

Cent ans de logement social à Saint-Josse-ten-Noode

Saint-Josse-ten-Noode au 19^e siècle : hôtels de maître et quartiers industriels

Un développement fulgurant

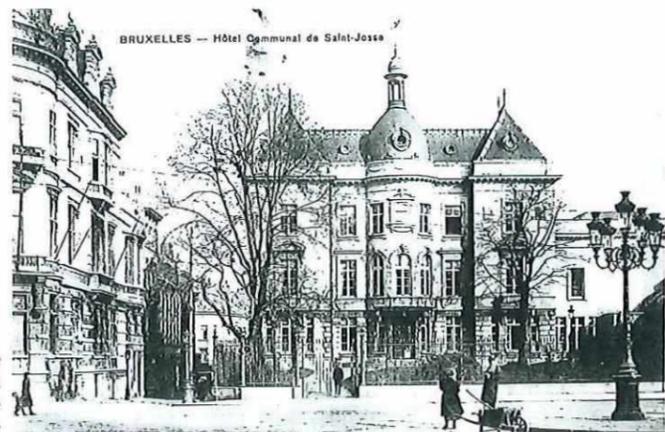
De toutes les communes situées en périphérie de Bruxelles, Saint-Josse-ten-Noode est certainement celle qui connaît le développement le plus précoce et le plus rapide, et ce, sous le régime hollandais, dès la démolition des remparts de la ville et l'aménagement des boulevards de ceinture. A partir des axes reliant les faubourgs à la capitale se dessinent et se lotissent, en une vingtaine d'années, des quartiers neufs, industriels ou résidentiels. Dans les années 1830, le prolongement de la rue Royale est le point de création du « faubourg de Schaerbeek ». A partir de 1840, l'implantation de la gare du Nord est le signal du développement du « faubourg de Cologne » (entre la Senne et la rue de Brabant). A l'arrière des axes principaux qui quadrillent ces deux quartiers, s'ouvre un réseau de rues étroites, densément bâties, au lotissement morcelé.

Malheureusement pour Saint-Josse-ten-Noode, cette partie de son territoire (environ la moitié) est annexée par la ville de Bruxelles en 1853. Les possibilités d'extension du bâti s'en trouvent brutalement réduites.

Durant la seconde moitié du 19^e siècle, la commune poursuit néanmoins son développement et les rues ouvertes durant cette période (rue Traversière en 1855, rue de Liedekerke en 1858, rue Houwaert en 1865, rue des Deux-Eglises en 1878 et rues Jottrand et Pêtre durant les années 1880) se couvrent d'habitations. En 1900, la commune atteint presque son maximum de population et ne peut plus guère ouvrir de quartiers nouveaux. *Notre territoire étant presque entièrement couvert d'habitations, nous ne pouvons compter, à l'avenir, sur un accroissement quelque peu notable du chiffre de notre population. Nous l'avons déjà dit d'ailleurs, notre commune est, de tout le royaume, celle qui compte le plus d'habitants (290) par hectare d'étendue territoriale.*² Ce constat annonce le problème majeur auquel Saint-Josse-ten-Noode devra se confronter tout au long du 20^e siècle, lorsque commen-



La rue du Chemin de Fer au début du 20^e siècle.
Carte Postale Dexia Banque



L'avenue de l'Astronomie vers 1900.
Carte postale
Dexia Banque

En 1821, Saint-Josse-ten-Noode comptait quelque 1300 habitants ; en 1830, sa population a déjà doublé. En 1840, le nombre d'habitants a quadruplé et douze ans plus tard, en 1852, la commune compte 22.445 résidents, soit, à peu de chose près, le chiffre de population qu'elle atteint aujourd'hui.¹ Ce développement fulgurant, caractéristique des communes de première ceinture, est l'indice d'une prospérité qui aurait pu s'étendre encore. En effet, le sud-est semble promis à un bel avenir avec l'ouverture du futur quartier Léopold.

cela la migration des habitants vers des périphéries plus aérées : retenir la population dans des quartiers anciens en tentant de les adapter à l'évolution des conditions de vie urbaine.

Les problèmes relatifs au logement ouvrier : 1889 et les Comités de Patronage

A la fin du 19^e siècle Saint-Josse-ten-Noode offre donc deux visages : celui des hôtels de maître des boulevards et celui de la four-

milière des rues industrielles qui grimpent de la Senne aux hauteurs de la rue Royale puis descendent vers le Maelbeek par les rues Traversière et du Moulin. La population ouvrière y est nombreuse, l'habitat dense, les conditions de vie précaires et peu salubres. La demande en logement est assez forte pour permettre aux propriétaires privés de tirer un grand profit de la location d'habitations dépourvues de tout confort et de toutes les conditions élémentaires d'hygiène. Les pouvoirs publics se soucieront peu d'intervenir dans cette matière jusqu'à ce que la menace de la maladie (les grandes épidémies de choléra) ou celle de la révolte sociale interpellent une bourgeoisie qui se sent en danger. Durant les années 1880, la question ouvrière ne peut plus être évitée. L'organisation du Parti socialiste, les révoltes ouvrières de 1886 forcent la bourgeoisie au pouvoir à se pencher sur les grands problèmes sociaux et parmi ceux-ci : celui du logement des travailleurs.

En 1889, une première loi est édictée pour encourager les ouvriers à accéder à la propriété, mais, s'adressant essentiellement aux travailleurs stables et « aisés », elle n'atteint que superficiellement le problème. La loi crée aussi des « Comités de Patronage », chargés d'enquêter, par arrondissement, sur les condi-

tions de logement de la classe ouvrière. Ces comités publient de nombreux rapports. On y retrouve ceux qui oeuvrent à une réflexion sur l'amélioration de l'habitation populaire : architectes, personnalités politiques, juristes...

Le Comité de Patronage de Bruxelles-Est est particulièrement actif sous la houlette d'Hector Denis, député socialiste et grand défenseur de la prise en charge par les pouvoirs publics de l'amélioration du logement des plus pauvres. La création de sociétés de construction réunissant diverses institutions telles que la commune, les bureaux de bienfaisance ou les commissions d'assistance est l'une des solutions proposées. Grâce à l'investissement et à la gestion de diverses instances communales, le logement ouvrier échapperait aux règles du secteur privé et à leurs conséquences : négligence, entassement, loyers exorbitants face au confort proposé. Mais ces sociétés ne constitueraient qu'une étape vers la solution idéale : la création d'une société qui gérerait la question du logement des plus pauvres au niveau national.³

2 La création de la Société anonyme des Habitations ouvrières, hygiéniques et économiques de Saint-Josse-ten-Noode

Une société au service de la commune

En 1898-1899, plusieurs communes ont à l'ordre du jour la création de sociétés de construction de logements ouvriers : Bruxelles, Schaerbeek, Molenbeek et Saint-Josse-ten-Noode. Elles ont été acquises à l'idée que les pouvoirs publics se doivent d'intervenir dans la

question du logement des moins aisés, sinon pour des raisons morales, du moins pour donner l'exemple au secteur privé et prouver que l'on peut construire à bon marché, tout en espérant un rendement du capital investi et tout en offrant au monde ouvrier des logements adaptés à ses besoins et soigneusement étudiés pour remplir les conditions hygiéniques les plus élémentaires. Elles ont également en projet des aménagements publics sur leur territoire ; que ce soient l'ouverture de nouveaux quartiers pour décongestionner le centre ou des aménagements de voiries anciennes qui entraîneront souvent des expropriations d'habitants peu aisés.

C'est dans ce contexte que l'échevin des Travaux publics de Saint-Josse-ten-Noode, Auguste Poplimont, présente, le 1^{er} juin 1899, un rapport au collège proposant la création d'une société qui œuvrerait à la construction de logements ouvriers. Ceux-ci seraient destinés, non pas aux ouvriers ou aux petits employés relativement aisés qui bénéficient déjà des avantages de la loi de 1889, mais bien à la population dont le salaire ne permet pas l'accès à la maison individuelle. Le rapport de Poplimont est très précis ; les incidences finan-

vers un quartier périphérique jugé plus sain : la future rue Léon Mignon à Schaerbeek.

Aussi, lorsque le Comité de Patronage intervient, en 1900, pour suggérer la construction d'habitations ouvrières sur les terrains des impasses à supprimer, le collège s'insurge contre cette ingérence dans les plans communaux et suspend les opérations de création de la Société anonyme. Si la proposition du Comité de Patronage est prise en compte par le gouverneur, les expropriations pourraient être soumises à l'obligation de construire des habitations ouvrières de peu de rapport dans un quartier que l'on veut justement revaloriser.⁵

Ce n'est qu'après s'être totalement assurée que les arrêtés royaux autorisant l'expropriation ne comportent aucune obligation d'ériger des logements ouvriers, et après que le Comité de Patronage ait fait amende honorable, que la commune procède aux formalités de constitution de sa société de construction. Le 11 mai 1901, l'acte de constitution de la société est passé devant notaire. Le capital, souscrit par la commune, les hospices, le bureau de bienfaisance et quelques particuliers se monte à 50.000 F. Le premier président est Auguste Poplimont.⁶



BRUXELLES-SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. — Place Bossuet.

Lagaert, Brux. — N. 270

La place Bossuet, réaménagée au début du 20^e siècle, dans le but de décongestionner et de mettre en valeur le centre de la commune. Carte postale Dexia Banque

cières sont détaillées, le lieu et la composition des constructions sont déjà déterminés. La commune céderait, au prix coûtant, les terrains de son ancien cimetière situé sur le territoire de Schaerbeek, à la limite de Saint-Josse. La commission d'assistance et le bureau de bienfaisance interviendraient dans le capital ainsi que tous les particuliers intéressés à l'œuvre de logement ouvrier.⁴

Le projet rencontre peu d'opposition et le 8 novembre 1899, le conseil communal adopte la dénomination de la future société : « S.A. des Habitations ouvrières, hygiéniques et économiques de Saint-Josse-ten-Noode ». La même année, il met au point le plan d'expropriation de plusieurs impasses et ruelles situées rue du Vallon et rue Tiberghien. Certaines rues du centre de la commune seront ainsi réaménagées et prendront une nouvelle valeur tandis que certains habitants pauvres seront dirigés

Les premières réalisations, rue Léon Mignon

En janvier 1902, un concours d'architecture désigne l'architecte Vanderveken pour l'élaboration des plans des premières constructions. La mise en œuvre de ceux-ci nécessitera une augmentation du capital de la Société si l'on veut qu'au moins deux maisons doubles de trois étages puissent être érigées. De plus, afin de clôturer les comptes en boni et de maintenir un taux de loyer accessible à la majorité, la Société devra revendre à un amateur privé, une partie des terrains cédés par la commune.⁷

De cette première expérience, Saint-Josse-ten-Noode retire deux conclusions : la première concerne l'insuccès des locaux, prévus au rez-de-chaussée, à usage de magasins. Destinés à être loués plus cher pour rentabiliser l'ensemble de la construction, ils ne trouvent pas preneur. C'est la confirmation que les loca-

taires à qui sont destinés les logements ne peuvent déboursier un loyer que l'on établissait, à l'époque, à une moyenne de 20 F par mois maximum. Deuxième conclusion, les prévisions budgétaires étaient trop optimistes ; la construction a épuisé tout le capital de la Société. Sans aide de la part des pouvoirs publics, elle ne peut compter sur ses ressources propres pour entamer des projets nouveaux.

Devant ce constat, en 1905, la commune décide une intervention supplémentaire. En augmentant sa part dans le capital de la Société, elle permet la mise en construction de deux bâtiments supplémentaires rue Léon Mignon. Ils sont occupés dès leur achèvement en janvier 1907.

Les réalisations de la rue Léon Mignon, indirectement liées à l'assainissement des impasses du centre de la commune et à la mise en valeur du quartier de la place Saint-Josse, sont typiques de la démarche des pouvoirs publics de cette époque : décongestionnement du centre urbain, éloignement de la population ouvrière vers un environnement « sain ». Les partisans de l'assainissement des quartiers insalubres et du maintien sur place des habitants sont relativement peu entendus même si, à Schaerbeek et à Bruxelles, deux expériences de ce type avaient été entreprises (cités L'olivier et Hellemans). Pourtant, bon gré mal gré, c'est cette dernière voie que la commune se doit d'emprunter si elle veut poursuivre « l'œuvre du logement ouvrier ». Saint-Josse-ten-Noode ne bénéficie plus guère d'espace pour s'étendre et le quartier qui lui reste à lotir aux alentours du square Armand Steurs est destiné à devenir un beau quartier, dernier espace possible pour attirer des habitants aisés.

Le quartier Saint-François

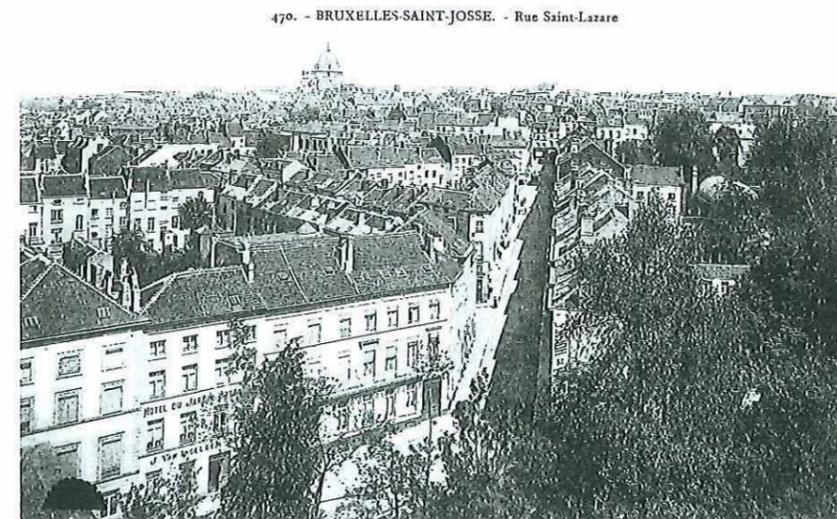
En 1911, le collège décide d'envisager l'assainissement de plusieurs artères parmi les plus densément peuplées de la commune. Le projet concerne le triangle formé par les rues Saint-François, de la Poste, Godefroid de Bouillon et Botanique, déjà cité en exemple à la fin du 19^e siècle dans un rapport d'enquête sur les habitations ouvrières de la province de Brabant. Ce quartier populaire est pointé du doigt par les hygiénistes en raison, essentiellement, de sa surpopulation. Même si le comité d'hygiène et de salubrité publique de la commune rapporte que, selon ses enquêtes, la plupart des habitants manifestent un réel souci de propreté, la négligence des propriétaires en ce qui concerne l'entretien des installations communes - particulièrement les prises d'eau et les W.C. - est plus forte que la bonne volonté des locataires.⁸

En 1913, le Comité de Patronage publie un rapport statistique, portant sur le triangle susdit et notamment les impasses Goossens, Davrain, Wauters, Gilson, Op de Beek,

Geerts et l'allée du Piano. Il y répertorie 122 habitations dont 92 sont occupées par près de 350 familles ou personnes seules dont la plupart ne peuvent payer un loyer excédant une vingtaine de francs en moyenne.⁹

Le projet communal, discuté en 1911, consiste, dans un premier temps, à exproprier les impasses Op de Beek, Geerts et Gilson et à construire sur leur emplacement des habitations ouvrières et un bassin de natation, indispensable à l'hygiène du quartier, tout en agrandissant la cour de l'école de la rue Saint-François. Les dépenses concernant le logement devraient être en partie couvertes par la vente des terrains restant rue Léon Mignon et dont la Société anonyme n'avait pas fait usage.¹⁰

L'année suivante, le projet est remanié dans le sens d'une modification complète du quartier. Le problème de la communication entre la rue Royale et le quartier de la gare du Nord, en voie de transformation pour



Au début du 20^e siècle, l'étroite rue Saint-Lazare relie le quartier de la gare du Nord à la rue Royale. Carte Postale Dexia Banque

l'établissement de la jonction Nord/Midi, représente une préoccupation permanente pour la commune de Saint-Josse-ten-Noode. Dès ces années 1910, elle craint de voir tout le quartier situé derrière le Jardin Botanique se refermer sur lui-même, faute d'une liaison suffisante entre la place Rogier et les hauteurs de la commune. Le plan de 1912 prévoit donc un champ plus vaste d'expropriations afin de permettre le tracé d'une rue nouvelle et la libération de terrains à lotir.¹¹

Ce plan sera refusé par l'autorité supérieure qui en admet néanmoins la première partie, celle qui concerne la construction des habitations ouvrières et du bassin de natation. Renonçant provisoirement à son projet d'ouverture du quartier - lequel reviendra encore sous d'autres formes, dans les décennies suivantes - la commune entame l'assainissement de la rue Saint-François.

L'élaboration de la cité Saint-François

La Société anonyme est chargée d'organiser un concours d'architecture d'une certaine envergure car il porte autant sur la création d'habitations que sur celle du bassin de natation. Les architectes sont priés de concevoir les deux projets dans un ensemble. Les règles du concours stipulent que les plans doivent prévoir un maximum de logements de 3 et 4 pièces, destinés aux familles nombreuses. Le concours remportera un grand succès. On retrouve dans la liste des participants, la plupart des architectes qui travailleront après la guerre et la création de la Société nationale avec les sociétés locales de Bruxelles ; les architectes Moenaert et Derée, Eggerickx et Diongre, par exemple. En mars 1914, le conseil communal décide de procéder à une deuxième épreuve pour départager plusieurs concurrents intéressants. La déclaration de guerre met fin à ce projet de sélection.¹² Les architectes Schaessens et Bytebier, retenus



L'impasse Goossens autrefois située rue Godefroid de Bouillon. Coll. SCHBM

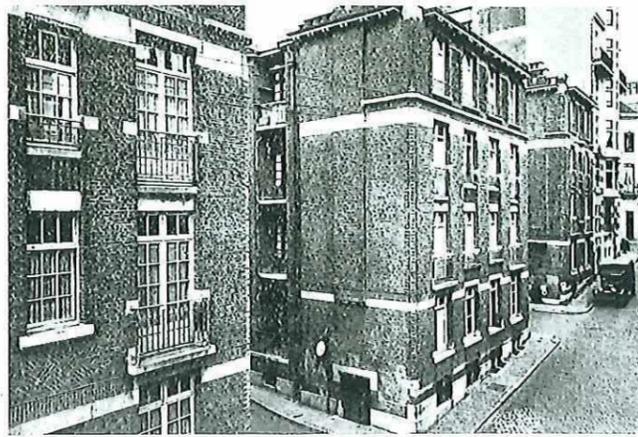
vre. La nouvelle institution, créée le 11 octobre 1919 est chargée de coordonner les efforts en matière de reconstruction des régions dévastées et la création de logements dans les grandes agglomérations congestionnées. Pour ce faire, elle encouragera les communes à créer localement des sociétés de logement dans le capital desquelles l'Etat et la Province interviendront pour un cinquième. Moyennant un contrôle sur les projets de construction, la Société nationale leur accordera des prêts de longue durée à taux réduits.

Si la plupart des communes répondent favorablement à l'appel de la Société nationale en créant une société locale ou en acceptant la tutelle sur celle qui existe déjà, quelques-unes expriment des réticences. C'est le cas de la Ville de Bruxelles ainsi que celui de Saint-Josse-ten-Noode. Toutes deux sont presque totalement urbanisées et ne considèrent pas les objectifs de la Société nationale comme les leurs. Celle-ci, en effet, est partisane d'un vaste programme de construction de cités-jardins comme solution à l'extension rapide et qualitative du logement dans le pays. Saint-Josse-ten-Noode, ne bénéficiant guère de grands terrains à bâtir, estime n'avoir aucune aide à attendre d'instances supérieures dont les buts sont si éloignés de ses réalités.¹³

En juillet 1920, une commission chargée d'examiner la reprise du projet Saint-François rend un rapport peu favorable à la poursuite des opérations. Comme il semble que l'on ne peut envisager l'aide de la Société nationale, il est impossible de poursuivre le projet de construction. La hausse vertigineuse des prix et des salaires dans le secteur de la construction provoquera une augmentation qui se répercutera sur les prix des loyers.¹⁴ Le projet Saint-François aurait pu prendre le chemin des tiroirs sans la pression d'une partie du conseil communal et du président de la Société des Habitations ouvrières. Dans les villes s'élèvent en effet de nouveaux immeubles plurifamiliaux financés par la Société nationale. Ce type de logement, même s'il est considéré comme « un mal nécessaire » plutôt que comme une solution idéale à l'habitat, est accepté dans les quartiers urbains où la surpopulation et le prix des terrains exigent une solution différente de celle de la cité-jardin. La S.A. des Habitations ouvrières, économiques et hygiéniques demande et obtient son agrégation en mai 1922. A cette occasion elle change son appellation qui devient Société anonyme des Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode. Ses statuts sont remaniés pour intégrer les nouveaux partenaires, l'Etat et la Province dans le capital et dans le conseil d'administration. Le capital est porté à 300.000 F.¹⁵

Des réalisations laborieuses

L'étude du projet Saint-François peut reprendre avec l'apport des capitaux de l'Etat et sous le contrôle de la Société nationale. Pour abriter les futurs expulsés, la commune

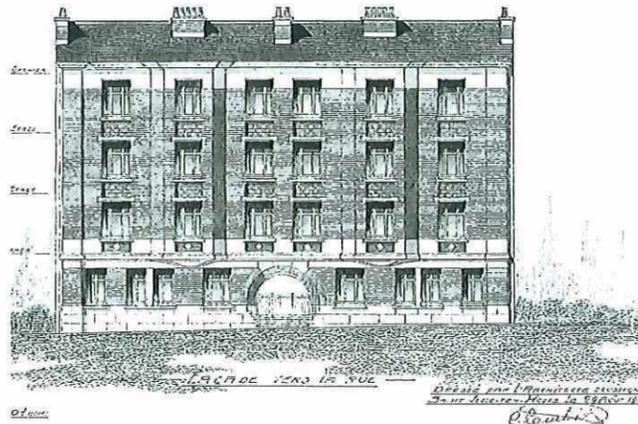


Les trois bâtiments à front de rue de la cité Saint-François furent inaugurés en 1924. Coll SCHBM

fait ériger; dès 1922, des baraquements provisoires sur un terrain lui appartenant, rue Vanderhoeven.¹⁶

La construction de la cité s'effectue en deux étapes, dans un contexte difficile. Les trois premiers blocs sont achevés à la fin de l'année 1924. Les prix du secteur de la construction sont toujours aussi élevés et la Société doit procéder par adjudications séparées, d'autant que l'on ne tient pas à expulser tous les habitants en une seule fois. La collaboration avec la Société nationale est houleuse; celle-ci exigeant à chaque étape des économies de construction qui sont négociées point par point.¹⁷ Pour le quatrième bâtiment, il faudra attendre deux ans encore, faute de capitaux. C'est une intervention financière de la commission d'assistance publique qui permet à la Société d'emprunter le montant nécessaire à l'achèvement de ce quatrième bâtiment en 1927. Le bassin de natation, dont l'exécution avait été reportée sine die en raison du mauvais état des finances communales, ne sera achevé qu'en 1932.

L'intervention de la commission d'assistance publique est également à l'origine du second projet de l'entre-deux-guerres réalisé par la Société anonyme des HBM. L'institution possède en effet un terrain situé rue du Moulin. En 1926, elle en propose la cession à la commune à condition qu'elle y fasse construire



Plon de façade pour la construction prévue rue du Moulin, dès 1925, par l'architecte Charles Lambrichs. Archives SCHBM

re des logements à bon marché.¹⁸ Deux ans plus tard, la Société anonyme entre en possession de la parcelle et fait appel à l'architecte C. Lambrichs afin d'y concevoir les plans de deux immeubles comprenant 31 logements de deux et trois pièces. La réalisation de cet ensemble s'effectue entre 1928 et 1930 et ne permet pas d'améliorer les relations manifestement tendues entre la Société nationale et la commune. Les nombreuses discussions qui semblent avoir émaillé la réalisation des plans de l'architecte confirment les autorités communales dans leur défiance vis-à-vis de l'ingérence de la Société nationale et auront pour conséquence l'arrêt de toute collaboration pendant les dix années suivantes.

La création de la Société Communale de logement

Au cours de l'exercice 1928, les finances communales ont repris des couleurs et les édiles locaux peuvent enfin mettre en œuvre divers grands chantiers que des années d'économies avaient retardés. C'est le cas de la construction du bassin de natation de la rue Saint-François mais aussi de l'aménagement de la chaussée de Louvain, artère importante qui relie Schaerbeek au centre-ville et qui est devenue nettement insuffisante. Le collège projette d'élargir de 11 à 23 m une partie de la chaussée en supprimant le goulot situé ent-

Marie-Louise Desmecht, ancienne habitante de la rue du Moulin

Je suis née rue des Deux Tours et j'avais 8 ans quand nous sommes venus nous installer rue du Moulin. La maison que nous occupions ayant été rachetée, il nous fallait un nouveau logement. Nous sommes arrivés en 1930 quand l'immeuble venait à peine d'être construit. Nous avons un appartement de trois places pour mes parents, mon frère et moi-même et ma grand-mère habitait à côté, dans un plus petit logement. Mon père travaillait au téléphone.

Les images que je garde de cette époque? Lorsque mon père a fait la grève et qu'il n'y avait plus un franc à la maison... mais surtout, la cour intérieure des deux bâtiments. Au départ, il y avait un jardin avec un sentier et des fleurs. Quand nous avons le malheur de courir là, on se faisait attraper! Après, cet espace a été pavé, et nous avons pu jouer « à la cour ». Maman était à la fenêtre et nous surveillait. Je me souviens qu'il y avait beaucoup d'enfants. D'ailleurs, il fallait avoir deux enfants pour occuper trois pièces à cette époque.

A la Libération, j'ai épousé un Anglais. Je l'ai connu le 7 septembre 44 et nous nous sommes mariés le 7 septembre 46. Mais il est décédé juste après nos 25 ans de mariage. Nous avons vécu toujours dans le même appartement, avec maman, jusqu'à son décès. C'était au premier étage et difficile à chauffer. Je me souviens de nuits glaciales et je crois d'ailleurs que je ne pourrais jamais m'habituer à dormir dans une chambre chauffée.

J'ai assisté à la construction du « building » en face. Avant, il y avait une grande propriété, avec des arbres et une grille, que l'on appelait « le château ». J'aurais pu aller habiter dans les nouveaux appartements. C'est vrai qu'il y avait beaucoup plus de confort, une salle de bains par exemple, mais cet ensemble était trop grand et trop bruyant.

Je n'ai quitté la rue du Moulin qu'en 1999 quand les travaux ont commencé. La Société nous a prévenus bien à temps qu'il faudrait déménager. Elle s'est occupée de notre relogement mais rien de ce qu'on m'a proposé ne me plaisait. Saint-Josse a trop changé, je ne m'y suis jamais vraiment faite. Tant que je pouvais occuper mon appartement, cela allait encore mais tant qu'à partir, j'ai préféré vivre ailleurs. Actuellement, je vis dans un appartement que la Ville de Bruxelles a rénové. Mon frère qui a 76 ans vit encore à Saint-Josse, rue de la Pacification, dans un appartement des HBM.



Ad. Laiskin-Genot Saint-Josse-ten-Noode — Chaussée de Louvain

La chaussée de Louvain depuis la place Madou, au début du 20^e siècle. Carte postale Dexia Banque

re la rue Marie-thérèse et la place Saint-Josse, en empiétant sur les rues Charles VI (Amédée Lynen), Saxe-Cobourg de Bériot et Scailquin.¹⁹ De nombreuses maisons seront expropriées à cette occasion mais il est nécessaire d'en garder les habitants. Il faut donc prévoir encore du relogement. Toutefois, les impératifs d'économie imposés par la Société nationale ne concordent pas avec les objectifs de construction de la commune. Celle-ci défend alors un logement de qualité qui soit accessible à une gamme variée de revenus, pas seulement les plus pauvres. Grâce à une manne inatten-

due - le legs de l'hôtel et du fonds Charlier - la commune se trouve en possession des moyens de construire en toute indépendance.²⁰

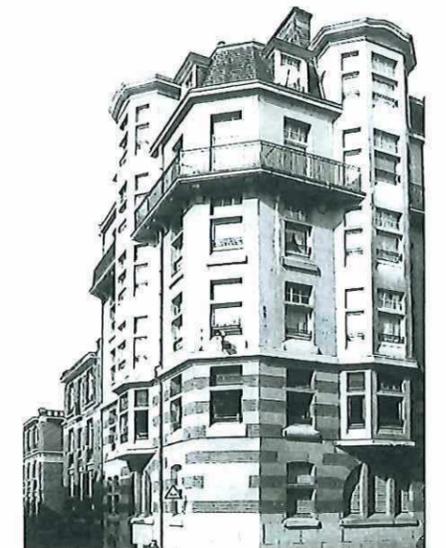
C'est pour cette raison que le collège propose la création d'une nouvelle société de construction qui n'ait aucun lien avec la Société nationale des Habitations et Logements à bon marché. Les opposants au projet ne sont guère virulents: on évoque les frais et les complications que soulèveront la gestion de deux sociétés locales de logement et l'impossibilité de construire réellement à bon marché sans

l'intervention de l'Etat. Mais le point sur lequel tout le monde semble d'accord, c'est sur l'insupportable ingérence de la Société nationale dans les plans de construction. La plupart du temps, les projets communaux visent à intégrer une certaine qualité de construction du bâtiment et sont donc considérés comme trop chers. Les tractations qui ont retardé les projets Saint-François et rue du Moulin sont encore dans les mémoires, voire d'actualité. Et même s'il est vrai que la Société Nationale ne se préoccupe guère de l'attribution ultérieure des logements, l'ensemble du conseil communal est d'accord pour garder toute latitude dans la gestion des habitations dont il autorisera la construction. Le collège assure néanmoins que les immeubles construits par la société communale seront gérés dans un but social.²¹

La constitution de la nouvelle société s'effectue donc, dans l'approbation générale, le 27 mars 1929. Elle se met à l'œuvre immédiatement pour construire 24 logements bon marché rue Vanderhoeven, sur le terrain qui avait longtemps abrité les baraquements provisoires de l'immédiat après-guerre.

La Maison des Œuvres

En 1930, la société communale met en chantier un immeuble plus ambitieux au coin des rues de la Poste et Saint-François. Immeuble mixte, constitué de bureaux destinés aux associations à caractère social de la commune (la Société anonyme des HBM y aura son siège), il abrite également 22 appartements à louer. Un service d'assistance sociale y est également installé pour répondre aux besoins des habitants du quartier, leur apporter du réconfort et d'une façon générale, (remplir) le rôle de bienfaisance tutélaire qui peut être assimilé à celui d'un philanthrope éclairé.²²



La Maison des Œuvres de Saint-Josse-ten-Noode. Photo Scriptès

Malgré les déclarations d'intention du collège, il apparaît lors de l'établissement des comptes définitifs, que les appartements de la Maison des Oeuvres ne peuvent être considérés comme des « logements à bon marché ». La qualité, voulue, de la construction fait grimper le prix des loyers à 1000 francs par mois. Comparativement, les loyers demandés rue Saint-François, à la même époque s'élèvent à 150 francs par mois.²³ Le collège a volontairement entretenu un flou autour des notions « d'œuvre » et « de bon marché », malentendu qui ne se dissipera jamais totalement. Lorsque la société communale sera mise en liquidation en 1961, seul l'immeuble de la rue Vanderhoeven entrera pourtant dans le patrimoine de la Société anonyme des HBM.

Les années de crise

Grâce au legs Charlier et à l'aide de la CAP, Saint-Josse-ten-Noode a pu achever, en 1933, par l'intermédiaire de ses deux sociétés, 77 logements rue du Moulin, rue Vanderhoeven et rue de la Poste. Les années suivantes sont marquées par la crise économique. Tous les grands travaux entrepris par la commune prennent un retard considérable. Quarante pour cent des ouvriers qui y habitent sont sans travail. Afin

de les aider, on votera l'octroi de subsides destinés et à soutenir les initiatives privées en matière d'amélioration des logements existants et à permettre aux ménages frappés par la crise de payer les majorations de loyers du secteur privé. La Société anonyme des HBM a elle-même bien du mal à conserver des locataires qui ne parviennent plus à acquitter des créances même peu élevées.

Lorsque les affaires reprennent lentement, en 1936, la commune a deux grandes préoccupations urbanistiques. Il s'agit, d'une part, de mettre en valeur les terrains dégagés par les travaux de la chaussée de Louvain et d'autre part, de surveiller d'un œil attentif la reprise par l'Etat des travaux de la jonction Nord/Midi. De ce côté, les nouvelles ne sont pas bonnes. Les nouveaux plans en cours d'élaboration pour le quartier de la gare du Nord devraient porter atteinte à des dizaines d'immeubles, couper certaines voies de communication telles les rues Saint-Lazare, de Brabant ou Linné et provoquer une nouvelle vague d'émigration dont Saint-Josse-ten-Noode sera l'une des principales victimes. L'incertitude pesant sur le caractère définitif de ce projet d'ampleur bloque néanmoins toute initiative dans ce quartier. La commune entend négocier avant toute chose l'ouverture de l'artère importante reliant la gare du Nord à la chaussée de

Haecht et ce, aux frais de l'Etat.

Il est probable que c'est dans l'espoir de voir se réaliser cette hypothétique ouverture de l'ensemble du quartier situé entre la rue de Brabant et la rue Verte – ouverture qui permettrait de le désenclaver et de le promouvoir – que la Société anonyme des HBM est autorisée à mettre à l'étude, en 1938, l'assainissement des dernières impasses de la rue Godefroid de Bouillon (impasses Dauvrain et Goossens). La Société nationale pourrait effectivement intervenir financièrement dans le cadre d'une loi votée en 1931, accordant des crédits spécifiques pour les programmes de lutte contre les taudis. Mais ce n'est qu'un projet et il est interrompu, cette fois encore, par la guerre.²⁴

4 La modernisation de Saint-Josse-ten-Noode

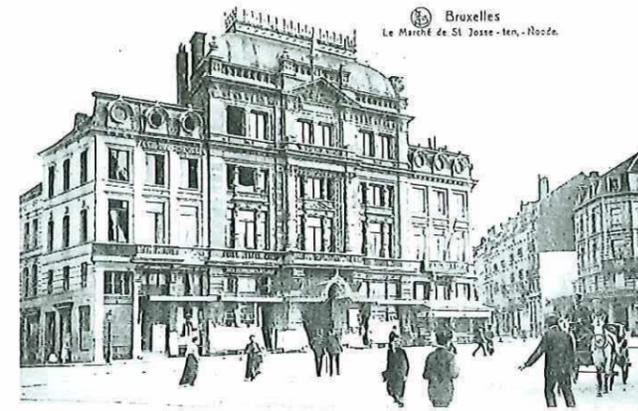
Enrayer l'hémorragie des habitants

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, Saint-Josse-ten-Noode fait ses comptes. La population n'a cessé de régresser tout au long des années 1930 et la commune ne peut que craindre une hémorragie plus massive encore du fait de la reprise des travaux de la

habitions toujours le même immeuble. D'ailleurs, c'est resté longtemps une maison familiale où tout le monde se connaissait. Il y a encore quelques années, les locataires de l'immeuble étaient tous des anciens. Mais, malheureusement, la plupart sont décédés. Aujourd'hui, la cohabitation avec de nouveaux ménages se passe bien mais nous ne sommes plus « en famille ».

Il y a eu quelques changements importants dans l'immeuble, comme l'installation de l'ascenseur et du chauffage central. Mais pour le reste, ce sont les locataires qui ont demandé l'autorisation de pouvoir aménager eux-mêmes leur appartement. Il n'y a jamais eu de salle de bains par exemple. J'ai fait installer moi-même un coin lavabo dans la cuisine. Mais nous avons toujours vécu comme cela et ça ne me dérange pas. J'ai demandé à ce qu'on ouvre deux pièces et j'ai fait construire une baie. J'ai aussi fait faire à mes frais la fermeture de la terrasse. Notre vieux bâtiment, c'est de la bonne construction. Je ne crois pas que j'aimerais vivre rue Marie-Thérèse ou rue du Moulin. Les immeubles sont trop grands, on entend tout ce qui se passe chez le voisin.

Saint-Josse a bien changé mais je n'ai jamais eu envie de quitter ce quartier. Il est resté sympathique. La seule chose que je regrette, ce sont les commerces et l'animation de la chaussée de Louvain.



L'ancien marché construit sur les plans de l'architecte Van Ysendijck en 1878. Carte postale Dexia Banque

jonction Nord/Midi. Si le collège décide, dès 1946, d'exproprier progressivement les taudis de la rue Godefroid de Bouillon, il sait que les crédits à la construction ne se présenteront pas de sitôt.²⁵ Peu pressée en définitive d'investir dans le quartier Saint-François avant d'être fixée définitivement sur les solutions urbaines à adopter pour remédier aux dégâts laissés par la voie ferrée, la commune attendra 5 ans avant d'acquiescer puis de céder à sa société de construction les derniers terrains nécessaires à l'édification de deux immeubles de 12 appartements rue Godefroid de Bouillon.

C'est sur la modernisation des environs de la place Saint-Josse et de la chaussée de Louvain que se concentrent les efforts de l'administration communale. Enrayer l'hémorragie des habitants, particulièrement des contribuables aisés, est devenu un objectif prioritaire. Pour cela, Saint-Josse-ten-Noode doit se transformer afin de répondre aux attentes des citadins modernes : appartements confortables et bien équipés, ensoleillement des habitations, voies publiques larges permettant la circulation aisée des véhicules, ... tels sont quelques-uns des critères de base qui définissent les principes d'un urbanisme moderne. En les appliquant, la commune espère faire venir ou revenir les habitants sur son territoire. Le long de la chaussée de Louvain élargie et de la place Saint-Josse redessinée, on décrètera des hauteurs minimales pour la construction d'immeubles afin de permettre



L'immeuble projeté par la commune de Saint-Josse-ten-Noode en lieu et place de l'ancien marché, sur les plans des architectes Weil et Mortehan. B.C. SJN, 1954

l'établissement de nombreux habitants autour d'un carrefour qui doit devenir un centre de commerce animé.

Du logement à bon marché pour tous et partout

En 1949, les autorités communales décident également de rénover totalement l'îlot qui fait face à la place Saint-Josse en détruisant le vieux marché couvert construit en 1878 par l'architecte Van Ysendijck. En lieu et place, on érige un complexe moderne de logements, commerces, bureaux, salles de fêtes et de sports. Un concours d'architecture sera organisé pour la réalisation de ce vaste ensemble.

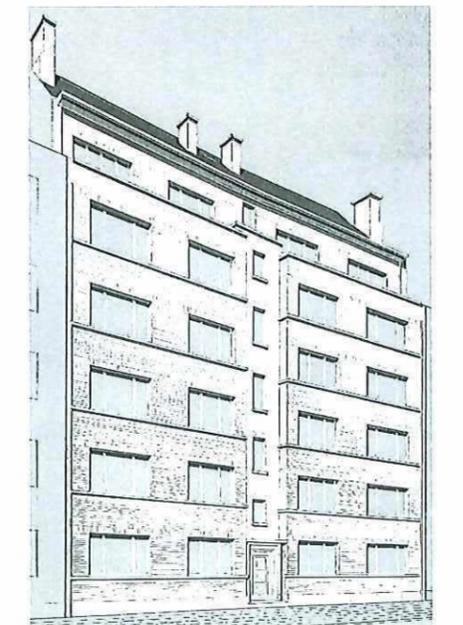
A priori, le projet ne concerne pas l'habitation à bon marché ; il vise à une amélioration du standing du quartier. Toutefois, l'ancien marché couvert abrite encore des logements en galeries, considérés comme vétustes et insalubres, mais toujours occupés. La notion d'expropriation pour cause d'utilité publique pourrait être invoquée et l'opération pourrait être financée en partie par l'Etat et la Province si la construction d'immeubles à bon marché trouvait sa place dans cette rénovation. D'autre part, plusieurs dizaines de ménages devront être relogés. Deux arguments qui expliquent pourquoi la commune réserve dans son plan d'aménagement deux emplacements qu'elle cédera à sa société de logement afin qu'elle y fasse construire des appartements pour des locataires moins aisés.²⁶

Cette proposition ne se réalisera pas sans discussion au conseil communal. L'opposition estime l'ensemble du projet beaucoup trop coûteux pour les finances communales et la construction de logements à bon marché, inadéquate dans ce quartier. En effet, le prix des terrains et la qualité exigée pour la construction auront pour conséquence de faire grimper les loyers, les rendant inaccessibles à une population peu aisée. Deux opinions se confrontent alors au conseil communal. L'une, minoritaire, qui défend l'idée que les logements à bon marché doivent être construits dans les quartiers où résident déjà ceux à qui ils sont destinés – quartiers Botanique et de la gare du Nord – ; ces habitations devant être

sans luxe mais avec un confort minimum adapté aux locataires provenant de maisons insalubres. L'autre point de vue, partagé par la nouvelle majorité du conseil communal, défend une meilleure intégration des habitants de différentes classes sociales, dans tous les quartiers où il sera possible de construire sans frais excessifs : pourquoi faut-il que la classe ouvrière, les employés et petits fonctionnaires soient obligés d'habiter rue Godefroid de Bouillon ou dans une zone réservée à des immeubles à bon marché ?²⁷

Artichaut – Pacification – Lynen

En fin de compte, ce ne sont pas deux, mais trois immeubles que la Société anonyme des HBM met en œuvre au début des années 50 dans le centre de la commune. Sur les terrains latéraux issus du site de l'ancien marché couvert, elle supervise, avec l'appui de la Société nationale, la construction de deux bâtiments de 4 étages, rue de la Pacification et rue de l'Artichaut qui seront achevés en 1954 et 1955. Il est vrai toutefois que ce ne seront pas les habitants expulsés (en 1950) des anciennes galeries couvertes qui bénéficieront de ces nouveaux logements. Avant de construire, il a d'abord fallu détruire et recaser tant bien que mal les « malheureux » occupants émergeant pour la plupart à l'aide sociale.²⁸ Par ailleurs, ces expulsions du marché couvert sont à l'origine du troisième don de terrain de la commune à la Société anonyme des HBM. En effet, pour répondre aux critiques qui mettent en cause son manque de prévoyance vis-à-vis du logement, l'autorité communale cède un terrain situé rue Amédée Lynen avec pour mission à la Société d'y faire construire 18 appartements.²⁹ Toutefois, ces derniers ne seront achevés qu'en 1953. A cette date, la



Plan de façade du n° 27 rue Amédée Lynen. Architecte Charles Lambrichts. Archives SCHBM

Thérèse Vanderschriek et Thérèse Germe, habitantes de la rue Vanderhoeven

Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de Saint-Josse-ten-Noode

Siège social: MAISON DES ŒUVRES
RUE DE LA POSTE, 37
Siège Administratif: 21, RUE AMÉDÉE LYNEN

CARNET DE QUITTANCES

Rue Saint-Josse-ten-Noode N° 13
Appartement N° 17

N° étage 1 Aile gauche en entrant
Rez-de-chaussée
Cave N° Mansarde N°

Prix mensuel de location: Frs 636

Locataire: M. Thérèse Vanderschriek

Date d'entrée: 14 août 1935

AVIS: — Le présent carnet est destiné à constater les paiements de loyer effectués et doit être produit à toute réquisition des délégués de la Société.

Délivré le 19

Le Secrétaire-trésorier
M. Legrand

Archives SCHBM

Nous habitons Saint-Josse depuis toujours puisque ma mère y est née en 1902. Jeune couple, mes parents ont occupé différents appartements rue De Keyn et rue Verbiest, mais chaque fois, la maison était vendue et il leur fallait déménager. Alors, ils ont fait une demande

de logement à la société communale, par l'intermédiaire de Monsieur Vandervorst qui en était le secrétaire. Nous sommes venus habiter ici en 1934, j'avais 7 ou 8 ans.

Mon père travaillait à la chocolaterie Bayens qui a fait faillite, puis à la brasserie Aerts où il a été engagé parce qu'il savait conduire les chevaux. Maman travaillait au home de la rue Verte. Au début, nous avons occupé un « deux places » au rez-de-chaussée parce qu'il n'y avait pas d'autre appartement de libre, mais c'était vraiment petit. Nous nous sommes inscrits pour en avoir un plus grand et, dès qu'il y en a eu un de libre, nous avons pu l'avoir. C'était au 4^e, il n'y avait que deux places aussi, mais bien plus grandes. Par la suite, nous avons obtenu un « trois places » et là, on a vraiment été très bien. Il y a peu de grands appartements dans l'immeuble et je n'ai pas connu de familles nombreuses. La plupart des locataires avaient un ou deux enfants. Moi-même, je suis enfant unique.

Quand je me suis mariée, j'ai demandé à rester ici. Comme occupante de l'immeuble, j'avais une priorité. J'ai pu obtenir d'abord un rez-de-chaussée puis un plus grand appartement au 5^e étage quand mon fils est né. C'était important pour moi de rester près de mes parents. Comme je travaillais à l'Union économique, j'ai pu laisser mon enfant à la garde de maman. Aujourd'hui, c'est à mon tour de m'occuper d'elle et je peux le faire puisque nous

Signes de modernité durant les années 60, les tours de logements et de bureaux remplacent les ruines héritées des travaux de construction de la jonction Nord-Midi.
Coll. SCHBM



Société anonyme des HBM y transfère son siège administratif et installe ses bureaux au rez-de-chaussée du nouvel immeuble.

Les années 50 : le logement à bon marché se modernise et devient « social »

Les discussions qui ont émaillé les projets de constructions des rues Amédée Lynen, de l'Artichaut et de la Pacification sont significatives d'une mutation profonde de la conception du logement à bon marché après la Seconde Guerre mondiale. Le problème du logement n'est plus seulement quantitatif mais aussi qualitatif. Différentes lois réformant la politique du logement « social » visent à donner aux communes les moyens de lutter contre les taudis (loi de 1953), et tentent d'organiser les programmes de construction en vue de rechercher une productivité accrue et un abaissement des coûts (loi Brunfaut, 1949 et loi Leburton, 1956).

Afin de rationaliser les plans de construction, on encouragera les projets qui comportent un grand nombre d'étages, on abandonnera le plus possible l'emploi des matériaux traditionnels et l'usage des « fantaisies architecturales ». C'est l'époque des études de rentabilité qui imposeront petit à petit des normes de construction très strictes. C'est ainsi que les éléments de confort réservés aux habitations bourgeoises avant-guerre : chauffage central, ascenseurs, salles de bains, placards, ... font leur apparition dans les nouveaux immeubles et en deviennent des éléments incontournables.

5 La construction en hauteur

Le choix de la reconstruction

La rénovation de Saint-Josse-Ten-Noode qui a débuté par le réaménagement de la place et de ses environs se poursuit à une cadence accélérée à la fin des années 1950. La commune a résolument pris le parti d'élever ses

constructions en hauteur chaque fois que cela serait possible. Les théories urbanistiques de l'époque s'appliquent parfaitement à son cas particulier : celui d'une entité urbaine privée de terrains libres et bon marché et constituée de quartiers denses hérités du 19^e siècle.

Petit à petit, la commune entame une politique de reconstruction des îlots jugés inadaptés à la vie moderne et encourage toutes les initiatives visant à édifier, en lieu et place, une ville élevée vers le ciel et offerte à l'incontournable culte moderne : celui de l'automobile. Pour nous, le problème d'une nouvelle population à appeler sur notre territoire est très important, c'est aussi un problème très urgent, parce que la commune connaît l'exode – comme d'ailleurs toutes les communes du centre des villes et pour les mêmes raisons, les habitations de la périphérie sont moins chères et plus confortables. Nous prétendons, et l'expérience le prouve, que si elles trouvent des habitations confortables, modernes et bon marché, de nombreuses personnes ne demandent qu'à rester au centre des villes, proches de leur lieu de travail, ce qui épargne du temps et des déplacements onéreux, déclare le bourgmestre en 1955.²⁹

Les mesures de reconstruction de l'espace public, appliquées à la reconstruction des quartiers – en premier lieu de tous ceux qui bordent la petite ceinture – le seront également dans les constructions sociales. Les projets de la fin des années 50 ne se limitent plus à l'édification d'un immeuble mais visent à élaborer des « complexes » sur plusieurs parcelles voire sur un îlot entier. Avec plus ou moins de succès selon les cas, car dans le secteur de la construction sociale, de nombreux partenaires interviennent, chacun avec leurs points de vue, souvent divergents. Premier exemple concret : les tribulations des projets « Linné » et « Musin ».

Le quartier Botanique : un essai non transformé

Au début des années 1950, la commune a entrepris le regroupement de ses nombreuses écoles et la désaffectation de certaines d'entre elles parmi les plus anciennes. En

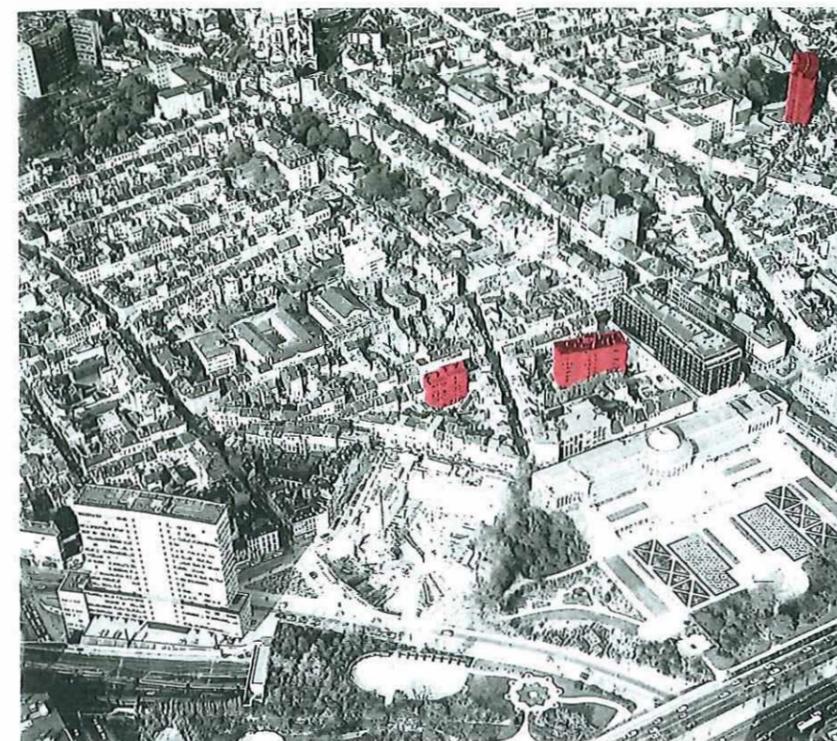
1953, le conseil communal décide de céder les terrains des locaux scolaires des rues Musin et Linné à la SA des HBM. L'implantation de deux immeubles de conception moderne serait un premier pas vers une future reconstruction du vétuste quartier Botanique. La Société fait appel à des architectes qui ont travaillé avec succès à la construction d'immeubles dans le cadre de la rénovation de la place Saint-Josse, M. Lambrichs et le bureau Weil et Mortehan.

Rue Linné

L'architecte Lambrichs, acquis aux idées de l'urbanisme moderne est chargé de concevoir l'ensemble de la rue Linné. A la demande personnelle du bourgmestre, il inscrit son premier avant-projet dans une conception d'ensemble beaucoup plus vaste. Je pense, écrit-il à la Société, que tout ce quartier compris entre la rue Verte et la rue de Brabant d'une part, et la rue du Chemin de fer et la limite de la commune vers Schaerbeek d'autre part, est un quartier totalement insalubre qui devrait être – à la faveur de la nouvelle gare du Nord – profondément modifié suivant un plan directeur d'urbanisme... Le plan que je vous propose avec soleil, verdure et lumière, comprend environ 900 logements répartis en trois grands bâtiments (tours) de seize niveaux, six bâtiments de sept niveaux et dix bâtiments de quatre niveaux ; outre ces logements, il est prévu vingt-cinq magasins, un cinéma, une crèche – jardin d'enfants, de nombreux parkings. ... [La construction prévue rue Linné] pourrait être le point de départ d'une nouvelle conception du quartier.³¹

Lambrichs propose donc à la Société anonyme des HBM, d'édifier un immeuble de 16 étages et 90 logements, sorte de bâtiment-témoin d'un plan futur qui n'existe, en janvier 1954, que dans les rêves communaux les plus fous. Ni la société locale, ni la Société Nationale et l'administration de l'Urbanisme ne sont prêts à admettre une construction d'une telle ampleur. La commune n'a par ailleurs pas les moyens de procéder aux expropriations nécessaires et l'architecte est dès lors prié de revoir ses plans à la baisse. La solution qui sera finalement adoptée est un compromis entre les tendances très modérées de la Société anonyme des HBM – 3 petits bâtiments de 4 niveaux – et la volonté communale d'une tour sur pilotis dégageant l'espace du rez-de-chaussée pour s'élever le plus haut possible. L'administration de l'Urbanisme tranchera quant au nombre d'étages. Il sera limité à douze pour éviter une trop grande concentration de population sur une surface restreinte.³²

Deux ans de pourparlers sont nécessaires à l'établissement de ce projet de compromis, dans laquelle la Société nationale a également son mot à dire notamment au sujet des matériaux employés et de l'équipement des appartements. Lorsque l'immeuble est achevé en 1958, la Société anonyme des HBM hérite en fin de compte d'une gestion difficile. L'implan-



Vue aérienne du quartier « Botanique » en 1976. Le centre du quartier a conservé sa densité à l'ombre des tours érigées le long des boulevards. Seuls les immeubles de la SA des HBM dominent les constructions anciennes.
Coll. SCHBM

tation d'une tour moderne et coûteuse dans un quartier pauvre où l'espace public n'est pas adapté n'attire guère les candidats locataires susceptibles de payer le loyer demandé même s'il reste peu élevé. Durant plusieurs mois, la Société devra faire face à de multiples désistements avant de stabiliser la location de ses 37 appartements.³³

En 1971, sur la partie du terrain donnant sur la rue des Plantes, la Société fera construire un petit immeuble de 18 logements – une hauteur maximum de 4 étages lui ayant été accordée –.



Façade arrière de l'ensemble de la rue des Plantes, construit en 1971 sur les plans de l'architecte P.A. Van Beginne. Photo Scriptés

Rue Musin

Les péripéties relatives à la construction de l'immeuble de la rue Musin s'étendent sur une plus longue période encore. Situé juste à l'arrière du Jardin Botanique, le terrain est, il est vrai, particulièrement soumis aux impératifs de l'administration de l'Urbanisme. Ni la cité administrative, ni les tours de bureaux situées dans le bas des jardins n'existent encore. Le premier avant-projet des architectes Weil et Mortehan, présenté en mars 1954, respecte toutefois la vue perspective du boulevard vers les serres. Il prévoit un immeuble formé de trois ailes de cinq étages.³⁴ Pour le réaliser, il faut néanmoins ajouter aux terrains

Bruxelles
Brussel
Jardin Botanique,
l'antennin



La perspective du Jardin Botanique durant l'entre-deux-guerres. Carte Postale Dexia Banque

de l'ancienne école et des impasses désaffectées Demesmaeker et Tillemans, l'expropriation de quatre propriétés. La commune refuse de procéder à l'opération et impose la révision du plan soit en répartissant les logements sur une plus petite surface et en hauteur, soit en supprimant un certain nombre de ceux-ci. Elle voudrait également qu'il soit prévu des parkings en sous-sol dont elle financera la construction afin de diminuer l'engorgement automobile dans le quartier.³⁵

Les fondations nécessaires à l'établissement des garages, le nombre restreint de logements augmentent les frais de construction au point que c'est au tour de la Société nationale de refuser le financement de l'opération. En 1956, les architectes reviennent une nouvelle fois leur plan à l'économie et les tractations avec l'Urbanisme commencent afin de faire admettre une hauteur de dix étages pour rentabiliser l'affaire. Mais l'immeuble, situé juste à l'arrière du Botanique est considéré alors comme une menace pour la vue perspective des jardins et des serres. En fin de compte, ce n'est qu'en supprimant le projet de garages et en ramenant la construction du tout à 7 étages que les travaux sont enfin autorisés en octobre 1958.³⁶ Des difficultés de chantiers en retarderont encore la fin jusqu'en 1961.

6 La cité du 20^e siècle

Se transformer ou mourir ?

En 1960, Saint-Josse a largement entamé sa mutation. La commune a soutenu la construction du centre Rogier, destiné à revitaliser le quartier de la gare du Nord que les travaux de la jonction avaient entièrement détruit. C'est aussi, sur les terrains dominant la perspective du boulevard Botanique que s'élève l'immeuble moderne de la Prévoyance sociale, et la place Madou s'appête à subir une mutation complète dès que les plans d'expropriation seront arrêtés. Un Plan Particulier



Projet communal d'aménagement du carrefour des rues de l'Artichaut et de la Pacification: des immeubles de logements, sociaux ou privés rejoindront l'image de la commune. Archives SCHBM

Emile Vanden Eynde, habitant de la rue Musin

Cela fait quarante ans que je vis ici, rue Musin. Avant cela, j'habitais chaussée de Louvain, juste à la limite de Saint-Josse-ten-Noode, sur Bruxelles. J'ai dû déménager lorsque la maison a été reprise par un commerçant qui voulait également occuper l'appartement où nous vivions. J'ai expliqué mon problème à la commune, où je travaillais comme policier, et le bourgmestre m'a dit qu'il me procurerait un appartement, si je revenais habiter sur Saint-Josse. Rien n'était achevé ici, rue Musin, quand j'ai déménagé. Monsieur Vandervorst, le secrétaire de la Société anonyme des HBM, avait fait aménager spécialement un appartement habitable pour moi, mais le reste de l'immeuble était encore en plein chantier. Il n'y avait pas encore de portes, ni d'ascenseur, ni de rampes d'escalier. Les autres locataires sont arrivés trois mois après, en avril et juillet 61. Je me suis ancré ici et je n'ai plus jamais voulu quitter. J'ai travaillé comme agent dans ce quartier pendant 15 ans. Ici, ça a toujours été un quartier populaire et peuplé. A l'époque, on l'appelait « le quartier des italiens », il y avait des commerces et des restaurants partout. Ils s'entendaient bien avec les Saint-Josse-ten-Noodois et quand il y avait une fête, il y avait vraiment de l'animation ! Dans les années 65-66, les premiers immigrés se sont installés et ils ont bien rénové les maisons quand ils ont pu les acheter. Puis ils ont fait venir leur famille. Moi, je devais faire une enquête pour savoir s'ils pouvaient subvenir à leurs besoins. Et à la fin des années 60, ils pouvaient le faire. Puis, les années noires sont arrivées, et ce sont les deuxième et troisième générations qui connaissent les difficultés. Je connais tous les immigrés de cette première génération ; on se salue, on papote, on échange des

nouvelles des enfants. Je ne m'adapterais pas dans un autre quartier. Il faut rappeler qu'il y a trente ans, il y avait encore beaucoup d'habitations louées par des personnes âgées qui vivaient ici depuis la guerre et même bien avant. Quand ils sont morts, les maisons ont été abandonnées par les propriétaires qui les ont louées sans aménagements aux immigrés. J'ai connu des maisons où l'eau pissait du haut jusqu'en bas. Et tout ça était loué très cher en plus. Quand le citron a bien été pressé, les propriétaires ont vendu à une société immobilière qui voulait tout démolir pour reconstruire un quartier nouveau avec des logements, des bureaux, des magasins, etc. Mais les habitants ont été contre et le projet n'a pas abouti. C'est la Région qui a commencé la rénovation du quartier dans les années 1980. C'est loin d'être fini mais il ne faut pas venir spécialement ici pour voir des maisons en ruine, il y en a partout. Ce qui est bien, c'est l'effet boule de neige. Quand une maison est rénovée, les voisins ont envie de faire la même chose, même si ce n'est que donner un coup de pinceau sur la façade. J'ai également connu tous les locataires de l'immeuble. Certains sont venus de la rue Saint-François. Par rapport à nos anciens logements, c'était une vraie amélioration. Moi par exemple, avant, je n'avais pas de salle de bains, ni de chauffage central. Le problème, c'est qu'il n'y avait pas de grands appartements de plus de deux chambres et que la plupart des familles avaient des enfants. Il y avait pas mal de bruit dans l'immeuble. Et le jardin avec ses parterres et ses rosiers n'a pas tenu le coup ! Il reste encore trois ou quatre personnes de cette époque-là. Pour le reste, il y a un mélange de toutes les races ici mais la cohabitation se passe bien. Nous avons d'abord occupé un appartement

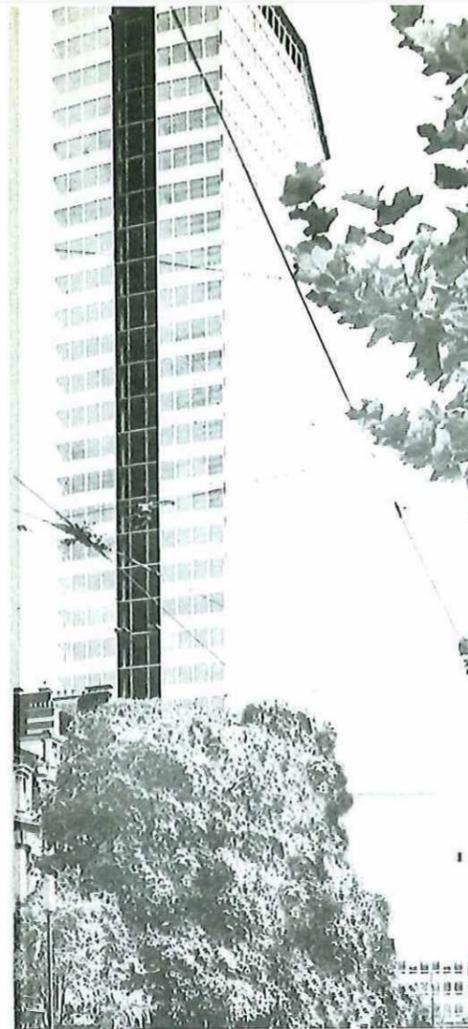
d'Aménagement autorisera la construction d'une tour de 100 mètres. Cette politique ne fait pas que des heureux mais c'est surtout à l'occasion de l'achèvement du petit immeuble de la rue Musin qu'une salve de critiques se déclenche, autant dans l'opinion publique relayée par la presse, qu'au sein du conseil communal.

Accusé d'avoir autorisé, voire encouragé, la construction d'un immeuble qui défigure la perspective du Botanique, le bourgmestre Guy Cudell, administrateur de la Société anonyme des HBM est mis sur la sellette. La rumeur prête à l'équipe communale le projet de vouloir faire abattre les serres du Jardin Botanique pour les remplacer par des logements, de poursuivre une oeuvre systématique de destruction de tous les immeubles anciens situés encore le long des boulevards pour y autoriser la construction de tours de bureaux. En point d'orgue, cette même rumeur prête au bourgmestre l'intention de

d'une chambre, mais c'était un peu petit, avec notre fils. Puis, quand nous avons changé pour un logement plus grand, j'ai fait beaucoup de transformations moi-même. Il faut dire que les locataires précédents avaient tout cassé. Alors, j'ai tout fait repeindre et retapisser; la Société est intervenue pour les gros travaux de carrelage et de plomberie. A cette époque, le règlement intérieur était très strict ; on ne pouvait même pas avoir un canari ! Je ne voudrais plus déménager et quitter cette maison, mais ça ne veut pas dire qu'il n'y a pas de problèmes. D'abord le bruit, les murs ont à peine l'épaisseur d'une brique. Ce sont des plaques en cendrée et si vous plantez un clou, vous passez au travers. Et puis, il y a l'environnement qui laisse à désirer. De ce point de vue-là, c'est triste. La mentalité de respect pour son immeuble a changé. Pourtant, j'aime la vue que j'ai de mon appartement. C'est calme, cela donne sur le couvent des Ursulines qui soignent leur jardin.



Rue Musin, l'immeuble conçu par les architectes Weil et Morteihan. Coll. SCHBM



Durant les années 60, la tour Madou est saluée comme un exemple de la modernité bruxelloise. Coll. SCHBM

faire disparaître l'hôtel Charlier, patrimoine qui fait la fierté de tous, dans un projet mégalomane de cité du 20^e siècle.³⁷

Répondant aux critiques qui fusent de toutes parts, le bourgmestre réaffirme avec vigueur son point de vue, celui qui, depuis 10 ans, justifie la politique en matière de travaux publics de la commune ; une politique qu'elle compte bien poursuivre contre vents et marées pendant les dix années suivantes. Nous sommes les administrateurs communaux de Saint-Josse-ten-Noode, nous devons vouloir qu'il y ait des habitants et, sans vouloir massacrer des sites [...], nous devons tâcher d'empêcher que le mouvement d'exode de la population se poursuive. Nous sommes les gardiens de Saint-Josse-ten-Noode, nous devons vouloir que cette commune continue à vivre, je ne le dis pas seulement parce qu'il nous faut des contribuables, mais parce qu'il faut que la commune vive, j'en fais une question de doctrine.³⁸ Saint-Josse-ten-Noode n'a guère le choix, dans le contexte urbanistique qui est celui des années 1960. Encerclée et traversée par des axes routiers en continuel développement, il semble à la commune que, si elle ne veut pas subsister comme un simple lieu de transit, refuge des populations défavorisées venues occuper ses anciens quartiers, elle doit se transformer radicalement ou mourir.

Rue Amédée Lynen et rues Moulin/Josaphat

Cette doctrine est de mise en application pour tous les projets de construction, y compris ceux de logements sociaux. En 1960, la population de Saint-Josse-ten-Noode a franchi un seuil psychologique en descendant en dessous des 25.000 habitants. L'urgence est donc plus que jamais de mise. Si les projets Musin et Linné ont été, en définitive, limités à la construction d'un immeuble, il n'en sera plus de même pour les deux suivants.

Dès 1955, la commune et la Société anonyme des HBM avaient jeté leur dévolu sur deux emplacements possibles pour la construction de nouveaux complexes de logements sociaux. Le premier est situé entre la rue Amédée Lynen et la chaussée de Louvain où plusieurs lots de terrains à bâtir n'ont pas trouvé preneur lors de leur mise en vente publique. Le second est constitué, à l'angle des rues du Moulin et Josaphat, de plusieurs immeubles considérés comme vétustes, mis en vente par des particuliers. Il serait possible de faire appel à la loi de 1953 qui procurera une intervention financière de l'Etat dans le cadre de la lutte contre les taudis.³⁹

En attendant la réalisation des procédures d'achat pour lesquelles la Société Nationale a marqué son accord, les architectes se mettent au travail : Le tandem Weil et Morteihan pour la rue Lynen, l'architecte A. Raes pour la rue du Moulin. Et, tout comme ce fut le cas pour les rues Linné et Musin, ils se trouvent pris entre plusieurs feux contradictoires: ce que voudrait la commune – des ensembles résolument modernes et densément peuplés –, ce que voudrait la Société anonyme des HBM – des immeubles à dimension humaine, intégrés à la voirie existante –, ce que ne veut pas la Société nationale – des dépenses excessives –, et ce que refuse l'Urbanisme – une densité trop élevée de population sur un espace restreint.

En ce qui concerne la rue du Moulin, l'architecte Raes présentera entre 1955 et 1961, 11 avant-projets refusés tour à tour par la Société nationale, la Société anonyme des HBM ou les services de l'Urbanisme. Ecoeuré, il jette l'éponge en 1961.⁴⁰ Les architectes Weil et Morteihan n'ont guère plus de chance. Après avoir présenté plusieurs avant-projets d'immeubles dont la caractéristique était de respecter le gabarit des constructions de la rue Amédée Lynen, ils sont remerciés en 1960 et remplacés par les architectes du bureau d'études E. Dhucque.⁴¹

Une tour de 20 étages

Tout porte à croire que les ambitions de la Société anonyme des HBM et celles de la commune avaient pris un tour totalement divergent durant les années 1950. Aussi, lorsque le bourgmestre Guy Cudell devient président de la Société en 1961, plus rien ne s'oppose à ce que cette dernière entérine les projets communaux.

Dans le cas de la rue Amédée Lynen, les ambitions sont considérables : le projet prévoit une tour de 20 niveaux, symbole de modernité, qui permettrait d'accueillir plus de cent ménages et dont deux étages seraient réservés à l'aménagement de parkings dont le quartier a cruellement besoin.⁴²

L'opposition à cet ambitieux projet ne vient pas de l'administration de l'Urbanisme dont les principes en matière de hauteur d'immeuble et de concentration de population s'assouplissent dans les années 60, mais des habitants du quartier: Une association regroupant les locataires de plusieurs immeubles situés rues Scailquin et Saxe-Cobourg proteste, via la presse et étude d'insolation à l'appui, contre l'écrasement de leurs rues par la tour projetée.⁴³ La pression est suffisamment forte pour que la Société doive revoir son projet à la baisse. On adopte alors une tour de 12 étages, reliée par des bâtiments latéraux de six étages aux immeubles existants de la rue.

En 1963, alors que les travaux ont déjà commencé, la pression des habitants se poursuit au point qu'il faudra remanier une fois de plus les plans pour supprimer encore quatre étages à la tour centrale. En définitive, l'ensemble se trouve réduit à 61 logements et a perdu sa personnalité architecturale ainsi que le déplore l'architecte : L'élément tour qui était à la base de la conception et qui avait nécessité un recul de 2 m sur l'alignement a ainsi pratiquement disparu, la tour étant amputée de la moitié de sa hauteur. Les réductions successives apportées au projet font disparaître l'équilibre qui existait entre la partie centrale et les parties latérales.⁴⁴ L'association des habitants, par contre, se félicite que l'immeuble conserve de



L'ensemble constitué par les numéros 17 et 19 de la rue Amédée Lynen. La tour centrale a été considérablement réduite de hauteur et alignée le long de la voirie existante. Photo Scriptès

cette manière ses proportions esthétiques telles que projetées et ... d'ailleurs mieux adaptées tant à la hauteur des constructions attenantes qu'à l'exiguïté des lieux où il doit s'implanter.⁴⁵ La Société anonyme des HBM a néanmoins engrangé une victoire, celle de faire admettre à la Société nationale le principe de l'intégration de niveaux réservés à des parkings privés construits aux frais de la commune.

En 1966, les immeubles sont totalement achevés. Quatre mille demandes de location sont en attente sur les bureaux de la Société anonyme des HBM qui décide de réserver la priorité aux habitants de la commune dont les revenus sont les plus modestes, ainsi qu'aux candidats expropriés par les travaux d'aménagement des rues Scailquin et de Bériot. La Société décide également de n'accepter aucune inscription supplémentaire afin de ne pas donner de vains espoirs à des candidats alors qu'il est évident qu'ils n'obtiendront pas de logements.⁴⁶

Moulin/Josaphat

Comme pour la rue Amédée Lynen, le changement d'architecte chargé de concevoir l'ensemble au coin des rues du Moulin et Josaphat coïncide avec le départ du vieux président de la Société anonyme des HBM, Gaspard De Valck. Un tour résolument moderniste est imprimé aux projets de la société. C'est l'architecte P.A. Van Beginne qui est appelé par le bourgmestre à concrétiser cette nouvelle orientation. Sa proposition est originale puisqu'il conçoit un immeuble constitué entièrement d'appartements en

« duplex » reliés entre eux par des galeries extérieures, situées à l'arrière de l'immeuble et incrustées dans le bâtiment. Une seule cage d'escalier, extérieure elle aussi, abrite deux ascenseurs qui permettront l'accès aux logements, par les galeries, tous les deux étages.⁴⁷

Le plan d'origine prévoit une « tour » de huit étages et des ailes latérales de 4 niveaux reliant la construction aux maisons existantes. Toutefois, en prévision d'un élargissement ultérieur de la voirie publique et pour permettre à la Société de bénéficier des subsides de la loi Brunaut pour l'aménagement des abords, Van Beginne remanie son projet afin de présenter un bloc d'un seul tenant se détachant nettement de l'entourage.⁴⁸ L'administration de l'Urbanisme ayant autorisé une hauteur de douze étages, ce sera 72 appartements dont la construction est entamée en 1965. Toutefois, l'aménagement des abords se limitera à construire une esplanade face à l'immeuble et une soixantaine de garages à l'arrière.

L'ensemble est inauguré en octobre 1968. La priorité a été accordée à l'originalité architecturale plutôt qu'à une réflexion sur les besoins réels des futurs occupants. L'immeuble a été conçu comme une sorte de publicité pour la commune, destinée à démontrer le modernisme de Saint-Josse-ten-Noode. Mais le quartier dans lequel il est implanté continue à souffrir des problèmes de vieillissement et d'appauvrissement de la population. Quelques années après son inauguration, le bâtiment souffre de déprédations multiples. La Société fera construire des grilles, promulgue-

ra force règlements d'ordre intérieur et finira par supprimer le bac à sable dont elle avait équipé le complexe afin de fournir un espace de jeux aux enfants.⁴⁹ Mais elle ne peut lutter seule contre les problèmes sociaux qui gagnent le quartier et frappent plus durement encore les locataires au début des années 1970.

Les combinatoires : rues de l'Alliance, de l'Artichaut et Saint-Josse

Alors que la tour Josaphat/Moulin est inaugurée, la politique communale sociale et urbanistique de la commune se prépare à changer de cap. Les grands projets de tours de logements sont soumis à trop d'aléas ; les directives de la Société nationale et de l'Urbanisme sont considérées comme un frein à la volonté de modernisation totale de Saint-Josse-ten-Noode.⁵⁰ Alors, en ce qui concerne le logement, la préférence est donnée à l'initiative privée. Les terrains légués par les expropriations sont cédés à des promoteurs en échange de la création de grands complexes de logements destinés à la vente. Ainsi en est-il de la tour « Pacific », élevée au carrefour des rues Willems, de Bruyn et de la Pacification en 1970. De même, le vaste ensemble érigé au coin des rues Scailquin et de l'Alliance sera racheté par la Caisse nationale des pensions pour employés en vue de la revente des appartements à des conditions sociales.

Dans le domaine du logement social, les années 1966 – 1976 sont consacrées à la réalisation de petits ensembles situés dans le centre de la commune. Leur caractéristique est d'être étroitement liés ou imbriqués dans un projet communal : création de garages, de parkings ou de squares.

Les rues Saint-Josse et de l'Alliance

Ainsi en est-il des immeubles des rues de l'Alliance et Saint-Josse. La simplicité apparente de ces immeubles cache toutefois une certaine complexité de conception. Plus que jamais, chaque parcelle de terrain libre de la commune se doit d'être exploitée pour remplir plusieurs objectifs : agrandir encore et toujours le parc de logements, ajouter à la modernisation des services communaux ou, idée qui commence à poindre, améliorer l'espace public.

Rue de l'Alliance ; la commune projette la construction d'un garage pour les services de la police – garage qui, en fin de compte, ne pourra être réalisé.⁵¹ Rue Saint-Josse, il est prévu d'installer le dépôt des véhicules de la voirie.⁵² Ajouter des logements en façade permettra de rentabiliser l'espace requis par les équipements communaux et donnera un cachet « résidentiel ». Si la Société nationale n'est pas opposée à ce type de combinaison, elle n'entend pas financer les parties communales des projets. Tous les plans sont vérifiés soigneusement, les arrangements juridiques de copropriété doivent être clairement éta-

blis. Les plans des architectes doivent délimiter précisément la barrière entre ce qui, dans l'immeuble, est nécessaire d'une part au logement et d'autre part nécessaire à la commune. Tout ceci provoque en fin de compte autant de révisions de plan et de négociations entre les services qu'il n'y en avait eu pour les tours Lynen ou Moulin/Josaphat. Conçus en 1966, les deux projets « Alliance » et « Saint-Josse » ne seront inaugurés respectivement qu'en 1974 et 1973. Aucun des deux sites ne se prêtant à la création de « tours », la difficulté sera aussi de négocier le plus d'étages possibles et de faire admettre à la Société nationale des critères de « standing » élevés et donc coûteux.

Rue de l'Artichaut

Le deuxième immeuble de la rue de l'Artichaut est lui aussi, à l'origine, la conséquence d'un projet communal : l'aménagement du carrefour des rues de l'Artichaut et de la Pacification par un élargissement de la voirie et l'ajout d'un petit espace vert.⁵³ C'est l'embellissement du quartier qui est en question ici et c'est, à nouveau, ce qui en retarde la construction. L'immeuble conçu par l'architecte, avec l'accord des services communaux, est trop luxueux. De nombreuses reprises de plans sont nécessaires ainsi que plusieurs adjudications avant que le coût final de l'ensemble ne puisse être accepté par la Société nationale. Lorsqu'il sera achevé en 1976, c'est peut-être la seule habitation de

la Société anonyme des HBM pour laquelle l'organisme de tutelle jugera que les loyers de base demandés sont trop élevés.⁵⁴

7 Les années 70 : une lente mutation

Le changement de doctrine

Au début des années 70, la commune de Saint-Josse-ten-Noode est dans une situation financière critique. L'espoir de voir sa politique de grands travaux se rentabiliser ne s'est pas concrétisé. En 1972, elle se retrouve également déclassée de catégorie car le nombre des habitants a décliné encore et a passé la barre inférieure des 24.000. Enfin, depuis plusieurs années, le conseil communal constate l'augmentation de la population étrangère. De 20% en 1968, elle est passée à 30% en 1972. En 1976, le bulletin communal annoncera que 3 habitants sur 5 ne paient pas d'impôts.⁵⁵ La politique de modernisation a échoué. Elle n'a pu empêcher la dégradation sociale et urbaine des quartiers situés en dehors du parcours des boulevards de petite ceinture. La crise économique qui marque le début des années 1970 met en évidence tous les problèmes sociaux oblitérés par les années de prospérité. Elle dénonce également les accords avec les promoteurs privés qui auraient dû permettre de réaliser ce que la commune ne pouvait faire faute de moyens.

La commune doit revoir une politique que

l'on juge fort sévèrement, particulièrement lors de l'abandon des projets grandioses du quartier Nord et de la faillite du Manhattan center.

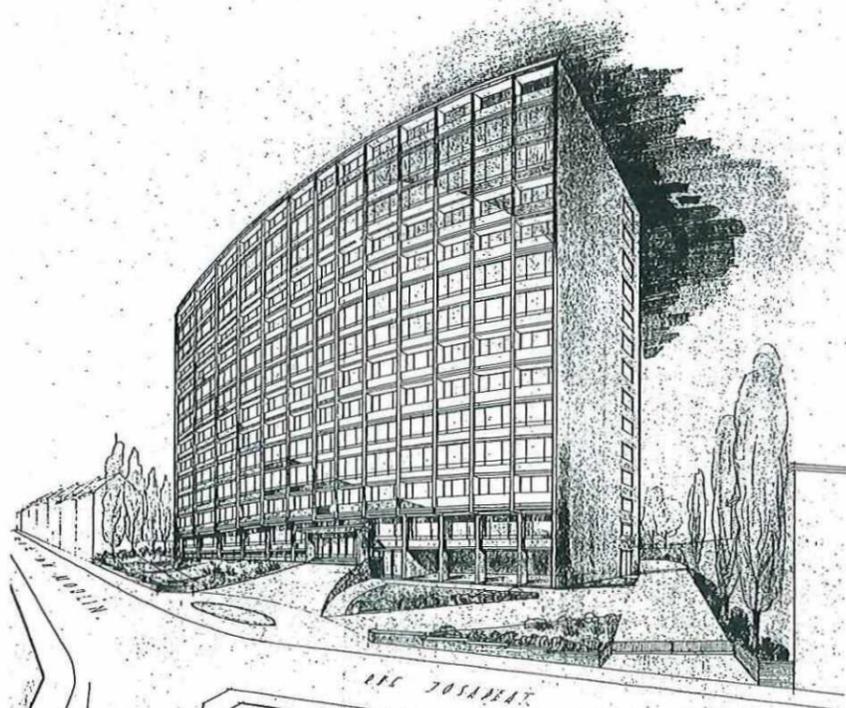
On voulait faire construire une cité moderne à la « Brasilia ». Tout Bruxelles, toute la Belgique y a cru [...] mais les événements ont montré que la doctrine changeait, que les gens ne voulaient plus des grands gratte-ciel. Reprocher à la commune de Saint-Josse d'avoir construit des gratte-ciel, c'est lui faire beaucoup d'honneur et faire preuve de beaucoup d'ignorance. C'est dans le monde entier qu'au lendemain de la guerre, on en a construit, à la fois, centres d'affaires et de logements. Un architecte, Le Corbusier, a été la référence, rappelle le Bourgmestre en 1977.⁵⁶ L'heure est à la rénovation urbaine, même si de grands ensembles sont encore construits (rentabilité oblige) lorsque l'occasion se présente.

Paradoxalement, en matière de logement social, les moyens mis à la disposition des sociétés de logement ne seront jamais aussi élevés que durant cette période où la crise creuse un trou profond dans leurs finances. La construction d'un grand nombre d'immeubles durant les années 60 a augmenté considérablement les frais de gestion et la dette des sociétés sans que celles-ci n'arrivent toujours à compenser ces frais par les ressources locatives. C'est le cas à Saint-Josse-ten-Noode où les loyers de base sont peu élevés et les locataires peu aisés particulièrement nombreux. Or, à la même époque, crise oblige, la Société nationale débloque de nombreux crédits, encourageant les sociétés à poursuivre un programme de construction nécessaire mais qui va les enfoncer plus encore dans l'endettement. A Saint-Josse-ten-Noode, on étudie les moyens de mener une politique de rénovation mais la tentation de construire du neuf est toujours présente. Ces deux courants se retrouvent illustrés dans la transformation de la cité Saint-François.

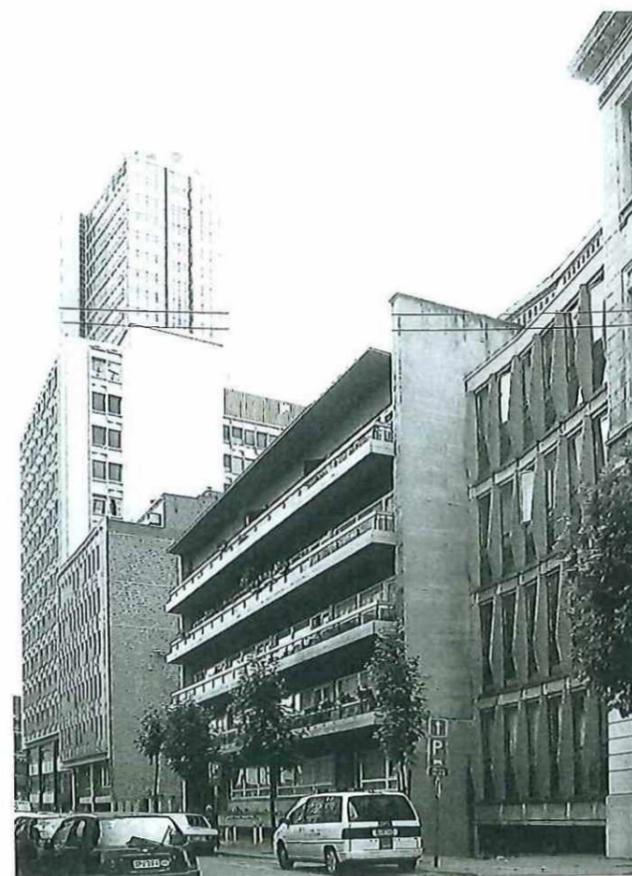
Les quartiers Saint-François et Botanique

La vieille cité : rénovation ou reconstruction ?

La cité Saint-François avait été quelque peu oubliée lors des divers programmes de rénovation qui avaient permis, durant les années 50 et 60, de moderniser les immeubles d'avant-guerre en y installant le chauffage central, des ascenseurs, ou des installations sanitaires plus adéquates. Ce n'est qu'en 1969 que l'architecte Van Beginne est chargé d'élaborer un plan de rénovation des 4 vieux immeubles. Il remet un rapport dans lequel l'estimation du coût des travaux apparaît beaucoup trop élevée à la Société anonyme des HBM pour la conservation de bâtiments si vieux. La solution démolition/ reconstruction lui semble une fois de plus la seule alternative valable car elle permettra de moderniser l'ilot tout en augmentant le nombre de logements.⁵⁷



Plan d'ensemble du complexe prévu par l'architecte P.A. Van Beginne à l'angle des rue du Moulin et Josaphat. Archives SCHBM

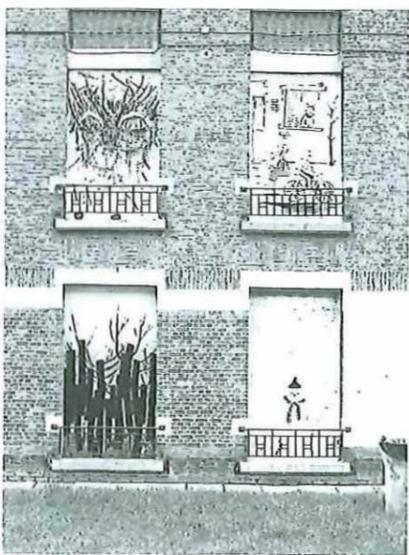


Rue de l'Alliance. Photo Scriptès

Toutefois, les récentes expropriations du quartier Nord ayant soulevé un énorme mouvement de protestation, la Société ne veut pas avoir à déloger une fois de plus des habitants. L'architecte Van Beginne élabore donc un plan prévoyant diverses phases de construction qui permettront, au fur et à mesure, aux locataires des vieux bâtiments de se reloger dans le nouvel immeuble.

Sur l'espace communal qui borde la cité au nord s'élèvera la première partie d'une construction moderne de huit étages ou plus que l'on complètera pas la suite, après démolition de la vieille cité. Des garages et des parkings seront construits en sous-sol. Le bassin de natation communal sera modernisé et une zone de verdure aménagée autour du nouveau complexe.⁵⁸ Moyennant quelques remaniements de plans, la Société nationale et l'Urbanisme donnent leur accord et, en 1975, l'exécution de la première phase peut commencer.

La seconde phase par contre subit un changement important la même année. Depuis l'élaboration du projet de départ, la pression des habitants organisés en comité de défense s'est faite très forte, particulièrement dans ce quartier Botanique, menacé par un projet immobilier privé. La commune ne peut plus ignorer la voix des habitants et une consultation est organisée en collaboration avec la Société anonyme des HBM. Les desiderata sont clairs, pas question de voir disparaître totalement la vieille cité. La deuxième phase de démolition est annulée et c'est un projet de rénovation de 3 des bâtiments existants qui est adopté en mai 1975.⁵⁹ L'immeuble moderne comportera 33 logements, l'aménagement des parkings est maintenu et une rénovation légère permettra de maintenir les habitants qui le désirent dans les immeubles anciens.



La cité Saint-François, sauvée de la démolition en 1975, sera prochainement rénovée.
Photo Scriptès

Toute l'opération sera achevée en 1979. Le conseil d'administration se félicite du succès de son projet : sur les 39 locataires occupant les vieux appartements de la cité, une trentaine a décidé d'emménager dans le nouvel immeuble, sans augmentation de loyer, grâce aux allocations-logement accordées par l'Etat. Une dizaine d'habitants a choisi de rester sur place. 5 logements neufs et 22 dans la cité rénovée pourront encore être mis en location.⁶⁰

Le sort du quartier Botanique

Si la cité Saint-François a survécu de justesse à la démolition, c'est grâce à la pression et à l'organisation des habitants. La faillite des grands projets immobiliers a porté à la une de l'actualité le problème des vieux quartiers restés en souffrance durant les années d'expansion économique dans l'attente de quelque juteuse opération immobilière. Le quartier Botanique est particulièrement concerné par cette situation puisque la plupart des maisons ont été rachetées par une société privée dont le but est d'y ériger un centre d'affaires.⁶¹

Cependant, le sort du quartier Nord et l'exemple donné par le Comité des Marolles ont provoqué une réaction vive dans l'opinion publique. Les mouvements de défense des habitants se multiplient. Saint-Josse-ten-Noode ne peut l'ignorer. Comme le déclare le bourgmestre en 1977, la doctrine a changé. Cette même année, la commune adopte un Plan Particulier d'Aménagement visant à sauvegarder l'îlot Saint-François/Verte/Ascension/Poste. Grâce à des subsides octroyés par le ministère des Affaires bruxelloises, il sera possible de rénover les trottoirs, d'aménager le parc et ses accès et d'envisager la réhabilitation de quelque 60 immeubles du quartier.⁶²

En ce qui concerne l'îlot Botanique, les tractations entre l'administration communale, la société privée, propriétaire de plus de 70 maisons et la Société anonyme des HBM seront nombreuses. Tirillée entre les intérêts de ses habitants et ceux du privé, la commune finira par choisir le parti de garantir le logement. Mais elle n'a pas les moyens de réaliser son Plan d'Aménagement elle-même. En 1979, c'est la Régie pour l'Aménagement de l'Agglomération bruxelloise qui rachètera les immeubles et réalisera les premières rénovations du quartier. Cette même année, Saint-Josse-ten-Noode crée également sa propre Régie pour mener à bien la rénovation du périmètre Saint-François.⁶³

Les dernières grandes opérations

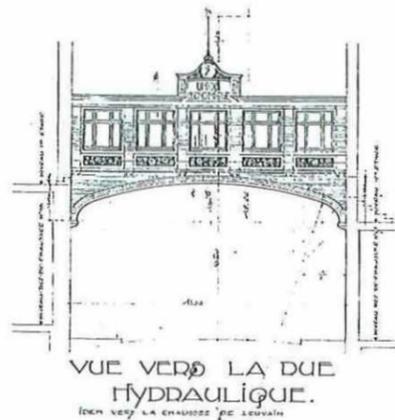
Comme la plupart des sociétés de logement de Bruxelles, la Société anonyme des HBM connaît des difficultés financières dès le début des années 1970. Afin d'y remédier, elle augmente les loyers et les charges, tente de réduire ses frais de gestion en diminuant les dépenses d'entretien et de réparations. Il faut

cependant faire face au mécontentement des locataires dont certains voient doubler le montant de leurs redevances.⁶⁴ En 1975, les immeubles de la rue Mignon sont vendus au Foyer Schaerbeekois, ce qui permet à la Société d'assainir momentanément sa situation financière.

Toutefois, à la même époque, elle s'engage, encouragée par la Société nationale, dans deux grands chantiers qui, à terme, augmenteront considérablement son patrimoine mais aussi ses frais de gestion et sa dette à long terme.

Rues du Vallon et Marie-Thérèse

En 1974, l'Union économique, installée depuis le début du siècle rue du Vallon, fait faillite. La commune et la Société anonyme des HBM sont intéressées par l'acquisition de ces terrains centraux pour y créer encore du logement. La Société nationale pourrait donner son accord à condition que le nombre d'appartements sociaux soit suffisamment élevé pour justifier la dépense. On procède



L'ancienne passerelle des bâtiments de l'« Union Economique », rue du Vallon, a disparu lors de la démolition des magasins à la fin des années septante.
Coll. M. Van Heirreweghe

donc à des calculs de rentabilité simple. Afin d'obtenir le financement, il faut créer un ensemble de 160 logements que l'on pourrait répartir sur un maximum de 8 étages. Le projet est donc d'envergure et la difficulté sera d'adapter la construction d'un ensemble de cette densité dans un quartier aux rues étroites et au bâti relativement ancien.⁶⁵

En 1977, un accord se réalise autour des plans de l'architecte Baudon. Si la conception architecturale est en décalage avec le reste de la rue, la répartition des volumes et des gabarits permet à 140 logements de trouver place entre les rues du Vallon et Marie-Thérèse, sans que le nombre d'étages ne dépasse ce que l'Urbanisme est prêt à concéder. Le nombre de logements n'est pas aussi élevé que prévu mais la Société a tenu à ce que soient acceptés des grands appartements de 3 et 4 chambres.⁶⁶ L'aménagement des abords sera financé en partie par l'Etat. Les travaux, commencés en 1979, s'achèvent en 1983.



Plan d'ensemble du complexe de 140 logements dessiné par l'architecte Baudon. L'ensemble a été construit sur une partie des terrains occupé par l'« Union Economique ».
Archives SCHBM

Disparition de l'ancien home Nevraumont, rue Verte

En 1975, la commission d'assistance publique de Saint-Josse-ten-Noode décide de désaffecter totalement les bâtiments de l'hospice Nevraumont construit au 19^e siècle, rue Verte. C'est une opportunité supplémentaire pour la commune et la Société anonyme des HBM d'implanter du logement moderne à proximité du quartier sinistré de la gare du Nord. Un projet de 95 appartements est dessiné par les architectes Vandenhoute et Desuter mais sa réalisation reste dépendante de plusieurs facteurs.⁶⁷ Le prix du terrain est encore et toujours trop élevé, notamment parce qu'il faut acheter ou

exproprier plusieurs maisons de la rue de la Rivière. A cela s'ajoute la question de savoir si l'on conserve ou non la façade de l'ancien hospice. Cette alternative n'aurait même pas été envisagée quelques années auparavant. Toutefois, dans un nouveau contexte qui remet en question les destructions systématiques du patrimoine ancien, la possibilité de conserver une partie de l'ancien home est étudiée...avant d'être rejetée.⁶⁸ Difficultés techniques et surtout, diminution du nombre de logements possibles sont les deux arguments qui condamnent l'ancien édifice à une démolition totale. La question financière sera résolue par la passation d'un bail emphytéotique avec le CPAS.⁶⁹



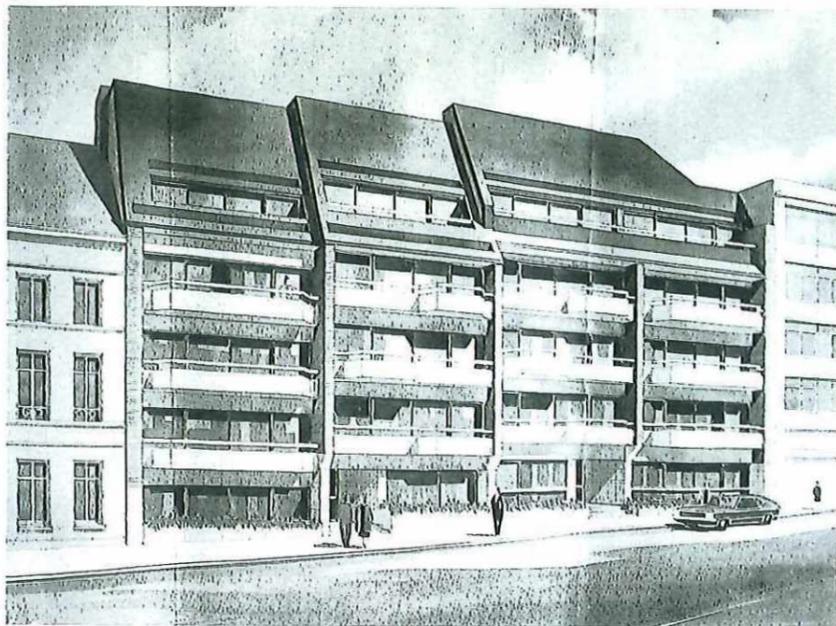
Les 81 logements de la rue Verte, construits sur les plans des architectes Vandenhoute et Desuter.
Photo Scriptès

En 1979, la Société nationale marque son accord pour les modalités d'acquisition du terrain. Après démolition des bâtiments du vieux home durant l'hiver 1981-1982, les travaux peuvent commencer. C'est un ensemble de 81 logements qui sera achevé en 1984.

Quelques projets moins ambitieux

Parallèlement à l'édification des deux grands ensembles des rues Vallon et Verte, la Société anonyme des HBM mène à bien la construction de deux immeubles plus « modestes ». Le premier est situé rue de la Ferme et répond à un souhait exprimé depuis longtemps par le conseil d'administration : celui d'ériger un petit complexe conçu plus particulièrement pour des personnes âgées. Cependant, le terrain où l'on voudrait édifier les 30 appartements est occupé par de vieux immeubles, affectés au relogement des expulsés du quartier Nord par l'Agglomération bruxelloise.⁷⁰ La Société devra se charger de reloger les ménages et attendre que la commune procède à certaines expropriations et rachats avant de pouvoir mener à bien son projet, ce qui sera fait en 1983.

Durant la même période, 20 appartements sont construits rue de la Commune, sur l'emplacement de terrains qui auraient dû servir à ériger le complexe moderne de la rue Amédée Lynen si l'Etat n'en avait, à l'époque, refusé la cession. Les immeubles qui y sont édifiés servent de logement au personnel de la gendarmerie. Lorsque celle-ci décide de déménager en 1976, la Société saisit l'opportunité de reconstruire en partie la rue de la Commune.⁷¹ Les numéros 4 - 6 - 8 sont achevés en 1983 également. La suite des travaux, qui devait débuter en 1984, sera annulée en raison de difficultés financières grandissantes.⁷²



Plan de façade des immeubles à construire rue de la Commune. Coll. SCHBM

8 1985-1995 : Une mise entre parenthèses difficile

La quadrature du cercle

Entre 1980 et 1984, le patrimoine de la Société anonyme des HBM a donc augmenté de 45%. La charge financière que représente l'existence de ce patrimoine très récent (seuls 10% des logements datent d'avant-guerre et 15% d'avant les années 1960) est considérablement alourdie. Les loyers de base en vigueur dans la Société ne sont pas assez élevés pour contrebalancer les nécessités de remboursement malgré des augmentations successives au cours des années 1980⁷³.

Les frais de gestion et d'entretien des nouveaux immeubles viennent s'ajouter à ceux qui étaient déjà en forte augmentation depuis le début des années 1970. La Société se retrouve dans une situation d'autant plus critique que la plupart de ses locataires sont particulièrement défavorisés. Afin de ne pas alourdir encore les charges locatives, le montant de celles-ci n'est pas répercuté totalement auprès des locataires. Or, ce montant est d'autant plus élevé que la Société, ne possédant pas de régie interne, sous-traite les travaux d'entretien de chauffage, de jardin, de nettoyage à des entreprises privées. Elle prend à sa charge le changement des voilages de tous les appartements, la réparation des dégâts dus au gel, ..., mais par contre, supprime le système des concierges qui assuraient, en dehors de l'entretien, une présence et une surveillance indispensables⁷⁴. La distorsion entre une gestion chaotique et une situation financière toujours plus critique s'accroît.

En 1983, tous les projets de construction en cours d'élaboration sont arrêtés. Dans les cartons se trouvent des esquisses pour des immeubles à ériger rue des Deux Tours, rue de l'Alliance, boulevard Jacquain et rue Pota-

gère⁷⁵. La Société anonyme des HBM n'est pas la seule à se retrouver dans une impasse financière dramatique. De nombreuses sociétés locales connaissent des difficultés similaires qui s'accroissent encore durant les dix années suivantes. Pour éviter la faillite - en application de la loi sur les sociétés commerciales de 1981 -, les sociétés de logement qui revêtaient encore le caractère de S.A. changent leurs statuts pour adopter celui de Société Coopérative. A Saint-Josse-ten-Noode, on procédera à ce changement en 1988.

Rue Gillon et rue du Méridien

Malgré la décision d'arrêter tout projet de construction en 1983, la Société possède encore deux dossiers dont la réalisation vient de débiter. Les deux emplacements sont situés l'un et l'autre à proximité de la chaussée de Haecht. La rue Gillon est, par ailleurs, un projet déjà ancien puisqu'il était à l'origine prévu comme opération-pilote de rénovation de six maisons que la commune avait ache-



Rue Gillon, les 23 logements construits sur les plans de l'architecte Degen.

Photo Scriptès

tées à la fin des années 1960 dans le but de construire un nouvel athénée⁷⁶. Pour la première fois de son histoire, la Société anonyme des HBM espère mettre en location des maisons unifamiliales⁷⁷. Dans le but vraisemblable d'augmenter le nombre de logements, le projet est finalement remplacé, en 1980, par la construction d'un immeuble neuf de 23 logements que l'architecte Degen intègre totalement dans le bâti de la rue.

La même année, le même architecte est chargé de concevoir un autre ensemble rue du Méridien : 29 logements dont certains sont répartis sur deux niveaux et accessibles de plain-pied ou par des coursives qui permettent de limiter l'usage d'ascenseurs⁷⁸. L'inauguration de ce bâtiment, en 1987, sera la dernière à laquelle pourra procéder la Société Anonyme des HBM avant longtemps.

La régionalisation du logement social: un nouveau départ pour la Société Coopérative des HBM

En 1984, conséquence de la régionalisation, la Société nationale est dissoute et ses compétences sont transférées à la Société du Logement en Région bruxelloise (S.L.R.B.). Il faudra néanmoins attendre une dizaine d'années avant que la SLRB devienne opérationnelle et entreprenne une réorganisation en profondeur du secteur du logement social à Bruxelles.

L'absence d'un organisme de tutelle efficace, proche des réalités bruxelloises est un facteur de plus dans le « laisser-aller » des sociétés en déficit chronique. A Saint-Josse-ten-Noode, les plans de redressement échafaudés en 1988, 1992 et au début de l'année 1995 ne parviendront pas à enrayer un processus de dégradation financière d'autant plus important qu'il est lié à une situation sociale de plus en plus difficile.

C'est une restructuration draconienne qu'il faut envisager et qui, sous l'égide de la SLRB, se met en place peu à peu, à partir de 1995. C'est une Société, entièrement renouvelée qui aborde avec prudence mais ténacité les premières années du 21^e siècle.

Références bibliographiques

Abréviations

Ar. SCHBM : archives de la S.C. des Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode

B.C. SJN : Bulletin communal de Saint-Josse-ten-Noode

Références bibliographiques

1. Van Bemmel E., *Histoire de Saint-Josse-ten-Noode et de Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode, 1869 et Le Patrimoine monumental de la Belgique. Région de Bruxelles-Capitale. Vol 2, Saint-Josse-ten-Noode*, Bruxelles, 1997
2. *Rapport annuel sur la situation et l'administration des affaires de la commune, 1899-1900*, B.C. SJN, 1900
3. Smets M., *L'avènement de la cité-jardin. Histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930*, Bruxelles, 1977
4. B.C. SJN, séance du 1^{er} juin 1899
5. B.C. SJN, séance du 20 juin 1900
6. *Société Anonyme des Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode, 50^e anniversaire*, p.13-14
7. B.C. SJN, *Rapport du C.A. de la S.A. des Habitations ouvrières, hygiéniques et économiques de Saint-Josse-ten-Noode à l'AG*, 4 juillet 1904
8. *Rapport sur les habitations ouvrières de la province de Brabant*, E. Janssens rap., sd, et *Rapport annuel du Comité officiel de Patronage des Habitations ouvrières et Institutions de Prévoyance de Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode et Evere*, Saint-Josse-ten-Noode, 1910.
9. op.cit., 1914
10. B.C. SJN, séance du 28 juillet 1911
11. B.C. SJN, séance du 22 mai 1912
12. B.C. SJN, séance du 19 novembre 1914
13. et 14. B.C. SJN, séance du 28 juillet 1920
15. *Société Anonyme des Habitations à bon marché...*, op.cit., p.18-19
16. B.C. SJN, séance du 28 décembre 1921
17. B.C. SJN, séance du 28 mai 1924 et 18 février 1925
18. B.C. SJN, 29 septembre 1926
19. B.C. SJN, 27 février 1929
20. *Rapport annuel... 1927-1928*, B.C. SJN 1928
21. B.C. SJN, séances des 27 février 1929 et 12 juin 1929
22. *Rapport annuel... 1927-1928*, op.cit.
23. B.C. SJN, séance du 30 mai 1931
24. *Société anonyme des Habitations à bon marché...*, op.cit., p. 24-25 et B.C. SNJ, 13 mars 1946
25. B.C. SJN, séance du 13 mars 1946
26. B.C. SJN, séance du 29 septembre 1948
27. B.C. SJN, séance du 26 juillet 1950
28. B.C. SJN, séance du 5 octobre 1949
29. B.C. SJN, séance du 30 novembre 1949
30. B.C. SJN, séance du 25 mai 1955
31. Ar. SCHBM, dossier « Linné », lettre de l'architecte M. Lambrichs au Président de la SA des HBM, 8 janvier 1954
32. Ar. SCHBM, PV. du C.A., 14 avril 1955
33. Ar. SCHBM, PV. des C.A. du 28 août 1958 et 25 février 1960
34. Ar. SCHBM, dossier « Musin », Lettre du président de la SA des HBM au Collège, 22 mars 1955
35. Ar. SCHBM, dossier « Musin », Lettre émanant du 4^e bureau de l'Administration communale de Saint-Josse-ten-Noode au président de la SA des HBM, 4 avril 1956
36. Ar. SCHBM, PV. du C.A., 30 octobre 1958
37. B.C. SJN, séance du 11 mai 1960
38. B.C. SJN, séance du 30 mars 1960
39. Ar. SCHBM, PV. du C.A., 10 février 1955
40. Ar. SCHBM, dossier « Moulin/Josaphat », Lettre de l'architecte A. Raes au C.A. de la S.A. des HBM, 4 septembre 1961
41. Ar. SCHBM, PV. du C.A., 9 mars 1961
42. Ar. SCHBM, PV. du C.A., 7 novembre 1961
43. Ar. SCHBM, PV. du C.A., 3 mai 1962
44. Ar. SCHBM, Rapport n° 1964/43 au C.A., Lettre de l'architecte A. Lévêque au C.A. de la SA des HBM, 19 septembre 1964
45. Ar. SCHBM, Rapport au C.A. n° 1964/33 au Conseil d'administration, Lettre de la Communauté des propriétaires, résidence Saxe-Cobourg, au bourgmestre et président de la SA des HBM, 8 juillet 1964
46. Lettre du Président de la SA des HBM au C.A., 17 mai 1966
47. Ar. SCHBM, PV. du C.A., 23 janvier 1962
48. Ar. SCHBM, dossier « Moulin/Josaphat », lettre de l'architecte P. Van Beginne au président de la SA des HBM, 12 février 1962
49. Ar. SCHBM, Rapport au C.A. 1970/57 et PV. des C.A. des 8 janvier 1975, 25 juin 1975, 24 septembre 1975, 30 juillet 1976
50. B.C. SJN, séance du 23 septembre 1969
51. Ar. SCHBM, dossier « Alliance », lettre du secrétaire Vandervorst au Collège, 2 juin 1966
52. B.C. SJN, séance du 30 mars 1965
53. B.C. SJN, séance du 4 mai 1965
54. Ar. SCHBM, PV. du C.A. du 26 juillet 1977
55. *Rapport annuel... 1971-1972*, B.C. SJN 1972, et *Rapport annuel... 1975-1976*, B.C. SNJ 1976
56. B.C. SJN, séance 14 mars 1977
57. Ar. SCHBM, Rapport au C.A. 1969/41
58. Ar. SCHBM, Rapport au C.A. 1969/53
59. Ar. SCHBM, PV. du C.A. du 22 mai 1975
60. Ar. SCHBM, PV. du C.A. du 5 janvier 1977
61. B.C. SJN, séance du 26 octobre 1977
62. B.C. SNJ, séance du 10 mars 1976 et 8 septembre 1976
63. B.C. SNJ, séance du 24 janvier 1979
64. Ar. SCHBM, PV. du C.A. du 9 mars 1971
65. Ar. SCHBM, PV. du C.A. du 30 juillet 1976
66. Ar. SCHBM, PV. des C.A. du 6 avril 1977 et du 23 novembre 1977
67. Ar. SCHBM, PV. du C.A. du 5 février 1975
68. Ar. SCHBM, PV. des C.A. des 19 septembre 1975 et 7 avril 1976
69. Ar. SCHBM, PV. du C.A. du 1^{er} décembre 1976
70. Ar. SCHBM, PV. du C.A. du 4 février 1976
71. Ar. SCHBM, PV. du C.A. du 7 avril 1976
72. Ar. SCHBM, PV. du C.A. du 19 avril 1984
73. *Audit comptable et financier de la Société Coopérative des Habitations à bon marché de et à Saint-Josse-ten-Noode*, Van Poyer, Lacroix, Van Hoyer, Van Cutsem, Lerusse & Co, Rapport présenté en 1991, p. 8
74. Op. cit., p.29 et 32
75. Ar. SCHBM, PV. du C.A. 25 mai 1983
76. B.C. SNJ, séance du 22 février 1978
77. Ar. SCHBM, PV. du C.A. du 18 décembre 1979
78. Ar. SCHBM, PV. du C.A. du 18 décembre 1979

1991-2001 Dix années majeures pour les HBM

Michel Van Heirreweghe est directeur-gérant des HBM depuis 1999. Il a pris le relais dans la voie du redressement de la Société. Son expérience de délégué social à la Société du Logement en Région Bruxelloise et ses deux dernières années à la tête des HBM l'ont amené à appréhender tous les aspects, parfois contradictoires du logement social. Ce n'est pas un bilan qu'il dresse mais une étape sur un carnet de route particulièrement difficile.

Ces dix dernières années ont vu d'importants changements s'opérer dans le secteur du logement social et dans les H.B.M. en particulier. Pouvez-vous nous en parler ?

La période 1991-2001 épouse tant la création de la Région de Bruxelles-Capitale que l'affirmation, dans le secteur du logement social, de la Société du Logement de la Région Bruxelloise comme organisme de tutelle. Sur ce dernier plan, l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement a bien redéfini les fonctions des différents acteurs que sont l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, la S.L.R.B. et les sociétés immobilières de service public

(S.I.S.P.) au sein d'une politique régionale du logement active et clarifiée.

Le mode relationnel établi entre chaque S.I.S.P. et la S.L.R.B. (règlement ou contrat de gestion), la création de la fonction de délégué social, les modalités d'attribution des logements et le mode de calcul des loyers établis par les Arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale successifs balisent cette politique.

Quel en est, pour vous, l'axe majeur ?

Un recentrage vers une population à revenus modestes et des modalités de gestion des candidats locataires privilégiant la transparence et l'équité.



Quels ont été les principaux effets de cette politique régionale ?

Trois Secrétaires d'Etat au logement se sont succédé depuis la création de la Région bruxelloise. Chacun a, par son action, aidé les HBM dans la voie du redressement. Il faut en effet savoir qu'au 31.12.1990 le déficit cumulé de la société se chiffrait à 192 millions de francs.

Dans un premier temps, Monsieur le Secrétaire d'Etat Didier Gosuin a donné l'impulsion majeure aux décisions suivantes :

- La commande d'un audit des différentes sociétés immobilières de service public (S.I.S.P.)
- L'envoi d'un gestionnaire financier pour épauler la direction en place
- L'imposition d'un réviseur d'entreprise dans chaque S.I.S.P.
- La création du mécanisme d'allocation régionale de solidarité
- L'ordonnance fixant le taux de précompte immobilier pour certaines sociétés de logement
- La création d'un fonds d'assainissement dont notre société aura directement bénéficié.

Quelles ont été les décisions qui ont favorisé directement le redressement des HBM ?

Monsieur le Secrétaire d'Etat Eric Thomas, au vu du déficit non maîtrisé qui avoisinait les 371 millions, au 31.12.1995 est à l'instigation des décisions suivantes :

- Suite au licenciement du Secrétaire-gérant et du Conseiller financier; en 1995, l'installation, pour une année, d'un Collège de directeurs (MM. Muylle de Germinal, Pirrotin d'Assam-Sorelo et Verheyleweghen du Foyer Anderlechtois) ayant pour tâches principales l'analyse de la situation financière, la renégociation des contrats liant la société à des tiers, le lancement d'une procédure d'engagement d'un nouveau directeur; d'un architecte et d'un travailleur social
- L'activation du soutien de la S.L.R.B. par le détachement d'un agent à mi-temps au sein des HBM en complément de l'action du Collège des directeurs
- La recapitalisation du déficit en compte courant auprès de la S.L.R.B. de la société pour un montant de 371.095.664 bef.



Photo Scriptès

Plus récemment, Monsieur le Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson, indépendamment des grands projets qui sont les siens pour l'ensemble du secteur du logement social, nous aura permis de bénéficier de subsides dans le cadre des accords Etat fédéral-Région bruxelloise pour l'aménagement des abords de nos logements et d'obtenir des sommes conséquentes par le biais des crédits pour rénovations légères.

Cette « remise en route » a probablement provoqué des changements dans la gestion courante de la Société ?

L'équipe s'est considérablement étoffée par rapport à ce qu'elle était à la fin des années 80. Le personnel était alors réduit au minimum : un secrétaire-gérant, deux comptables, un secrétaire d'accueil et une responsable du service location. Tous les travaux étaient sous-traités à l'extérieur. En 1996, une régie s'est constituée petit à petit. Actuellement, 9 ouvriers travaillent sous la direction d'un conducteur de chantier. Nous avons engagé un architecte et une assistante sociale. Six personnes ont en charge les tâches administratives et nous menons également une politique active de réinsertion socioprofessionnelle. Trois travailleurs ont été engagés dans le cadre des programmes de transition professionnelle, deux autres nous sont confiés par le CPAS en convention Article 60.

Pouvez-vous nous parler des principales difficultés...mais aussi des projets des HBM ?

Malgré ce que j'ai développé plus avant, des problèmes importants perdurent. Ils sont d'ordre financier, patrimonial et social.

- Du point de vue financier, l'obligation de remboursement liée à nos crédits d'in-

vestissement se monte à 33 millions ; à cela s'ajoute le remboursement de la conversion sur 33 ans de notre déficit en compte courant arrêté au 31.12.1995, soit 12 millions complémentaires. Ce qui porte nos annuités à 45 millions sur un chiffre d'affaires hors charges et consommations de 112 millions. On mesure le ratio alors que nos autres charges incompressibles (salaires, précomptes immobiliers, assurances et frais divers de gestion) s'élèvent à plus de 50 millions.

- Du point de vue social, l'appauvrissement de notre population a également un effet non négligeable sur nos rentrées loyers, effet négatif qui n'est pas compensé dans son intégralité par l'allocation régionale de solidarité. L'accompagnement social, individuel et collectif est devenu une priorité. Nos locataires âgés sont devenus majoritaires. En découlent des problèmes de santé, de mobilité, de solitude voire des problèmes d'entretien du logement. De plus, le nombre important de ménages présentant des difficultés sociales particulières a non seulement une incidence sur nos créances locatives mais aussi sur la tenue des logements et des communs des immeubles et sur leurs relations avec la société.

Nous tentons de mettre au point un projet d'appartement témoin à usage de « pédagogie de l'habitat ». Ce sera d'ailleurs le thème de la réunion de l'Association du Logement Social, organisée dans le cadre de ce centenaire. Le projet de travailleurs sociaux mis à la disposition des S.I.S.P., projet de Monsieur le Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson, nous sera d'une grande aide pour répondre aux besoins sociaux sans cesse croissants et qui sont, par ailleurs, rencontrés par tous les acteurs de terrain.

Du point de vue patrimonial enfin, nos faibles marges de manœuvres financières ont une incidence directe sur l'entretien de nos

immeubles. Celui-ci ayant été délaissé ces 15 dernières années, on mesure les obligations de rénovation qui découlent de cet abandon. Il nous faut privilégier les travaux visant à la sécurité des immeubles et de leurs habitants : remise en état des installations électriques, remplacement de la moitié du parc d'ascenseurs. Les canalisations qui n'ont pas été protégées lors de la construction doivent être remplacées, notamment dans les immeubles construits entre 1960 et 1985. Tous ces travaux sont indispensables ; nous devons les effectuer avant de pouvoir travailler sur les « décors », c'est-à-dire, privilégier la sécurité plutôt que le sentiment de sécurité.

Toutefois, si la volonté régionale d'accorder des subsides aux travaux de rénovation se matérialise, ce sera pour les HBM un réel ballon d'oxygène. Nous pourrions travailler sur l'environnement, communs et abords, et sur les décors, ce qui est important aussi pour une population souvent précarisée qui se voit parfois contrainte de vivre dans des immeubles dégradés ou vandalisés.

Enfin, sur crédits budgétaires, nous avons entamé des travaux de transformation de logements. C'est un poids très lourd financièrement et qu'il nous faudra payer en plusieurs années. Lors des rénovations de la cité Saint-François ou de la rue du Moulin, nous privilégions la transformation des petits logements de ces anciens immeubles en grands logements de 3, 4 ou 5 chambres.

Alors, des raisons d'espérer ?

Sans doute ! Tant le Secrétaire d'Etat que la tutelle régionale et le pouvoir communal sont attentifs à la situation des HBM et à l'évolution de la population tennodoise. Le nouveau Conseil d'administration, mis en place le 9 juillet 2001, devrait poursuivre la tâche de redressement entamée par l'ancien Conseil depuis déjà six ans.

Une équipe compétente est à mes côtés pour affronter avec sérénité les défis du futur.

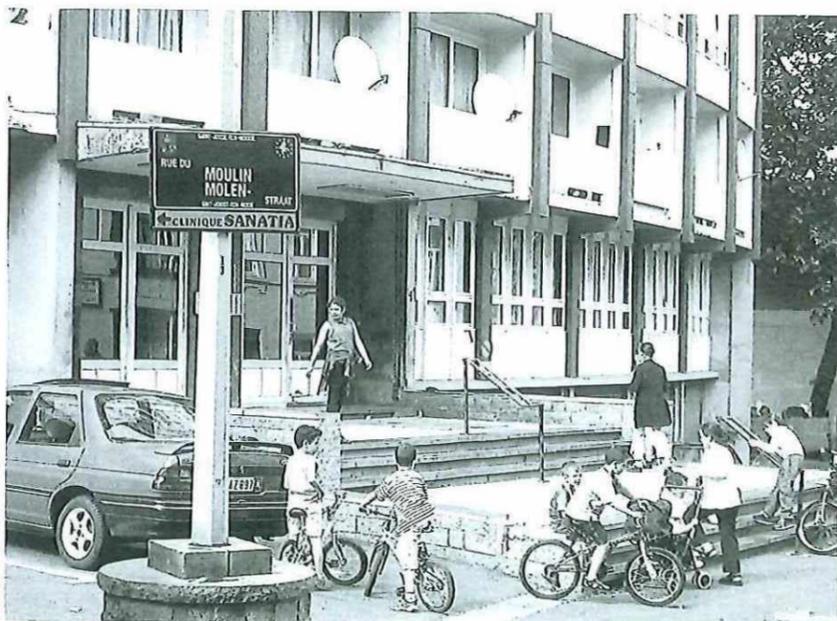
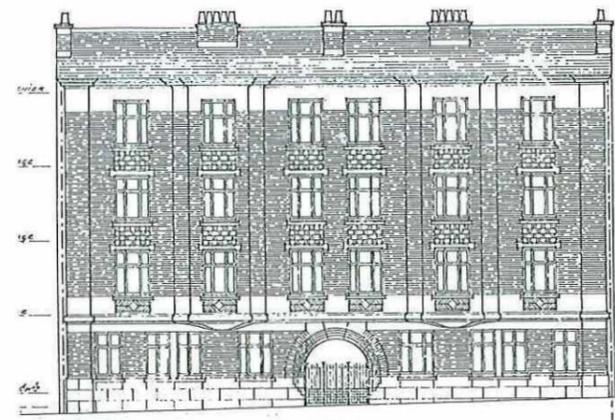


Photo Scriptès



Archives SCHBM