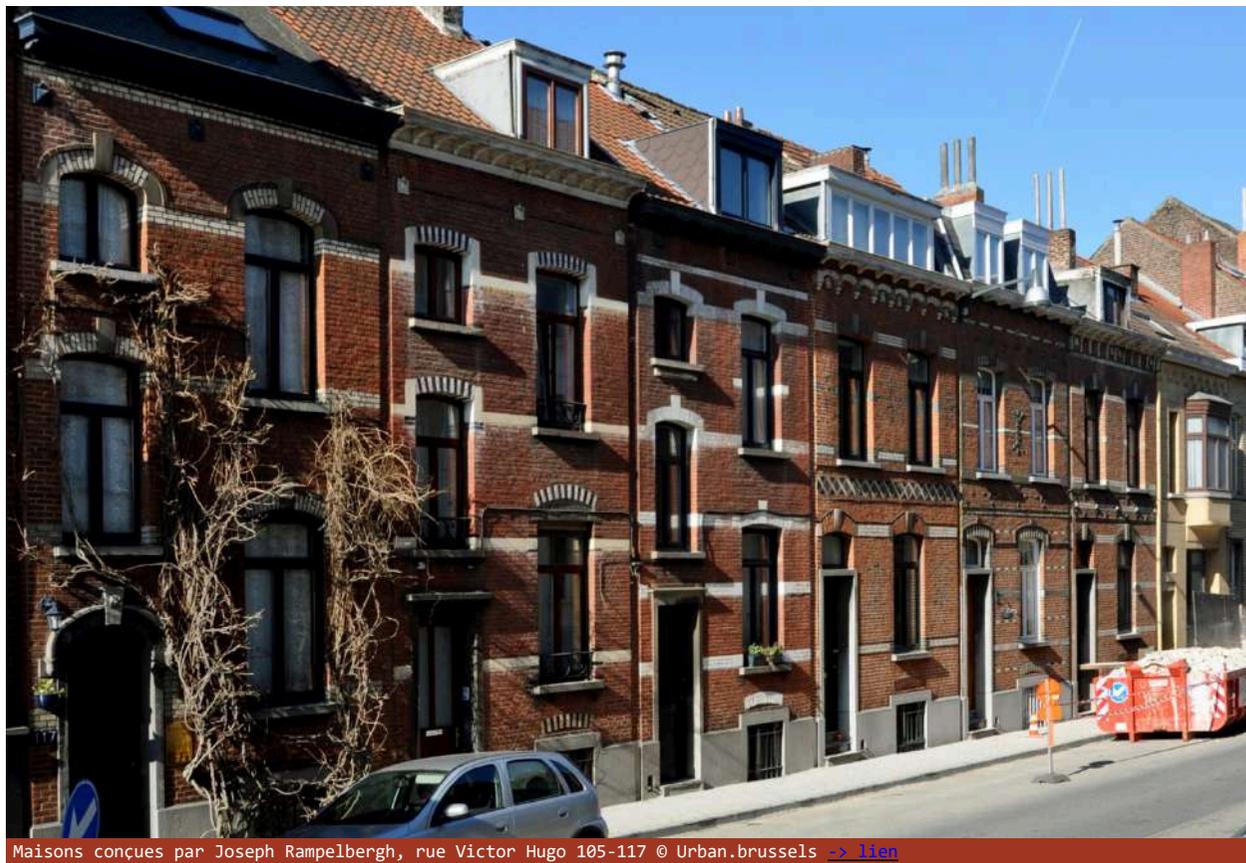
### Octave Houssa et l'urbanisation de Schaerbeek.

En 1896, un nouveau collègue échevinal, plus progressiste, dirige la commune de Schaerbeek. Celui-ci conclut un important emprunt destiné à entamer une vaste opération de transformation de la commune. Dans un premier temps, il s'agit de rénover le noyau villageois en créant de nouvelles artères (notamment l'avenue Louis Bertrand). Mais le collège souhaite aussi guider l'urbanisation du reste de la commune, principalement rural à cette époque. Il faut dire que Schaerbeek, comme la plupart des autres faubourgs bruxellois, voit sa population augmenter de manière importante depuis plusieurs décennies. Pour éviter que les propriétaires des terrains tracent des rues et lotissent de parcelles de manière anarchique, les édiles souhaitent cadrer ce développement par un nouveau plan.

Pour la modernisation du village, ainsi que pour la création du plan d'urbanisation, c'est l'ingénieur communal Octave Houssa qui est aux manettes, sous la direction d'Emile Vande Putte, échevin des travaux publics. En 1903, Houssa conçoit un vaste plan qui comporte quatre nouveaux quartiers (Monrose, Linthout, Vallée Josaphat et Montplaisir-Helmet) situés sur les zones encore rurales du nord et de l'est de la commune, ainsi qu'un nouveau parc public, le parc Josaphat. Seul le plateau Terdelts échappe encore à la planification.

En tout, ce sont 600 hectares dont la destinée est désormais inscrite sur le papier ; l'idée est de faire de Schaerbeek une commune urbaine de 200.000 habitants. Pour financer cette grande entreprise, Schaerbeek met sur pied une nouvelle taxe dite « taxe annuelle directe de trottoir », laquelle repose sur les propriétaires des parcelles longeant les artères nouvellement créées par la commune.

Les travaux d'aménagement des voiries (ouverture des nouvelles rues, nivellement, travaux de pavage, d'égouttage et d'éclairage) sont entamés dès 1904 et, pour la plupart, terminés à la veille de la Première Guerre mondiale. La construction des maisons et immeubles qui bordent ces nouvelles rues et avenues est plus ou moins concomitante, notamment parce que la commune pénalise les propriétaires qui tardent à construire sur les parcelles nouvellement acquises. Ce bâti début de siècle est complété dans l'Entre-Deux-Guerres.



Maisons conçues par Joseph Rampelbergh, rue Victor Hugo 105-117 © Urban.brussels [-> lien](#)

Rampelberg construit des maisons ouvrières, individuelles ou pour deux ménages, afin d'économiser sur le coût de la construction en rentabilisant le terrain à une époque où celui-ci prend de la valeur. Un système de location avec promesse de vente au bout de la 25<sup>e</sup> année est mis en place. Ce sont des familles nombreuses d'ouvriers du chemin de fer qui en bénéficieront ; en 1902, Henri Jacobs construit le bâtiment d'angle (sorte d'immeuble rotonde, n°2-4). Malgré ses réticences (les immeubles collectifs rappellent trop la promiscuité des impasses), le Foyer se résout à créer ici des bâtiments à logements multiples, toujours dans l'idée de rentabiliser les terrains.



Les mêmes maisons, vers 1900 © Urban.brussels [-> lien](#)

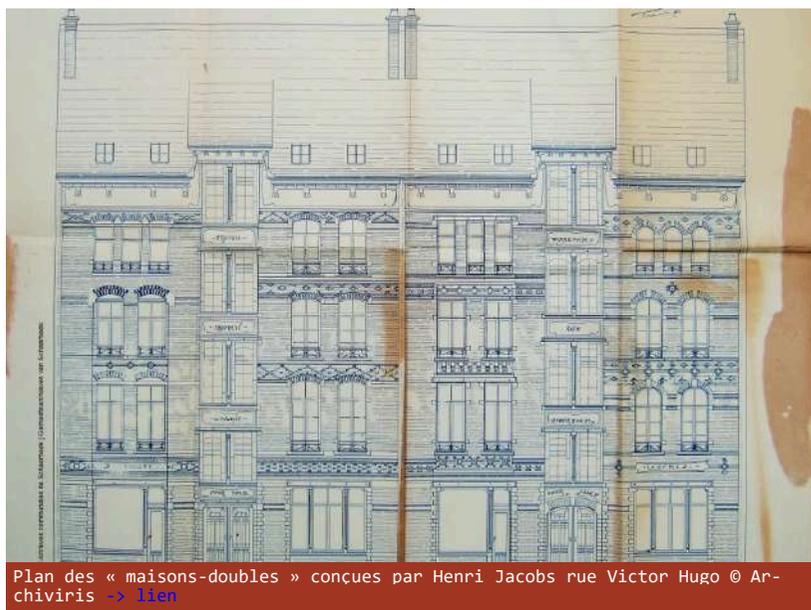
- En 1899-1902 : deux « maisons-doubles » **rue Victor Hugo** (n°53-55 et 57-59) chacune comptant huit appartements. Œuvre d'Henri Jacobs, les appartements comportent, à l'origine, trois pièces, ainsi qu'un robinet d'eau et un WC, un confort pour l'époque ! En 1968, ils échappent de peu à la démolition et seront rénovés en 2001. À cette occasion, on fusionne certains logements afin de créer des appartements plus grands. D'inspiration, Art Nouveau, ces « maisons-doubles » sont surtout connues pour leurs sgraffites aux messages pour le moins paternalistes, et ce dans les deux langues (photos page suivante).
- En 1900 : sept maisons **rue Victor Hugo** (n°105-117, conçues vraisemblablement par Joseph Rampelbergh), et vendues avec un important bénéfice, vu que le quartier est alors en plein essor.
- En 1901 : quatre maisons **rue Victor Hugo** (n°67-69 et 87-89), conçues par Henri Jacobs et revendues également.
- En 1902 : deux « maisons doubles » **rue Léon Mahillon** (30-32 et 57-59), chacun comptant huit appartements.



Les deux « maisons-doubles » conçues par Henri Jacobs, rue Victor Hugo © Admirables Façades -> [lien](#)



Détails des sgraffites ©urban.brussels -> [lien](#)



Plan des « maisons-doubles » conçues par Henri Jacobs rue Victor Hugo © Archiviris -> [lien](#)



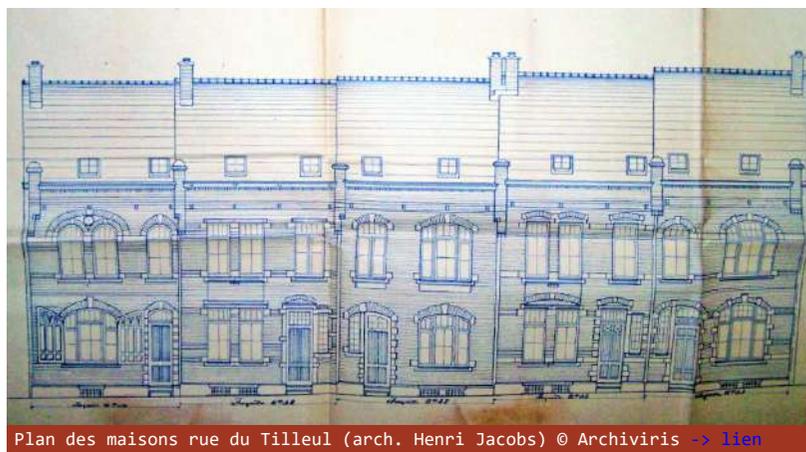
Détails des sgraffites © Admirables Façades -> [lien](#)



Les maisons de la rue du Tilleul (arch. Henri Jacobs) © Archiviris -> [lien](#)



Les maisons de la rue du Corbeau (arch. Henri Jacobs) © Archiviris -> [lien](#)



Plan des maisons rue du Tilleul (arch. Henri Jacobs) © Archiviris -> [lien](#)

Après cette première phase de construction, principalement localisée dans le quartier de Linthout, le Foyer se penche sur d'autres projets, dans d'autres quartiers de la commune :

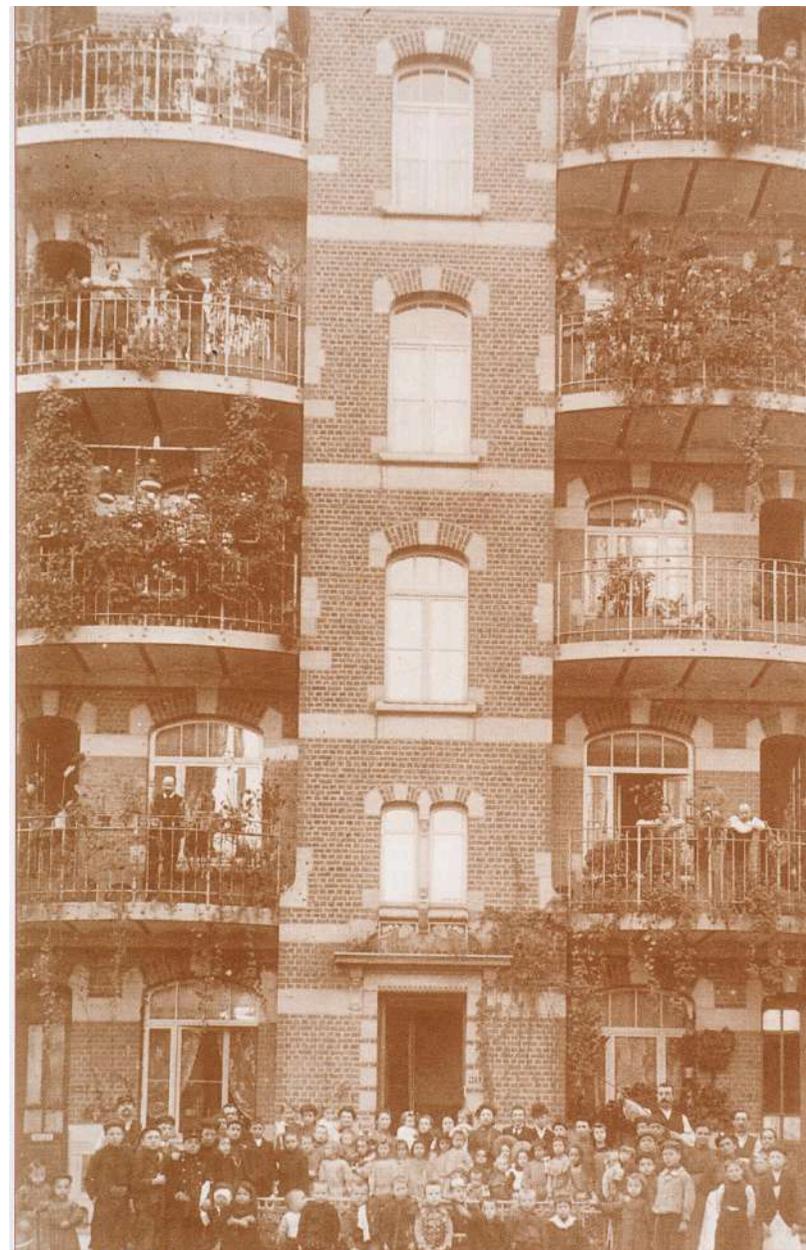
→ En 1903 : un ensemble de **maisons rue du Corbeau et du Tilleul**, dessinées par Henri Jacobs et destinées aux ouvriers du chemin de fer de la gare de marchandises de Schaerbeek-Josaphat, et au

personnel communal. Ce petit projet répond à l'idée de la commune de répartir un maximum les logements ouvriers sur le territoire communal, pour éviter les concentrations. À l'instar d'autres maisons construites par le Foyer, elles sont mises en vente par annuité. Toutefois, elles mettront du temps à trouver acquéreur, notamment parce qu'elles sont situées très loin du centre de la commune.

→ En 1903-1905 : **la cité de L'Olivier, rue L'Olivier**, constitue le seul projet du Foyer dans le vieux Schaerbeek et remplace plusieurs impasses insalubres. Dessinés par Henri Jacobs, les plans de cet ensemble sont assez comparables à ceux des immeubles de la rue Victor Hugo : il est composé de 5 « maisons-doubles », disposées autour d'une cour, et qui abritent chacune dix logements à l'origine. Les appartements proposent deux chambres, une cuisine et une laverie avec arrivée d'eau, mais aussi un WC et un balcon, ce qui constitue un confort inédit ! La construction d'un ensemble de cette taille est d'ailleurs une première dans l'agglomération bruxelloise. L'expérience va inspirer la Ville de Bruxelles pour la construction de la cité Hellemans, dans les Marolles. Afin de l'adapter aux normes du confort moderne, l'ensemble a été rénové et les travaux se sont achevés en 2022 (voir photos page suivante).



La cité L'Olivier après rénovation © Beliris -> [lien](#)



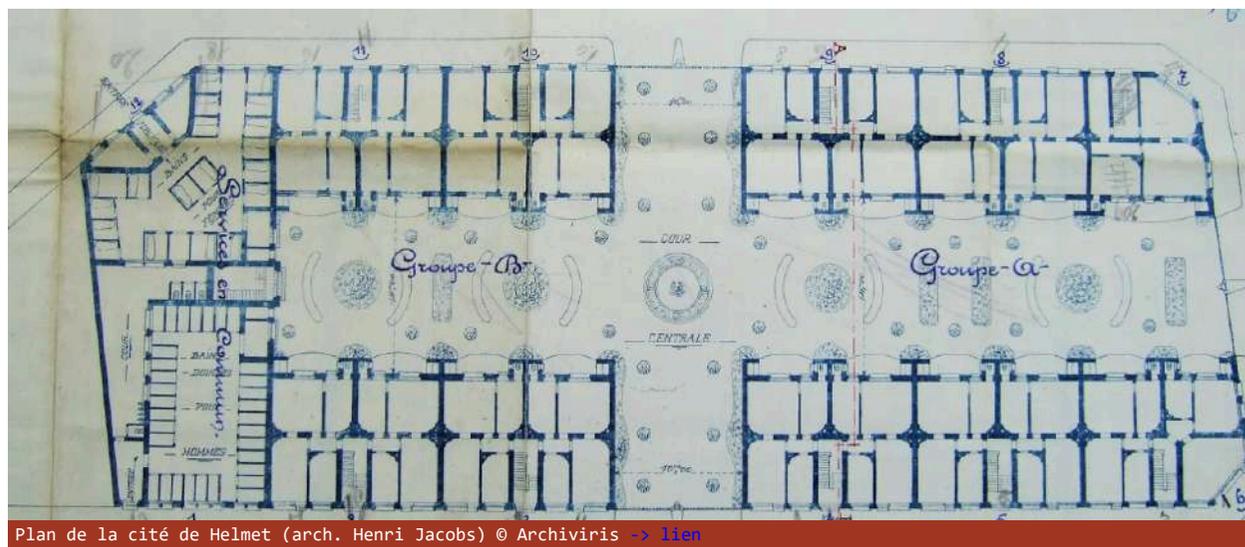
La cité L'Olivier peu après sa construction © Urban.brussels -> [lien](#)



Sgraffite de la cité L'Olivier après rénovation © Beliris -> [lien](#)



La cité de Helmet peu après sa construction © Archives communales de Schaerbeek



Plan de la cité de Helmet (arch. Henri Jacobs) © Archiviris → [lien](#)

→ En 1906-1910 : suite au succès de la Cité de l'Olivier, le Foyer décide de construire un second ensemble, qui prend le nom de **Cité de Helmet** ou **Cité Jacobs**, du nom de son architecte. Le terrain choisi se trouve sur le plateau de Helmet, considéré comme salubre et bien aéré. C'est Henri Jacobs qui négocie, pour le Foyer, l'acquisition du terrain. Il conçoit quatre blocs, séparés par des jardins et des fontaines, et comprenant en tout 100 logements de deux à quatre pièces. Le projet est voté en 1906 et prévoit initialement des bains-douches publics et des buanderies, qui doivent aussi servir aussi au reste du quartier, mais qui seront abandonnés en 1909, faute de moyens. L'ensemble est inauguré en 1910 et sera surtout occupé par des employés du chemin de fer et des tramways.

Pour financer ce dernier projet, le Foyer décide de vendre plusieurs terrains dont il est propriétaire, dans des quartiers qui, entre-temps, se sont embourgeoisés (et où la cohabitation entre population ouvrière et bourgeoisie est vue d'un mauvais œil) : cela lui permet de réaliser une importante plus-value.

Ainsi, à la veille de la Première Guerre, le Foyer abrite 257 familles, soit 1189 personnes. Toutes ces réalisations, ou presque, portent la griffe d'un seul architecte, Henri Jacobs (voir encart).



Gemeentelijke Basisschool, Koekelberg © Urban.brussels  
-> [lien](#)



École primaire communale Steyls, Ville de Bruxelles © Urban.brussels, -> [lien](#)



Groupe scolaire Josaphat, Schaerbeek © ARAU

### Henri Jacobs (1864-1935)

Architecte belge rattaché à la période Art nouveau, fils d'un directeur des écoles, Henri Jacobs est une figure plutôt méconnue : on n'a aucune photo de lui ! Il se forme à l'Académie royale des Beaux-Arts de Bruxelles, c'est le seul architecte Art nouveau à s'être consacré principalement à la construction d'écoles et de logements sociaux. Il travaille d'abord à Laeken, où il réalise plusieurs petits ensembles de logements ouvriers, mais sa notoriété grandit lorsqu'il est désigné architecte officiel du Foyer schaarbeekois, dès 1899. En plus de dessiner des plans pour le Foyer, il va aussi prospecter pour chercher des terrains abordables à acheter par la Société. Grâce à lui, elle acquiert par exemple un vaste terrain derrière la caserne Baudouin, le long de la future rue Victor Hugo.

Il travaillera aussi pour les communes d'Etterbeek, de Koekelberg, d'Uccle, de Forest ou encore de Bruxelles-Ville, pour lesquelles il réalise plusieurs écoles. Pour les écoles, comme pour les logements sociaux, Jacobs doit souvent prendre en compte des contraintes budgétaires, ce qui ne l'empêche pas de jouer avec les matériaux pour créer des décors d'exception, parfois discrets, mais toujours dans l'idée de mettre le beau à la portée de tous<sup>1</sup>.



Complexe scolaire de Linthout © urban.brussels -> [lien](#)



Cité Floréal, à Watermael-Boitsfort © ARAU

### 3. Le logement abordable devient une préoccupation nationale

Après la Première Guerre mondiale, la Belgique est dirigée par un gouvernement d'union nationale (libéraux, catholiques, socialistes) qui s'attèle à la reconstruction du pays : des milliers de logements ont en effet été détruits (on estime qu'il en manque entre 200.000 et 300.000) et on en profite pour repenser la politique du logement social. Dès 1919 (il faut reconstruire rapidement !), et sous la pression des socialistes, une loi donne naissance à la Société nationale des Habitations et Logements à Bon-Marché : elle est chargée de coordonner et d'encourager les initiatives des sociétés locales de construction en leur consentant des prêts à taux réduits, donnant ainsi un nouvel élan à la construction de logements.

La SNHLBM va donc devenir l'autorité de « tutelle » des sociétés locales de logement déjà existantes, et les communes qui ne possèdent pas encore de société de ce type sont invitées à en fonder. La SNHLBM soutient aussi des coopératives de locataires, souvent fondées par un regroupement d'employés d'un même secteur. Ça

concerne moins Schaerbeek, mais toute une série des cités-jardins construites au début des années 1920 le sont à l'initiative de ces coopératives : c'est le cas de la cité du Logis-Floréal, ou de celle de Moortebeek à Anderlecht. Le modèle de la coopérative de locataires aura un tel succès que, dès 1923, le gouvernement n'autorise plus l'agrément de nouvelles sociétés qui, selon son opinion, sont des nids pour les idées révolutionnaires.

Si la SNHLM encourage et finance à taux réduits les projets des sociétés locales de logement et des coopératives, elle définit aussi des règles en matière de typologies de logement. C'est clairement le modèle de la cité-jardin, composée de maisons individuelles, qui est encouragé. La SNHLMB rejette d'ailleurs en bloc les immeubles collectifs, synonymes de promiscuité, de manque d'hygiène, etc. Les années 1920 voient ainsi fleurir des ensembles de maisons unifamiliales sur le pourtour de la ville, à proximité d'arrêts et de terminus de transports en commun. Ces cités-jardins s'inspirent du modèle de la « garden-city » théorisée par Ebenezer Howard, mais sont moins ambitieuses dans leur programme : il s'agit surtout de quartiers résidentiels proposant quelques équipements communautaires de base (école, laverie, bureau de poste, quelques commerces, etc.).

1. Sur cette thématique, l'ARAU propose une visite spécifiquement dédiée à l'œuvre d'Henri Jacobs, intitulée *L'Art nouveau pour tous* -> [lien](#)



Cité Diongre, à Molenbeek-Saint-Jean © Marc Detiffe



Cité de Moortebeek à Anderlecht © Marc Detiffe



Cité de la Roue, à Anderlecht © Marc Detiffe



Cité de Joli-Bois ou des Pins Noirs, à Woluwe-Saint-Pierre © ARAU

Mais dans la seconde moitié des années 1920, les difficultés financières (le paiement des dommages de guerre est terminé), ainsi que l'augmentation du prix des terrains dans certains faubourgs, et celle des prix des matériaux, poussent l'État à revoir ce modèle : afin de pouvoir continuer à être soutenues par la SNHLBM, les sociétés publiques sont poussées à vendre leurs maisons individuelles (44% du patrimoine social est alors vendu en Belgique), et à construire des petits immeubles plurifamiliaux à mettre en location. Le changement de majorité politique, désormais libérale et conservatrice, ainsi que la crainte d'une « ceinture rouge » autour de Bruxelles n'est pas sans lien avec l'arrêt du développement des cités-jardins.

## 4. Le Foyer Schaerbeekois dans les années 1920

Au lendemain de la Première Guerre mondiale, les besoins en logement sont énormes.

- Avant même la création de la SNHLBM (les discussions à ce sujet, au Parlement, sont en cours), pour faire face à l'urgence (des familles sont logées dans des pavillons provisoires au Tir National), le Foyer achète massivement des terrains autour des rues du Tilleul et de l'Agriculture.
- En outre, de concert avec la commune, il achète une série d'immeubles presque achevés, mais dont la construction a été abandonnée pendant le conflit. En 1919, une régie est mise en place pour terminer les travaux et mettre les logements en location rapidement. C'est Charles Roulet, qui est alors responsable du service « expropriation » de la commune, qui gère les opérations. En tout, 57 familles réfugiées au Tir national seront ainsi relogées (rue E. Lambotte, du Radium, des Chardons, avenues Huart-Hamoir, des Azalées, A. Giraut, Sleenckx, et boulevard Lambermont).

En 1920, le Foyer Schaerbeekois se place sous la tutelle de la SNHLBM. Fort de ce soutien, le Foyer conçoit un important programme de construction d'immeubles à appartements (864 logements en tout), ainsi qu'une cité-jardin de 1200 logements. Pour avancer



Avenue Huart Hamoir 65 et avenue Albert Giraud 121-123 © Urban. brussels -> [lien](#)



Avenue des Azalées 49, 50 © Urban. brussels -> [lien](#)

rapidement, le Foyer s'appuie sur sa régie, qui comporte des équipes de peintres, menuisiers, maçons, aptes à intervenir à chaque étape de la construction. Afin de fidéliser ses ouvriers (la main d'œuvre est rare en ces temps de reconstruction !!), le Foyer va accueillir favorablement les revendications de ses ouvriers, suite à quelques grèves.

### 4.1. Quelques réalisations des années 1920

Ce vaste programme de construction s'illustre par plusieurs projets. Henri Jacobs est toujours présent, mais « l'homme fort » des années 1920, c'est plutôt Charles Roulet :

- En 1920-1921 : Henri Jacobs conçoit neuf appartements répartis en trois maisons de style Art Déco, **rue du Tilleul**. Chaque appartement possède son entrée distincte, grâce à des coursives extérieures. Ils sont destinés à la vente mais sont mis en location en 1922, dans l'attente de la mise au point d'une loi sur la vente en copropriété. Celle-ci est votée en 1924, mais le principe de l'achat

d'un appartement n'a pas tellement de succès dans le secteur du logement à bon marché. Ainsi, ces appartements n'auront finalement jamais été vendus et sont toujours propriété du Foyer.

- En 1921-1922 : **chaussée de Haecht – rue de l'Agriculture – rue Marbotin** (photos page suivante). Charles Roulet édifie un ensemble de 210 logements, sous forme de 24 « maisons-doubles » de style Art Déco, clairement inspirées d'Henri Jacobs. Les plans sont acceptés par la commune dès 1921, et les travaux sont rapidement entamés, notamment grâce à la Régie qui emploie en permanence entre 200 et 300 ouvriers. Grâce à de bonnes relations avec les patrons des briqueteries (encore très présentes à Evere et dans le nord de Schaerbeek), le Foyer assure aussi son approvisionnement en matériaux traditionnels et évite ainsi le recours à des matériaux expérimentaux, comme le béton, prôné par la SNHLBM. Mais la hausse des prix des matériaux oblige toutefois Charles Roulet à revoir ses plans et à renoncer aux ferronneries ou aux vitraux décoratifs. Il parvient tout de même à agrémenter les façades en jouant sur l'alternance entre la brique et la simi-lipierre, créant ainsi une série de motifs, qui varient d'une maison à l'autre : l'ensemble présente ainsi une belle cohérence tout en évitant la monotonie. Fin 1921, 156 logements sont déjà loués, notamment par les familles qui occupaient les baraques du Tir National. Ce modèle de petits immeubles se retrouve à de nombreux autres endroits dans la commune (notamment rue Victor Hugo), quoiqu'avec quelques étages de moins.
  
- En 1922-1925, c'est notamment le cas dans les **rues Van Droogenbroeck, Charles Meert, Fernand Severin et du Tilleul**. 280 logements sont édifiés, sous la forme de 35 « maisons-doubles » dessinées par Charles Roulet. Actuellement, une grande partie de ces maisons sont en cours de rénovation.
  
- En 1923 : **rue Jacques Rayé**, Charles Roulet construit un ensemble de huit immeubles de style éclectique, adossé au chemin de fer de ceinture, avec à l'origine 80 logements. Complètement rénové en 1992, l'ensemble compte aujourd'hui 93 unités, suite à l'aménagement des greniers. On y ajoute aussi des sanitaires et des ascenseurs.



180-184 rue du Tilleul (arch. Henri Jacobs) © Urban.brussels -> [lien](#)



Immeubles rue Jacques Rayé (arch. Charles Roulet) © Urban.brussels -> [lien](#)



Maisons-doubles rue du Tilleul (arch. Charles Roulet) © Beliris -> [lien](#)



Ensemble Haech - Agriculture - Marbotin (arch. Charles Roulet) © Marc Detiffe



Ensemble Haech - Agriculture - Marbotin (arch. Charles Roulet) © Marc Detiffe



Ensemble Haech - Agriculture - Marbotin (arch. Charles Roulet) © Marc Detiffe



Ensemble Haech - Agriculture - Marbotin (arch. Charles Roulet) © Marc Detiffe

## 4.2. La cité Terdelt

Toujours dans le cadre de ce programme de construction, le Foyer se lance dans l'aventure des cités-jardins. La première étape est le choix du terrain : celui-ci se porte sur le plateau Terdelt, l'une des rares zones de la commune qui n'est donc pas encore urbanisée (ou en passe de l'être), et qui ne possède pas encore de plan de voirie définitif. Situé aux confins de la commune, à la frontière avec Evere, ce plateau se compose alors majoritairement de champs, agrémentés de fermettes et de fours à briques.

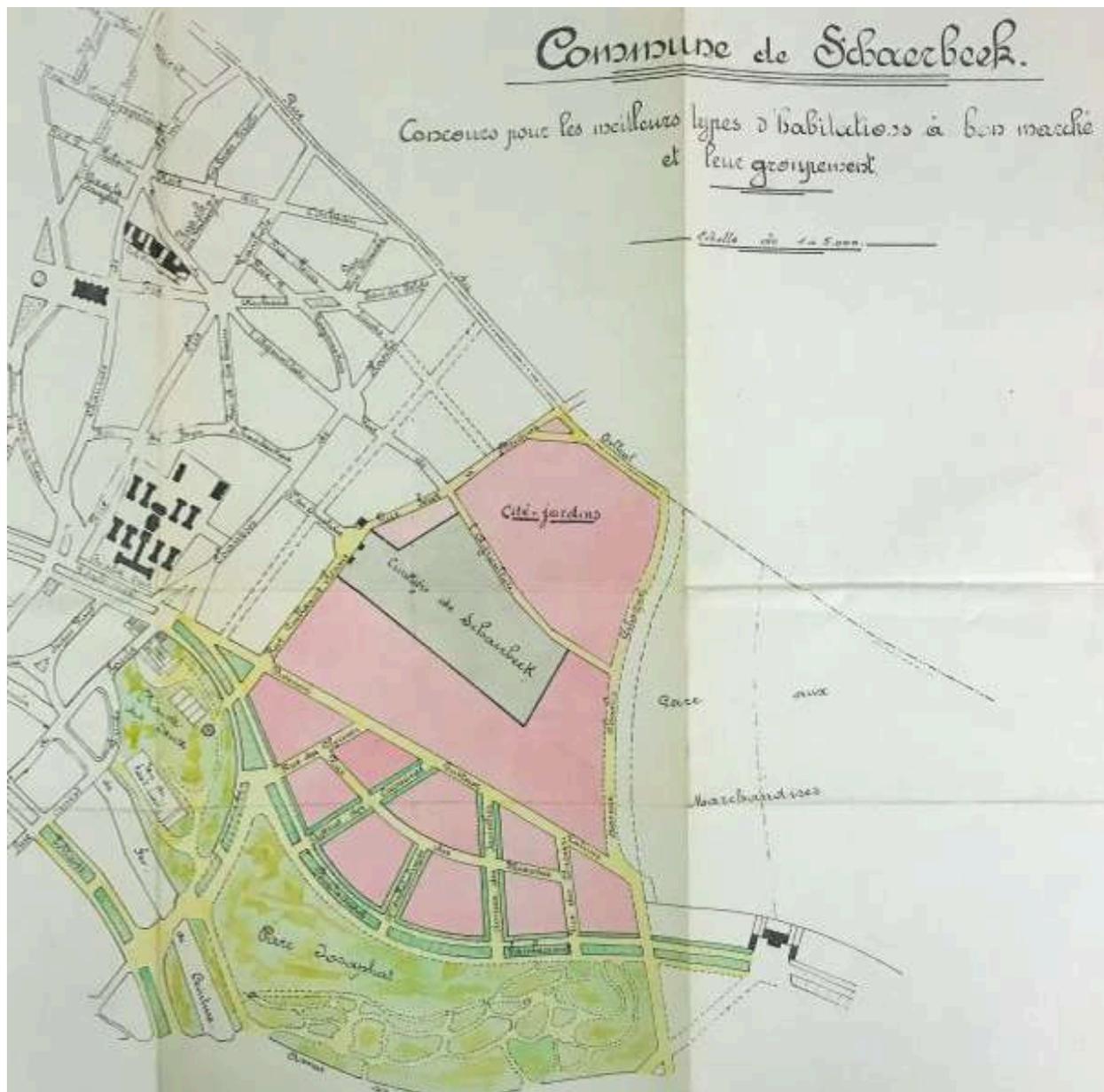
Avant ce projet de cité-jardin, la commune a d'autres desseins pour ce périmètre :

- Depuis 1866, on y trouve le cimetière communal (actuel parc Albert) ;
- En 1906, Schaerbeek propose le site pour y organiser l'Exposition universelle de 1910. Il ne manque pas d'atout : le jeune parc Josaphat aurait servi de jardin d'agrément pour l'exposition, et la nouvelle ligne ferroviaire Schaerbeek-Hal (et la construction de la future gare Josaphat) aurait permis d'amener facilement les visiteurs. Le plateau Terdelt n'est finalement pas retenu et l'exposition est organisée au Solbosch.
- En 1911, la commune se penche sur l'aménagement de la zone pour en faire un quartier d'habitation : elle fait dessiner le plan d'un quartier destiné à accueillir des villas bourgeoises, composé principalement de rues droites, formant des îlots carrés ou triangulaires. Jugé sévèrement (il est toujours difficile de lotir des triangles), le plan est abandonné.

C'est au lendemain de la guerre que, pour faire face à la demande croissante en logements, la commune abandonne l'idée d'un quartier bourgeois et décide d'appliquer le principe de la cité-jardin. Louis Bertrand, qui a eu l'occasion de découvrir le concept en Angleterre en 1919, est favorable à l'idée. A son retour, il met rapidement au travail le service des Travaux Publics de la commune dans ce sens. Un premier plan d'implantation est dessiné par l'ingénieur Joseph Francq en 1920 : celui-ci prévoit une très vaste cité qui s'étendrait, outre le



périmètre actuel, sur le cimetière communal et sur l'actuel quartier des Fleurs. Contrairement au projet de 1911, ce projet implique des artères courbes et des voiries étroites. Pour éviter une trop grande fréquentation et garantir le calme de la cité, il est aussi prévu que la circulation soit déviée via l'avenue Gilisquet... une sorte de maille Good Move avant l'heure !



Nouvelle division du périmètre : la cité Terdelt n'occupera que la partie nord de la zone, tandis que la partie sud verra s'implanter un quartier bourgeois, le quartier des Fleurs. Au centre, le cimetière est maintenu © Archiviris → [lien](#)

En 1921, la commune organise un concours d'architecture, dont les résultats sont jugés décevants. Mais en 1922, un Arrêté Royal autorise déjà l'expropriation des terrains concernés. Mais les propriétaires sont nombreux et, face au coût des expropriations, il est décidé de scinder le périmètre initialement prévu en trois : la cité-jardin au nord, le quartier des Fleurs au sud et, entre les deux, on maintient le cimetière communal. Ainsi, après aménagement des voiries et des équipements de base (égouts, éclairage, pavage, etc.), la vente des terrains du quartier des Fleurs, destiné à accueillir la bourgeoisie, devra engendrer un bénéfice qui permettra de financer la construction de la cité.

À ce moment, deux projets parallèles sont à l'étude :

- La SNHLBM souhaite faire construire une cité-jardin avec la participation financière du Foyer, et avec de nouveaux procédés de construction (notamment le béton). Les travaux seraient coordonnés par Jean-Jules Eggericx. Mais le projet ne plait pas à la société schaarbeekoise, qui voit l'opération comme une ingérence dans ses affaires internes ;
- Soucieux de s'affranchir de son autorité de tutelle, le Foyer, de concert avec la commune, décide ainsi de lancer une opération parallèle. Profitant de la lenteur des procédures côté SNHLBM, il confie à Charles Roulet et Henri Jacobs fils la conception d'un plan pour la future cité.

Les deux architectes se mettent au travail et présentent leur plan en 1924. Il s'organise autour d'une place ovale, autour de laquelle s'articulent un ensemble de rues étroites et courbes. Les maisons possèdent toutes un jardinet avant que les habitants se doivent d'entretenir. La réalisation du projet est estimée à 20 millions de Francs belges. Grâce aux nombreux briquetiers présents sur la commune et à Evere, le Foyer peut réaliser la cité en employant à moindre frais des matériaux traditionnels, et ce à l'encontre des prescriptions de la SNHLBM. Les 105 premières maisons sont édifiées rapidement, principalement autour de la rue du Four à Briques (actuelle rue Joseph Wauters).



© Archiviris -> lien



© Marc Detiffe



© Archiviris -> lien



© Marc Detiffe



© Marc Detife



© Archiviris -&gt; lien

La cité est inaugurée en 1926 et compte alors 200 maisons individuelles. D'inspiration normande, régionaliste ou Art Déco, elles sont vendues à l'époque au prix de 35.000 fb, et trouvent rapidement acquéreurs. Destinée initialement aux ouvriers, la cité sera plutôt investie par des fonctionnaires communaux et de petits employés.

Dès le départ, le Foyer a en effet décidé de revendre immédiatement les maisons individuelles construites, afin de rentrer dans ses frais et pour répondre aux obligations dictées par la SNHLBM (qui oblige les sociétés à revendre leurs maisons pour continuer à être financé). Mais Roulet et Jacobs fils ont toutefois réservé les parcelles d'angle à des bâtiments plurifamiliaux, où les appartements seront conservés par le Foyer et mis en location. Ces parcelles restent encore vides quelques années, bien que la demande en logement reste prégnante : en 1924, les baraquements du Tir National sont en fermés et des dizaines de familles risquent ainsi de se retrouver sans toit. Le Foyer alors interpelle la SNHLBM pour lui demander l'octroi d'un crédit pour construire les petits immeubles d'angle prévus dans les cités Terdelt et Chomé (voir encart). Celle-ci accepte et, en attendant la construction de ces immeubles, le Foyer loge une soixantaine de familles dans les greniers de ses immeubles existants.

Une vingtaine de petits immeubles, destinés à la location, sont donc construits dans les années qui suivent. Les derniers sont terminés dans les années 1930. Toutefois, vu le prix élevé de la construction de ces ensembles, et les loyers qui en découlent, les expulsés du Tir National ne seront pas les bénéficiaires directs de ces nouveaux logements : c'est plutôt parmi les habitants des anciens groupes (cité de l'Olivier, Jacobs, etc.) qu'on trouve les locataires de la nouvelle cité. On considère en effet que seules ont droit à ces « nouveaux appartements », plus modernes, les personnes qui ont déjà vécu dans un logement social et sont donc déjà « éduquées » à la vie dans un tel ensemble. Les occupants des greniers (certains y restent jusque 1932 !) et les familles encore en attente d'un logement sont ainsi logés dans les anciens ensembles, plus vétustes, libérés par les familles qui investissent les immeubles de la cité Terdelt. Aujourd'hui, le Foyer Schaerbeegeois est toujours propriétaire de ces petits immeubles (rues Julius Hoste, Godefroid Guffens, Joseph Wauters, Alexandre de Craene, Arthur Roland et Charles Gilisquet, et avenue Raymond Foucart).

De manière générale, et plus encore que dans d'autres cités-jardins, l'aspect collectif fait cruellement défaut, du fait de l'absence d'équipements communautaires (abandonnés au cours des travaux, par manque de moyens financiers) et de commerces (qui sont prévus mais feront rapidement faillite avec le développement de la grande distribution). Elle est aussi très isolée, n'étant pas desservie par des transports publics lorsqu'elle est achevée : il faut attendre le lendemain de la 2e guerre pour qu'une ligne de tram relie le cimetière, lequel constitue aussi une barrière entre la ville et la cité (il ne sera désaffecté qu'en 1972).

#### Un Règlement communal d'Urbanisme zoné (RCUZ) pour les cités-jardins

Consciente de la valeur architecturale, urbanistique et paysagère des cités Terdelt et Chomé, la commune de Schaerbeek a adopté en 2012 un Règlement communal d'Urbanisme zoné (RCUZ) destiné à réglementer toute modification architecturale dans ces deux quartiers. Ce règlement vise à valoriser et à restaurer le patrimoine de ces deux cités, à en préserver la cohérence architecturale, tout en permettant une évolution de l'habitat et une adaptation aux préoccupations actuelles en matière de performance énergétique, de luminosité, de confort, etc. Le RCUZ énonce aussi une série de prescriptions en matière de végétalisation des façades et des jardinets avant.



© Marc Detife

La cité Chomé © Visit.brussels -> [lien](#)La cité Chomé © Urban.brussels -> [lien](#)

### La cité Chomé

La cité Terdelt possède une petite sœur, la cité Chomé : celle-ci présente grosso-modo les mêmes caractéristiques architecturales, mais sur un plan beaucoup moins ambitieux, à savoir un ensemble de rues rectilignes et se croisant à angle droit. Sur le plan viaire, la conception de la cité est aussi l'occasion d'améliorer les liaisons entre Schaerbeek et les communes voisines de Woluwe-Saint-Lambert et d'Evere.

Elle naît plus tard que la cité Terdelt, en 1928. Comme à Terdelt, ses 180 maisons sont vendues dès leur construction, et elle comporte aussi quelques immeubles à appartements, qui restent propriétés du Foyer. La logique de construction est toutefois différente de celle de la cité Terdelt : en effet, à partir de 1922, le Gouvernement alloue des primes à la construction pour permettre l'accès à la propriété, dans une idéologie cette fois plus libérale. En 1925, le Foyer décide de faire construire de maisons pour le compte des bénéficiaires de ces primes. Un terrain est acquis à cette fin, de l'autre côté de la gare de marchandises Schaerbeek-Josaphat, et les rues Leduc, Courtens et Wollès sont ouvertes sur celui-ci. Les maisons sont vendues par le Foyer aux bénéficiaires des primes au fur et à mesure de leur construction.

Charles Roulet est l'auteur du projet : ce sera un de ses derniers chantiers pour le Foyer, qu'il quitte en 1932. En effet, une erreur d'estimation dans le coût des maisons (les terrains sur lesquels elles sont construites ont en effet pris de la valeur, suite à l'ouverture des nouvelles rues) lui coulera sa place.



L'immeuble de la rue Arthur Roland (arch. Charles Roulet) © Marc Detiffe



L'immeuble de la rue Camille Wolles é © Urban.brussels -&gt; lien

## 5. Le Foyer Schaerbeekois dans les années 1930

Au début des années 30, la politique nationale s'oriente vers le logement des familles nombreuses, des suites de l'action de la Ligue des Familles : celle-ci dénonce le fait que ce sont les ouvriers les plus aisés qui bénéficient du logement social, laissant sur le carreau les familles les plus pauvres, dont les familles nombreuses. Les maisons construites dans les cités-jardins sont en effet trop chères pour les ménages les plus précaires ! Dans ce cadre :

- Les sociétés communales de logement vont voir la gestion de leur patrimoine critiquée : trop de logement sont sous-occupés, souvent par de vieux ménages dont les enfants sont partis ;
- Un programme de construction est lancé, à destination du logement des familles, principalement sous la forme de petits immeubles collectifs. Les cités-jardins, c'est trop cher, donc c'est fini.

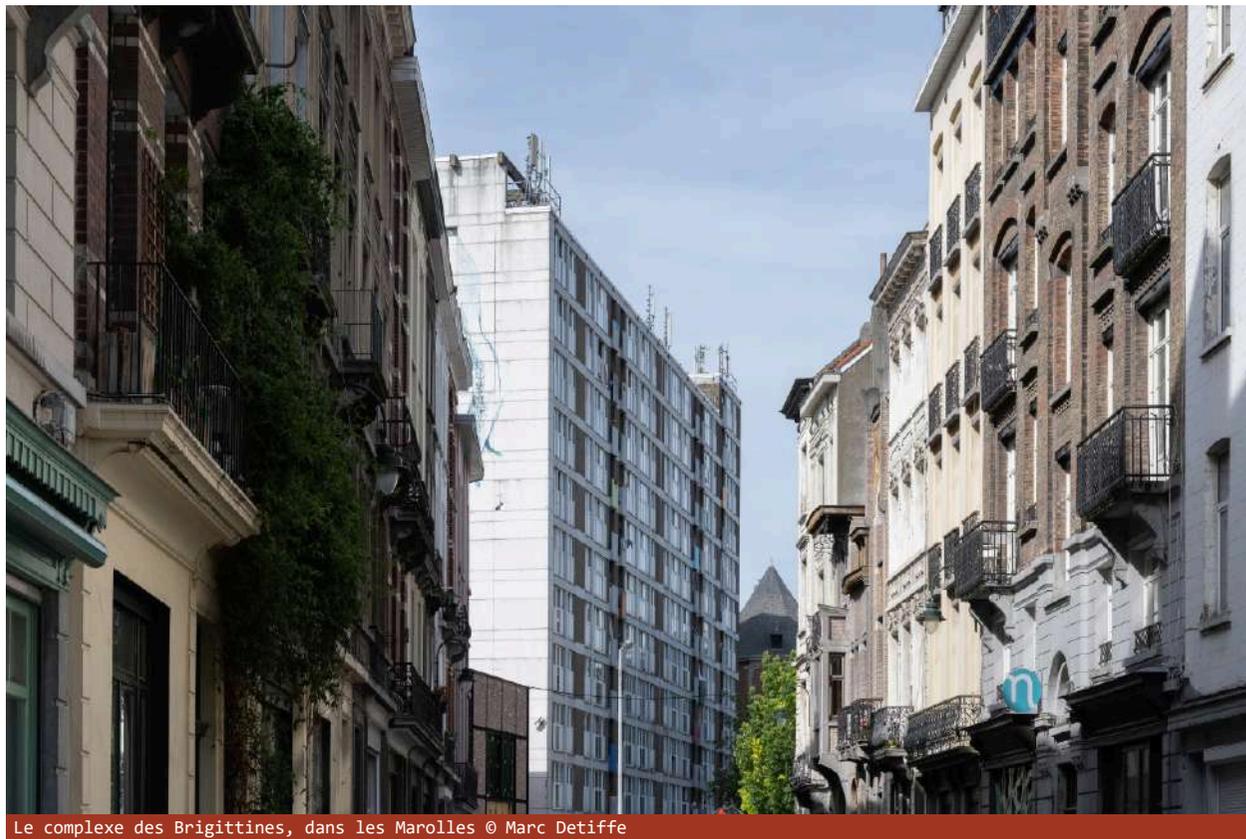
Pour répondre aux demandes de la ligue des Familles, le Foyer reconnaît aussi la nécessité d'opérer une meilleure rotation des locataires au fur et à mesure de l'évolution de la composition des ménages, afin d'éviter les logements sous-occupés. Mais il s'agit d'une opération difficile à faire sur le plan humain, donc il choisit, en parallèle, de lancer quelques chantiers :

- L'immeuble de **rue Arthur Roland** : en marge de la cité Terdelt, le chantier de ce grand immeuble est lancé en 1931. Il comprend 72 grands appartements destinés aux familles nombreuses. Dans les années 1970, cet immeuble échappe de peu à la démolition.
- **Rue Camille Wollès**, le Foyer construit un petit ensemble en style Paquebot, destiné à accueillir les personnes retraitées, afin que celles-ci libèrent des logements plus grands pour les familles (ça ne sera pas toujours le cas). L'ensemble est dessiné par Charles Roulet, le projet est lancé en 1931.

En 1932, le Foyer Schaerbeekois loue 1360 logements, a construit 560 maisons ; ce sont 8400 personnes qui sont logées par la Société. Face

à ce bilan plutôt louable (en comparaison avec les autres sociétés de logement bruxelloises), le Foyer entame un ralentissement de ses activités, qui s'explique notamment par la crise économique. Le personnel de la Régie est petit à petit écrémé : en 1933, il se limite à une équipe d'entretien minimum.

A côté de ça, un grand nombre de locataires sont victimes du chômage, et le Foyer ne parvient pas à louer certains de ces logements. Pour éviter qu'ils ne restent vides, on décide provisoirement d'abaisser les loyers, mais aussi d'accorder des facilités de paiements aux locataires.



Le complexe des Brigittines, dans les Marolles © Marc Detiffe

## 6. Le Foyer Schaerbeekois après la Seconde Guerre mondiale

### 6.1. De nouvelles mesures en faveur du logement

Au lendemain de la Guerre, diverses mesures sont prises en faveur du logement

- En 1948, la **loi De Taeye** encourage via emprunt et avantages fiscaux l'accès à la propriété privée par la construction ou l'achat d'une habitation. Cette loi va favoriser l'étalement urbain.
- En 1949, on vote le **Fonds Brunfaut** (du nom du ministre socialiste qui l'a promu), destiné à relancer les activités de la SNHLBM : il s'agit de lui permettre de contracter des emprunts à long terme jusqu'à 50 millions d'euros (en francs à l'époque, évidemment), pour financer les projets des sociétés publiques de logements. On met aussi en place un service d'études et de recherche, qui a pour mission de pallier le retard technique et économique du secteur de la construction en Belgique, pour construire plus, plus vite, et moins cher ;
- En 1952, le roi Baudouin **visite les Marolles**, guidé par l'abbé Edouard Froidure (fondateur des Petits Riens) : dans ce quartier populaire, de nombreux îlots ont disparu dans le cadre des travaux de la jonction Nord-Midi, mais tous les habitants n'ont pas encore été relogés ; les taudis sont encore nombreux. Cette visite, fortement médiatisée, permet une véritable prise de conscience du problème des mal-logés : nombreux logements encore insalubres, retard dans la construction de logements décents, etc. Le gouvernement décide alors de dégager de gros moyens ;
- En 1953, la Belgique se dote en effet d'une **loi de réorganisation de lutte contre les taudis** (il s'agit de les inventorier, de les fermer puis de les assainir). Pour encourager la démolition de ces taudis, des primes sont offertes aux propriétaires, et les communes sont aussi subventionnées. Quant aux locataires, ils reçoivent des allo-

cations de déménagement, d'installation et de loyer, afin de pouvoir se reloger dignement. Ce soutien ouvre la voie à de grandes opérations d'assainissement des quartiers populaires par la construction de logement social, qui conduisent à la disparition d'îlots entiers, au détriment souvent de certains bâtiments encore « sains » ;

— En 1956, la SNHLBM devient la **Société nationale du Logement (SNL)**.

La loi Brunfaut, comme la loi contre les taudis, inaugurent l'ère des barres et des tours de logements, qui vont être vues comme des solutions au problème des taudis. C'est aussi l'heure de gloire des architectes modernistes qui, contraintes budgétaire et temporelles obligent, vont être amenés à construire des ensembles à l'économie, à la qualité architecturale parfois variable.



Immeuble rue Séverin © Streetview sur Google.Maps



Complexe Haecht-Marbotin © Streetview sur Google.Maps

## 6.2. Le Foyer Schaerbeekois ralentit ses activités

À Schaerbeek toutefois, durant ces années, les activités se ralentissent ; durant la guerre, en raison de la précarité de certains locataires, les rentrées financières ont été irrégulières. Certains bâtiments ont aussi été endommagés par les bombardements. Pour reconstruire et épouser ses dettes, le Foyer décide d'augmenter ses loyers. En outre, elle ne prévoit aucun nouveau projet dans les années qui suivent.

Cet arrêt des chantiers s'explique aussi par le fait que, depuis l'Entre-Deux-Guerres, les terrains ont pris à Schaerbeek une valeur considérable, des suites d'un développement démographique et urbanistique important. Il devient de plus en plus difficile, pour le Foyer, d'obtenir des terrains à prix intéressant pour y édifier des logements à moindre coût. Ses activités vont donc se réduire à quelques projets, édifiés dans le cadre de la lutte contre les taudis :

- En 1957, un immeuble de 15 logements **rue Fernand Séverin** (architecte Gustave Bossuyt) est construit en lieu et place de quelques maisons insalubres qui bordent un sentier. Le projet est aussi avantageux pour la commune de Schaerbeek : en effet, la loi Brunfaut finance aussi les travaux de voirie au droit des habitations bon marché. Après expropriation des terrains concernées, la commune cède donc ceux-ci au Foyer, et la SNL finance la construction de l'ensemble et les travaux de voirie ;
- En 1963, dans le cadre de la lutte contre les taudis, le **complexe Haecht-Marbotin** (arch. Jacobs et Groupe Espace) remplace plusieurs impasses. 128 logements sont construits en deux blocs ; le premier est terminé en 1961, le second en 1963. Ici encore, la SNL prend en charge l'aménagement des abords, sans que la commune doive intervenir financièrement.

Ces deux projets sont très lents : 15 ans s'écoulent entre les premières esquisses, et leur achèvement. Cette lenteur attire sur le Foyer de nombreuses critiques : manque de transparence dans les décisions, locataires trop « aisés » pour bénéficier du logement social, manque de gestion, plus de rotation entre les logements, etc.

### 6.3. Les grandes démolitions

Ces critiques vont inciter le Foyer à reprendre les grands projets, cette fois en se penchant sur l'optimisation de son patrimoine existant, dont certains des ensembles les plus anciens ne correspondent plus aux normes modernes d'habitation. Peintures, toitures, plomberie et électricité sont remis au goût du jour dans certains de ces ensembles, à la fin des années 1960.

Parallèlement à ces opérations de démolition, le Foyer conçoit aussi un vaste plan de nouvelles constructions, notamment autour de la rue Waelhem, dans le quartier du Tir National ou dans le quartier Nord : mais la plupart du temps, la commune n'a pas réussi à mettre la main sur les terrains escomptés et les projets ne verront pas le jour.

Dès lors, le Foyer décide de se pencher sur son patrimoine existant, et plus particulièrement sur les ensembles les plus anciens : en l'absence de terrains pour construire du logement, la solution trouvée consiste à démolir certaines constructions pour les remplacer par des ensembles plus grands, comprenant plus d'appartements :

→ En 1969, certaines constructions de Jacobs et Rampelbergh, **rue Victor Hugo et rue Léon Mahillon**, disparaissent au profit de constructions avec plus de logements. Heureusement pour les deux « maisons-doubles » d'Henri Jacobs (n°53-55 et 57-59), l'« assainissement » du quartier est mis en pause par un Plan Particulier d'Aménagement, en 1970.

→ En 1968, le Foyer confie au groupe Structures le projet de **rénovation de l'îlot de la cité Jacobs**. Celui-ci prévoit 176 nouveaux appartements sous forme de deux barres autour d'un square. Le projet est approuvé par la SNL. Face à l'ampleur des fonds à avancer, la commune tente en 1972, d'obtenir des subsides publics dans le cadre du fonds de « lutte contre les taudis » en déclarant l'ensemble insalubre. Mais le dossier est refusé : l'Administration de l'Hygiène publique, et l'Institut national du Logement, chargés d'examiner le dossier, considèrent la cité Jacobs comme une construction solide, en bon état, et surtout améliorable. Mais entre-temps, la commune a déjà entamé les évacuations et les démolitions : il faut trois ans pour transformer entièrement l'îlot et faire disparaître la cité. La place est rebaptisée « Square Apollo ».



Square Apollo © Séverin Malaud - Urban.brussels



Square Apollo © M. Vanhulst - Urban.brussels



La Cité Modèle © Philippe Braquenier - Urban.brussels

### Le Groupe Structures

Le Groupe Structures est un atelier d'architecture et d'urbanisme, fondé en 1949 par Jacques Boseret-Mali, Raymond Stenier et Louis Van Hove, architectes diplômés de l'Institut supérieur d'architecture de Saint-Luc. Actif principalement entre les années 1950-1970, l'atelier est souvent associé à la Bruxellisation et au fonctionnalisme : il prône la rationalisation des constructions, via notamment une très grande standardisation des formes et des matériaux. On lui doit plusieurs ensembles de logements sociaux à Bruxelles, notamment rue Rempart des Moines (les « Cinq Blocs ») et rue des Potiers ; aux côtés d'autres architectes et bureaux, il participe aussi à la conception de la Cité Modèle, sur le plateau du Heysel. À la fin des années 1960, le groupe Structures signe aussi plusieurs projets de tours de bureaux, notamment la tour Philips ou les deux tours du World Trade Center dans le quartier Nord, ou encore le Centre Monnaie, dans le Pentagone. Le groupe a poursuivi ses activités jusqu'en 2014.



Les « Cinq blocs » de la rue du Rempart des Moines © A. de Ville de Goyet - Urban.brussels

→ L'entreprise aura été si coûteuse que Schaerbeek abandonne d'autres projets similaires, sauvant ainsi certains ensembles de la démolition : l'immeuble de la **rue Arthur Roland**, par exemple, devait être remplacé par un immeuble de standing, composé de 200 à 250 logements en remplacement des 72 existants. Mais les frais engendrés par la démolition de la cité Jacobs poussent le Foyer à abandonner ses plans. À la place, le bâtiment est rénové : mis au point en 1972, ce projet de rénovation comprend le placement d'ascenseurs extérieurs, l'ajout de chauffage central, de salles de bain, mais aussi une surélévation de trois niveaux pour ajouter 19 appartements. Le projet est réalisé en 1978.

#### 6.4. La reprise des activités

C'est en 1972 que les grands projets reprennent réellement, accompagnés par la mise en place d'un comité de gestion destiné à suivre de manière régulière les différents dossiers. Face aux critiques énoncées plus haut, les locataires aux revenus trop élevés, ou ceux qui sont devenus propriétaires, sont recensés, tandis qu'une attention est aussi portée sur les logements vacants. On abandonne aussi la démolition des ensembles les plus anciens.



Deux nouveaux projets sont ainsi mis sur le métier, sur des terrains cédés au Foyer par la commune de Schaerbeek. Cette fois, le délai de développement des projets est plutôt due au manque de crédits disponibles auprès de la SNL, et à la lenteur de celle-ci :

→ En 1977 : **chaussée de Haecht et rue Marbotin**, deux immeubles de 77 logements (architecte Willy Buelens) ;

→ En 1980 : **avenue Zénobe Gramme**, un immeuble de 40 logements (architecte Henri Boghemans) ;

→ En 1980 : **rue Evenepoel**, 268 logements, sous forme d'immeubles de 8 étages, sont construits en deux phases (architecte Vanderlooven, Henri Boghemans et M. Henrard), sur un terrain en bordure du site de la RTBF-VRT, qu'un Plan Particulier d'Aménagement a affecté à des constructions sociales. Particularité de l'ensemble : des appartements en « duplex », modulables, permettant d'adapter la taille du logement à l'évolution de l'adaptation du ménage ;



→ En 1981 : **avenue Philippe Thomas** (Quartier Nord), un immeuble de 121 logements constitue l'une des réalisations tardives des logements sociaux prévus par le Plan Manhattan, sous la pression des associations et comités. Des fonds sont débloqués par la SNL. Schaerbeek possède alors un terrain au coin de la rue Gaucheret et de l'avenue Philippe Thomas, où elle avait l'intention de construire du logement « moyen ». En 1973, sous la pression, la commune décide d'y construire plutôt du logement social. Les expropriations, les démolitions des immeubles existants prennent du temps, et le projet n'est terminé qu'en 1981. Il ne comporte que 121 logements, à la place des 160 prévus.

La crise économique, mais aussi la régionalisation de la SNL vont, par la suite, freiner les projets de logements, jusque dans les années 1990. Par la suite, on peut par exemple noter :

→ En 1997, le rachat et la rénovation des immeubles des Habitations Bon-Marché de Saint-Josse-ten-Noode, **rue Léon Mignon**, situées sur la commune de Schaerbeek ;

→ En 1999, le rachat et la reconstruction d'un immeuble insalubre **rue de Brabant** ;

→ En 2000, une construction neuve **rue Metsys**, qui comprend 21 logements.

Aujourd'hui, le Foyer gère 2520 logements qui hébergent 5142 locataires. 15 immeubles sont actuellement en cours de rénovation : en 2015, le Foyer a d'ailleurs lancé un vaste masterplan sur 10 ans, destiné à rénover son patrimoine ancien (837 logements), afin qu'en 2025, plus aucun locataire ne vive dans un logement ancien non-rénové<sup>2</sup>.



Avenue Philippe Thomas © Streetview sur Google.Maps



Rue Metsys © Streetview sur Google.Maps

2. Chiffres de décembre 2023 (voir [Rapport d'Activités 2023](#), sur [foyerschaerbeekois.be](#) → [lien](#))

## Conclusion

Retracer la naissance et l'évolution des productions du Foyer Schaerbeekois, première société de logement publique à Bruxelles, et peut-être même en Belgique, se révèle être un exercice extrêmement riche et précieux pour mieux appréhender l'histoire plus générale tant politique, qu'urbanistique et architecturale des logements sociaux à Bruxelles. Sous l'impulsion de certains grands noms de la politique et de l'architecture, le Foyer Schaerbeekois a su faire preuve d'une politique précoce et volontariste pour répondre à une demande sociale, qui n'était alors que très peu considérée par les contemporains.

Mais cette histoire de la lutte pour le logement abordable, dans laquelle le Foyer Schaerbeekois a indéniablement joué un rôle primordial à Bruxelles, est loin d'être terminée. Il faut dire que les enjeux sont de taille : d'une part, aujourd'hui, à Bruxelles, près de 60 000 ménages sont en attente d'un logement social. Continuer de créer du logement, en construisant et en reconvertissant des bâtiments actuellement affectés à d'autres fonctions est donc indispensable. D'autre part, le patrimoine des Sociétés immobilières de Service public (les SISP) se fait vieux (pour le Foyer Schaerbeekois, plus de 50% de ses logements sont antérieurs à 1939) et nécessite donc d'importantes rénovations pour continuer d'offrir un certain confort à ses locataires. Le masterplan lancé en 2015 répond à cette préoccupation.

Si l'on peut déplorer la démolition de certains immeubles, le lancement de ce masterplan semble aussi démontrer que le Foyer Schaerbeekois perçoit l'intérêt architectural et patrimonial de ses ensembles. Un intérêt dont toutes les sociétés de logement social ne semblent pas conscientes. Mal documenté, mal connu, peu étudié, ce patrimoine social est, à l'heure actuelle, très fragile et mérite un très gros effort de sensibilisation auquel l'ARAU prend activement part. Les constructions encore existantes, qu'il s'agisse de petits immeubles de l'Entre-Deux-Guerres ou de tours modernistes, ont souvent eu peu de poids face aux exigences du confort moderne et des normes de performance énergétique : victimes d'un manque d'entretien chronique, certaines ont déjà été rayées de la carte ou sont en passe de l'être. Citons en exemples l'immeuble de la rue des Potiers à Bruxelles, démoli en 2024, ou les « Cinq Blocs » du Rempart des Moines, promis à la

démolition parce que « pas rénovables ». Plus récemment, à Woluwe-Saint-Lambert, ce sont les quatre petits immeubles de style Paquebot, propriété de la société L'Habitation moderne, qui devraient prochainement être détruits et remplacés par un ensemble contemporain, pour n'illustrer cette nouvelle inquiétude seulement de quelques exemples.

Militer pour le logement social, c'est aussi militer pour la reconnaissance, la rénovation et la mise en valeur des ensembles les plus anciens. La création par l'ARAU, en 2022, d'un cycle de visites guidées le patrimoine social bruxellois, couplée, l'année suivante, à la conception de cartes exploratoires, a clairement répondu à cette revendication : l'histoire architecturale et urbanistique bruxelloise ne s'écrit pas seulement à travers celle des hôtels de maîtres éclectiques et des maisons Art nouveau ; les logements ouvriers, cités-jardins et logements sociaux, qui constituent une part non-négligeable du bâti bruxellois, doivent être relevées au même niveau de considération et d'attention, d'autant plus qu'ils recouvrent une destination sociale et un intérêt général fondamental pour Bruxelles ! L'ARAU espère donc aussi participer à redorer ce patrimoine qui ne mérite clairement pas d'être dénigré et stigmatisé dans l'opinion publique et du côté de nos élus, et ne désespère pas que cette reconnaissance soit à la base d'une nouvelle politique volontariste !



© Marc Detiffe

## Bibliographie

Caroline BERCKMANS et Isabelle DE PANGE, *Schaerbeek – Introduction urbanistique*, sur [monument.heritage.brussels](http://monument.heritage.brussels) → [lien](#)

La cité-jardin de Terdelt, sur [Archiviris.be](http://Archiviris.be), 10.03.2019 → [lien](#)

Michel DE BEULE (dir.), *Bruxelles, histoire de planifier. Urbanisme aux 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles*, Bruxelles, Mardaga, 2017.

Bruno DE MEULDER, Annick STÉLANDRE et Patricia VAN DEN EECKHOUT, *Le Logement ouvrier dans l'impasse – Les Cahiers de la Fonderie*, n°6, juin 1989.

Gwendoline DENHAENE et Colette HUBERTY, *Le Foyer Schaerbeekoïis - 100 ans*, Bruxelles, La Fonderie, 1999 (coll. *Les dossiers de la Fonderie*).

Thierry DEMEY, *Un logement pour tous à Bruxelles ? Entre soutien à la propriété et politique sociale de l'habitat*, Bruxelles, Badeaux, 2020.

Jean DE SALLE et Eric HENNAUT, *Les sites remarquables du patrimoine social bruxellois*, Bruxelles, Cooparch-RU et Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale – SLRB, 2000.

Laure EGGERICKX et Yves HANOSSET, *Les cités-jardins Le Logis et Floréal*, Bruxelles, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale – Direction des Monuments et Sites, 2003 (coll. *Bruxelles Ville d'Art et d'Histoire*, n°34).

Henri Jacobs et le Foyer schaerbeekoïis, sur [Archiviris.be](http://Archiviris.be), 03.02.2019 → [lien](#)

Henri Jacobs, l'homme qui voulait mettre le Beau à portée de tous, sur [Ezelstad.be](http://Ezelstad.be), 21.07.2015 → [lien](#)

*Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale* → [lien](#)

Françoise JURION-DE WAHA, *Le petit monde de l'architecte Henri Jacobs (1864-1935)*, Bruxelles, Société Royale d'Archéologie de Bruxelles, 2012 (coll. *Annales de la Société Royale d'Archéologie*, t. 71).

*Rapport d'Activités 2023*, sur [foyerschaerbeekoïis.be](http://foyerschaerbeekoïis.be) → [lien](#)

*Le Règlement communal d'Urbanisme zoné expliqué et illustré – Schaerbeek : cités Terdelt et Chomé*, Commune de Schaerbeek, 2012 → [lien](#)

Marcel SMETS, *L'avènement de la cité-jardin en Belgique. Histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930*, Bruxelles, Mardaga, 1977.

Anne VAN LOO (dir.), *Dictionnaire de l'Architecture en Belgique de 1830 à nos jours*, Anvers, Fonds Mercator, 2003.



**ARAU**

**Atelier de recherche  
et d'action urbaines**

Rue du Midi, 165 \* 1000 Bruxelles  
+32 (0)2 219 33 45

[arau.org](http://arau.org) / [info@arau.org](mailto:info@arau.org)  
f (ARAU asbl) / [@arau\\_bxl](https://twitter.com/arau_bxl)