

photo de couverture

**Articulation, Lisbonne, 2022.**

**Architecte : Alvaro Siza.**

**Photo Louis Beeuswaert, Master 1, LOCI Tournai.**

## lieuxdits #23

Avril 2023

**édito** 1

*Christine Fontaine*

**Enseignements à échelle 1/1** 2

*Elie Pauporté, Marie-Christine Raucent,  
Catherine Massart, Cécile Vandernoot*

**Nicolas Van Oost. Entre l'académie  
et la pratique professionnelle** 10

*Giulia Scialpi*

**Site surveying** 14

*Maidier Llaguno-Munitxa*

**L'Existenzminimum dans le travail  
de Kenneth Frampton** 22

*Gregorio Carboni Maestri*

**Brussels Housing** 28

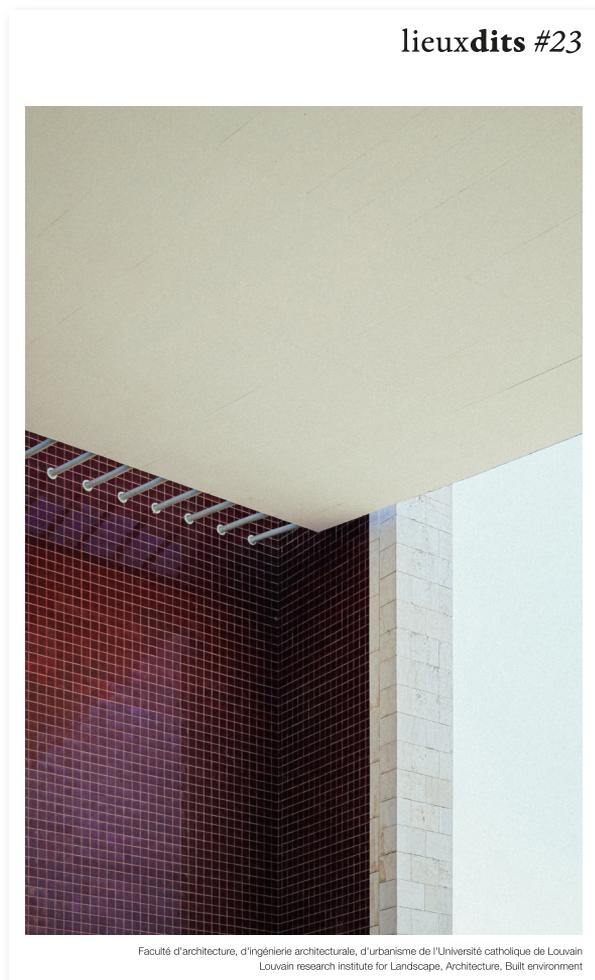
**Un atlas du logement à Bruxelles**

*Gérald Ledent*

**Vers une dynamique d'objectivation  
de l'évaluation patrimoniale** 32

*Morgane Bos, Damien Claeys, Dorothee Stiernon,*

*David Vandenbroucke*



Référence bibliographique :

Gérald Ledent "Brussels Housing. Un atlas du logement à Bruxelles", *lieuxdits#23*, avril 2023, pp.28-31

SEMESTRIEL

ISSN 2294-9046

e-ISSN 2565-6996



Éditeur responsable : Le comité éditorial, place du Levant, 1 - 1348 Louvain-la-Neuve (lieuxdits@uclouvain.be)

Comité éditorial : Damien Claeys, Gauthier Coton, Brigitte de Terwangne, Corentin Haubruge, Nicolas Lorent,

Catherine Massart, Giulia Scialpi, Dorothee Stiernon

Conception graphique : Nicolas Lorent

Imprimé en Belgique



Faculté d'architecture  
d'ingénierie architecturale  
d'urbanisme



LAB

Louvain research institute for  
Landscape, Architecture,  
Built environment

[www.uclouvain.be/loci](http://www.uclouvain.be/loci)  
[www.uclouvain.be/lab](http://www.uclouvain.be/lab)

# Brussels Housing

Un atlas du logement à Bruxelles

## Auteur

Gérald Ledent

Ingénieur civil architecte,

docteur en sciences de

l'ingénieur, professeur,

Uses&Spaces, LOCI+LAB

UCLouvain

© 0000-0002-9403-0360

Architecte, KIS studio

**Résumé.** Cet article présente l'ouvrage *Brussels Housing*, paru en février dernier aux éditions Birkhäuser et signé par un professeur et un chercheur de LOCI+LAB. Il retrace l'évolution de l'architecture du logement à Bruxelles. Cette histoire est narrée en trois volets : depuis les origines de la ville jusqu'à la formation de son type le plus courant, ensuite d'autres formes de logement présentes sur le territoire par comparaison avec ce type dominant et, enfin, les tendances actuelles en termes de logement. Trois récits parallèles rendent compte de cette histoire architecturale et lui donnent une épaisseur complémentaire. Le premier articule des textes et des images d'archives. Le second développe des diptyques photographiques réalisés par Maxime Delvaux. Le troisième est un atlas de dessins de 108 cas significatifs du territoire bruxellois.

**Mots-clés.** Bruxelles · logement · atlas · typologie · architecture urbaine

**Abstract.** This article presents the book *Brussels Housing*, which has just been published by Birkhäuser and is signed by a professor and a researcher of LOCI+LAB. It traces the evolution of housing architecture in Brussels. This history is conveyed in three stages: from the origins of the city to the establishment of its most common type, other forms of housing present in Brussels in comparison with this dominant type, and current trends in housing. Three parallel narratives capture this architectural history by giving it complementary approaches. The first articulates texts and archives. The second develops photographic diptychs shot by Maxime Delvaux. The third is an atlas of drawings of 108 significant cases of the Brussels territory.

**Keywords.** Brussels · housing · atlas · typology · urban architecture

Bruxelles est une ville de maisons. Contrairement à de nombreuses villes européennes, mais comme dans d'autres capitales telles que Londres ou Amsterdam, l'habitat à Bruxelles s'est développé autour de la maison individuelle mitoyenne. La majorité de ces maisons ont été construites au début du xx<sup>e</sup> siècle et elles constituent encore plus d'un tiers du parc immobilier bruxellois. Ce n'est cependant pas la seule forme de logement que l'on peut trouver ici : Bruxelles propose parfois un collage de styles et de types typique des villes belges.

## Dis-moi où tu vis je te dirai qui tu es !

Le livre *Brussels Housing* propose d'analyser d'un point de vue architectural en examinant les caractéristiques spatiales du logement à travers les différentes phases de l'évolution de la ville, de son origine à son âge d'or au tournant du xx<sup>e</sup> siècle, et jusqu'aux pratiques contemporaines. En plus de documenter les qualités du logement lui-même, le livre étudie les mécanismes d'évolution du logement et les façons dont sa production a façonné la ville.

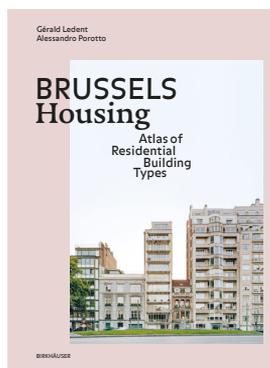
La variété des formes de logement à Bruxelles est vaste, tout comme le sont les débats continus et les initiatives privées ou publiques qui les ont enrichies. Il est intéressant de noter que les dis-

cussions sur la qualité du logement ont été relancées au cours des dernières décennies afin de relever plusieurs défis : l'augmentation de la population de la ville, le changement climatique ou encore l'inclusion sociale. En outre, depuis les années 1960, Bruxelles s'est développée en concurrence avec son *hinterland* qui s'étend jusqu'à la côte belge. La concurrence entre la ville et sa périphérie est alimentée par le rêve tenace de la villa isolée dans son jardin de banlieue. Ce désir de périphérie est un défi farouche pour la ville, qui doit devenir plus attrayante encore. Le logement occupe une place centrale dans cette quête d'amélioration de la qualité de vie urbaine.

L'analyse des espaces du logement révèle également les modes de vie, les usages et les pratiques locales d'habitation. Comme nous le rappelle David Harvey, "nous faisons la maison et la maison nous fait". En comprenant les lieux dans lesquels nous vivons, comment ils sont habités et comment l'histoire y est gravée, nous apprenons également à nous comprendre nous-mêmes, tout en nous offrant des outils pour façonner notre environnement.

## Une typologie

L'analyse typo-morphologique a été utilisée pour examiner les multiples formes d'habitat que l'on trouve à Bruxelles. Cet outil combine des investigations sur les



BRUSSELS HOUSING. Atlas of Residential Building Types

De Gérald Ledent et

Alessandro Porotto

Préface par Jacques Lucan

Photographies par Maxime Delvaux

Birkhäuser

Paru le 20 février 2023

352 pages

500 illustrations,

200 illustrations couleur

Couverture cartonnée

ISBN 978-3-0356-2550-9

<https://birkhauser.com/>

[books/9783035625530](https://birkhauser.com/books/9783035625530)

formes urbaines et l'agencement des logements. En plus d'être un outil d'analyse des espaces bâtis, c'est aussi un outil d'invention de nouvelles conceptions de logements.

Malgré leur familiarité pour les architectes, les termes "type" et "typologie" ont des définitions souvent floues. Si l'imprécision peut être utile dans certaines circonstances, ces concepts méritent ici d'être clarifiés. Un type peut être défini comme un ensemble de qualités communes à des objets de même nature, regroupées selon un critère spécifique. Sur base de cette définition, une typologie est une classification de différents types. L'obsession pour l'inventaire dans l'*Encyclopédie* de Diderot et D'Alembert est au cœur de cette notion de typologie, proposant des classifications aussi diverses que celles du bec d'oiseau, de la semelle de chaussure ou encore du cadenas. L'*Encyclopédie* présente l'architecture de la même manière, en classant les bâtiments en fonction de leur style, de leur mode de construction ou de leur disposition spatiale. C'est justement cette disposition spatiale qui peut donner lieu à des malentendus, car les architectes parlent aussi de typologie pour désigner la composition et l'articulation des espaces dans un bâtiment. Le présent ouvrage se situe au point de rencontre de ces deux définitions. Il vise aussi bien à classer les formes de logement présentes à Bruxelles qu'à analyser leurs compositions spatiales.

Les composantes spatiales d'un type d'habitat ne peuvent être dissociées des pratiques sociales. Si l'espace est le support d'interactions sociales, il est aussi influencé par elles. Dans le cadre de cette interprétation particulière du type, il est intéressant de noter que la plupart des villes ont un type dominant. Il s'agit généralement du type résidentiel construit en période de boom démographique. Son omniprésence le rend identifiable et lié à l'identité de la ville elle-même. On peut ainsi identifier Paris aux immeubles haussmanniens du XIX<sup>e</sup> siècle, Naples aux *palazzi* du XVIII<sup>e</sup> siècle, Amsterdam aux *herenhuis* du XVII<sup>e</sup> siècle le long des canaux, Bath aux croissants de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et du début du XIX<sup>e</sup> siècle, ou Berlin aux *Mietskasernen* de 1850 à 1940. À Bruxelles, le type dominant correspond à ce que Victor Horta appelait la *bonne maison mitoyenne* du tournant du XX<sup>e</sup> siècle.

### Trois chapitres, trois médiums

La structure de ce livre est triple. Tout d'abord, il retrace les origines du logement à Bruxelles et la formation de son type de logement le plus courant, la maison bourgeoise mitoyenne. La mise en œuvre de ce type dominant coïncide

avec le premier plan d'aménagement à grande échelle de la ville à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Dans un deuxième temps, il examine les autres formes d'habitat présentes dans la ville en les comparant à ce type dominant. Cela permet d'établir une nouvelle généalogie de l'habitat qui expose les raisons de l'apparition des autres formes de logement par comparaison avec le type dominant. Plutôt qu'un aperçu chronologique, ce chapitre propose une classification des formes d'habitat en fonction de leurs caractéristiques spatiales et typologiques. C'est ainsi, par exemple, que la Cité Dilbeek construite en 1870 est présentée dans le deuxième chapitre avec le mouvement des cités-jardins des années 1920 (Logis Floréal, Cité Moderne ou Kappelveld) car elles partagent les mêmes caractéristiques typo-morphologiques (des maisons basses, isolées dans des jardins et construites à la périphérie de la ville). Enfin, le dernier chapitre s'intéresse à la production contemporaine de logements à Bruxelles. Il met en lumière les mutations sociales en cours et les transitions que connaît le logement pour s'adapter à la diversité culturelle qui définit la ville aujourd'hui.

Pour narrer cette histoire en trois volets, trois médiums ont été convoqués : l'écriture, le dessin et la photographie. Tous trois racontent, à leur manière, l'histoire du logement à Bruxelles et ses qualités domestiques et urbaines. Les textes sont émaillés de documents d'époque. Un vaste atlas de Bruxelles rassemble, quant à lui, 108 cas significatifs. Ils illustrent la diversité des typologies de logements bruxellois du Moyen Âge à nos jours. Afin de permettre une comparaison aisée, un protocole a été établi pour les redessiner avec des codes graphiques et une échelle identiques. Enfin, les photographies de Maxime Delvaux racontent une histoire à part entière : elles traduisent l'atmosphère et la qualité des espaces urbains créés par les bâtiments sélectionnés dans différents quartiers de Bruxelles.

Le livre donne un aperçu de la variété des formes d'habitat bruxellois au fil des années. Cette diversité est particulièrement évidente lorsque des maisons à pignon côtoient des immeubles d'appartements modernistes ou des maisons de maître du XIX<sup>e</sup> siècle, créant ainsi un paysage urbain parfois surréaliste. Cette superposition de solutions de logement typiquement belges est un chaos formel et poétique, mais elle pourrait aussi apporter des réponses aux défis de demain, tels que la diversification de la démographie. Que ce livre soit un outil pour comprendre, perpétuer et inventer de nouvelles formes de vie en Belgique. ■

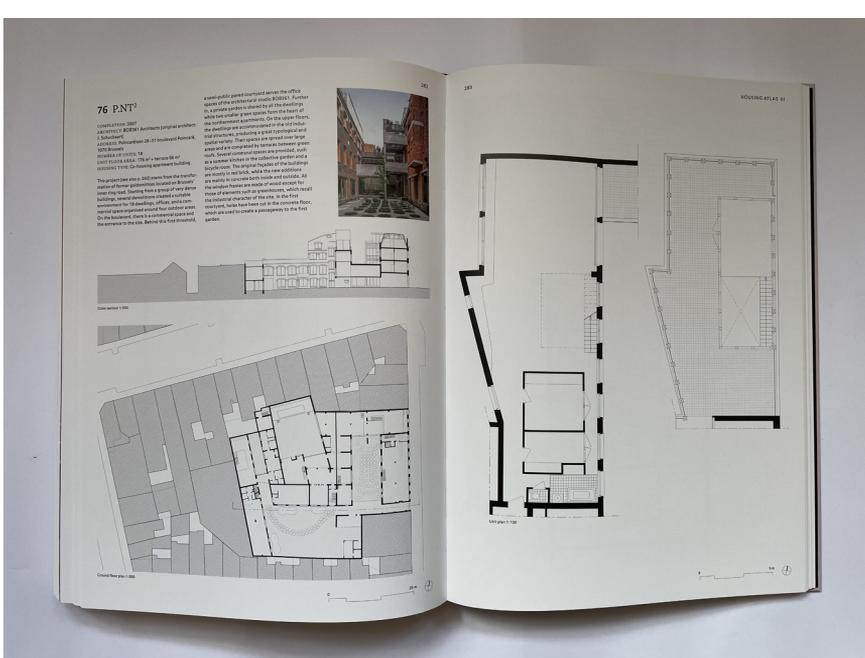
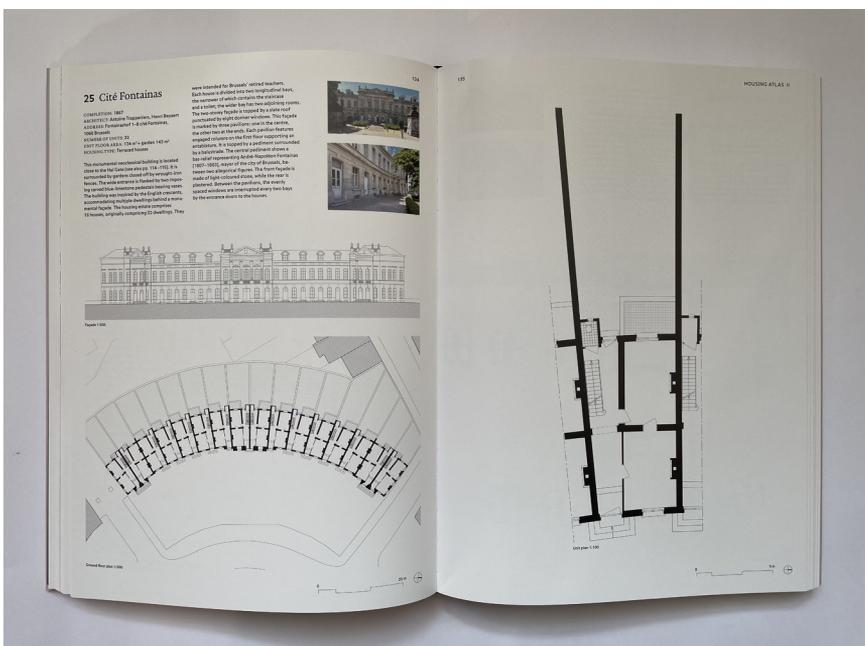
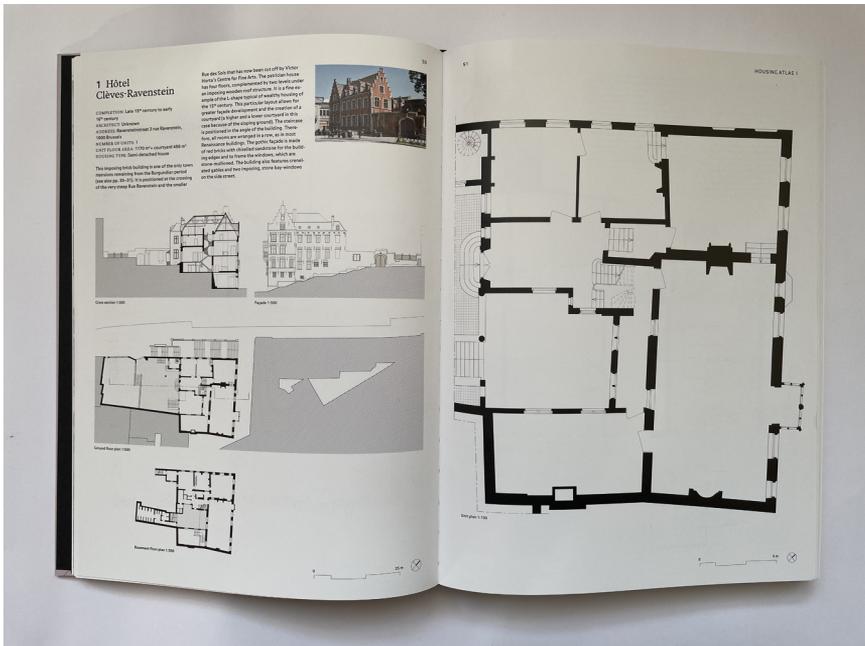
*En pages suivantes figurent six doubles pages extraites de Brussels Housing*

*En page de gauche, de haut en bas :  
Hôtel Cleves-Ravenstein,  
3 rue Ravenstein, 1000 Bruxelles  
Cité Fontainas, 1-8 cité Fontainas,  
1060 Bruxelles  
P.NT2, 28-31 boulevard Poincaré,  
1070 Bruxelles*

*En page de droite, de haut en bas :  
Maisons mitoyennes traditionnelles pour  
différentes classes sociales au XIX<sup>e</sup> siècle  
(à gauche) avenue Louis Bertrand,  
1030 Bruxelles  
(à droite) rue des Perdrix, 1040 Bruxelles*

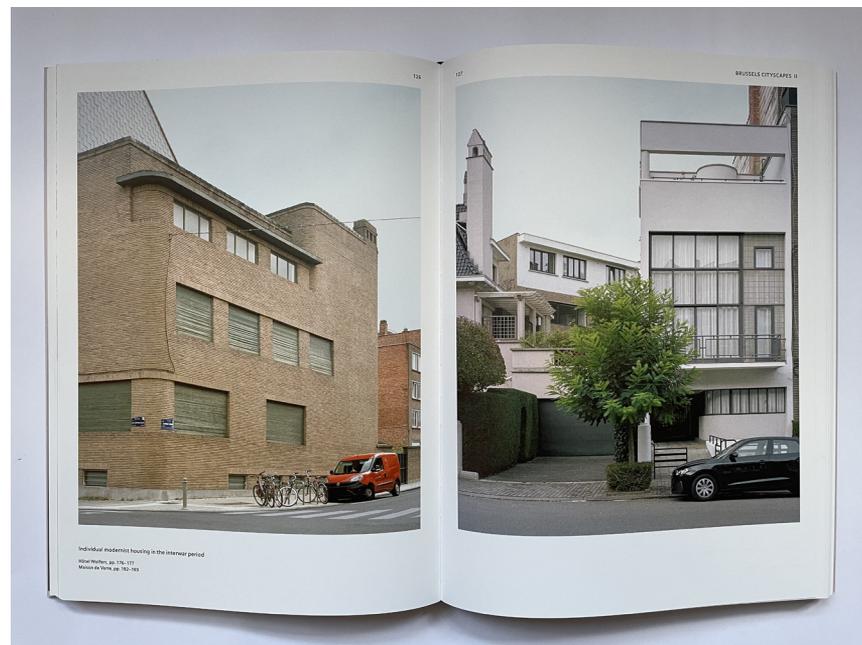
*Habitat individuel moderniste dans  
l'entre-deux-guerres  
(à gauche) Hôtel Wolfers,  
60, rue Alphonse Renard,  
1050 Bruxelles  
(à droite) Maison de Verre,  
69, rue Jules Lejeune, 1180, Bruxelles*

*Réinventer la maison bruxelloise : le rôle  
des toits et des jardins  
(à gauche) 45, rue du Président,  
1050 Bruxelles  
(à droite) House William, rue des  
Échevins, 1050 Bruxelles*





Traditional row houses for various social classes in the 19<sup>th</sup> century  
 Lucien Bernheim-Blanc (1864-1930) and Ernest  
 Poitout (1864-1930) for the Brussels  
 Parliament - see also Poitout, pp. 50-51



Individual modernist housing in the interwar period  
 Michel Polak (pp. 114-117)  
 Musée de l'Art Moderne, pp. 162-163



Re-inventing the maison bruxelloise: the role of roofs and gardens  
 Yves-Marcel de la Haye, in collaboration  
 with the architect  
 Pierre Willems, pp. 214-215