

LES LOGEMENTS SOCIAUX A  
LA FIN DU 19<sup>e</sup> SIECLE ET  
LA CITE HOYAUX A MONS (Cuesmes)

par

Christiane PIERARD

Conservateur à la Bibliothèque de l'Université de l'Etat à Mons

---

La conception et la construction de la cité Hoyaux présentent un caractère original : ce n'est ni un phalanstère à la Fourier, ni un familistère (tels ceux de Godin à Guise et à Bruxelles), ni une cité créée par un patron charbonnier ou une société industrielle pour grouper la population ouvrière au lieu même de son travail (telle la cité de Degorge au Grand-Hornu ou les carrés du Bois-du-Luc à Houdeng-Aimeries), ni non plus, une création émanant d'un bureau de bienfaisance ou d'une administration publique (telle la cité du Foyer montois); elle est née de l'initiative d'un entrepreneur, précurseur en la matière, (les comités de patronage ne seront installés qu'après 1889), descendant d'une famille de tailleurs de pierre de Mons, Emile-Aimé Hoyaux, et ce, à l'époque où un accroissement de population est prévisible dans ce quartier de prairies marécageuses, puisque la construction d'un Arsenal des chemins de fer y est projetée dès 1878.

Ce bâtiment sera édifié au cours des années 1880 : 2000 ouvriers devaient venir y travailler (ce chiffre ne fut pas atteint). Hoyaux acquiert 5 Ha de terrain et élève sa cité de 1881 à 1886 (1), suivant le

(1) Un urbanisme industriel existe dans ce pays dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle : pour ne citer que des exemples hainuyers rappelons la cité du Grand-Hornu à Hornu commencée suivant la volonté d'Henri Degorge-Legrand aux environs de 1820 et les Carrés de Bois-du-Luc à Houdeng-Aimeries à l'initiative de la Société des Charbonnages du Bois-du-Luc dès 1838 (inauguration 1856) qui fit dresser les plans de 166 maisons ouvrières. Aussi étonnant que cela soit, Vander Maelen, dans son *Dictionnaire géographique de la province de Hainaut*, Bruxelles, 1853, p. 254, 257, s'il s'émerveille de la qualité et des innovations de la cité de Degorge ne souffle mot dans sa notice sur Houdeng, des carrés de Bois-du-Luc alors en construction.

programme général des villages industriels de l'Europe occidentale en honneur à la fin du 19e siècle et au début du 20e siècle (avant 1914), et particulièrement dans le Borinage voisin (2).

Le coût des maisons individuelles de la cité Hoyaux est comparable à celui d'autres logements : ainsi par personne, et compte tenu de tous les aménagements communautaires, un logement dans le familistère de Godin à Bruxelles (1887) est de 1100 frs. (1 million pour 900 habitants), dans la cité londonienne de Albert Street (1849), de 1000 frs. environ (238.000 frs pour 234 cellules individuelles) tandis que les maisons de Hoyaux (pouvant d'ailleurs abriter un ménage de 3 ou 4 personnes) sont de l'ordre de 1480 frs. pour les moins coûteuses.

L'initiative de Hoyaux précède la loi du 9 août 1889 relative aux habitations ouvrières et à l'institution des comités de patronage qui va dans le même sens; en effet, ces comités sont chargés : "Art. I, A. De favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres et leur vente aux ouvriers soit au comptant soit par annuités; B. D'étudier tout ce qui concerne la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et l'hygiène des localités où elles sont spécialement établies..." mais aussi, Art. 2 : "...d'instituer et distribuer des prix d'ordre, de propreté et d'épargne..." (3). La loi reprend donc à la fois le souci du législateur de loger les ouvriers et d'autre part de leur faire respecter les règles de salubrité et d'hygiène, notamment en usant d'enquête, de récompense, de rapports officiels.

A la fin du XIX siècle, Mons est une ville de moins de 30.000 habitants (sa population stagne aux environs de 27.000 unités); elle tombe donc sous les dispositions de l'Art. 10 de la loi de 1889 : "sont exemptés de la contribution personnelle et de toute taxe provinciale ou communale analogue, à raison de la valeur locative, des portes et fenêtres et du mobilier, les habitations occupées par les ouvriers, s'ils ne sont propriétaires d'un immeuble autre que celui qu'ils habitent et s'ils ne cultivent pas eux-mêmes au-delà de 45 ares, savoir : Dans les communes de moins de 30.000 habitants, les habitations d'un revenu cadastral inférieur à 102 fr."

(2) A titre d'exemple, la comparaison du premier plan cadastral de Flénu par Popp vers 1870-1875 et du plan actuel est très suggestive et significative à ce sujet.

(3) *Moniteur belge* due 10 août 1889 et *Pasinomie*, 1889, p. 463, no. 289.

Le conseil communal et le collège échevinal de Mons prennent une série de mesures pour assainir les *chasses*, ces coronis bâtis de taudis où vivait une population dense dans une promiscuité peu favorable à l'hygiène et à l'état sanitaire en général. Ainsi dès 1885 et chaque année, il sera question de décision dans le sens de l'amélioration du logement, dans les Rapports Communaux. Quelques dates sont importantes, pour notre propos. En février 1885 (4), une pétition de visiteurs des pauvres demandant la construction d'habitations ouvrières est reçue par le conseil communal et le Bureau de Bienfaisance (nom donné alors à ce qui ensuite s'appellera CAP et depuis 1977, CPAS). Le problème discuté en juin et encore en août aboutira à l'implantation d'une cité ouvrière près de l'Avenue d'Hyon, longeant la Trouille et le coût de chaque maison sera de l'ordre de 2750 frs. Il faudra plusieurs années pour parfaire cet ensemble et, en 1901 (5), la ville aliène 23.000 frs en obligations du Crédit Communal pour construire à la digue d'Hyon, un bâtiment à logements multiples à louer à des ménages sans enfants et aux célibataires de la classe indigente. Il semble donc que des maisons individuelles soient réservées aux ménages avec enfants et que le système familistère ou phalanstère soit adopté pour les autres. C'est le Foyer Montois au Joncquois (à partir de 1885). Cette cité porte à l'origine, le nom de cité du Bureau de Bienfaisance (6). En 1894, 50 maisons existaient déjà. Les auteurs des plans en sont H. Genard, ingénieur des ponts et chaussées et G. Wattier, géomètre; ils ont groupé les maisons au long des rues nouvellement tracées, de l'Epargne, de la Mutualité, du Joncquois. Les plans de cette cité modèle ont été gratifiés d'un prix (médaille d'or) à l'exposition de Paris de 1889 de même que la cité Hoyaux (7).

Au moment du curetage de certains quartiers particulièrement insalubres tels le Trau Boudin, le quartier du Croas Monciau et les

(4) *Bulletin communal*, 1885, p. 50.

(5) *Bulletin communal*, 1901, p. 61 - 21 et 28 janvier 1901.

(6) Décision du Bureau de Bienfaisance du 29 avril 1885 et approbation par A.R. du 7 décembre suivant. — *Bull. com.*, 1887, 11 février, annexe 14, p. 41 : approbation par le conseil communal de la décision du B. de B. du 10.11.1886, de louer de gré à gré des maisons ouvrières à gauche de l'Avenue d'Hyon et le 10, Avenue du Joncquis.

(7) G. DECAMPS, *Mons*, p. 82 et *Cité du Bureau de Bienfaisance*, Université de l'Etat à Mons, Section Cartes et Plans, nos. 530-533.

*chasses* d'Havré, à partir de 1898, l'administration communale prend toutes les mesures pour reloger les expropriés en construisant des rues nouvelles au faubourg de Bertaimont et au quartier Saint-Lazare (8) donc toujours *extra muros* assez loin du centre et des lieux de travail ce qui pose un autre problème, celui du transport des ouvriers (9). Enfin, en 1903, les *chasses* ou impasses Sainte-Christine et du Grand-jour sont remplacées par une rue nouvellement tracée, la rue du Grand-jour (10).

Le coût de ces maisons neuves varie : à titre d'exemple, les 32 maisons construites au faubourg de Bertaimont sur terrain communal, coûtent 110.282 frs en 1901, soit 3445 frs par unité, et le loyer sera de 5 à 6 frs (maisons de célibataires) tandis que le loyer mensuel de celles du faubourg Saint-Lazare, en 1898, était de 8 à 9 frs, ce qui était jugé prohibitif; une proposition est d'ailleurs introduite de construire, pour reloger les taudisards, des logements à partager entre plusieurs locataires (chacun disposant d'une seule chambre) de manière à ramener le loyer au même niveau que celui des taudis démolis soit 5 à 6 frs.

Ce type de logement proche du phalanstère pose le problème délicat (aux yeux de l'échevin compétent) des habitations divisées en appartements à bon marché, en raison des difficultés créées sur le plan moral et hygiénique et de conclure qu'il n'existe pas en Belgique même à Bruxelles de maison-type propre à l'habitation d'ouvriers rentrant dans cette catégorie (11); de toute évidence l'échevin ne connaissait pas le familistère de Godin construit en 1887 à Bruxelles.

Conformément à l'Art. 11 de la loi de 1889, des sociétés voient

(8) On trace notamment une nouvelle voie en Bertaimont, entre l'Avenue de Cuesmes, le Trieu, la vieille chaussée de Binche : *Bulletin communal*, 1901, p. 322. — Les maisons nouvellement construites de même que celles du faubourg Saint-Lazare, ont une cour pavée; *Idem*, 1898, no. 2, p. 31; no. 7, p. 432 (projet ajourné); 24 maisons (28.8.1898), *B.C.*, pp. 837-838; p. 432 (égouts dans les maisons ouvrières rues de l'Épargne, de la Mutualité, du Joncquois); *Idem*, no. 14, p. 836; *Idem*, 1899 no. 3, p. 76; no. 5, p. 182; Trau Boudin : *Idem*, 1898, Table p. 27; 1900, no. 3, p. 69, etc... *Idem*, 1901, pp. 255, 300, 348.

(9) Pour éviter le long trajet, il est préconisé de reconstruire à l'emplacement des *chasses* d'Havré démolies et assainies; *Bull. com.*, 1898, 31 octobre, pp. 837-838.

(10) *Bulletin communal*, 1903, no. 8, p. 521.

(11) *Idem*, 1898, pp. 837-838 et autres *B.C.* de 1898 à 1901.

le jour qui sont destinées à financer la construction de maisons ouvrières (12).

Lorsque le Bureau de Bienfaisance de Mons a projeté la construction de sa cité pour familles indigentes, pour ouvriers, il a rédigé un rapport circonstancié présenté au conseil communal; à ce texte sont joints des rapports des architectes Genard et Wattier et des considérations des médecins du Bureau et d'une commission médicale extérieure.

De ces rapports il ressort une différence fondamentale entre la genèse de cette cité et de la cité Hoyaux.

La première, proposée par les présidents et membres du Bureau de Bienfaisance et bâtie par deux architectes qui travaillaient à la commande, répondait à une nécessité impérative de reloger des indigents vivant dans des conditions inhumaines (13). En 1866, une enquête avait montré que près du quart de la population montoise vivait dans ces conditions de misère, de promiscuité malsaine où les épidémies se développaient rapidement et où certaines maladies existaient à l'état endémique faute d'hygiène, d'air, de propreté la plus élémentaire (manque d'égouts, fosses d'aisance trop rarement vidangées etc... (14).

(12) Art. 11 (*Pasinomie, cit.*, p. 464). Les sociétés ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières pourront revêtir la forme anonyme de coopérative...

(13) *Projet de construction de maisons à l'usage des indigents*, 1885, p. 3 : "... l'enquête à laquelle se sont livrés les visiteurs en 1881, nous donne des indications assez précises à cet égard : sur 160 habitations, 81 comprennent une seule pièce; 51 en comprennent deux... Les maisons d'une étendue plus grande, forment le très petit nombre. Elles ne présentent d'ailleurs point d'avantages, au contraire : chaque pièce est occupée d'ordinaire par un ménage, et les vestibules, escaliers et dépendances consacrés à l'usage de nombreux individus sont dans un état permanent de malpropreté... Quatre, sept et parfois neuf personnes doivent y (dans l'unique pièce) passer la nuit et s'y tenir une bonne partie du jour. ... sur 142 maisons, 76 sont habitées par 4, 5 ou 6 personnes, 31 par 7, 8 ou 9 personnes. Faute d'espace, un seul lit sert de gîte à 3 ou 4 individus." — Page 4 : lieux d'aisance communs à plusieurs maisons fréquemment un seul pour une centaine de personnes.

(14) En 1866, 1062 logements sont occupés par 4280 habitants au Rossignol, Chasse d'Havré et Béguinage, *Projet de construction cit.*, p. 4. Il apparaît qu'aux environs de 1865, les maisons de ces chasses et quartiers surpeuplés étaient la propriété d'un petit nombre d'étrangers à la ville (notamment de Bruxellois, Sonégiens, etc...) et de Montois artisans ou rentiers : à titre d'exemple, l'imprimeur Manceaux et la brasseuse (*sic*) Briquet (au Mont du Parc), Charles Toint, rentier et Jean-Baptiste et Jacques Hoyaux tailleurs de pierre (au Béguinage),

La situation est restée la même en 1885 : environ 8000 individus vivent dans ces conditions et paient cependant un loyer mensuel de 5 à 17 frs. dans les quartiers des chasses d'Havré, du Béguinage, des Quiévroix, des Trois Boudins, du Rossignol, du Mont du Parc. Le rapport du 29 avril 1885 démontre ainsi l'urgente nécessité d'assainir, de cureter, d'aérer ces quartiers mais avant tout de loger décemment la population y entassée, d'où le projet de la cité à implanter vers Hyon, entre le chemin du Joncquois et la Trouille, de part et d'autre de l'Avenue d'Hyon percée en 1872, sur 94 a 05 ca d'un côté et sur 69 a 69 ca de l'autre (15).

Ces maisons n'ont ni cave, ni grenier, par contre il y a un emplacement au rez-de-chaussée pour stocker le combustible et les provisions (16); chaque maison a sa fosse d'aisance et son cabinet particulier.

Les matériaux de construction sont choisis pour éviter la prolifération des parasites; ainsi pas de plancher à l'étage mais un pavement sur voussettes, la toiture est en ardoise ou en zinc et les boiseries extérieures en sont en chêne (17).

Les deux parcelles seront dotées de 44 maisons et 3 magasins à gauche de l'Avenue d'Hyon et de 59 maisons (dont 12 du type Mulhouse groupées par quatre) et 2 magasins pour un investissement global de 313.105, 63 frs., soit un coût moyen de 2899 frs. par immeuble. Les loyers prévus seront de l'ordre 10, 13 ou 15 frs suivant le type de maison et les maisons commerciales sont évaluées à 400 frs l'an. Cinquante maisons existaient en 1894 (18).

Quant à la cité Hoyaux, elle s'est implantée près d'un lieu de travail nouvellement créé, l'Arsenal des chemins de fer; elle est née de l'initiative d'un entrepreneur doublé d'un ingénieur qui a lui-

Henri Legrand, rentier à Mons et Jean-Baptiste Legrand, négociant à Soignies (aux chasses d'Havré) et quelques autres dont les fabriques d'églises.

(15) On prévoit (*Projet cit.*, p. 11) des rues larges de 8 et 10 m, un jardin à chaque maison d'environ 1 are (but : produire des légumes, permettre au chef de famille d'utiliser ses loisirs sans aller au cabaret).

(16) Il n'y a pas de grenier car l'enquête a constaté que celui-ci sert généralement de pigeonnier ou de chambre pour les enfants, les parents sous-louant la plus belle chambre (*Projet cit.*, p. 11).

(17) *Projet cit.*, p. 13. — CHARLES, *Cours*, préconise les ardoises en zinc, pp. 33-34 ou la couverture en plaques de zinc, p. 38 et ce en 1866.

(18) *Projet cit.*, p. 15, les capitaux engagés par le Bureau de Bienfaisance rapporteraient à celui-ci 3% tous frais déduits, ce qui semble satisfaire les rapporteurs et les architectes, en date du 15 février 1885. Un A.R. du 7.12.1885 approuve cette initiative. — G. DECAMPS, *op.cit.*, p. 82.

même dressé les plans de son projet et sans doute financé les débuts de la réalisation qui, d'ailleurs, ne fut jamais achevée. Un point commun, toutefois, entre ces deux cités : elles marquent le souci de loger hygiéniquement et confortablement une nombreuse population et ceci, plusieurs années avant la loi de 1889. Cette antériorité des initiatives montoises apparaît aussi dans l'exposé des motifs de cette loi : en effet, parmi ceux-ci, il est noté que des sociétés pour la construction d'habitations ouvrières se sont constituées dans plusieurs villes et que des administrations publiques telles que les bureaux de bienfaisance consacrent une part de leurs capitaux pour "fournir aux travailleurs des logements où l'air et la lumière circulent et où les moeurs n'ont pas à souffrir d'une promiscuité excessive", et Mons est citée parmi ces localités; et ici est un autre point commun entre les projets d'élaboration de ces cités : le paternalisme moralisateur des autorités et du législateur (19).

Les sociétés nées à Mons en fin XIXe siècle avaient nom *Société anonyme montoise pour la construction, l'achat, la vente de maisons ouvrières*, *Société anonyme de l'ouvrier propriétaire*, toutes deux constituées en 1891 par A.R. (20); l'objectif final et idéal tant du

(19) *Pasinomie*, 1889, p. 467; p. 474, la qualité des maisons ouvrières de Mons est reconnue; et *Idem*, p. 466 : "La question du logement se rattache directement à celle de l'amélioration de la situation morale et matérielle de la classe ouvrière. La restauration de la vie et de l'esprit de famille chez l'ouvrier contribuerait puissamment à améliorer son sort. — L'ouvrier qui a un chez soi convenable, une habitation suffisamment spacieuse, saine et propre, est moins enclin à fréquenter les cabarets, où il dépense une partie souvent importante de son salaire, indispensable aux besoins de sa famille. La présence du chef de la famille au milieu des siens, après le travail de la journée et surtout les dimanches, développe ses sentiments d'affection et exerce sur l'éducation des enfants l'influence la plus heureuse. Pour retenir l'ouvrier au sein de sa famille, il faut lui rendre agréable le séjour dans sa demeure, et rien ne contribue plus efficacement à atteindre ce résultat qu'une habitation suffisamment spacieuse, établie dans de bonnes conditions hygiéniques et proprement entretenue. Un des moyens les plus puissants de faire régner au sein des classes ouvrières l'esprit d'ordre, de faire naître chez elles, le désir de l'épargne, de combattre l'insouciance, si funeste à la famille comme à la société, c'est d'ouvrir au travailleur la perspective de devenir propriétaire de la maison qu'il occupe".

(20) G. DECAMPS, *op.cit.*, p. 82. — *Bulletin Communal*, 1891, no. 15, p. 586, le 24 octobre, le conseil communal s'engage à verser 10.000 f. pour la création d'une société devant aider par des prêts, les ouvriers à acheter une *habitation salubre* à bon marché; 50.000 f. pour aider à la création d'une autre société destinée à la construction, à l'achat, à la vente, à la location d'habitations ouvrières

Bureau de Bienfaisance que de Hoyaux avait d'ailleurs aussi été la vente des maisons aux habitants sous certaines conditions.

Ces créations correspondent à un moment de construction intense à Mons. Si le *Journal de l'Architecture* de 1855 constatait que cinq maisons seulement avaient été construites pendant l'année 1854 (21), il est évident qu'à partir de 1865, il y eut une activité énorme parmi les bâtisseurs. Les dernières fortifications (1815-1861) sont démolies, la ville de Mons s'est réservé des surfaces assez larges pour implanter des bâtiments d'utilité publique; les boulevards, la grande voirie et de nombreuses rues adjacentes sont tracés, militant pour une campagne active de construction de maisons privées du type maisons bourgeoises et maisons d'employés : parfois disposées en ligne sous un même toit continu comme à la Place de la Gare et le long de la grande voirie. Pendant plus de 20 ans et petit à petit, les nouvelles voies se bordent d'édifices et sont urbanisées. Ainsi les initiatives du Bureau de Bienfaisance, de l'Administration communale de Mons et de Emile Hoyaux s'intègrent dans cette politique du logement de la population montoise dont l'expansion avait été freinée si longtemps par l'existence des fortifications et l'impossibilité de construire aux abords immédiats de la ville où la densité kilométrique atteignait le chiffre d'environ 6000. Mons est donc un vaste chantier, d'abord de démolition arasant les fortifications au niveau des voiries projetées (1861-1864), de construction ensuite.

En 1880-1882 pour compléter les installations de la seconde gare (1865-1870) de Mons, l'Etat belge crée pour les chemins de fer, un Arsenal non loin de cette gare, toutefois sur le territoire de Cuesmes. Ce *Grand Arsenal* de Mons occupe plusieurs centaines d'ouvriers (600 à 800 aux dires de G. Decamps en 1894) (22) et alors se pose le problème du logement de leurs familles, aux abords du lieu de travail. Mons est limitrophe et n'intervient donc pas dans cette

qui sera la *Société anonyme montoise pour la construction, l'achat, la vente et la location d'habitations ouvrières salubres*. Il est déjà parlé de la participation financière le 26 septembre 1891 (*Bull. Comm.*, no. 13, p. 524).

(21) *Journal belge de l'Architecture*, 1855, pp. 126-127.

(22) G. DECAMPS, *op.cit.*, p. 46. — Cité Hoyaux, *cit.*, p. 5. — L'inauguration de l'Arsenal sera retardée au-delà de 1882 : le *Bulletin Communal* no. 13 de 1882, p. 412, signale que le subside de 4000 f prévu pour l'organisation des fêtes en résolution du conseil communal du 19 août sera versée plus tard, car l'inauguration est postposée. — Suivant Hoyaux, l'Arsenal devait procurer du travail à 2000 ouvriers, *Cité Hoyaux, cit.*, p. 5.



construction (23), (la ville souscrita à l'engagement souhaité par les chemins de fer de conserver quelques arbres à l'Avenue de Cuesmes, en 1878) (24), mais les deux localités sont à ce point solidaires, que Mons autorise Cuesmes à maintenir un droit de péage ou chausséage à condition que la ville jouisse de la quotité du produit de la recette proportionnée à la chaussée pavée reliant les deux localités (25).

C'est le long de cette chaussée que va s'élever la cité Hoyaux dès 1880 (projet)-1881 (début de réalisation) qui sera primée du Premier Prix, médaille d'or au Grand concours international des Sciences et de l'Industrie de Bruxelles en 1888; Groupe XIII; Génie civil-Architecture; concours no. 40; desideratum 40 (maisons ouvrières); ainsi que de la médaille d'or de l'Exposition Universelle Internationale de Paris en 1889; Groupe de l'économie sociale section XI (maisons ouvrières) et, dans ce dernier cas, il y a lieu de remarquer que cette exposition a connu un grand succès grâce à la tour métallique élevée par Eifel mais que le prix de la maison ouvrière revint à un mode de construction tout à fait traditionnel bien qu'il existât depuis 1849 des *Maisons de fer* réalisée notamment par la *Société de Couillet* (26).

(23) *Bulletin Communal*, 1881, pp. 208, 298; 1882, pp. 38, 348, 459 : il s'agit de cession de bandes de terrain sur Mons pour la construction de maisons privées à l'Avenue de Cuesmes et au chemin latéral de la rive gauche de la Trouille. Mons vend ces parcelles pour rectifier l'alignement.

(24) *Bulletin Communal*, 1878, no. 11, p. 225 (29 juillet 1878), la ville permet aux chemins de fer d'ététer les arbres ou même de les abattre quand cela s'avérera nécessaire pour la sécurité de la ligne de train Mons-Binche.

(25) *Ibidem*, 1878, no. 11, p. 225.

(26) *Journal belge de l'Architecture*, Bruxelles, 1849, p. 116, annonce que la *Société de Couillet* a signé un contrat pour la fourniture de 15 groupes de maisons de fer avec couverture de tuiles de zinc, pour la Californie (chaque maison équivalait à 4 logements; 15 m x 11 m); le prix de revient de ces maisons de nouvelle espèce est fort peu élevé d'après l'*Eclaireur de Namur*; *idem*, p. 132 : le 15 septembre 1849, 4 maisons de fer ont déjà été embarquées à Anvers et 10 autres vont suivre, "toutes les pièces sont numérotées et s'assemblent au moyen d'un écrou et d'une cheville". Et le *Journal de l'Architecture* suggère au gouvernement de faire construire de telles maisons pour les gardes des chemins de fer, elles seraient en harmonie avec le railway et l'Etat y ferait une économie réelle. — D'autre part, il est à la fois significatif et surprenant de constater que le cours de constructions civiles professé à l'Ecole des Mines du Hainaut à Mons vers 1866, ne comportait pas de programme de maisons ouvrières (maisons de ville, maisons de campagne, édifices civils divers, boutiques, ...) que le chapitre consacré (p. 33) aux charpentes métalliques est fort limité et puise tous ses exemples hors de Mons (en France, à Bruxelles), alors qu'il en existait dans cette ville; que les planches de l'Atlas ont été lithographiées par Van Gierdegom à Mons (archi-

Emile Hoyaux, en l'occurrence, a devancé les pouvoirs publics communaux (première cité du Bureau de Bienfaisance en 1885) et nationaux (lois relative aux habitations ouvrières et à l'installation des comités de patronage en 1889).

A la décharge de l'administration communale, il faut souligner le fait qu'elle avait tenté de promouvoir par une promesse d'apport de 300.000 frs à intérêt modique, une société de construction qui bâtitrait des logements pour les ouvriers mais que personne ne répondit à cette offre (27), or le nombre d'ouvriers augmentait sans cesse depuis la démolition des fortifications qui avaient entravé longtemps le développement industriel de Mons (28), et Hoyaux d'ajouter dans son mémorandum, *Seul à Mons j'osai tenter cette entreprise* en espérant que son oeuvre aura des imitateurs et *fera faire un pas en avant à la question sociale* (29). Lorsque Hoyaux en 1892 présente sa cité, elle a dépassé le stade des projets, une partie en est construite et le comité de patronage installé alors depuis trois ans peut juger sur pièce de même que quatre et trois ans auparavant les jurys des concours de Bruxelles et de Paris. Hoyaux n'est pas un utopiste et ses plans élaborés en 1880 ont connu le début de leur réalisation dès 1881. Toutefois la cité ne sera jamais achevée et seul le quadrilatère formé par les rues du Travail, de l'Arsenal, de Dampierre et l'Avenue de Cuesmes sera édifié ainsi que le second versant de la rue du Travail

tecte communal qui a signé de nombreux plans importants dont la Halle, avec Sury). Ce cours apprend aussi que le zinc devient (p. 38) d'un usage courant sous forme d'*ardoises de zinc* (pp. 33-34) ou plaquettes posées comme des ardoises (ce fut notamment le cas à la Cité Hoyaux du côté de l'Avenue de Cuesmes); CHARLES, *Cours de construction civile*, cit.

(27) *Cité Hoyaux*, cit., note liminaire, p. 5. — C'est en 1891 seulement que se créa une telle société (voir *supra*, n. 20).

(28) En 1880, il y avait à Mons, suivant le *Recensement*, 2 fonderies de fonte de fer (29 ouvriers), 1 usine à gaz (45 ouv.), 1 cimenterie (9 ouv.), 1 porcelainerie et deux briqueteries (ensemble, 75 ouv.), 1 atelier de construction (26 ouv.), 1 corderie (2 ouv.), 3 moulins à farine (21 ouv.), 11 brasseries (89 ouv.), 1 sucrerie (182 ouv.), 2 fabriques de tabac (39 ouv.), 1 abattoir (34 ouv.), 2 ateliers de construction (machines à vapeur, 67 ouv.), 1 fabrique de compteurs à gaz et bascules (5 ouv.), 2 ateliers de carrosserie (13 ouv.), 7 imprimeries-lithographies (80 ouv.), 2 entreprises de bâtiments (28 ouv.), 4 fabriques de savon (106 ouv.). Voir le *Recensement* de 1880, pp. 42, 48, 61, 79, 110, 138, 167, 204, 227, 252, 310, 351, 397, 409, 418, 424, 439.

(29) *Cité Hoyaux*, note liminaire, pp. 3, 5.

avec son lavoir face à la rue de l'Arsenal (30).

Hoyaux, entrepreneur et ingénieur réaliste, conçut ses projets lorsque en 1880 l'Etat belge créa l'atelier de réparation du matériel de chemin de fer dit Grand Arsenal de Mons, sur 18 Ha du territoire de Cuesmes (alors des prairies marécageuses remblayées pour l'occasion avec du schiste de terril), à la limite de Mons, le long de la voie ferrée Mons-Binche, à moins d'1 Km de la gare de Mons, à 200 m des boulevards et donc d'un accès très aisé à la ville. Derrière s'étendent les prairies, le Mont Héribus et son terril alors peu élevé (31). 2000 ouvriers étaient prévus mais il semble bien que ce nombre ne fut pas atteint, toutefois en prévision d'un tel afflux de population, il fallait pourvoir à des logements décentes ce qui, semble-t-il n'entra pas dans les projets des chemins de fer. C'est alors qu'un particulier se consacra à ce problème. "Ayant passé trente années de ma vie au milieu d'un nombreux personnel ouvrier, connaissant leurs besoins, oubliant les déboires inhérents à ma profession pour ne me souvenir que des services rendus, je pris la résolution de venir en aide à la classe des travailleurs en leur construisant de bonnes maisons dans des conditions de bon marché inconnues jusqu'à ce jour" (32). C'est donc bien une initiative et une entreprise privées que celles de Hoyaux. En 1880, il achète 5 Ha de prairies en bordure du terrain de l'Arsenal et à la limite de Cuesmes et Mons; le long de l'Avenue de Cuesmes, cette parcelle constitue sur 200 m la frontière entre les deux localités (depuis 1970, la première fusion des communes a intégré Cuesmes, dans Mons).

Le plan initial qui ne sera pas entièrement réalisé, projetait la construction de 300 maisons (33). Dès 1881, les travaux commencent par la rue du Travail, perpendiculaire à l'Avenue de Cuesmes;

(30) Ce lavoir constitué de grands bacs de pierre et alimenté par des pompes à bras a disparu au cours des années 1950 aux dires d'un ancien habitant de la Cité, entré en 1936 à l'Arsenal où il a fini sa carrière comme contre-maître.

(31) L'Arsenal de Gentbrugge aurait été bâti en même temps que celui de Cuesmes.

(32) *Cité Hoyaux, cit.*, p. 5.

(33) Pour la suite de l'exposé de l'évolution de la Cité Hoyaux, les informations sont puisées presque exclusivement dans *Cité Hoyaux, cit.*, pp. 6 à 25. Ce rapport d'Emile Hoyaux a été rédigé en 1892 à l'usage du comité de patronage nouvellement installé (loi de 1889); il est accompagné de pièces justificatives, attestations des commissions médicales ayant enquêté sur la salubrité du quartier.

les maisons y sont du type A c'est-à-dire conçues par groupe de deux accolées en file continue ou en ligne, disposition courante à l'époque et qui a parfois fait qualifier d'aspect caserne, ces rues uniformes aux façades standard et où seule, la peinture des boiseries (chassis, portes, corniche) personnalisait les demeures individuelles. En façade ces maisons présentent 1 porte et 1 fenêtre au rez-de-chaussée, 2 fenêtres à l'étage, une toiture en pente parallèle à la rue, une cheminée; un ressaut de brique et deux lésènes latérales marquent ou encadrent les blocs de maisons jumelles en miroir; enfin, une très petite ouverture de soupirail est placée sous la fenêtre du rez-de-chaussée, dans un soubassement vraisemblablement en briques goudronnées. à l'origine. Peu de maisons sont restées intactes en 1977; les ouvertures ont été modifiées, un revêtement en briquettes de façade a été plaqué sur les briques d'origine, ou plus simplement, les maisons ont été peintes ou enduites puis peintes; il est quasi impossible de trouver encore des boiseries d'origine; les chassis ont généralement été remplacés par des fenêtres à guillotine ou à larges baies et les portes de bois ont été sacrifiées pour des panneaux vitrés ou des portes en aluminium du type qui fait fureur malgré sa banalité et souvent sa laideur, depuis quelques années. Toutefois dans l'ensemble, la rue du Travail, sur ses deux rives a conservé son homogénéité générale même si certaines façades, à l'extrémité proche de l'Avenue de Cuesmes ont été complètement repensées et reconstruites au cours des vingt dernières années ou si des maisons ont été implantées sur des jardins. C'est une rue rectiligne au tracé régulier, de 10 m de largeur (comme toutes les rues prévues au plan initial) avec trottoir (les trottoirs ont 1,5 m de large; la chaussée 7 m de large). L'urbanisation de départ prévoyait des trottoirs pavés en grès avec bordure de pierre bleue de Soignies, des rigoles pavées avec regards d'égouts assurant l'évacuation rapide des eaux de pluie vers la Trouille toute proche. Cet aspect idéal a aussi bien changé : le macadam a remplacé les cendres d'usine de la chaussée tandis que des dalles de ciment ont fait florès sur les trottoirs, modifiant totalement l'aspect originel de la rue.

L'alimentation en eau potable était assurée gratuitement à tous les locataires par un puits artésien qui a été foré en 1887 seulement, et qui amenait 120 m<sup>3</sup> d'eau par 24 h. à partir d'une nappe souterraine située à 126,7 m de profondeur dans un banc de silex gris-bleuâtre lui-même sis sous une couche de tuffeau de Maestricht et

de Cibly du Crétacé (34); chaque maison du type M est alimentée par un robinet placé dans la cave tandis qu'un lavoir public situé dans l'échancrure de la rue du Travail dans l'axe de la rue de l' Arsenal, était lui aussi alimenté par le puits artésien (son emplacement subsiste mais aucun vestige apparent n'en est plus visible) (35).

Lors de la rédaction du rapport de 1892, seuls 86 ménages étaient installés et il y avait un excédent de 90 m<sup>3</sup> de débit quotidien; cette eau excédentaire était reprise par des aqueducs creusés dans l'axe de circulation des rues et en assurait ainsi la propreté continue.

La construction fut assez rapide : en 1882, soit en un an, 50 maisons du type A étaient terminées et habitées par des familles de travailleurs de l' Arsenal.

Ces maisons étaient confortables et présentaient un progrès incontestable sur les taudis et logements insalubres généralement occupés par les ouvriers à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Les constructions du type A possédaient de bonnes fondations, 2 caves, 2 salles au rez-de-chaussée et un refuge pour les ustensiles de ménage, 2 chambres à l'étage, un grenier auquel on accédait par une échelle de meunier et qui était éclairé par une tabatière en fer de fonte, un lieu d'aisance avec citerne, une citerne pour l'eau de pluie avec robinet d'alimentation à la cave, un jardin de 52 m<sup>2</sup>, une cour pavée en pente vers le jardin. La surface d'un niveau est de 32, 46 m<sup>2</sup>, la largeur en façade étant de 4,30 m. Le prix de revient calculé pour la campagne de construction 1881-1882 sur 50 maisons édifiées est de 2565, 5 frs par maison soit 76,7 frs par m<sup>2</sup> bâti; le loyer mensuel en est de 16 frs et le constructeur considère que son capital investi est placé à 5,10%. Si on ne peut encore parler de matériaux industrialisés, il y a une standardisation évidente dans la construction, qui épargne un important capital. Le cahier des charges prévoyait (36) : Murs de briques de la localité de 0,45 m d'épaisseur dans le sous-sol et 0,35 m en élévation; pierre de taille de Soignies pour marches, seuils des fenêtres, claveaux, etc...; cheminées et tablettes des fenêtres en petit granit; voûtes des caves en briques sur poutrelles en fer (épaisseur 0,12 m ou 0,11 m à la clef); couverture en pannes bleues et rouges vernissées; chéneaux et nochères en zinc no. 14; bois des étages, char-

(34) Rapport géologique, *Cité Hoyaux cit.*, pp. 20-21; rapport d'analyse de l'eau du laboratoire Hanuise de Mons, *idem*, p. 22.

(35) Voir n. 30; tout le tubage était en fer.

(36) Rapport *cit.*, p. 11 et planche face à la p. 11.

pentres, planchers de l'étage et du grenier, en sapin rouge du Nord; menuiserie extérieure en bois de chêne du pays; menuiserie intérieure en sapin rouge; escalier en hêtre, la peinture extérieure et intérieure, à l'huile et de couleurs variées.

On peut ajouter à cette énumération matérielle que le pavage des caves est en briques sur champ et celui du rez-de-chaussée en carreaux de ciment comprimé blancs et noirs, hexagonaux (deux blancs pour un noir).

Enfin, le chauffage est assuré par 4 foyers : un dans chaque pièce. L'aération et la ventilation semble un souci du constructeur sans doute sous la pénible impression laissée par l'insalubrité et l'air nauséabond des taudis qu'il a visité aux abords de sa cité. Il insiste sur l'aérage naturel par les portes et fenêtres de façade (sur rue) et d'arrière (sur jardin).

Ces maisons de Type A ont été construites par groupes dans la rue du Travail soit deux groupes de huit et deux groupes de dix-sept, chaque ensemble étant clôturé d'un mur de brique. Ces quatre groupes existent encore à l'heure actuelle et ce mur clôture les jardins tant à l'arrière que latéralement (sur la rue de l'Arsenal).

Parmi les six types de maisons prévus par Hoyaux, certains n'ont pas été réalisés. Outre le type A, il a construit des maisons ouvrières du type B; ce sont les maisons de la rue de l'Arsenal et de la partie achevée de la rue Dampierre.

Les matériaux de construction sont les mêmes et choisis suivant les mêmes normes et critères que pour les maisons A. La différence du prix de revient, toujours calculé terrain non compris, provient des dimensions différentes et de l'absence de grenier, toutefois une des caves est conçue de manière à être utilisée comme cuisine-cave ou salle de travail étant bien éclairée par une fenêtre (grand soupirail) placée sous la fenêtre du rez-de-chaussée (voir les maisons de la rue Dampierre); un foyer a d'ailleurs été installé dans cette salle en sous-sol.

De plus, le système de cloison légère qui préfigure les cloisons mobiles des constructions récentes, y est appliqué au rez-de-chaussée permettant de ménager une alcôve ou un petit local supplémentaire dans la pièce de devant.

La fosse d'aisance est commune à deux ménages, au fond du jardin dont la surface est de 60 m<sup>2</sup>.

Les maisons du type B ont été bâties en 1886-1887, à raison de deux groupes de 8 rue de l'Arsenal et de 8 autres rue Dampierre,

avec muraille clôturant le jardin (voir rue Dampierre). Le prix de revient est de 2104,6 frs par maison de 41,06 m<sup>2</sup> c'est-à-dire 51,25 frs le m<sup>2</sup> construit. Ces maisons sont de 461,04 frs moins coûteuses que celles du type A car il y a moins de maçonnerie, de pierre de taille de charpente, gitages et menuiserie. Le placement du capital rapporte ici au taux de 6,15%.

Aucune maison des types C et D ne fut construite, toutefois les plans et devis existent.

Les maisons C ressemblent à celles du type B mais elles sont disposées par groupes de quatre et présentent en façade 1 porte centrale avec une fenêtre de part et d'autre et une fenêtre latérale à chaque niveau, une lucarne au toit assurant l'aération. Le prix de revient prévu était de 1982,29 frs pour 33,72 m<sup>2</sup> de surface soit 59,40 frs par m<sup>2</sup> (capital à 6%). Elles devaient être bâties rue Dampierre et à l'extrémité de la rue du Travail face aux prairies voisines et leur jardin entouré de haies vives : c'était l'aspect cité jardin des projets de Hoyaux.

Quant aux habitations de type D, 34 d'entre elles étaient prévues rue Dampierre qu'elles devaient terminer. Avec 25,8 m<sup>2</sup> de surface pour un coût de 1480 frs soit 57,36 frs le m<sup>2</sup>, elles étaient sensées rapporter du 6,06%.

Les matériaux sont les mêmes que pour les maisons A, B et C mais elles n'ont qu'une seule cave, deux réduits et une citerne en sous-sol; une pièce au rez-de-chaussée complétée par un réduit pour les ustensiles de ménage; deux chambres à l'étage et pas de grenier; un jardin de 60 m<sup>2</sup> au bout duquel se trouve le cabinet d'aisance dont la fosse est commune à deux maisons.

De même n'ont pas été construites les maisons du type H destinées aux contremaîtres, employés, surveillants; elles étaient prévues à la Place des jeux, la rue de la Prévoyance et l'Avenue de la Cité. Les matériaux étaient identiques à ceux utilisés dans les maisons pour ouvriers mais le rez-de-chaussée était doté d'un plancher en sapin rouge du Nord et non carrelé comme en A, B, C et D; avec un corridor pavé de céramique (comme la cuisine), elles font figure de maisons bourgeoises, de maisons d'employé comme des centaines qui furent bâties à Mons au long des boulevards et de la grande voirie : le corridor est un signe évident de promotion, les maisons ouvrières ouvrant directement de la rue sur ce qu'on appelle encore au Borinage "la pièce de devant".

Le coût en est de 3500 frs pour une superficie de 48,25 m<sup>2</sup>

soit 72,73 frs le m<sup>2</sup> d'après devis, car aucune ne fut bâtie.

Les dispositions étaient, en sous-sol, 3 caves, 1 citerne à eau de pluie et 1 fosse pour les lieux d'aisance; au rez-de-chaussée, deux salles, une cuisine et un corridor, à l'étage, deux chambres; toutes les pièces disposent d'un foyer. Le jardin a 60 m<sup>2</sup>; le privé est dans la cour (et non au fond du jardin comme dans les maisons A, B, C, D); enfin, il y a de l'eau de citerne à la cave et au rez-de-chaussée, tandis que l'eau potable est à prendre au puits artésien.

Enfin, les maisons du type M, maisons bourgeoises et immeubles commerciaux, ont été bâties à front de l'Avenue de Cuesmes, symétriquement à un pavillon central correspondant à deux maisons terminées par un fronton courbe et une lucarne à volutes se détachant sur un toit mansardé à pente continue au faite orné de fer forgé (37); deux pavillons d'angle, plus hauts et à toiture à la Mansard, cantonnent cette aile noble de la cité Hoyaux. L'Avenue de Cuesmes est la plus large de cet ensemble : elle a 22 m et est bordée d'arbres ainsi que cela a été dit déjà. Ces maisons ont été bâties en tant que façade spectaculaire, belle "devanture" à ce quartier neuf : pour qui va de Mons à Cuesmes, seules les bâtisses de l'Avenue de Cuesmes (maintenant Avenue Joseph Wauters) sont visibles; c'est d'ailleurs la seule partie de la cité Hoyaux qui, à notre connaissance, ait fait l'objet d'une carte postale avant 1914. Construite entre 1883 et 1886, cette rangée de maisons en file comprend 10 maisons et 2 magasins (aux extrémités) qui s'ajoutaient aux 50 maisons ouvrières terminées et habitées dès 1882. Cette succession chronologique montre que d'une part Hoyaux a tenu à loger d'abord les plus mal lotis et le plus grand nombre de familles rentabilisant en même temps sa cité et que, d'autre part, il s'est astreint à terminer un quadrilatère de la cité avant d'entamer un autre quartier. Savait-il déjà que la cité serait limitée à cette seule réalisation ? Ces maisons dites *habitations bourgeoises* possèdent un confort que ne présentent pas les maisons ouvrières A et B bien que les matériaux et les techniques de construction soient les mêmes; le sous-sol comprend 4 caves dont une cuisine, 1 cave à provisions, 1 cave à charbon et 1 cave à boissons; une citerne pour l'eau de pluie et une fosse d'aisance; le rez-de-chaussée se compose d'un corridor, 1 salon, 1 salle à manger, un bureau ou petite

(37) Est-ce un rappel volontaire de l'architecture locale de la Renaissance ? — Un cartouche portant la date de 1881 a été martelé et est à présent dépourvu d'inscription.



salle de réception et une salle vitrée (cette véranda est alors à la mode; son lanterneau de verre et métal est la seule application des matériaux nouveaux introduits dans l'architecture, dans ce genre de construction qui reste toutefois hors du courant contemporain du *Modern style*, de l'Art Nouveau); à l'étage, il y a deux chambres et un cabinet, tandis que le grenier est mansardé à front de rue et donc doté d'une chambre supplémentaire, l'arrière étant laissé à l'état de grenier. Le jardin a 30 m de long sur 5 m soit 150 m<sup>2</sup> et enfin, raffinement qui n'existait dans aucune maison pour ouvrier il y a non seulement de l'eau de pluie à la cuisine basse (cave) et au rez-de-chaussée mais aussi de l'eau potable amenée du puits artésien à la cave. Ces maisons de même que les magasins dont il va être question ci-dessous étaient terminées et habitées en 1892.

Un ensemble symétrique était projeté à gauche de l'entrée de la rue du Travail; les magasins d'angles étaient destinés, par leur hauteur et leur implantation en avant-corps, à créer une sorte d'entrée de prestige à la rue centrale de la cité Hoyaux. Des maisons de commerce étaient d'ailleurs prévues aux angles d'autres artères de la cité (Place des jeux). Elles rompaient la monotonie des maisons en file, toutes semblables et placées sous une toiture uniforme. Hoyaux le dit lui-même dans son rapport. Il souhaite créer un aspect imposant par ces quelques immeubles plus hauts que larges, dépassant les maisons voisines d'un étage et surmontés d'une couverture en dôme couverte de zinc (38).

En 1892, ce sont d'une part un boucher-charcutier et d'autre part un cafetier-restaurateur (estaminet-restaurant) qui occupent ces maisons; on prévoit — mais ces projets resteront à l'état de prévisions — épicerie, boulangerie, quincaillerie pour objets ménagers, etc...

La disposition générale est différente de celle des maisons bourgeoises du fait de la présence de trois caves, une très grande étant à usage de cuisine et de ce que le rez-de-chaussée comporte un grand magasin ou estaminet, 1 salle à manger, 1 salle vitrée, 1 bureau, 1 entrée particulière pour les locataires éventuels, 1 porte cochère dans la cour pour permettre l'accès aux écuries et remise. Chaque étage comprend trois chambres et le grenier est mi-mansardé comme dans les maisons M.

Le rapport de Hoyaux en 1892 à l'intention du Comité de pa-

(38) *Cité Hoyaux, cit.*, p. 18.

tronage insiste évidemment sur les maisons ouvrières et ne donne donc aucune indication sur le coût et le loyer des maisons de l'Avenue de Cuesmes. Le loyer mensuel des maisons A et B était de 16 frs, ceux qui auraient été réclamés pour les maisons C et D si elles avaient été construites étaient prévus respectivement de 12 et 15 frs. Le salaire quotidien moyen d'un ouvrier de l'industrie métallurgique (l'Arsenal de Cuesmes peut y être assimilé) était alors de 3,61 frs (ouvriers de 16 ans et plus) (39); un loyer de 16 frs par mois pour une famille n'était alors pas exagéré pour un logement décent, propre et doté de qualités qu'aucun taudis ne pouvait offrir d'autant que la distribution d'eau était gratuite, que chaque maison avait un jardin qui pouvait être d'un certain rapport en alimentation et que le four public était à la disposition de chacun pour y cuire son pain moyennant minime redevance (ce four est implanté rue de l'Arsenal et un second était projeté rue Dampierre). Le lavoir permet aussi le rinçage du linge après lessive. Sur le plan de l'hygiène, c'est la présence d'un cabinet d'aisance par maison qui est à mettre en évidence, de même que le bon aérage tant de la cité par ses rues larges et rectilignes que des maisons par la présence de baies à l'avant et à l'arrière ou au toit, et on trouve dans le rapport de 1892 cette phrase quelques peu naïve mais qui illustre bien la mentalité de l'époque : "Aussi la mortalité à la cité est pour ainsi dire nulle, tandis que les naissances y sont nombreuses" (40); il est vrai que la mortalité infantile était telle dans les *chasses* et les cours qu'elle en effrayait même les plus endurcis.

Pour donner une description complète de la cité, il faut ajouter que les rues sont éclairées à l'aide de lampes à pétrole (41) mais que ce mode d'éclairage est considéré comme provisoire en 1892. Pour réaliser l'isolation de ces demeures édifiées sur terrains humides, le constructeur a pris soin de remblayer la parcelle : la cité est ainsi construite en contre-haut de 2,5 m mettant les caves à 0,27 m au-dessus du niveau initial et assurant leur siccité.

Aussitôt construites ces maisons étaient louées, ce qui démontre la nécessité qu'il y avait à créer cet îlot d'habitat. En 1892, les habitants sont encore locataires et Hoyaux espère que certains deviendront propriétaires dans l'avenir : ce sont des ouvriers de l'Arsenal,

(39) D'après le recensement de 1880.

(40) *Cité Hoyaux, cit.*, p. 6.

(41) L'éclairage public à Mons : 1789 à l'huile; 1837, au gaz (installation terminée en 1839); 1893 électricité bien que le gaz subsistât jusqu'en 1950, au moins dans certains quartiers.

des employés, des ouvriers des chemins de fer, des postes et des douanes, et chaque maison n'est habitée que par un seul ménage soit une moyenne de 5 personnes par logis, au loyer moyen de 16 frs.

Le promoteur de cet ensemble fait alors le projet non seulement de terminer la cité mais d'ensuite construire d'autres maisons, encore moins coûteuses pour des travailleurs moins fortunés; elles seraient semblables à ces prototypes sur le plan de l'hygiène et de la salubrité mais bâties avec une plus grande économie de moyens.

L'implantation de la cité Hoyaux aux abords de l'Arsenal, au long de la Trouille, en bordure de l'Avenue de Cuesmes donc à la limite même de la ville de Mons, permettait aux ouvriers de profiter des avantages de la vie urbaine, de l'air de la campagne et en même temps d'être à pied d'oeuvre en quelques minutes.

Cette cité faisait une telle impression sur les contemporains que dès 1901, dans le *Nouveau Guide pratique de Mons et ses environs* édité par l'Agence nouvelle d'Édition et de Publicité du Hainaut à Mons, il est dit que 300 maisons sont construites. L'exagération est flagrante (à ce moment il y a 74 maisons ouvrières et 10 maisons bourgeoises bâties, sans compter les deux magasins et une population de 450 habitants environ). A quoi cette impression d'étendue est-elle due ?

Sans doute au fait que l'Avenue de Cuesmes s'est peuplée à la même époque et qu'il est possible d'évaluer à 550 habitants supplémentaires, les négociants et leurs familles venus s'agglomérer non loin de la cité et de l'Arsenal. Ainsi de 1880 à 1892, ce quartier de prairies et de campagne a attiré, par la seule présence d'un lieu de travail, 1000 unités humaines.

Lorsqu'il a conçu sa cité, Hoyaux avait prévu un cercle d'agrément, une école (Froebel et primaire), une église, tous ces bâtiments devant s'ouvrir sur la place publique de 90 m x 30 m plantée d'arbre, place qui devait être un lieu de marché, un site de jeu de balle et l'emplacement d'un kiosque de fer (9 m de diamètre) pour des concerts. Mais cet équipement communautaire (pas plus qu'un second four et d'autres lavoirs) ne fut jamais édifié et ce sont encore des prairies qui couvrent les terrains prévus à cet effet (42).

Il n'empêche que la cité Hoyaux, même inachevée a été le cata-

(42) Bien que dans son rapport de 1892, Hoyaux signale l'existence d'une école qui reçoit journallement une centaine d'enfants de 4 à 10 ans.

lyseur d'un habitat sain et salubre dans ce quartier périphérique de Mons (43).

Hoyaux avait conçu plusieurs types de logements, car il voulait faire vivre côte à côte diverses classes sociales afin de provoquer des influences réciproques et une interpénétration morale entre les habitants des maisons ouvrières, d'employés et bourgeoises (44). Pour répondre aux nécessités de cette population, Hoyaux avait eu le souci de souscrire aux moeurs et habitudes, aux us et coutumes des futurs habitants (45), d'assurer leur bien-être, de leur fournir des logements solides et hygiéniques à un prix modéré : il attirait ainsi l'ouvrier dans l'espoir de le rendre un jour propriétaire de sa demeure.

Parmi les conséquences positives de la construction de la Cité Hoyaux, il y a celle de faire baisser les prix des logements voisins moins bien conditionnés et d'obliger les autres propriétaires à moderniser leurs maisons au risque de ne plus trouver de locataires. En effet, aux dires du rapport de 1892, les maisons voisines de la cité en 1880, se louaient 15 frs et ce loyer a décréu à 12, à 10 et enfin à 9 frs en 1892 soit en 12 ans, une baisse de 40% du loyer initial, mais ces maisons n'avaient ni cave, ni grenier, ni eau potable, elles possédaient une pièce en bas et une pièce à l'étage, un réduit séparé qui était à la fois la réserve au charbon, le garde-manger et le lieu d'aisance, et aucun jardin.

En fait, Hoyaux a dans ce cas précis, devancé d'une dizaine d'années les prescriptions de la loi de 1889, considérant qu' *une bonne habitation est presque aussi nécessaire à une famille que le pain qui la fait vivre* (46) et il ajoute dans ce style paternaliste et moralisateur de l'époque mais certainement sincère : *Donner à l'ouvrier un logement sain, convenablement distribué, c'est contribuer dans une large mesure à élever son niveau moral; c'est le moyen le plus efficace de l'éloigner du cabaret, ce lieu pernicieux ou cependant encore tant d'ouvriers engouffrent une notable partie de leurs salaires au détriment de leurs proches; c'est enfin l'aider à remplir ses devoirs dans la vie.* De même le jardin entre dans le système éthique de Hoyaux

(43) Les eaux de ménage s'écoulaient rapidement par des cuvette à siphon de fer de fonte dans les trottoirs et vers le collecteur par des conduits en grès vernissé.

(44) *Cité Hoyaux, cit.*, pp. 6, 7.

(45) *Idem*, p. 10.

(46) *Cité Hoyaux, cit.*, p. 7.

car non seulement il est destiné à procurer des légumes à la famille mais aussi à délasser l'ouvrier, à lui donner une vie saine le soir et surtout le dimanche et à l'éloigner ainsi du cabaret, l'émulation créée entre voisins poussant chacun à faire valoir son coin de terre au mieux.

En conclusion, la Cité Hoyaux répondait à une nécessité évidente depuis plusieurs années mais la création de l' Arsenal des chemins de fer a été le moteur qui a décidé Emile Hoyaux à établir à cet endroit la célèbre cité; tellement célèbre au début du XXe s. que le *Nouveau Guide pratique de Mons et ses environs* de 1901, déjà cité, dit : *elle (la cité) fut le premier essai d'habitations ouvrières en Belgique* (47). C'est évidemment faire fi des essais antérieurs du XIXe s., mais c'est montrer combien ces maisons pour ouvriers étaient alors connues pour leur confort et leur aspect moderne. C'est en tout état de cause, un modèle du genre et une préfiguration des dispositions qui seront prises en 1889 soit huit ans plus tard, sur le plan législatif lors du vote de la loi sur les habitations ouvrières et les comités de patronage. Le conseil supérieur de l'hygiène émet, aussi en 1889, une série de recommandations destinées à aider les constructeurs de maisons ouvrières.

Ainsi, le prix de revient d'une maison, terrain non compris, est recommandé aux abords de 1500 frs : les maisons de la cité Hoyaux valent en moyenne, 2000 frs les moins onéreuses étant devisées à 1480 frs et le loyer n'excède pas 16 frs même pour les plus coûteuses.

C'est pour assurer le maintien de la salubrité des maisons que les comités de patronage enquêtent, car dit l'exposé des motifs "l'insalubrité procède souvent du défaut d'entretien (48) et de la bonne te-

(47) *Idem*, p. 15. On sait notamment que vers 1865, le bureau de bienfaisance de Nivelles avait construit une cité dont les ouvriers pouvaient acquérir les maisons par versement à la Caisse d'épargne de 4 f. par mois (en 20 ans, ils en étaient propriétaires) pour une maison au loyer mensuel de 6,5 f.

(48) Ces comités devront, selon la loi de 1889 visiter "les habitations, ils se rendront compte de l'état de leur entretien, ils vérifieront notamment si le régime des égouts est bien établi, si les logements sont suffisamment vastes et aérés, si l'on y trouve en quantité suffisante l'eau nécessaire, si les immondices sont régulièrement enlevées. — On n'a pas cru devoir par respect pour l'inviolabilité du domicile, leur accorder le droit de pénétrer dans les habitations, malgré ceux qui les occupent. Mais il n'est pas douteux que, au moins en général, les familles ouvrières se prêteront avec reconnaissance à une inspection faite dans leur seul intérêt et pratiquée avec autant de sollicitude que de discrétion. — Il a été main-

nue des maisons” et le législateur prend des dispositions pour assainir et améliorer les habitations ouvrières notamment en décidant que toute démolition de quartier bâti ou toute expropriation par zone soit assortie de mesures destinées à éviter toute spéculation, à réserver une part du terrain dégagé à des espaces non bâtis et à ce qu’une portion de la surface bâtie soit réservée à des constructions à bon marché pouvant servir de logement à la classe ouvrière (49); le comité de patronage devra donner son avis lors de chaque expropriation par zone touchant un quartier ouvrier et de rappeler que hors du gouvernement et des administrations publiques, plusieurs industriels “ont pris l’initiative d’installations ouvrières dignes de tout éloge” et tout à l’opposé des “agglomérations de chenils”, parfois qualifiées de “nids de fièvres” et où la plus grande partie de la population des fabriques vient se reposer d’un labeur de 12 à 14 heures par jour (50).

La cité Hoyaux n’a pas été construite à l’emplacement d’anciens taudis mais sur un terrain dégagé, elle n’a toutefois pas isolé les ouvriers dans un ghetto puisqu’elle s’ouvre sur l’Avenue de Cuesmes qui relie Cuesmes à Mons, et elle met les ouvriers à deux pas de leur travail; le coût du loyer est raisonnable et les locataires ont la possibilité de devenir propriétaire; De Royer De Dour dans son essai d’économie sociale (51) dit après avoir visité la cité Hoyaux “*parmi*

tes fois constaté que dans bien des communes du pays, le service de l’hygiène laisse beaucoup à désirer”, *Pasinomie*, 1889, p. 470, no. 289.

(49) *Idem*, p. 471 : Il faut éviter de repousser les ouvriers dans des ghettos éloignés, “l’expropriation par zones se met à travailler en grand et, tout d’un coup, au milieu de nos anciennes cités, vous voyez raser, vous voyez disparaître cinq, six cents maisons d’ouvriers... Quelques mois après, vous êtes surpris de les voir remplacées, non par de nouvelles maisons d’ouvriers mieux bâties, mieux aérées, plus propres mais par de splendides hôtels, de beaux magasins, des cafés, des restaurants, voire même par ces établissements peu hygiéniques pourtant, que l’on appelle des cirques et des théâtres... Quelle est aujourd’hui la conséquence la plus certaine de l’expropriation par zones ? C’est que les populations ouvrières sont chassées du coeur de nos anciennes cités et vont se réfugier dans de lointains faubourgs où elles trouvent des abris parfois plus misérables encore que ceux que l’on a démolis sous prétexte d’hygiène. Et ces nouveaux quartiers ouvriers, par leur isolement, leur étendue, leur froide monotonie, deviennent de plus en plus semblables aux *ergastules* des antiques cités païennes, habités par des esclaves et par la lie de la population.”

(50) *Pasinomie*, 1889, no. 289, pp. 471, 472, 474.

(51) *Cité Hoyaux, cit.*, p. 23; H. DE ROYER DE DOUR, *Les habitations ouvrières en Belgique. Essai d’économie sociale*, p. 114.

les entreprises bien conçues qui peuvent être considérées comme un bienfait pour l'ouvrier, nous citerons en première ligne celle de M. E. Hoyaux, ingénieur à Mons, qui a édifié la cité Hoyaux à Cuesmes. Cette cité comprend déjà 86 maisons, qu'il est disposé à vendre aux ouvriers" et prouve que cette cité faisait figure de pionnier tant en Belgique qu'en France (malgré les cités de Lille, Mulhouse et autres), la cité de Cuesmes obtient la médaille d'or à l'Exposition universelle internationale de 1889 à Paris, pour le Groupe de l'Economie sociale, section XI (habitations ouvrières). De la note de Georges Picot rapporteur, on extraira ce passage : "Aux environs de Mons, M. Hoyaux a construit depuis 1881 douze grandes maisons et 74 maisonnettes avec un étage sur rez-de-chaussée, contenant quatre pièces, cave et grenier, et un jardin. Chacune a coûté 2500 frs. Cet exemple d'initiative d'un constructeur qui n'est ni industriel, ni patron et qu'anime le dévouement aux ouvriers a mérité une médaille d'or" (52).

La cité du Foyer y a récolté la même récompense, il est clair que Mons a particulièrement oeuvré dans ce sens avant 1889 mais beaucoup reste à faire (53).

En pratique, cette cité a été aussi l'objet de l'inspiration des comités de patronage; le rapport du comité de Mons-Lens (1<sup>e</sup> section) en sa séance du 6 février 1891 est favorable à cette initiative (visite à Cuesmes le 9 janvier) : le comité insiste sur les qualités intrinsèques de cette cité (maisons des rues du Travail, de l'Arsenal et Dampierre à l'exclusion des maisons bourgeoises de l'Avenue de Cuesmes qui n'entrent pas dans la catégorie maisons ouvrières) c'est-à-dire sur la disposition des locaux, la dimension des pièces, les rues larges et particulièrement sur, chose remarquable entre toutes, un lieu d'aisance individuel; un jardinet, de l'eau de citerne et un puits d'eau potable foré par Hoyaux. Le comité présidé par Henri Saintelette note dans son rapport que la cité Hoyaux est construite *dans des conditions permettant de les signaler aux pouvoirs publics comme pouvant réaliser et réalisant déjà une grande amélioration des conditions habi-*

(52) *Cité Hoyaux, cit.*, p. 23 et *Rapport de G. PICOT*, p. 204.

(53) *Idem*, p. 24. — Ce comité de patronage était subsidié par Mons en vue d'attribuer des prix de 500 f. de propreté et d'ordre aux ouvriers méritants : *Bulletin Communal*, 1892, no. 5, p. 148; 7, p. 293; 7, p. 297. Les membres désignés par la ville sont pour la plupart ceux qui signent le rapport qui suivit la visite de la Cité Hoyaux.

*tuelles de la majeure partie des logements d'ouvriers* (54). Ce rapport est confirmé par celui des médecins de l'Arsenal (ce que nous appelons maintenant les médecins du travail), et rédigé sur le plan de l'hygiène et de la salubrité; ils concluent ce rapport élogieux (55) en déclarant que l'oeuvre de Hoyaux a considérablement servi à améliorer la position matérielle et morale des classes laborieuses à Mons et ses environs.

Pourquoi cette cité ne fut-elle jamais achevée ? Hoyaux s'est-il trouvé sans les ressources suffisantes pour continuer ? Sans doute parce que le nombre d'ouvriers prévu initialement à l'Arsenal ne fut jamais atteint ? et qu'entre-temps d'autres cités se sont élevées qui ont épongé le surplus de population (la ville a notamment urbanisé le quartier situé entre l'Arsenal et l'Avenue de Bertaimont, actuelle avenue général de Gaulle) où un nombre important d'ouvriers s'est installé (56).

En tout état de cause, la campagne de construction rapide en 1881-1886 est interrompue alors, puisque en 1892, l'état de la cité est semblable à celui de 1886 et le chantier ne sera pas rouvert. En 1977, les terrains sont toujours des prairies (57).

Christiane Piérard, 2, rue Notre-Dame Débonnaire, 7000 Mons

(54) "...Toutes ces choses enfin, concordent à attribuer à la Cité Hoyaux, le premier rang parmi tout ce qui a été fait de mieux jusqu'à ce jour pour l'amélioration des logements ouvriers" : *Rapport* du 28 décembre 1890.

(55) *Cité Hoyaux*, cit., p. 25. — D'après le *Guide de Mons*, p. 75, la Cité obtint de plus, des récompenses honorifiques du gouvernement belge et de l'Académie de Belgique. — Voir *Cité Hoyaux*, en page de titre.

(56) Ce quartier est aménagé avec voirie, égouts et tout le confort alors habituel, au cours des années 1900-1901.

(57) Mais qui était Emile Hoyaux ? Sculpteur puis entrepreneur, propriétaire de plusieurs maisons et terrains à Mons, né en juin 1823. Une notice lui sera bientôt consacrée.



ORIENTATION BIBLIOGRAPHIQUE

- Marinette BRUIER, Anne MEURANT, Christiane PIERARD, "Les ateliers et la cité du Grand-Hornu", *Industrie*, janvier 1968.
- Bois-du-Luc. Cité vivante, Catalogue de l'exposition de Bois-du-Luc à Houdeng-Aimeries, 22.10 au 20.11.1976, Centre hennuyer d'histoire et d'archéologie industrielle, Haine-Saint-Pierre, s.d. [1976]
- Annick BRAUMAN, "Architecture d'émancipation et libertés programmées", *Le Familistère de Guise ou les équivalents de la richesse*, s.l.n.d. [Bruxelles, 1976], pp. 27-35.
- Alphonse CHARLES, *Cours de constructions civiles de l'Ecole des Mines du Hainaut*, Mons, autographie A. Charles, [1866], texte et Atlas de planches.
- Gonzales DECAMPS, *Mons. Guide du Touriste*, Mons, 1894, p. 46.
- Le familistère de Guise ou les équivalents de la richesse*, éd. Archives d'Architecture Moderne, Catalogue de l'exposition organisée à Bruxelles en mars 1977 par l'ENSAAV, s.l. ni d. [Bruxelles, 1976].
- [E. HOYAUX], *Cité Hoyaux. Habitations ouvrières à Cuesmes-lez-Mons*, Bruxelles, 1892.
- Emile MULLER, *Habitations ouvrières et agricoles, cités, bains, lavoirs*, Paris 1860, + Atlas de planches 1860.
- Nouveau Guide pratique de Mons et ses environs*, Mons, 1901, pp. 74-75.
- Christiane PIERARD, *L'introduction des matériaux industriels à Mons (Hainaut). 1814-1914*, Congrès Archéologique de Huy, août 1976 (Actes à paraître).
- Projet de construction de maisons à l'usage des indigents. Rapport de l'Administration du Bureau de Bienfaisance de Mons au Conseil Communal*, Mons, 1885.
- Michel RAGON, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme modernes*, t. I, 1800-1910, s.l.n.d. [Tournai, 1971].
- Le règne de la machine. Rencontre avec l'archéologie industrielle*, Catalogue de l'exposition organisée en 1975 à Bruxelles au Passage 44, Bruxelles, 1975.
- F. ROELANTS DU VIVIER, "Bois-du-Luc. Une cité industrielle", *La maison d'hier et d'aujourd'hui*, no. 20, décembre 1973.
- Ph. VAN DER MAELEN, *Dictionnaire géographique de la province de Hainaut*, Bruxelles 1853.

**DE SOCIALE HUISVESTING OP  
HET EINDE VAN DE 19de EEUW  
EN DE HOYAUX-WIJK TE  
BERGEN (Cuesmes)  
door  
Christiane PIERARD**

*SAMENVATTING*

In de loop van het laatste kwart van de 19de eeuw en van de jaren vóór de eerste wereldoorlog werd een zeer belangrijke stap gezet inzake de wetgeving betreffende de sociale huisvesting. Lokale en zelfs privé-initiatieven zijn in sommige gevallen de nationale wetgeving hierin voorafgegaan.

Eenmaal Bergen bevrijd was van zijn oude omwalling, ging de stad zich buiten zijn vroegere keurslijf ontplooiën. Er werden wijken gebouwd, hetzij op initiatief van het Weldadigheidsbureau (de huidige OCMW) in het Joncquois-kwartier of van het gemeentebestuur in het Bertaimont- en St.-Lazarekwartier, hetzij op aansturen van privé personen, zoals de Hoyaux-wijk te Cuesmes bij Bergen.

Er ging hiermee geen bevolkingsaan-groei gepaard, vermits de wijken op de eerste plaats bedoeld waren om een nieuw onderdak te verschaffen aan armen, krotbewoners of inwoners van de "chasses" (een soort beluiken, meestal zeer ongezond). De Hoyaux-wijk echter maakt hierop een uitzondering.

Emile Hoyaux wist in 1880 dat een werkplaats voor 2000 arbeiders gepland was — het arsenaal van de spoorwegen — in de nabijheid van het station van Bergen, op de laaggelegen terreinen in de vallei van de Trouille, op de grens met Cuesmes. Deze aannemer kocht dan ook 5 ha moerassige maar aan het toekomstige arsenaal belendende percelen weiland aan en bouwde er een arbeiders-wijk die naar hem genoemd werd. De wijk is vandaag nog, in 1977 bewoond en nog steeds in goede toestand. De Hoyaux-wijk zou van alle kanten gelauwerd worden en behaalde twee gouden erepenningen te Brussel (1888) en Parijs (1889) omwille van zijn organisatie zowel op gemeenschappelijk als individueel vlak en om de kwaliteit van de bouwwerken.

De Hoyaux-wijk werd niet volledig uitgebouwd (slechts 86 van de 300 voorziene woningen kwamen tot stand) maar de Rue du Travail, Dampierre, de l'Arsenal en de Avenue de Cuesmes geven een idee van wat die kleine agglomeratie zou geworden zijn indien alle plannen zouden ten uitvoer zijn gebracht.

De wijk werd gebouwd tussen 1881 en 1886. Ze vertoont de eigenaardigheid samengesteld te zijn uiet niet aan elkaar gelijke rijhuizen. Men had 6 soorten huizen voorzien, die zouden beantwoorden aan de financiële mogelijkheden van de inwoners en de gemeenschapsbestemming van de gebouwen. Drie soorten werden ten uitvoer gebracht. Alle gebouwen echter, van de meest eenvoudige tot de meest luxueuze, werden met dezelfde materialen opgetrokken (baksteen, steen, hout en dakpannen), werden goed beschermt tegen de vochtigheid, voorzien van kelders, een tuin, een regenwaterreservoir en van de hygië-

nische voorzieningen die zo dikwijls ontbreken in de arbeiderswoningen van de 19de eeuw.

In de rijkste woningen werd ook een waterbedeling aangelegd die gevoed werd vanuit een artesische put die ten dienste van alle wijkbewoners stond (voor het wassen en voor dagelijks en huishoudelijk gebruik). Ten slotte stond een gemeenschappelijke oven ten dienste van eenieder die zelf zijn brood wilde bakken.

De rechtlijnige straten zijn breed en ruim, van voetpaden voorzien en met petroleumlampen verlicht.

De huizen van het type A hebben twee kamers op iedere verdieping (kelder, gelijkvloers en verdieping) en een zolder van 32 à 46 m<sup>2</sup> oppervlakte. Die van het type B hebben evenveel plaatsen maar geen zolder en het grondplan beslaat slechts 41,06 m<sup>2</sup>. Die van het type C staan per 4 gegroepeerd met elk 33,72 m<sup>2</sup> oppervlakte, terwijl die van het type D slechts 25,8 m<sup>2</sup> oppervlakte zouden gehad hebben. Ze hebben slechts één kelder, één woonruimte, twee kamers en geen zolder. De huizen van het type H, bestemd voor de meesterknechten, zouden een soort middenstandswoningen geweest zijn, met een gang bij de inkom. Enkel de types A en B werden gebouwd. Ten slotte werden nog de huizen van het type M opgericht. Het waren burgershuizen en handelsgebouwen die op de avenue de Cuesmes uitkeken en de gevel van de wijk moesten vormen, langsheen de weg die naar het centrum van Bergen leidde. Het geheel is van hoeken en centrale paviljoenen voorzien die de achtergelegen mansardewoningen verbergen.

Hoyaux had ook nog een school voorzien (froebel en lager), een ontspanningskring en een kerk, alle uitziende op een plein met bomen dat ook als marktplaats en als speelplein zou dienen en waar een kiosk voor concerten zou komen. Het werd nooit uitgevoerd. Hij had, zoals alle filantropen en "mannen van goede werken" van zijn tijd, een moraliserende bijgedachte toen hij de wijk ontwierp : zo moest de tuin waarvan ieder huis voorzien was, dienen tot ontspanning van de arbeider in zijn vrije tijd, hem van de herbergen afhouden en zin voor familieleven bijbrengen. Dit neemt niet weg dat de wijk, goed opgevat en gebouwd met de beste materialen, vandaag nog bewoonbaar blijft en bewoond wordt. Vele huizen werden wel gemoderniseerd zonder daarom vanuit esthetisch oogpunt verbeterd te zijn. Ramen werden vergroot, deuren en kozijnen in aluminium aangebracht en gevelsteentjes geplaatst, zodat het uitzicht van de huizen gewijzigd is. Ook de oude kasseistenen hebben plaats moeten ruimen voor een asfaltwegbedekking. Het terrein, in 1880 bestemd voor de verdere uitbouw van de wijk — die nooit gebeurde — is nog steeds een weide gebleven in 1977.

**SOCIAL HOUSING AT  
THE END OF THE 19th CENTURY  
AND THE HOYAUX-DISTRICT  
IN MONS (Cuesmes)  
by  
Christiane PIERARD**

**SUMMARY**

In the course of the last quarter of the 19th century and in the years preceding World War I legislation on social housing took a decisive step. Local and private initiatives were sometimes ahead of national legislation.

Finally rid of her ramparts, Mons will develop outside of her old carcan into districts built either at the initiative of the Charity Organisation (the present-day Public Welfare Office) (in the Joncquois district), of the local authorities (Bertaimont and Saint-Lazaire districts) or of private citizens (Hoyaux-district at Cuesmes-Mons).

This evolution does not point at a growth of the town-population as these districts are, for the greater part, intended for rehousing paupers, slum-dwellers, inhabitants of the "chasses" (multiple-dwelling courts, most of them insanitary). The Hoyaux-district, however, is quite different.

Knowing that a Workshop, the "Railway Arsenal", which would employ 2,000 men, was planned in the vicinity of the Mons railway-station, in the low lands of the Trouille-valley at the border of Cuesmes, Emile Hoyaux, a Mons contractor, acquired 5 hectares of marshy meadows in the neighbourhood of the Arsenal-site in 1880; there he built a district named after him, which is still inhabited and in excellent sanitary condition in 1977. The Hoyaux-district yielded congratulations and two gold medals in Brussels (1888) and Paris (1889) for the value of its organisation both on the community plane and on the plane of each individual dwelling, and for the material quality of its construction.

The Hoyaux-district was not completed (86 out of 300 houses), but several streets (Travail Street, Dampierre Street, Arsenal Street and Cuesmes Avenue) are indicative of what this small agglomeration would have been if it had been achieved.

The district was built between 1881 and 1886. Its original feature is that it is composed of rows of different houses; in fact, provisions had been made for six types of houses to meet the financial means of the inhabitants and the community-destination of the buildings (3 types were built), but all the buildings, from the humblest to the most luxurious, are made of the same materials (brick, stone, wood, tiles), well insulated against humidity, provided with cellars, gardens, rain-water tanks and hygienic conveniences which were so often deficient in the working-class dwellings in the 19th century.

The better-type dwellings also have a water-distribution from an Artesian well open to all inhabitants (for the public wash-house, for everyday and house-

hold uses). Finally, a common oven enables everyone to bake his bread.

The streets are rectilinear, airy, have pavements and are lit by paraffin lamps. The dwellings of the A-type have two rooms on each floor (cellar, ground-floor and first floor) and an attic of 32.46 sq. metres; the B-type houses have the same number of rooms, but no attic and the area is 41.06 sq. metres; the C-type houses are built in groups of four with an area of 33.72 sq. metres each, whereas the dwelling of the D-type would have an area of 25.8 sq. metres; they have but one cellar, one living-room, two rooms, and no attic. The H-type houses, intended for foremen, would have been of the middle-class house kind with a hall at the entrance. Only the A and B types were erected.

Finally the M-houses were built, middle-class dwellings and commercial buildings facing Cuesmes Avenue, forming the "façade" of the district towards the road to the centre of Mons : the corner-houses and central buildings of this block are higher than the mansard-roofed houses.

Hoyaux had made provisions for a school (kindergarten and elementary) an entertainment centre, a church — which were never built — surrounding a tree-lined market-place for markets and ball-games, and having a band-stand for concerts.

Like all philanthropists and "charity-men" of his time he had a moralistic ulterior motive for building his district : the pleasure of gardening was to keep the Arsenal labourers away from the public houses and to give them the sense of family-life.

Nevertheless, this district, well planned as it is and built of high-quality materials, is still fit for habitation and indeed inhabited nearly a century later.

As a matter of fact several of these houses were modernized, but not improved aesthetically : wide openings were made in them, aluminium window-frames and doors, and small stone tablets have altered their exterior aspect and tarmacadam and concrete flagstones replaced the cobbles of the roadway and the pavements.

The building-site reserved for this district in 1880 and which was not built on, is still a meadow in 1977.