

**L'HABITAT OUVRIER  
A BRUXELLES  
AU XIXe SIECLE**

par

**André-Claude CONTENT**

Assistant à l'Université libre de Bruxelles

Chargé de recherche au Centre d'Histoire  
économique et sociale (U.L.B.)

---

La définition du mode de vie de la classe ouvrière au XIXe siècle comprend, évidemment, l'étude de l'habitat ouvrier. Cependant, il est délicat d'extraire de son contexte global l'analyse des conditions de logement de la classe ouvrière.

Ces quelques pages n'ont pour ambition que d'éclairer partiellement le lecteur sur la situation de l'habitat ouvrier à Bruxelles. Pour percevoir toute l'ampleur de cette question, il conviendrait de faire référence au contexte historique et plus particulièrement à l'histoire de la classe ouvrière, à l'histoire de l'industrie à Bruxelles, à l'évolution de l'urbanisme et de manière plus générale à l'histoire de Bruxelles. Les limites imparties à cet article interdisent de tels rapprochements qu'une historiographie d'ailleurs relativement pauvre rend malaisés (1).

Le territoire des 19 communes de l'agglomération (dont le nombre varie au XIXe siècle — il y en eut jusqu'à 22) se compose, au XIXe siècle, de trois zones : une zone urbaine, une zone maraîchère

(1) Plusieurs travaux nous ont apporté des indications utiles. En voici — cette liste n'est pas exhaustive — les principaux : E. DUCPETIAUX, *De la Mortalité*, Bruxelles, 1844; S. PETIT, S. GILISSEN-VALSCHAERTS, L. MARTIN, E. HANOTIAU-VENKEN, J. GILISSEN, S. BARTIER-MAYER, *Une commune de l'agglomération bruxelloise - Uccle*, U.L.B., 2 vol., 1958-1962; *Règlement général sur l'hygiène des habitations. Instructions sur la construction des maisons ouvrières*, Ledeborg, 1924; R. ALTENBURGER, *Hygiène sociale - La salubrité de la maison ouvrière*, Bruxelles, 1922; A. CENET, *Manuel des habitations à bon marché et de la petite propriété*, Paris, 1914.

et une zone rurale (2). Il va de soi que les composantes sociales de chacune de ces zones se modifient en suivant l'évolution de la structure immobilière — les quartiers résidentiels drainant une population sociologiquement différenciée de celle qui se concentre dans les quartiers industriels. Dans le cas de Bruxelles, cette délimitation sociologique n'est pas très nette. L'éparpillement des populations "laboureuses" ne facilite pas l'étude de leurs conditions de vie.

Les sources d'information requises pour ce travail permettent une approche intéressante du problème.

Quelles sont-elles ? En premier lieu, le cadastre; le cadastre qui est "la source la plus complète, la plus sûre et la plus détaillée pour connaître les maisons construites dans une commune belge depuis 1830" (3). La marge d'imprécision des données est minime et n'affecte pas les résultats d'une statistique à grande échelle.

Il est possible, à partir des données cadastrales, de suivre l'évolution de l'accroissement de la superficie bâtie, quantitativement et qualitativement.

Quantitativement, le décompte est aisé. Il suffit de reprendre dans la matrice cadastrale la mention concernant le bâti et de la suivre dans l'Etat des Mutations. Le modèle 220, indiquant les modifications apportées aux constructions, complète heureusement cette panoplie, déjà si riche, d'informations.

Qualitativement, l'appréciation s'avère facilitée par la mention de la classe des constructions. Celles-ci se répartissent, avec des variations de région à région, plus ou moins en 10 à 12 classes. Les quatre premières classes concernent les châteaux, les maisons bourgeoises ainsi que les cabarets. Nous pouvons donc écarter ces catégories pour ne retenir que les dernières (entre 8 et 12). En outre, il est possible d'établir une relation entre la classe des maisons et les classes sociales qui les habitent. L'indication de la profession est instructive à cet égard. Pour qui veut suivre de plus près encore cette évolution, le notariat apporte des informations complémentaires, notamment pour les mutations de propriété ou lors d'une succession.

(2) Cf. L. VERNIERS, *Bruxelles et son agglomération de 1830 à nos jours*, Bruxelles, 1958, p. 13.

(3) Cf. L. de SAINT-MOULIN, *La construction et la propriété des maisons — expression des structures sociales — Seraing depuis le début du XIXe siècle*, Pro Civitate, 1969, p. 39.

Ces données cadastrales peuvent apparaître relativement statiques. Ce que nous avons dit des mutations (observées et inscrites dans le modèle n° 223 — Etat des Mutations) infirme ce reproche.

Léonce Mayence, parlant de la réforme du cadastre, aborde la question de la mise à jour : "Normalement, l'Administration du Cadastre se borne donc à tenir à jour les chiffres du revenu cadastral antérieurement établis en modifiant ceux-ci à l'occasion des mutations de propriétés, d'enregistrement de baux, de constructions nouvelles ou par des révisions partielles." (4). Durant le XIXe siècle, le cadastre a été révisé en 1861-1865 et a connu des péréquations en 1871 et en 1896 pour le bâti et en 1867 pour le non bâti.

Les enseignements puisés dans le cadastre sont enrichis par les témoignages de contemporains. Les enquêtes de Briavoine et surtout de Ducpétiaux expliquent le silence "pudique" des projets officiels en matière d'aménagement du territoire, comme ceux d'un Besme, inspecteur voyer de la ville de Bruxelles dont le moins qu'on puisse dire est qu'il se soucie fort peu d'habitat ouvrier.

Enfin plusieurs sociétés d'habitations ouvrières furent créées au cours du XIXe siècle. Leurs statuts dévoilent quelque peu naïvement, les véritables motivations des promoteurs de ces sociétés. L'analyse de ces statuts apporte assurément un éclairage intéressant sur ce que fut la spéculation immobilière en matière d'habitat ouvrier.

Ces choix méthodologiques peuvent paraître contestables, du moins dans les priorités accordées. En effet, l'étude de l'évolution urbanistique de l'agglomération bruxelloise pourrait sembler, à première vue, primordiale pour qui veut situer clairement le problème de l'habitat ouvrier.

Pourtant cet argument ne résiste pas à l'analyse du cas bruxellois. Bruxelles, pour qui certains (et Léopold II en fut) avaient tracé des plans d'aménagement ambitieux à l'image des réalisations parisiennes d'Haussmann, n'a pu se modeler ou se transformer selon des schèmes cohérents (5).

L'échec de l'haussmannisation de Bruxelles est dû à la résistance des propriétaires, à leur force d'inertie, peu soucieux qu'ils étaient de plans collectifs et davantage préoccupés par la rentabilisation de leur patrimoine foncier.

(4) Cf. L. MAYENCE, *La Réforme du cadastre*, Bruxelles, 1930, p. 3.

(5) Cf. L. RANIERI, *Léopold II Urbaniste*, Bruxelles, 1973.

L'haussmannisation aurait présenté l'avantage de clarifier l'analyse sociologique de la population bruxelloise. En effet, "l'urbanisme d'Haussmann sacrifie la trame parcellaire et la dynamique du tissu urbain". Corollaire social : "les parcelles haussmannisées sont envahies par la classe bourgeoise" (6). Le rôle joué par l'initiative privée à Bruxelles fut déterminant dans cet échec. La crainte inspirée par le propriétaire foncier aux pouvoirs publics est à l'origine de cet urbanisme, délirant par endroits, dont les plans n'étaient dressés que dans le seul souci d'augmenter la plus-value foncière. L'habitat ouvrier n'y a pas trouvé son compte, si ce n'est, mais là encore l'intention spéculative est évidente, dans les cas, rares il est vrai, où il était encouragé par des sociétés *ad hoc*.

Le propriétaire foncier, véritable institution au XIXe siècle, a brouillé les cartes dans toutes les tentatives de clarification des données, en ce compris l'organisation d'un habitat ouvrier.

Notre propos n'est pas de recenser toutes les habitations ouvrières à Bruxelles. Ce relevé, intéressant en soi, ne ferait qu'alourdir, par des tableaux fort nombreux, ce qui n'est somme toute qu'une tentative d'explication d'un phénomène perçu au travers du prisme de la vie économique et sociale (7). Définir une typologie de l'habitat ouvrier et démontrer les mécanismes qui ont présidé à sa genèse ou à son éclosion, voilà qui relève assurément d'une problématique passionnante susceptible d'amorcer un débat fondamental.

Jean Neuville, analysant l'enquête de 1843 sur la condition ouvrière, cite cet extrait des considérations du Conseil central de salubrité publique de Bruxelles (8) : "Les ouvriers, dit le Conseil, n'ont 'pour reposer leurs membres, fatigués par le travail, qu'un affreux grabat, qu'une espèce de large bac contenant une méchante paille sur laquelle s'étendent, pêle-mêle, père et mère, garçons et filles, qui la tête au chevet, qui la tête au pied du lit, et n'ayant pour se garantir du froid qu'une sale et grossière couverture, souvent en lambeaux. Certes, nous ne pouvons pas nous arrêter à faire le triste

(6) Cf. O. ZUNG, "Etude du processus d'urbanisation d'un secteur de Paris — le quartier du Gros-Caillou et son environnement", *Annales E.S.C.*, juillet-août 1970, p. 1036.

(7) Nous n'avons pas jugé utile d'insérer, ici, les données chiffrées extraites, pour la plupart, des archives cadastrales. Elles font partie intégrale de notre thèse de doctorat consacrée à l'évolution de la propriété foncière à Bruxelles.

(8) Cf. J. NEUVILLE, *La condition ouvrière au XIXe siècle*, t. I : *L'ouvrier objet*, Bruxelles, 1976, p. 100.

tableau de ce que nous avons vu dans ce genre, mais nous voulons, au moins, en donner un échantillon qui résume assez bien la condition d'une infinité de familles ouvrières.

Dans une commune voisine de la ville de Bruxelles, vit une famille composée du père, de la mère et de sept enfants, dont l'habitation est sise en pleine campagne; le père, la mère et deux filles de l'âge de douze à quatorze ans environ, exercent la profession de tisseurs en coton. Leur logement est au rez-de-chaussée et se compose d'une petite pièce carrée dans laquelle se trouvent deux métiers à tisser qui en remplissent tout l'espace, puis d'une espèce de réduit attendant à cette pièce et juste assez grand pour contenir un métier; c'est dans ce réduit que la famille a trouvé moyen de se loger la nuit, en fixant au dessus du métier, et à 80 centimètres environ du plafond, un immense bac garni d'une mauvaise paille; c'est dans ce réduit encore que nous avons rencontré les provisions du ménage, consistant en quelques légumes, plus quelques lapins vivants partageant et corrompant avec la famille l'air déjà si peu salubre de cette pièce. Le pauvre ménage dont nous nous occupons ne mange jamais de viande; sa nourriture se compose exclusivement de pain, de pommes de terre et de faible café au lait... II, 653."

Cette description rejoint assez fidèlement celle que J. Mareska et J. Heyman nous donnent du complexe "Batavia" à Gand : "Cloaques immondes, d'invention moderne, qu'on désigne sous le nom d'enclos ou d'impasses" (9). Ces auteurs tentent d'expliquer cette situation. Leur conclusion met en évidence un aspect du problème fondamental : celui de la spéculation : "Mille fois, depuis le commencement de notre enquête, nous nous sommes demandé, comment, pendant 20 ans, tous les jours des impasses nouvelles et de plus en plus dégoûtantes, ont pu s'ajouter à celles qui existaient déjà, sans qu'on ait trouvé le moyen d'empêcher une si indigne spéculation, qui compromet la santé et la vie d'une immense partie de nos concitoyens et les détériore jusque dans les générations à venir... Qu'il soit honni à jamais celui à qui une sordide avarice inspira la première idée de convertir un jardin étroit et improductif en un labyrinthe de petites demeures obscures, où le pied glisse sur une boue continuellement humide et formée de détritrus de substances végétales et ani-

(9) Cf. J. MARESKA et J. HEYMAN, *Enquête sur le travail et la condition physique et morale des ouvriers employés dans les manufactures de coton à Gand*, Gand, 1845, pp. 120-121.

males en putréfaction, et d'où se dégage une multitude de miasmes putrides qui infectent l'atmosphère !!...". Mareska et Heyman parlent d'un revenu annuel net de 17 à 18% (10), pourcentage très élevé qui ne se retrouve pas à Bruxelles. La question du rapport de ces constructions est difficile à cerner — nous tenterons une approche par le biais des statuts de sociétés d'habitations ouvrières.

Pour ce qui est de Bruxelles, les conditions de logement des ouvriers ont été dénoncées par Briavoinne et Ducpétiaux. En 1844 et 1846, Ducpétiaux déposa deux projets "d'association pour l'amélioration des habitations et l'assainissement des quartiers habités par la classe ouvrière". Il y dénonce les "bouges infects", situation à laquelle on ne peut remédier sinon en "opposant une concurrence salutaire aux spéculateurs de bas étage, qui perçoivent un loyer usuraire des plus chétives mesures".

En 1838, le rapport de la "commission nommée par le Conseil central de salubrité publique pour vérifier l'état des habitations de la classe ouvrière à Bruxelles et proposer les moyen de l'améliorer" évoque la situation du quartier des Minimes et du quartier de la Chapelle — les maisons sont dépourvues de pompes, de latrines, d'égouts; 70 ménages se partagent 1 W.C...

Ce rapport, lui aussi, met en évidence l'attitude intéressée des propriétaires : "Si l'on blanchit, ce n'est guère que pour attirer quelques locataires... tout est sacrifié ordinairement à l'avidité des propriétaires. Toute réparation qui n'intéresserait que la santé et le bien-être des locataires et qui n'aurait pas pour but de prévenir une ruine, est entièrement supprimée... Ne croyez pas cependant qu'ils louent ces affreux réduits pour ce qu'ils valent" (11).

Les loyers varient de 1,4 F/semaine à 3 F/semaine (pour un salaire de 9 F/semaine). Les auteurs de ce rapport, tout en dénonçant cet état de choses, hésitent à accabler outre mesure les responsables lorsqu'ils évoquent "l'avidité insatiable des propriétaires qui seraient indignes du nom d'hommes, s'ils n'étaient pas pour la plupart dans l'ignorance du mal qu'ils causent" (12). Ils rejoignent, par leur attitude, un courant de littérature dont le ton paternaliste cadre

(10) Idem, p. 124.

(11) Cf. *Rapport de la commission nommée par le Conseil central de salubrité publique pour vérifier l'état des habitations de la classe ouvrière à Bruxelles et proposer les moyens de l'améliorer*, Bruxelles, 1838, p. 2.

(12) Idem, p. 3.

bien avec les tentatives de se donner bonne conscience d'une grande partie de la bourgeoisie du XIXe siècle.

Leur conclusion confirme cette analyse : "Ce que deux honorables industriels ont entrepris avec succès, M. Degorges, à Hornu M. Biolley, à Verviers, pourquoi nos grands capitalistes ne l'entreprendraient-ils pas à leur tour ?..." (13).

La localisation, plus diffuse, à Bruxelles, de l'industrie interdisait des initiatives semblables au Grand Hornu, dont les motivations profondes ne s'orientaient d'ailleurs pas vers un souci, prioritaire, d'amélioration des conditions de logement.

Les conclusions de ce rapport, pour courageuses qu'elles fussent, restèrent sans suite. D'autres rapports connurent un sort identique, tel celui présenté en 1857 au Conseil supérieur d'Hygiène publique et concernant un projet d'association pour la construction d'habitations ouvrières à Bruxelles. Les protestations sont nombreuses; les dénonciations émouvantes; les remèdes sont relégués au fond des bonnes consciences alimentées par une littérature rassurante, en fin de compte, pour les tenants du pouvoir économique.

Notre XIXe siècle bruxellois n'accorde pas à l'habitat ouvrier une place importante. D'autres questions sont débattues avec plus d'intérêt : l'agrandissement de Bruxelles, l'assainissement des vallées du Maelbeek et de la Senne, les plans d'aménagement (dont ceux de V. Besme); la question des parcs et jardins préoccupe elle aussi les contemporains. Le logement ouvrier n'est évoqué qu'épisodiquement. Les chroniqueurs sont nombreux, quelques-uns s'intéressent à l'habitat ouvrier mais se situent du côté des propriétaires — Le Hardy de Beaulieu est de ceux-là.

La lecture du cadastre laisse percevoir une dispersion de l'habitat ouvrier qui s'infiltré de manière diffuse dans le tissu urbain bruxellois. Cette dispersion, à quelques exceptions près, provient de plusieurs facteurs : le rôle joué par les propriétaires individuellement, par des sociétés collectivement ou encore par les administrations communales; la localisation de l'industrie (14), très éparpillée le long

(13) *Idem*, p. 15.

(14) Cf. L. VERNIERS, *Bruxelles et son agglomération*, *op.cit.*, p. 241 et P.L. MICHOTTE, "La localisation de la grande industrie en Belgique", *Bull. Soc. Belge d'études géographiques*, t. I, n° 2, déc. 1931, p. 113.

du canal de Charleroi à la recherche d'une liaison avec le bassin houiller et sidérurgique du Hainaut, et à proximité des axes ferroviaires. Enfin, l'importance du travail à domicile à Bruxelles rendait inutiles et non rentables les agglomérats de maisons ouvrières que l'on rencontre au Grand Hornu, par exemple.

Il n'était pas utile de fixer une main-d'oeuvre abondante et peu exigeante. La crise économique des Flandres (en 1845-1848) a provoqué l'immigration d'un sous-prolétariat docile, peu soucieux de revendications en matière d'habitat. La suppression des octrois (en 1860) et le vote des lois complémentaires de 1858 et 1867 sur l'expropriation par zones pour cause d'utilité publique vont accentuer le caractère diffus et très hétérogène, sociologiquement parlant, de l'habitat bruxellois.

Les industries ont de plus en plus cherché à s'établir dans les faubourgs où les terrains sont moins chers. Elles y trouvent, en plus, une main-d'oeuvre occasionnelle chez les petits agriculteurs, très heureux d'y trouver un complément de salaire.

Est-ce à dire que l'on ne trouve pas, à Bruxelles, de "bataillons carrés", d' "impasses" ? Verniers en a dénombré 375 pour l'année 1866 (15). Ce chiffre doit être repris avec prudence. Ces impasses étaient la cible des chroniqueurs de l'époque qui, sous le couvert de bons sentiments, prênaient la disparition de ces taudis.

En 1854, le percement de la rue Blaes et en 1860, le percement de la rue du Midi ont posé le problème du déplacement des populations. En effet, il ne suffisait pas de supprimer des impasses; encore fallait-il avoir le souci de reloger les expropriés. Cette population, hostile à tout déplacement, s'agrippera aux mesures restantes et provoquera un surpeuplement des impasses survivantes. Les propriétaires en profitèrent d'ailleurs pour augmenter les loyers.

Les initiatives pour reclasser ces populations dans des logements décents se firent très rares — les nouvelles constructions n'étaient plus, bien souvent, à portée de toutes les bourses.

La construction de maisons ouvrières dépendait, pour l'essentiel, de l'initiative privée et de sociétés anonymes, créées pour la plupart après 1870. Les Hospices de Bruxelles, ainsi d'ailleurs que l'ad-

(15) Cf. L. VERNIERS, "Les impasses de Bruxelles", *Folklore Brabançon*, août-oct. 1934, pp. 30-109.



ministration communale, prirent des initiatives dictées le plus souvent par le souci de rentabiliser — dans le cas des Hospices de Bruxelles, c'est l'évidence même — un domaine foncier parmi les plus importants de la capitale.

Il est significatif de constater, à cet égard, la mutation qui s'est opérée dans le dernier quart du XIXe siècle. L'intérêt porté au logement ouvrier, en tant que placement, coïncide avec le succès croissant du placement mobilier. Au moment où le mobilier l'emporte sur l'immobilier, les spéculateurs jouent la carte du logement ouvrier, choix moins rentable dans l'immédiat mais très sûr.

Si l'on en croit les délibérations des conseils communaux, les autorités communales se défendaient de laisser les propriétaires agir à leur guise. Les plans d'ensemble dévoilaient des préoccupations fort proches de celles des principaux intéressés, les propriétaires : "Il arrive même que ces plans sont établis avec l'assentiment secret des principaux intéressés : les propriétaires" (16).

Victor Besme, inspecteur voyer de la ville de Bruxelles, grand responsable de ce que l'on appellerait aujourd'hui, l'aménagement du territoire, proposa plusieurs plans d'ensemble. Celui de 1865, évoque très laconiquement les cités ouvrières de Molenbeek et d'Anderlecht — le souci de fournir de l'air pur aux "classes laborieuses" confine à l'obsession chez V. Besme. L'application de ces plans fut d'ailleurs très relative. La spéculation foncière en matière de logement ouvrier était le fait d'individus, propriétaires soucieux de valoriser un bout de jardin.

L'exemple des Van Bevere, Brugmann et autres ne concerne pas la catégorie sociale qui nous préoccupe.

Des opérations furent menées — ce sont là les indiscretions de la matrice cadastrale — par des nommés Taziaux, Godfurneau, etc. Peu importent les noms — le procédé est significatif d'une mentalité de fin de siècle, secouée par les problèmes sociaux. Il convient, pour se donner bonne conscience, de se préoccuper du sort des moins favorisés, sans pour autant abandonner toute idée de profit.

Mais cette spéculation foncière était aussi le fait de sociétés ou groupes d'individus : la Société Immobilière, la Société Civile du Quartier Léopold, la Compagnie Foncière du Quartier Royal de Bruxelles, la Société des Villas de Forest, etc. L'administration des

(16) Cf. *La Vérité* (quotidien) du 21 août 1881.

Hospices de Bruxelles (17), dont les responsables ont fait preuve, tout au long du XIXe siècle, d'une très grande habileté manœuvrière, dispose d'un vaste domaine, réparti dans toute l'agglomération bruxelloise. Elle agit par l'intermédiaire de la "Société Anonyme des Habitations Ouvrières dans l'Agglomération Bruxelloise" et de la "S.A. l'Immobilière Bruxelloise".

L'organisation d'un habitat ouvrier n'est apparue qu'avec le XXe siècle. Des édiles communaux, Anspach (1866), Yseux (1891), Hallet (1899), ont contribué à la mise sur pied de projets dont la réalisation partielle dut attendre 1907, création de la première cité ouvrière (272 logements) qui deviendra en 1921, le Foyer Bruxellois.

Au XIXe siècle, il y a fort peu d'exemples repérables sur plan par l'importance de leur surface, de cités ouvrières. Quelques-unes sont dues à l'initiative individuelle : au milieu du siècle, un certain Pauwels (Ateliers de menuiserie et de charronnage) fit construire une cité ouvrière en annexe de sa fabrique (18). En 1870, Wouters fait ériger 19 maisons ouvrières à Koekelberg. En 1878, De Doncker, toujours à Koekelberg, réalise une cité ouvrière sur son terrain (19).

Nous avons cité quelques sociétés immobilières. D'autres ont été créées avec le but bien défini dans leurs statuts de promouvoir exclusivement l'habitat ouvrier. L'examen des statuts de ces sociétés met en évidence les intentions spéculatives des promoteurs qui, durant le dernier tiers du XIXe siècle, s'intéressèrent à ce secteur de l'immobilier, délaissé jusqu'alors. Après les travaux de la Commission de Travail, sonnette d'alarme de mécontentement des travailleurs, le social est à la mode. Ces sociétés, avec un esprit paternaliste conforme à celui du patronat de l'époque, vont s'intéresser aux "classes laborieuses" mais ne s'adresseront qu'aux ouvriers "honnêtes", restriction fondamentale.

Une première société fut créée en 1857 : "La Société Civile pour la construction de 97 habitations ouvrières dans l'intérieur de la ville de Bruxelles". Le terrain où s'érigeront les bâtiments, d'une su-

(17) Cf. Archives de la CAP de Bruxelles, Dossier n° 32.

(18) Cf. A. WAUTERS, *Histoire des environs de Bruxelles*, Bruxelles, 1855, t. I, p. 336.

(19) Cf. L. VERNIERS, *Koekelberg, dans le cadre de la région Nord-Ouest de Bruxelles*, Bruxelles, 1966, p. 198.

perficie de 1.734 m<sup>2</sup>, est situé entre la rue des Minimés et la rue aux Laines. Les loyers varient en fonction du nombre de chambres : 5 à 8 F/mois pour 1 chambre, 10 à 15 F/mois pour 2 à 3 chambres. Les promoteurs évaluent l'intérêt de cette opération à 7,5%. Le montant des intérêts varie de société à société. S'il paraît faible dans certains cas, les statuts insistent sur la sécurité de ces revenus.

Le 17 mars 1865, la "Société Bruxelloise pour la construction de maisons d'ouvriers" dépose ses statuts.

Les buts proposés sont les suivants :

1. Construire des habitations saines et commodes avec leurs dépendances, pour le logement des classes laborieuses; améliorer les logements existant actuellement; acquérir, en conséquence, des terrains propres à bâtir ou des constructions existantes
2. Faciliter aux ouvriers l'acquisition de ces propriétés, ou les leur louer à des conditions modérées..."

L'intérêt est fixé à 4% l'an. Ce taux est parmi les moins élevés. L'exposé des buts de cette société est suivi d'un certain nombre de considérations éclairantes sur l'état d'esprit qui a présidé à la création de ce type d'association : "Quelques personnes, vivement préoccupées de la diminution considérable du nombre des habitations ouvrières et de l'augmentation des loyers qui en résulte, ont conçu la louable pensée de rendre un signalé service aux ouvriers laborieux et honnêtes, en leur procurant le moyen de se loger, sans subir une charge qui énerve leur courage... Il fallait se garder de confondre le but à atteindre avec celui que se proposent les institutions d'assistance et d'autoriser la moindre assimilation avec les oeuvres de charité. Il importait de ne rien offrir qui ne pût être dignement accepté, et de garantir le succès de l'entreprise en ménageant au capital la sécurité la plus entière et la mieux établie."

Voilà certes un moyen de se donner bonne conscience tout en réalisant un profit.

Ce texte évoque la diminution des logements ouvriers. C'est une allusion aux percements des nouvelles rues ainsi qu'aux travaux d'assainissement entrepris à l'époque et qui engendraient ce dilemme pour les populations concernées : partir ou s'entasser dans les locaux restants. Le capital, représenté par ces sociétés, s'est trouvé là pour résoudre, à son profit, un problème humain éloigné des préoccupations essentielles du pouvoir politique.

L' "Immobilière Bruxelloise", fondée à Bruxelles, le 27 juin 1865, quant à elle, manifesta d'emblée des intentions spéculatives

plus sérieuses. Les fondateurs de cette société figurent parmi les personnalités bruxelloises importantes : le comte de Mérode-Westerloo, (Charles-Antoine-Ghislain), député, propriétaire, demeurant rue aux Laines n<sup>o</sup> 27; le baron van de Woestijne (Théophile-Marie-Ghislain), sénateur, propriétaire, demeurant à Bruxelles, rue des Arts n<sup>o</sup> 29a; le comte de Meeûs (Ferdinand), propriétaire, demeurant à Bruxelles, rue de la Science n<sup>o</sup> 26; et enfin Adolphe Bosquet, avocat près la Cour de cassation de Bruxelles, demeurant avenue de la Toison d'Or n<sup>o</sup> 67. Cette société en nom collectif à l'égard des administrateurs deviendra société anonyme en 1868 et comptera parmi ses actionnaires E. Ducpétiaux lui-même.

Le rapport soumis en 1868 à l'assemblée générale des actionnaires de l'Immobilière Bruxelloise étale les intentions des promoteurs : "Nous voudrions vous amener à considérer l'Immobilière Bruxelloise comme une bonne affaire et à nous accorder votre confiance à ce dernier point de vue... les opérations n'ont rien d'aléatoire... Nos maisons, situées en ville même, au milieu d'une population agglomérée, seront louées à des prix avantageux, dès qu'elles seront achevées. Nous calculons que les loyers réunis de nos logements d'ouvriers, de nos maisons bourgeoises ne produiront pas moins de 10 à 12% d'intérêt sur les capitaux dépensés".

Ce texte s'adresse évidemment à des actionnaires, voire à des candidats actionnaires. Il se doit d'allécher la clientèle potentielle, celle qui dispose des capitaux. Des logements ouvriers eux-mêmes, de leur salubrité, de l'espace proposé aux habitants, il n'est point question. La rentabilisation de l'opération est bien plus importante, aux yeux des fondateurs, que l'amélioration des conditions de logement de la majorité des ouvriers. Ceux-ci n'accéderont jamais à ce type d'habitat modèle qui leur est théoriquement destiné. type d'habitat-modèle qui leur est théoriquement destiné.

Autre société importante, fondée en 1868, la "Société Anonyme des habitations ouvrières dans l'agglomération Bruxelloise", placée sous le patronage de la Compagnie Immobilière de Belgique et créée avec le concours de la Société Générale, de la Banque de Belgique et de la Société de Mutualité Industrielle. Parmi les membres du conseil d'administration figurent : Jules Malou, sénateur (président), le baron Charles Snoy, député, Victor Tesch, ministre d'Etat, et Victor Van Hoegaerden, industriel. Les statuts de cette société sont précédés d'une sorte d'exposé des motifs très représentatifs des mentalités patronales de l'époque : "La capitale et les communes

limitrophes renferment une population ouvrière très nombreuse. Nulle part peut-être en Belgique, la nécessité de créer pour l'ouvrier, pour le contremaître et même accessoirement pour le petit employé, des logements salubres et à bon marché, n'est plus impérieuse qu'à Bruxelles et dans ses faubourgs... Le législateur, voulant favoriser ces entreprises, a permis de les constituer sous la forme d'associations anonymes, et accorder certaines exemptions ou modérations d'impôts... Pour l'agglomération bruxelloise, sauf quelques tentatives isolées, utiles et qui paraissent avoir réussi, rien de complet n'a été réalisé ou tenté par la puissance d'une association de tous ceux qui ont à coeur le bien-être des classes inférieures. ... l'objet de la société, d'après les statuts, n'est pas une simple spéculation; il n'est pas non plus une oeuvre de pure bienfaisance. Elle se tiendra à une égale distance de ces deux extrêmes...". Cette dernière phrase nous place au coeur même de la problématique envisagée au début de ce travail. L'habitat ouvrier, confié à l'entreprise privée, objet de spéculation éloigné de toute préoccupation de bienfaisance. L'attitude des propriétaires, leurs réactions individuelles et collectives s'inscrivent dans un schéma de luttes de classes très classique. Le rapport de forces, défavorable à l'ouvrier, excluera ce dernier de toute consultation.

Les règlements, les lois relatives aux habitations ouvrières énoncent de beaux principes dont l'application, au XIXe siècle, est toute relative. Le problème, devenu parfois gênant par le spectacle offert au promeneur qui s'aventure dans les bas quartiers, est encommissionné, mis à l'étude. L'article 1er de la loi du 9 août 1889 "relative aux habitations ouvrières et à l'institution de comités de patronage" est révélateur à cet égard : "... ces comités (de patronage) sont chargés d'étudier tout ce qui concerne la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et l'hygiène des localités où elles sont tout spécialement établies..." (20). On étudie, on légifère.

Les ouvriers n'y trouvent assurément pas leur compte. Néanmoins, pour désamorcer un mécontentement justifié par la situation réelle du logement ouvrier, des institutions sont chargées de canaliser la colère des principaux intéressés. L'une d'elles, la "Maison des Ouvriers" définit ce rôle dans ses statuts : "La Maison des Ouvriers est une institution sociale destinée à resserrer entre les deux facteurs de la prospérité publique : le travail et le capital, les liens de fraternité et d'union nécessaires à la paix sociale et au bonheur de tous."

(20) Cf. Ministère de l'Intérieur et de l'Hygiène, *Hygiène et assainissement des habitations ouvrières*, Bruxelles, 1928, p. 2.

Cette institution agit par le biais de cercles ouvriers. Il y en eut trois à Bruxelles :

- le Cercle Concordia, rue Locquenghien 24 à Bruxelles;
- le Cercle La Paix, rue Sans-Souci 132 à Ixelles et
- le Cercle C. Anneessens, rue de Russie 43 à Saint-Gilles.

Le rôle joué par l'employeur, en matière d'habitat ouvrier, est très limité à Bruxelles. Outre le fait que les initiatives patronales dans ce domaine ne s'avéraient pas nécessaires pour les raisons déjà invoquées, le patron a souvent préféré s'en remettre aux sociétés immobilières.

J. Dejardin analyse le rôle de l'employeur et met en évidence les inconvénients de ce qu'on appelait le "logement direct" (21) : "Le logement direct a l'inconvénient de mêler de trop près le patron à la vie domestique de l'ouvrier et d'exiger des contacts incessants qui dégénèrent rapidement en conflits".

Comme l'a écrit M. Cheysson : "Il n'est pas prudent pour un patron de s'exposer aux rancunes que peuvent susciter au coeur de la ménagère une cheminée qui fume ou une serrure qui joue mal. Dans certains cas, la substitution des sociétés immobilières peut pallier ces inconvénients, mais souvent elle peut les aggraver, car les ouvriers aperçoivent très nettement le patron à travers l'intermédiaire qu'il a voulu placer. D'autre part, la société peut n'apporter vis-à-vis des locataires aucun des ménagements qu'avait l'employeur."

Les liens entre les patrons et certaines sociétés immobilières transparaissent dans les rapports annuels de ces sociétés.

Ainsi le rapport de 1871 de la "S.A. d'habitations ouvrières dans l'agglomération bruxelloise" parle d'une "convention faite avec un grand établissement industriel du voisinage" qui lui "assure la vente de 52 maisons à des conditions rémunératrices" pour elle. Le rapport de 1872 (22) indique que ces maisons sont occupées par les ouvriers de l'établissement en question.

L'habitat ouvrier à Bruxelles présente des caractéristiques particulières. Son développement est lié en tout premier lieu à la localisation de l'industrie. Celle-ci, peu importante au début du siècle, était dispersée dans les communes de Saint-Gilles, Forest, Cureghem,

(21) Cf. J. DEJARDIN, *Du rôle des employeurs dans l'habitation ouvrière*, Paris, 1937, p. 52.

(22) Cf. *Rapport Annuel de la S.A. des Habitations ouvrières dans l'agglomération bruxelloise*, 1871, p. 3; 1872, p. 2.

Molenbeek-Saint-Jean, Koekelberg et Laeken (23). Après l'ouverture du canal de Charleroi (1832), cette industrie se propagera le long du canal. Il en ira de même le long du canal de Willebroek ainsi qu'aux abords des lignes de chemin de fer ou autour des gares. Cet éparpillement des entreprises a comme corollaire un habitat ouvrier peu groupé.

De nombreux agriculteurs, le dépouillement des documents cadastraux l'atteste, abandonnent leur profession pour aller travailler en usine. Ils ne conservent qu'un petit lopin de terre mais ne changent pas de domicile. Pour eux, le problème du logement ne se pose donc pas.

Autre élément qui explique l'absence de ghettos ouvriers (ceux-ci n'apparaissent qu'au début du XXe siècle) : l'importance du travail à domicile. Plusieurs secteurs de l'activité industrielle sont desservis par le travail à domicile : la bonneterie, la dentellerie, la lingerie, la chemiserie, les chaussures, la ganterie... Au XIXe siècle, 1 personne sur 5 travaille chez elle. Cet état de choses explique le peu d'intérêt porté par les industriels pour la construction de logements ouvriers groupés autour de l'usine.

La main-d'oeuvre, répartie sur l'ensemble du territoire bruxellois, n'avait nul besoin d'être fixée. Surabondante, déjà logée (mal, mais qui importe pour les patrons), elle dispensait les responsables de l'industrie d'initiatives en matière de logement.

Il ressort de notre propos que la spéculation foncière a déterminé, de manière fondamentale, le développement de l'habitat ouvrier à Bruxelles. Sous le couvert de préoccupations paternalistes, les promoteurs considèrent la maison ouvrière, avant tout, comme un placement. Celui-ci, apparemment peu élevé — il varie de 4% à 12% —, est néanmoins d'un rapport très sûr. Cette attitude contribue également à assurer une paix sociale. En effet, ces logements ne s'adressent qu'à une clientèle solvable. Pour être solvable, il faut un travail régulier, continu. La part prise par le logement dans le budget d'un ménage est considérable.

E. Ducpétiaux a relevé le montant de cette part (24). Le budget hebdomadaire d'un ménage avec 3 enfants, s'établissait comme suit :

(23) Cf. L. VERNIERS, *Bruxelles et son agglomération*, op.cit., p. 14.

(24) E. DUCPÉTIAUX, *Budgets économiques des classes ouvrières en Belgique — Bruxelles 1855*, p. 31.

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| <i>Loyer</i>                      | F 1,50  |
| Habillement et entretien du linge | 1,80    |
| Combustible                       | 1, - -  |
| Pain de froment                   | 4,20    |
| Pommes de terre                   | 2,50    |
| Beurre et graisse                 | 1, - -  |
| Café                              | 0,50    |
| Chicorée                          | 0,15    |
| Lait                              | 0,30    |
| Sel et poivre                     | 0,20    |
| Vinaigre                          | 0,40    |
| Riz                               | 0,30    |
| Savon                             | 0,20    |
|                                   | <hr/>   |
| Total                             | F 14,05 |

Salaire du ménage : 10 à 12 F/semaine

Par l'entremise de ce budget ouvrier, l'on rejoint l'ensemble des préoccupations économiques du monde ouvrier.

L'approche, qui vient d'être faite, des conditions de logement de la classe ouvrière, débouche inévitablement sur un ensemble de problèmes d'ordre économique et démographique. Les facteurs démographiques déterminent les besoins en matière de logements et sont à la base de l'évolution du nombre de maisons. Les conditions économiques fixent les possibilités de financement et sont à la base de la qualité des maisons (25).

Ces dernières considérations ouvrent un débat déjà pressenti, mais qu'il ne nous incombe pas de clore ici.

André-Claude Content, allée de la Relevée 36, 1400 Nivelles

(25) Cf. L. de SAINT MOULIN, *op.cit.*, p. 43.



**DE ARBEIDERSHUISVESTING  
TE BRUSSEL IN DE  
XIXde EEUW**

door

**André-Claude CONTENT**

*SAMENVATTING*

Dit artikel tracht aan de hand van kadastrale bronnen en van de statuten van de maatschappijen voor de bouw van werkmanswoningen de karakteristieke eigenschappen van de huisvesting van "de werkende klassen" in het 19de-eeuwse Brussel scherper te omlijnen.

Van een beschrijvende aanpak werd bewust afgezien. Er werd veeleer aandacht besteed aan de verklaring van een proces waarvan de afloop, ondanks de schijn, in grote mate blijkt bepaald te zijn door de speculatieve bekommernissen van de Brusselse grondbezitters. De werkmanswoningen zijn moeilijk te lokaliseren en zijn meestal nauw met de industriële inplantingen verbonden. Het belang van de huisvlucht verklaart mede de verspreide aanwezigheid van dit woningtype en de zeldzaamheid van eigenlijke arbeiderswijken of beluiken.

**WORKING-CLASS HOUSING  
IN BRUSSELS IN THE  
19th CENTURY**

by

**André-Claude CONTENT**

*SUMMARY*

This article is an attempt at defining the characteristics of the working-class housing in Brussels in the 19th century through the cadastral archives and the statutes of building-societies specialized in working-class houses.

The descriptive aspect was deliberately left out in order to pay more attention to the explanation of a process the finality of which proves — in spite of appearances — bound up with the speculative considerations of the Brussels landed proprietors.

The working-class houses are hard to locate and are largely found in industrial districts. The importance of the home industry also accounts for the spread of this dwelling-type as well as for the scarcity of working-class ghettos or slums.