

Evolution de l'habitat social en région liégeoise

Pierre Frankignoulle

La poussée urbaine en Europe au XIX^e siècle est en grande partie imputable aux mutations économiques, le décollage industriel induisant lui-même une nouvelle structure sociale. Cette poussée se marque par l'extension des surfaces construites et par l'augmentation des populations vivant dans les villes, sous le double effet de l'exode rural et de la croissance endogène. La population urbaine européenne passe ainsi de 20 millions en 1800 à 150 millions en 1900. Alors que, pour la période 1846-1900, l'augmentation totale de la population belge est de 54 %, celle des villes de 25.000 à 200.000 habitants est de 186 %, et de 240 % pour les villes de plus de cent mille habitants. Dans ce demi-siècle, l'agglomération de Bruxelles passe de 211.000 à 626.000 habitants; la ville de Liège de 75.000 à 173.000 habitants et sa surface bâtie de 203 hectares en 1856 à 488 en 1910.

En fonction des situations héritées du passé, des ressources naturelles et humaines, des niveaux d'équipement - mais sans remettre en cause les lignes de force de l'armature urbaine - les effets de l'industrialisation sur les structures urbaines conduisent à des configurations diversifiées: nébuleuses de villages industriels, villes monofonctionnelles, conurbations par coalescence.

A Liège, la première Révolution industrielle, celle du machinisme industriel, est précoce en raison de facteurs favorables, notamment une ancienne tradition proto-industrielle. Une véritable région industrielle se constitue, forte de plusieurs centrales de milliers d'habitants. Elle est «commandée» par sa ville-centre - ancienne capitale d'un Etat indépendant - diverse au plan fonctionnel et d'un volume de population déjà significatif: la ville compte 58.000 habitants en 1831.

Ce grand ensemble discontinu, à la fois résidentiel, industriel et commercial est le résultat d'évolutions diverses: l'intégration des noyaux préexistants - Seraing, Herstal, Grivegnée, Chênée -; l'urbanisation à dominante industrielle des anciens quartiers-faubourgs qui épousent le plus souvent les trames parcelaire et viaire préexistantes - le quartier Nord en étant un exemple patent -; l'urbanisation ex nihilo de secteurs non encore bâtis tels le Longdoz ou les Guillemins et, enfin, le développement de secteurs quasi monofonctionnels, le bas de Seraing par exemple.

Pression démographique et «ville mortifère»

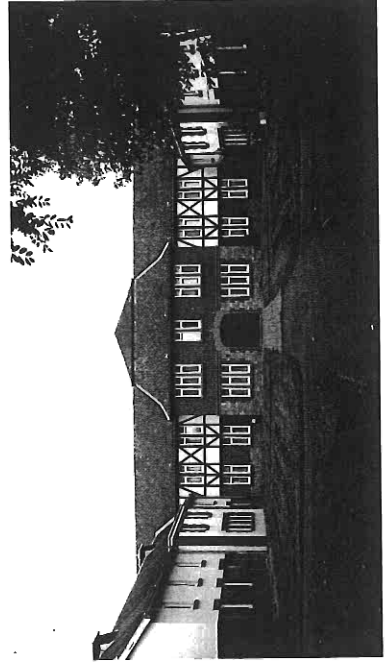
Cette croissance engendre des flux de populations et de circulations d'un volume inédit. La structure de la ville va être progressivement adaptée, surtout à partir des années 1850-1860. Ici aussi, la situation héritée du passé permettra des solutions spécifiques, mélange d'urbanisme «volontariste» et de «laissez-faire»: création de boulevards sur les anciens bras d'eau en lieu et place d'une «hausmannisation» brutale; présence dans la plaine mosane de

zones non encore urbanisées telles que les Guillemins, Fragnée, Venettes, assainissement des quartiers considérés comme insalubres, l'hygiène étant sans doute le maître mot pour qualifier la pratique urbaine du XIX^e siècle; spécialisation fonctionnelle accrue avec apparition de quartiers dévolus aux gares, aux commerces ou aux industries et, enfin, ségrégation sociale exacerbée avec le développement de quartiers socialement plus homogènes alors que la ville compacte d'Ancien Régime semblait davantage «mêlée».

En dehors des villes, afin de «capter» durablement la main d'œuvre, les patrons d'industrie se font également propriétaires immobiliers: citons le Val Saint-Lambert à Seraing ou le Charbonnage de Micheroux. Dans un esprit paternaliste, les conditions de logement relativement confortables favorisent le développement de l'entreprise et renforcent la paix sociale. Dans les villes mêmes, c'est principalement le secteur privé du logement qui permet d'intégrer cet apport de populations. Mais la situation devient rapidement préoccupante. Alors qu'à Liège, à la fin du XVIII^e siècle, la majorité des maisons sont occupées par un seul ménage; entre 1825 et 1854, seules 2.200 maisons sont construites pour accueillir quelque 37.000 nouveaux habitants. Cette «digestion» se fera par le biais du parc existant - des immeubles ressemblant de l'extérieur à des maisons bourgeoises sont divisés en petits appartements - ou par le biais d'une certaine spéculation: des terrains privés en recul de voirie, et échappant donc aux règlements applicables à la voie publique, sont «sur-lotés», se remplissant de petites maisons contiguës au confort plus que rudimentaire. Comme le rapporte une Commission en charge d'une enquête en 1843-1846:

«L'ouvrier des villes, cherchant toujours à se loger au plus bas prix possible, choisit ordinairement sa demeure dans les rues les plus étroites, ou dans les ruelles, ou dans les impasses, que le soleil ne favorise jamais ou presque

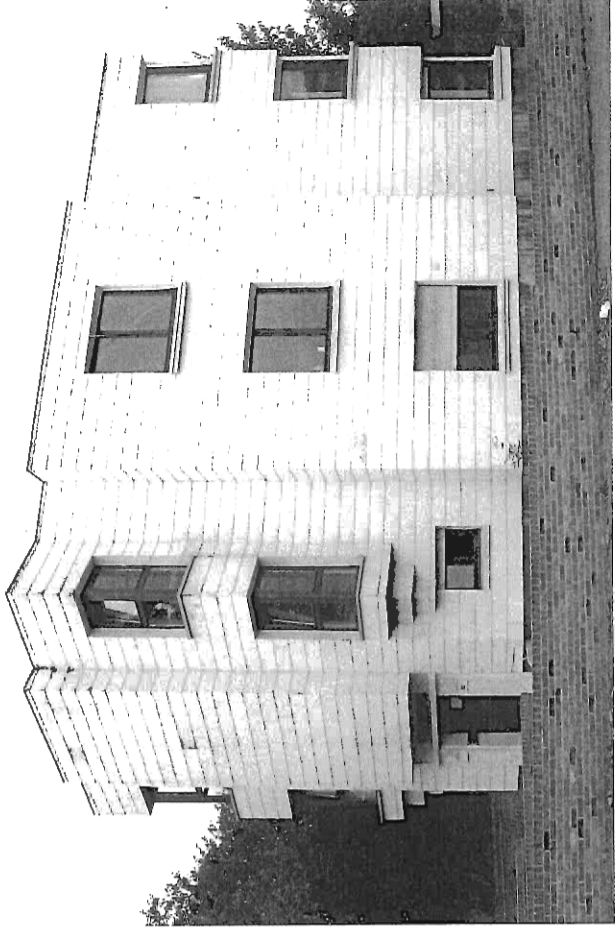
Cité-jardin Cheratte.
(aujourd'hui Visé).



Entre les années 1860 et la loi de 1889 déjà évoquée, ce sont surtout ces sociétés qui sont actives dans le domaine. La première société de ce type en Belgique est fondée à Verviers, en 1861. Leur nombre s'accroît après l'épidémie de choléra de 1866. Dans le même temps, les lois d'expropriation de 1858 et de 1867 réduisent le nombre de logements populaires dans les centres urbains. L'effet mécanique de ces lois conduit, en effet, à ce que les opérations d'assainissement se portent en priorité sur des quartiers dévalorisés, ce qui permet d'importantes plus-values après travaux. Lors de la discussion de la seconde loi d'expropriation, un parlementaire a même essayé, en vain, que soit imposée la construction de quartiers de remplacement pour compenser les logements détruits. En une vingtaine d'années (1860-1880), seules un bon millier de maisons seront construites par les huit sociétés à Verviers, Anvers, Bruxelles, Charleroi et Liège (Société liégeoise des maisons ouvrières, fondée en 1867, et Société anonyme liégeoise pour l'achat et la construction de maisons d'ouvriers).

Les choix de localisation se portent en dehors des centres urbains, où les terrains sont moins chers. Par la suite, ces «cités ouvrières» seront néanmoins rejointes par l'urbanisation, parvenant ainsi à se fondre dans la ville. C'est, par exemple, le cas de l'ensemble d'habitations construites au bas du quartier du Laveu par la Société anonyme liégeoise pour l'achat et la construction de maisons d'ouvriers dans les années 1870, à un moment où le Laveu n'est pas encore fort urbanisé. Il devra en effet attendre le développement des transports mécaniques. Cet ensemble est constitué de plusieurs rues - Mueseler, Hézelon - et d'une partie de la rue Ambiorix. La rue Hézelon - ancienne rue de l'Épargne - est la plus homogène et la plus représentative: maison en briques à deux travées, à deux ou trois niveaux, précédées de jardins. Leur disposition est «en miroir», les façades s'agencant de la même manière de part et d'autre de la rue. La partie de la rue Ambiorix constituée de maisons ouvrières en est très proche, mais aucun caractère d'ensemble n'émerge pour autant. Enfin, la rue Mueseler, plus étroite, est bordée de maisons sans jardins dont la typologie évoque davantage la «maison ouvrière» traditionnelle. Dans l'ensemble de ces rues, des opérations d'individualisation des façades ont atténué le caractère de «cité». Dans le quartier de la rue de Hesbaye, la rue Lacroix est très proche de cet ensemble du Laveu, au même titre que la rue Kinet à Grivegnée.

Parallèlement à ces initiatives, philanthropes et moralistes continuent à réfléchir à la meilleure réponse possible mais toujours dans le même cadre mental visant à concilier rentabilité et économie de construction. S'y ajoutent des critères de moralisation, de normalisation et de contrôle: le logement devient l'outil éducatif par excellence, tout à la fois support et vecteur d'un repli vertueux sur la cellule familiale gagnée par l'épargne, la tempérance et l'hygiène s'opposant aux forces centrifuges encourageant les égarements: le cabaret, l'alcool et la promiscuité... Ce dernier facteur va d'ailleurs pousser à rejeter toujours davantage les formules d'habitat collectif et ce malgré leur attrait spéculatif. C'est désormais l'habitat unifamilial qui va être soutenu, accompagné de préférence d'une accession à la propriété.



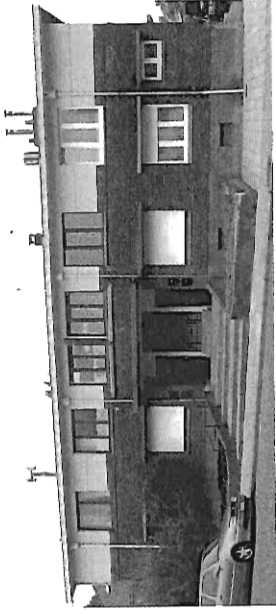
Immeuble situé à l'angle du boulevard Solvay et de la rue de Vollograd (Thier-à-Liège).

Privilégier l'habitat unifamilial

Un modèle va émerger et connaître un succès international: le «type Mulhouse». Mis au point en 1851 par l'architecte Emile Muller pour le compte de l'industriel mulhousien Jean Dolfuss, il est présenté la même année à l'Exposition universelle de Londres. Dès 1855, en Belgique, le Conseil supérieur d'Hygiène publique estime qu'il s'agit là du modèle à suivre. Le principe de construction consiste en un groupement de quatre maisons en un seul bloc, en carré, avec quatre jardins d'angle, certes privés mais soumis aux regards. Le quart de la maçonnerie des murs principaux étant commune, ainsi que la toiture, les citernes, les puits et les fosses, l'économie est appréciable. Ce groupement par quatre semble être le meilleur compromis possible afin de conserver un important volume sous une toiture unique tout en garantissant une ventilation efficace.

Pour construire ce type d'habitat, il est indispensable de disposer de parcelles implantées entre deux voies publiques: c'est le cas de la petite cité comprise entre les rues Adolphe Borgnet et des Vignerons, à Liège dans le quartier Saint-Léonard. Ces ensembles fortement singularisés dans le paysage urbain ont été identifiés à l'habitat ouvrier.

D'autres réalisations semblent mieux s'inscrire dans le tissu urbain «classique» grâce aux alignements de maisons entre mitoyens, mais les principes de composition ainsi que l'uniformité des matériaux appellent que nous sommes en présence de «cités ouvrières». Relevons à ce propos la composition symétrique des rues - souvent ponctuées de constructions plus hautes -, la répétitivité des types - souvent «en miroir» - et, parfois, la présence de jardins à l'avant. L'ensemble de la rue Sainte-Julienne à Liège (1875) est assez représentatif de ces «cités ouvrières». Cette cité a certainement été bâtie pour reloger des habitants du centre de Liège chassés par les opérations d'expropriation. La modicité du prix du terrain en a guidé l'emplacement, le long d'une ligne de chemin de



Quartier du Tribouillet, rue Nicolas Pietkin n° 21-25 (Thier-à-Liège).

jamais de ses rayons, où l'air est corrompu et ne se renouvelle pas facilement, où la malpropreté du sol et les immondices que les habitants accumulent autour d'eux donnent lieu à des émanations qui constituent de puissantes et permanentes causes d'insalubrité [...]. Ainsi, le plus souvent, l'ouvrier ne possède, pour lui et pour sa famille, qu'une seule pièce qui sert à tous les besoins du ménage».

Jusque dans les années 1850, le constat qui est fait de l'évolution des villes est assez pessimiste. Pour s'en convaincre, il suffit de relever les termes utilisés par certains historiens de la ville pour qualifier cette période: Pierre Lavedan parle de «la ville malade», Lewis Mumford «d'enfer paléotechnique», Jean-Luc Pinol de «ville mortifère». Les enquêtes, les rapports, les congrès se multiplient. A l'heure d'une saisie de plus en plus scientifique des données sociales, les constats s'affinent: ils pointent les conditions de vie et d'habitat déplorables du prolétariat urbain dans certains quartiers du fait du développement de la spéculation. Lors de la même enquête de 1843, un médecin liégeois attire l'attention sur l'existence de «véritables casernes plus défectueuses encore que les habitations particulières, à tel point que nous pourrions en citer qui sont souterraines». Cette enquête révèle également qu'à Liège, 10.700 familles sur 17.000 ne disposent que d'un logement d'une ou de deux pièces. Dans la représentation de la ville des classes aisées, les classes laborieuses deviennent les «classes dangereuses». Les épidémies, qui ne s'arrêtent pas aux quartiers populaires,

Immeubles collectifs situés à l'angle du boulevard Solway et de la rue Remy (Thier-à-Liège).



vont également être perçues comme un danger pour les classes dirigeantes elles-mêmes: le choléra - «la peur bleue» - frappa cinq fois en Belgique entre 1831 et 1866, cette dernière épidémie faisant 43.000 victimes dont 6.000 à Liège.

Reprise en mains de la ville

Une certaine forme de «reprise en mains» de la ville va être lancée au milieu du siècle. Elle consiste essentiellement à assainir les quartiers populaires, à libérer les flux circulatoires et à fournir à la bourgeoisie montante un cadre urbain digne de sa réussite économique. Ces opérations se font cependant dans le contexte de l'âge d'or du libéralisme économique, où les pouvoirs publics collaborent à la croissance économique en prenant en charge le coût des infrastructures: chemins de fer, routes et équipement des rues. Dans certains cas pourtant, aucun processus de régulation n'intervient. C'est le cas des relations dans le travail mais aussi dans le domaine du logement, matière particulièrement sensible car relevant de la propriété privée régie par l'article 544 du Code Civil. La propriété privée est conçue comme le droit de jouir et de disposer des biens de la manière la plus absolue, dans la seule limite du respect des lois et des règlements. Dès lors, lorsque l'intervention publique finira par s'exercer, elle ne le fera qu'en tentant de corriger les abus les plus manifestes et de trouver le juste milieu entre interventionnisme et laisser-faire.

La présence significative des pouvoirs publics destinée à peser sur le marché du logement n'interviendra que progressivement. Ce sera le cas après les émeutes de 1886, qui entraîneront la loi de 1889 sur les habitations ouvrières, mais surtout après 1919, avec la mise en place d'un secteur institutionnalisé du logement social public.

Interventions publiques et assainissement

Par arrêté royal, est institué un Conseil supérieur d'Hygiène publique ayant compétence d'avis. En outre, des Congrès d'hygiène se tiennent en 1851 et 1852. Celui de septembre 1851 est convoqué à l'initiative de Charles Rogier. Les participants y stigmatisent l'inertie communale en matière de contrôle des logements insalubres et décident de créer des Prix d'ordre et de propreté. Le Congrès de l'année suivante est considéré comme beaucoup plus important car il établit les bases et les objectifs d'une politique gouvernementale de logements populaires et est considéré comme très représentatif de la pensée libérale en matière de logement. Celle-ci consiste en fait à arriver à un compromis entre les trois impératifs suivants: permettre l'accès à la propriété pour faire de l'ouvrier «un allié de l'ordre»; maintenir un certain déséquilibre entre offre et demande de logements pour garantir un «marché» et, enfin, trouver le bon dosage entre rentabilité immobilière et économie de production. C'est dans cet esprit que sont constituées des sociétés mixtes de construction de maisons ouvrières qui doivent permettre à leurs actionnaires de réaliser des bénéfices normaux tout en mettant sur le marché des habitations saines.

fer. Le caractère unitaire de la cité est aujourd'hui largement atténué par des opérations d'individualisation des maisons: cimentage de façades, modification des baies et des volumes.

Crédits avantageux et individualisme

Après la chute du ministère homogène libéral en 1884, mais surtout après les émeutes ouvrières du printemps 1886, le gouvernement catholique Beernaert institue une Commission du Travail ayant pour objectif d'étudier les conditions d'emploi et de travail ainsi que la situation matérielle, intellectuelle et morale de la classe ouvrière. Revenant sur les mesures préconisées par les Congrès d'hygiène de 1851 et 1852, la Commission ne retient pas la proposition d'Hector Denis de créer une Société nationale pour la construction des maisons à bon marché. L'ère libérale «pure et dure» semble cependant avoir vécu: l'intervention de l'Etat est considérée avec davantage de faveur et les premiers jalons d'une législation sociale sont posés. La loi du 9 août 1889 relative aux habitations ouvrières consacre ce tournant et place notre pays à l'avant-garde de la législation en cette matière. On ne fait pas encore de la puissance publique un réel opérateur sur le marché immobilier, mais son intervention indirecte est conçue comme une incitation et un soutien à l'initiative privée. En effet, la loi installe dans chaque arrondissement un Comité de Patronage qui jouera un rôle d'information et de contrôle; autorise la CGER à accorder des crédits à taux avantageux aux particuliers et aux sociétés de construction et octroie des allègements fiscaux pour la construction de maisons ouvrières. Deux types de sociétés locales sont encouragées: celles de crédit – qui, empruntant à la CGER, prêtent à leur tour aux candidats constructeurs – et celles de construction de maisons ouvrières. Toutefois, conformément à l'esprit du temps, la loi prévoit une mise de fonds de 10 % comme condition d'octroi d'un prêt, condition restrictive qui sera adoucie à Liège en 1906 par des avances consenties par la Ville elle-même. La très nette majorité des prêts de la CGER sont allés vers des sociétés de crédit, ce qui montre que les ouvriers préférèrent faire construire eux-mêmes leur maison plutôt que de les acheter à des sociétés de construction. C'est aussi ce qui explique qu'assez peu de réalisations unitaires d'envergure aient été accomplies sous l'empire de cette loi, à l'exception du groupe d'habitations du haut de la rue Bois-Gotha, à Liège.

Il faut également signaler un ensemble assez exceptionnel, autant que l'événement qui l'a suscité: l'ensemble de maisons construites en bordure du parc de Cointe, sur le boulevard Montefiore, à l'occasion de l'Exposition universelle et internationale de 1905. Sur la base d'un concours, plusieurs sociétés d'habitations, la CGER et quelques établissements industriels font ainsi la démonstration de leurs meilleurs résultats en termes de coût et de «commodités». Ici aussi, mais de manière plus accentuée encore que, par exemple, dans le cas de la rue Bois-Gotha, le principe d'imitation est manifeste: des maisons ont l'allure de maisons cosues et bourgeoises, tout en étant de dimensions bien plus modestes.

Le modèle des quartiers-jardins

Se voulant le contre-exemple de l'urbanisation anarchique du XIX^e siècle, le modèle socio-spatial de la «cité-jardin» trouve, assez naturellement, ses premiers développements en Angleterre avec ses militants – Ebenezer Howard, qui veut réunir l'aimant-ville et l'aimant-campagne – et ses praticiens, notamment l'architecte Raymond Unwin, concepteur de plusieurs réalisations dans la grande banlieue de Londres (Letchworth, Welwyn, Hampstead Garden Suburb).

Dans notre pays, bien qu'une éphémère association des cités-jardins ait existé dès le début du siècle, c'est surtout après la Première Guerre mondiale que le modèle va se développer. La donne politique est redistribuée après le conflit. La guerre a mélangé les classes sociales et le refus d'octroyer une citoyenneté pleine et entière aux classes populaires – qui ont participé à la défense de la nation – devient intenable, d'autant que la Révolution russe agit comme un épouvantail. Après 1918, une série de réformes sociales sont dès lors engagées, le suffrage universel pur et simple est accordé, même s'il faudra attendre 1948 pour le suffrage féminin.

En matière de politique de logement, la réforme la plus importante est la création, en octobre 1919, de la Société nationale des Habitations et Logements à bon marché (SNHLBM) sous la présidence d'Emile Vinck (1870-1950), plus de trente ans après la proposition d'Hector Denis. Les pouvoirs publics deviennent des opérateurs à part entière dans le secteur qui devient celui du logement social et non plus du seul logement ouvrier. Une organisation décentralisée est mise en place avec la création d'une série de sociétés locales agréées et coiffées par la Société nationale. «La Maison liégeoise» est ainsi fondée en 1921.

L'immédiat après-guerre peut être considéré comme une sorte d'âge d'or du logement social. Les hommes politiques réfugiés en Angleterre pendant la guerre ont pu prendre connaissance des réalisations des promoteurs anglais. Des architectes et des urbanistes ayant fréquenté les milieux progressistes de l'architecture en Angleterre, en France et en Hollande vont s'investir dans le logement social, qui deviendra un laboratoire d'expériences techniques, sociales – avec les coopératives de locataires – et urbanistiques. Une véritable émulation créative est lancée, d'ailleurs encouragée par le défi de la reconstruction des zones dévastées. Les concours se multiplient, notamment à Seraing, avec la Cité Wauters (1922, architecte A. Crollaer).

En 1920, une Conférence nationale sur l'habitation à bon marché organisée par l'Union des Villes et Communes belges permet de poser les principes de la cité-jardin. Du fait du prix élevé des terrains dans les centres urbains, les participants préconisent des implantations périphériques reliées à la ville par des réseaux de transport en commun. C'est en fait le sens du «modèle d'expansion urbaine en étoile» proposé par l'urbaniste Raphaël Verwilghen.

Si les réalisations les plus abouties, comme résultat d'une recherche formelle poussée, se situent en région bruxelloise – le Logis-Floral, le Kapelleveld, la Cité Moderne –,



Immeuble collectif du quartier des Yennes, au coin de l'avenue Reine-Elisabeth et de la rue de Wetzlar, bien renové par la société La Maison liégeoise.

la région liégeoise n'est pas en reste. La taille des réalisations ainsi que la rareté des équipements collectifs n'y concrétisent pourtant que de manière fragmentaire le concept de cité-jardin, l'appellation convenant le mieux étant quartier-jardin, voire faubourg-jardin.

Pour des raisons d'ordre économique, le groupement de plusieurs logements – généralement quatre – sous une même toiture reste d'application. Il s'agit en fait d'un avatar du type Mulhouse que nous avons déjà évoqué. Mais ici, au contraire du groupement «en carré», ce sont souvent des logements alignés le long de la voie publique, avec une zone de recul et des jardins à l'arrière. Ces derniers permettant l'exercice d'une certaine *privacy*, alors que lors des décennies précédentes, les jardins à l'avant des maisons ouvrières étaient également conçus dans une optique de surveillance. Les décrochages de logements à l'intérieur des blocs en «U» ou des blocs entre eux par rapport à l'espace public permettent de rythmer le plan d'urbanisation.

Même de taille réduite, ces quartiers-jardins peuvent témoigner d'un grand soin dans la composition: les immeubles sont conçus dans une relation de complémentarité avec les voies publiques, étant elles-mêmes hiérarchisées – présence de venelles intérieures, de petites places... – et s'adaptant le plus souvent au site. On sent une volonté manifeste de créer, symboliquement, une image communautaire et de rompre avec l'image passivité des urbanisations répétitives et alignées des coronas. Alors même que sont édifiés ces quartiers-jardins péri-

phériques, des habitats collectifs voient également le jour dans les quartiers urbains. Ici, à l'inverse des cités-jardins créées ex nihilo, les logements doivent souvent s'implanter dans des cadres urbains préexistants, les architectes étant dès lors contraints de concevoir des plans de masse imaginatifs. Dans le cadre de ces programmes, de nouvelles techniques de construction sont introduites dans le logement social: ascenseurs dans le complexe Louis Jamme (1937) ou ossatures en béton dans le complexe Naimette-Xhovémont (1930). Le principe d'implantation autour d'une cour est souvent retenu (Rue Jonfosse).

Le quartier du Tribouillet (Thier-à-Liège) présente un intérêt tout particulier. Il est issu lui aussi d'un concours d'habitations à l'occasion d'une Exposition, celle de 1930. A «l'ancienne cité», celle de 1925, d'une typologie très proche de la maison ouvrière classique, succède un bel échantillon de constructions, œuvres d'architectes de renom mandatés par différentes sociétés du pays: maïsons modernistes de Louis Herman De Koninck et de Victor Bourgeois, de Fernand Bodson, de Joseph Moutschen et immeubles à appartements érigés par la SNHLEBM.

En réaction à l'activité des sociétés de logement social, est créée, en 1935, la Société nationale de la petite Propriété terrienne, mue par une idéologie «ruraliste», à mi-chemin entre le libéralisme individualiste et le collectivisme. L'objectif est de mettre des jardins à la disposition des habitants afin d'augmenter les ressources de la cellule familiale grâce à l'élevage et au jardinage. Les maisons

sont construites sur un terrain d'une surface minimale de cinq ares – soit une densité deux fois moindre que dans le cas du logement social – et ne peuvent être moyennées que d'un seul côté. Dans ce cas-ci, c'est l'accès à la propriété qui est favorisé.

Au cours des années 30, le «modèle» de maisons unifamiliales implantées dans une cité-jardin ou un quartier-jardin en périphérie sera de moins en moins préconisé par les théoriciens du logement social. A partir du Congrès international d'Architecture moderne (CIAM) qui se tient en 1930 à Bruxelles, et précisément consacré à l'habitation en hauteur, ce sont plutôt les constructions à appartements qui sont défendues afin d'augmenter les densités. Les raisons avancées sont certes économiques – amortissement des équipements collectifs – mais sont également dues au passage d'une rationalité à une autre. La conception d'intégration au site, où les interventions cherchent à s'inscrire «dans le paysage avec une attention très poussée à la rue en tant que visage urbain», s'efface devant une autre rationalité puisqu'«à partir de 1930, on constate que c'est vraiment la rationalité interne à l'objet qui prend le dessus» (*Entretien avec Marcel Smets, 1994*).

Privilégier la mixité sociale

Après 1945, à l'inverse de ce qui s'est passé par exemple en France, il n'y aura pas en Belgique de créations massives de banlieues d'habitat à loyer modéré, immanquablement destinées à devenir des banlieues «à problèmes». Du fait de la décentralisation, les sociétés locales montrent une forte volonté de s'intégrer aux structures préexistantes et de maintenir une part de l'héritage de la cité-jardin. Une brochure de 1954 réalisée par la SNHLBM et par le ministère des Travaux publics préconise d'ailleurs de «diversifier les genres et types d'implantation au sein du même groupe» afin de favoriser le brassage de familles de composition et de condition différentes. La plupart des créations de l'après-guerre mêlent dès lors maisons unifamiliales, souvent groupées par deux, immeubles collectifs plus ou moins hauts, plus ou moins «intégrés» et immeubles en hauteur. Si les ambitions sociales des premières réalisations sont bel et bien abandonnées, dans les meilleures réalisations, des équipements communautaires prolongent cependant l'habitat et cherchent à créer une «vie de quartier».

Prolongement de la cité-jardin, c'est le vocable «cité-parc» qui est désormais mis en avant: des immeubles sont implantés dans la nature, tout en étant généralement

dépourvus de jardins individuels. De ce point de vue, le quartier de Droixhe, uniquement composé d'immeubles à appartements, apparaît comme une exception dans l'ensemble de la production, exception importante car elle incarne un courant de pensée sur la ville – issu des CIAM – qui réécrit l'héritage urbain et sa forme la plus emblématique: la rue. Exception importante aussi parce que cet ensemble a porté à lui seul l'image du logement social «type banlieue française» et tous les stigmates qui lui ont été associés. Le phénomène s'observe surtout à partir du début des années 1980, alors qu'à sa création, vers 1960, Droixhe est très prisé par les classes moyennes et passe pour un «quartier-modèle» tant par son urbanisme aéré et la plasticité moderniste de son architecture que par le confort de ses logements.

A la fin des années 1970, quelques programmes d'envergure sont achevés. A Droixhe par exemple, en 1976, avec la haute tour de l'avenue de Lille, qui n'a d'ailleurs pas été prévue telle quelle dans les projets d'origine des architectes urbanistes EGAU, créateurs du quartier. Citons également les deux tours «Tchanchanches et Nannesse» sur le parvis des Ecoles en Outremeuse. Enfin, signalons encore une réalisation particulièrement intéressante, au Bernalmont (Pierre Arnould et René Greisch, 1981-1986). Il s'agit d'un ensemble bien inscrit dans son site et renouant avec les thèmes de la «ville historiques» et de ses placettes, ruelles et venelles, avec une subtile évocation de l'habitat ouvrier par ses gabarits et les matériaux utilisés, la touche contemporaine s'y exprimant par les recherches chromatiques et le mobilier urbain.

La décennie 1980 est quant à elle marquée par le moratoire sur les constructions, en raison de l'importance de la dette du secteur du logement. Sa régionalisation implique également la disparition de la Société nationale du Logement – qui a remplacé la SNHLBM en 1956 – et la création, dans le cadre de la régionalisation de 1990, de trois entités distinctes pour la Flandre, Bruxelles et la Wallonie (Société wallonne du Logement).

Dans les années 1990-2000, ce sont surtout des stratégies de rénovation du parc existant qui sont mises en œuvre, notamment aux Vennes ou en Amercœur, avec des immeubles à appartements des années 1930. A Droixhe, quartier stigmatisé, c'est la stratégie de requalification globale qui est privilégiée dès la fin des années 1990. Cette politique consiste à améliorer les composantes physiques du bâti – amélioration du confort des logements et mise aux normes dans les immeubles les plus anciens – mais surtout à restaurer l'image du quartier.