

# Immeubles à appartements de l'entre-deux-guerres

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

43



# Immeubles à appartements

de l'entre-deux-guerres

Pauline van Dijk

Rédaction et recherches iconographiques  
Pauline Van Dijk

Comité d'accompagnement  
Christine Rouffin, Cyrille Segers  
Cabinet du Secrétaire d'État  
Harry Lelièvre, Dominique Pauchet  
Direction des Monuments et des Sites

Coordination  
Dominique Pauchet  
Direction des Monuments et des Sites

Relecture  
Martine Maillard  
Direction des Monuments et des Sites

## Illustrations

h = haut, m = milieu, b = bas, d = droite, g = gauche

© Archives d'Architecture Moderne: 6(d), 11(g), 15, 16, 22(h), 26(h,d), 28(h), 31(h,g), 40, 41; Archives communales d'Ixelles: 21(g), 35(h); Archives communales d'Uccle: 33(d); Archives Otis: 13(g); Archives du Palais royal: 4; Archives de la Ville de Bruxelles: 3, 5, 7(h); Bâtir: 1, 11(d), 26(b); Brochure Schindler: 13(d); Clarté: 30; Collection Pauline van Dijk: 12, 22(b), 24(d), 25(h-b,g); © Direction des Monuments et des Sites: 8, 9, 10; Gebruwo: 6(g); L'appartement d'aujourd'hui: 46; La Technique des Travaux: 2, 23, 24(g), 29(b), 34(g); Le Document: 37(b), 38; Messages à la Nation: 14(b), 18(b), 19, 20(m, 20(b,g), 44; Photos Pauline van Dijk: 7(b), 20(b,d), 21(d), 26(h,g), 28(b), 31(h,d), 32, 33(g), 37(h), 39, 42; © Région de Bruxelles-Capitale, photos Bastin et Evrard: 25 (b,d), 34(d).



Graphisme: La Page - Photogravure et impression: Enschedé|Van Muysewinkel - Distribution: Altera Diffusion

© Éditeur responsable: Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale,  
Direction des Monuments et des Sites, Patrick Crahay, Directeur  
CCN - rue du Progrès, 80 - 1035 Bruxelles - Tél. 0800/13680

IMPRIMÉ EN BELGIQUE

DEPOT LEGAL: D/2006/4860/018 - ISBN: 2-930457-09-0

UN DÉPART LABORIEUX.....	3
L'ENTRE-DEUX-GUERRES: LE TEMPS DES EXTRÊMES.....	8
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	15
SOUS UN MÊME TOIT.....	18
Le luxe collectif comme réponse à la disette et à la pénurie de logements	
LE RÉSIDENCE PALACE.....	22
L'APPARTEMENT GAGNE DU TERRAIN.....	26
LE MODERNISME.....	28
PRODUCTION EN SÉRIE.....	34
UNE GRANDE DIVERSITÉ.....	37
L'APPARTEMENT IDÉAL.....	44



La période trouble de l'entre-deux-guerres voit s'élever une multitude d'immeubles à appartements dans la Région de Bruxelles-Capitale. À cette époque, le Bruxellois, de tout temps un fervent partisan de l'habitation individuelle, se montre encore hésitant face à ce nouveau type d'habitat réunissant plusieurs locataires sous un même toit. Suite aux progrès économiques, techniques et sociaux, et sous l'impulsion de quelques personnalités et entreprises de premier plan, l'appartement devient toutefois rapidement une forme d'habitat acceptée et appréciée de toutes les couches de la population.

Ce changement de perception aura un impact majeur sur l'aspect de la ville. En effet, si l'on construisait essentiellement des hôtels de maître avant la Première Guerre mondiale, la période qui suit 1918 verra sortir de terre une grande variété d'immeubles à appartements.

Cette diversité fait aussi que l'on ne peut pas vraiment parler de « l'immeuble à appartements de l'entre-deux-guerres ». Très variable, son gabarit va du petit immeuble de rapport de trois à quatre niveaux au gratte-ciel de dix-huit étages. Côté finition, on trouve à la fois des immeubles offrant tout le luxe et le confort imaginables et des constructions abritant des appartements sociaux aux aménagements très simples. En outre, certains immeubles rassemblent plusieurs fonctions et font coexister, avec des appartements, des bureaux, des commerces, voire un théâtre. La diversité s'exprime également sur le plan esthétique puisque l'on recense à la fois des immeubles Beaux-Arts, des réalisations inspirées par l'Art Déco ou encore, à la fin de l'entre-deux-guerres, des bâtiments modernistes.

La présente publication propose un survol des principales initiatives, tendances et développements dans la construction des immeubles à appartements de l'entre-deux-guerres.

## Un départ laborieux

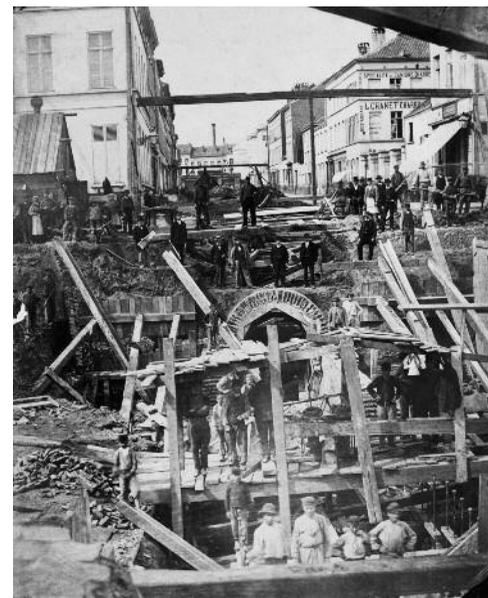
### De la cité médiévale à la métropole moderne

Bruxelles est et reste une petite ville densément peuplée jusque dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Avec ses cent mille âmes, ses taudis, ses ruelles étroites et sinueuses et la Senne qui, tel un égout à ciel ouvert, serpente à travers la ville, elle présente une apparence quasi moyenâgeuse. Sous l'impulsion du bourgmestre Jules Anspach et du « roi bâtisseur » Léopold II, la ville va subir une véritable métamorphose entre le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle et la Première Guerre mondiale. C'est durant cette période que seront réalisés quelques projets majeurs comme le Palais de Justice, la Bourse ou le Musée des Beaux-Arts. La Senne est voûtée. Les ruelles étroites du centre sont remplacées par de larges avenues à l'instar de ce qui fut réalisé à Paris sous l'impulsion de Haussmann. La ville est par ailleurs agrandie d'après un projet de Victor Besme. Son plan comprend l'aménagement, autour de la ville, d'une deuxième ceinture de boulevards qui relie entre elles les communes de la périphérie et qui marque les frontières de la future agglomération bruxelloise. Beaucoup de gens



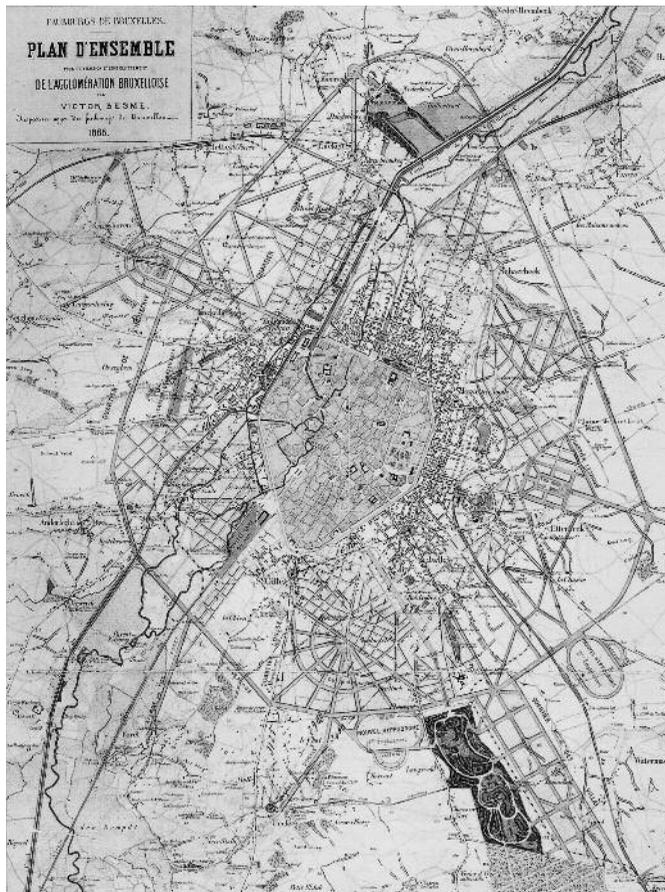
Le centre-ville bruxellois au XIX<sup>e</sup> siècle.

Le voûtement de la Senne.



Page de gauche :  
Dessin de présentation du *Résidence Palace*, 1925.

Page titre :  
Hall des *Pavillons français*.



Le plan urbanistique de Victor Besme, 1866.

quittent le centre-ville saturé pour s'établir dans de nouveaux hôtels de maître situés dans ces nouveaux quartiers construits au XIX<sup>e</sup> siècle.

### Un départ laborieux

Les premiers immeubles à appartements voient le jour à partir de 1870 le long des grands boulevards du centre aménagés après le voûtement de la Senne. Il s'agit d'immeubles monumentaux, accueillant généralement des commerces au rez-de-chaussée. La Ville stimule les projets de ce genre en mettant à disposition des terrains adaptés. De même, elle encourage les promoteurs immobiliers à investir dans de tels projets en leur offrant des conditions financières

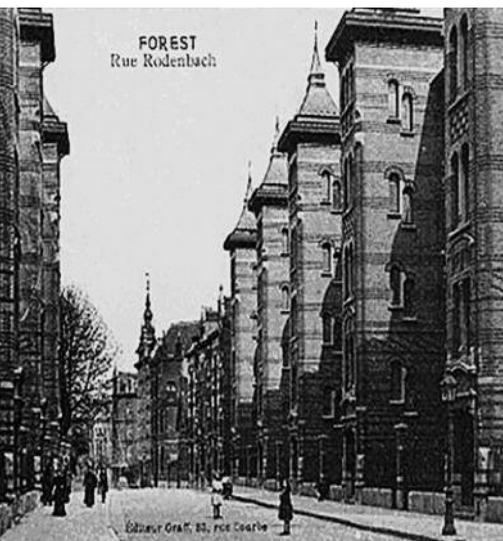
avantageuses. Elle lance aussi une série de concours de façades afin de donner à son paysage urbain les allures d'une grande métropole. Un certain nombre de bâtiments seront primés, dont un projet de Henri Maquet au coin de la rue de l'Évêque et de la place De Brouckère, et un autre conçu par A. Vanderheggen : l'immeuble formant l'angle du boulevard du Nord, l'actuel boulevard Adolphe Max. Un grand nombre d'immeubles à appartements sont ainsi érigés en l'espace de quelques années dans le quartier de la Bourse, le long du boulevard Adolphe Max, de la place De Brouckère et du boulevard Anspach. La majorité de ces constructions, une soixantaine au total, sont à mettre à l'actif du promoteur immobilier Jean-Baptiste Mosnier.

Malgré les intentions louables de l'initiative, la construction d'appartements connaîtra un départ laborieux à Bruxelles, contrairement à Paris où ce genre d'immeuble est très en vogue à cette période. Vivre dans un immeuble à appartements est, pour la plupart des Bruxellois, une perspective peu alléchante et cohabiter sous un même toit est associé avant tout à des situations de pauvreté et à des notions de promiscuité.

À l'endroit où se trouvait l'immeuble de rapport de Henri Maquet se dresse aujourd'hui la tour administrative de la Ville de Bruxelles.

Immeuble à l'angle du boulevard Adolphe Max conçu par A. Vanderheggen, 1877.





Maisons ouvrières, rue Marconi, Forest, 1903. Architectes : Léon Govaerts, Émile Hellemans et Henri Jacobs.

Complexe d'habitations sociales de la Cité Hellemans, entre la rue Haute et la rue Blaes, Bruxelles, 1906. Architecte. Émile Hellemans.

Qui plus est, les immeubles bruxellois sont de conception plus simple que leurs homologues français et ne répondent pas aux attentes de confort de la bourgeoisie, coutumière de l'espace et de l'intimité de l'hôtel de maître ou de la maison unifamiliale. Aussi, une grande partie des immeubles nouvellement construits ne trouvera-t-elle pas acquéreur.

Ce type de construction ne sera toutefois pas totalement abandonné à Bruxelles, en dépit de la débâcle financière. On trouve par exemple de nombreux immeubles de rapport et d'immeubles à appartements de taille modeste dans les quartiers construits au début du XX<sup>e</sup> siècle. Ceux-ci ne sont pas d'emblée reconnaissables dans le paysage urbain. Avec leurs trois ou quatre niveaux, ils ont la même hauteur que les constructions avoisinantes et, sur le plan stylistique également, ils ressemblent aux hôtels de maître qui les entourent, fût-ce avec un moindre luxe de détails. Ce genre d'immeuble est souvent situé aux angles des rues et des places. Bon nombre de quartiers datant de la fin du XIX<sup>e</sup> ou du début du XX<sup>e</sup> siècle sont en effet formés d'îlots de maisons fermés. Les parcelles d'angle, où il n'est pas possible d'aménager un jardin, sont moins intéressantes pour la construction d'un hôtel de maître, mais se prêtent au contraire admirablement à l'édification d'un immeuble de rapport. Il existe une différence de taille entre les immeubles de rapport et les immeubles à

appartements. Dans les immeubles de rapport, des chambres sont souvent louées séparément et les sanitaires sont partagés avec les autres locataires, tandis que dans un immeuble à appartements, chacun de ceux-ci possède ses propres sanitaires. Les parties communes sont le hall d'entrée, la cage d'escalier et, parfois, certains équipements tels que les buanderies.

Les premiers grands projets de logements sociaux collectifs voient le jour vers le tournant du siècle. Parmi les premiers exemples figurent les immeubles à appartements de la rue Marconi à Forest en 1903 et *Les Anciennes Habitations* ou la *Cité Hellemans* entre la rue Blaes et la rue Haute dans les Marolles, en 1906. Ces appartements sociaux sont très simples et fonctionnels et consistent en un ensemble de pièces réservées à la cuisine, au repos nocturne et aux sanitaires. À ce titre, ils représentent une amélioration considérable par rapport à la situation de l'époque, où des familles entières s'entassaient dans une seule pièce.

Jusqu'à la Première Guerre mondiale, les architectes et la bourgeoisie bruxelloise ne témoigneront guère d'un grand intérêt ou d'un grand enthousiasme à l'égard de l'immeuble à appartements. C'est la raison pour laquelle il ne se construira que peu d'immeubles à appartements confortables, si ce n'est une série de bâtiments Beaux-Arts d'inspiration française et quelques bâtiments Art nouveau. Ce désintérêt de la bourgeoisie est étonnant, d'autant que les techniques de construction de l'époque permettaient déjà de réaliser des immeubles répondant à toutes les exigences de confort. Il faudra toutefois attendre la fin de la Première Guerre mondiale avant d'assister à un premier retournement et de voir l'immeuble à appartements connaître un réel essor dans la ville.



L'habitat collectif est encore très souvent associé à une situation, fréquente à l'époque, dans laquelle plusieurs familles pauvres partagent une même maison. Chaque famille vit dans une seule pièce, où l'on cuisine, mange et dort. Photo, env. 1916.

Paul Vizzavona, rue du Lombard 30-32, Bruxelles, 1909. Immeuble à appartements avec commerces.



# L'entre-deux-guerres: le temps des extrêmes

## Pénurie et opulence

La période comprise entre les deux guerres mondiales est sans conteste une période d'extrêmes. Les premières années qui ont suivi la Première Guerre mondiale se caractérisent par une grande pénurie de biens, d'habitations et de personnel, et par une rupture de l'équilibre social. La situation économique met du temps à se redresser, la production industrielle s'est effondrée, l'inflation est galopante et les dommages de guerre payés par les Allemands sont insuffisants. Un

changement interviendra après 1925. Le commerce et l'industrie se redressent suite à la dévaluation du franc belge et l'on assiste à une véritable renaissance dans différents secteurs. L'économie prospère et donne naissance à une période d'opulence durant laquelle l'élite vit, dépense et festoie à outrance. L'on veut s'amuser et respirer pour oublier toutes les horreurs des années précédentes. En outre, les acquis techniques rendent la vie plus agréable et la confiance en l'avenir est grande.

Ces années de prospérité, que l'on appellera parfois les *années folles* ou *the roaring twenties*, où le luxe et les excès semblent ne pas connaître de limites, prendront brutalement fin avec l'irruption du krach boursier de 1929. Ce dernier est suivi de quelques années de crise noire. L'économie ne se redressera que progressivement dans le courant

des années trente, mais la Seconde Guerre mondiale viendra à son tour interrompre ce nouvel élan.

## Un manque criant d'habitations

La période de disette des années qui suivent la Première Guerre mondiale aura également des répercussions majeures sur la situation du logement à Bruxelles. Durant les dix années qui ont précédé la guerre, on y construit encore en moyenne 2.500 nouveaux hôtels de maître ou maisons mitoyennes. L'éclatement du conflit met toutefois brutalement fin à cette rage immobilière et 1914 marque un arrêt

complet des constructions qui durera jusqu'au début des années vingt. Bien que la ville n'ait pas subi de dommages de guerre directs, la demande d'habitations augmentera fortement en raison de la croissance démographique et de l'afflux de populations ayant fui les zones dévastées.

Les matériaux de construction de qualité sont toutefois rares durant cette période, et les prix de la construction flambent. Même si l'on construisait le même nombre de maisons qu'avant-guerre, il était impossible de combler le manque de logements exclusivement par des initiatives privées. Une solution devait impérativement être trouvée: ce sera l'immeuble à appartements.

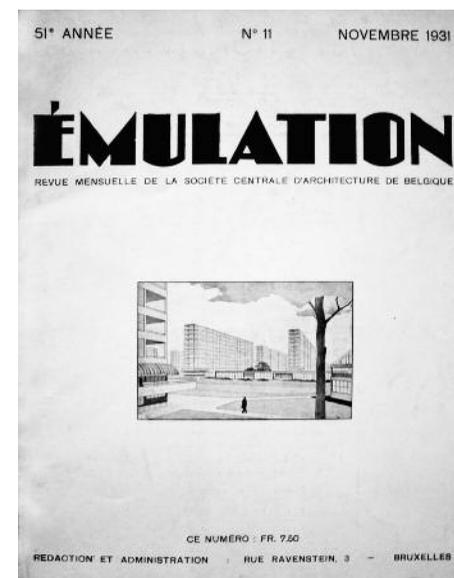
## Influences étrangères

En dépit de l'arrêt des constructions durant la Première Guerre mondiale, les architectes belges ne se croisent nullement les bras. Quelques-uns d'entre eux passent les années de guerre à l'étranger et y entrent en contact avec différents mouvements qui s'occupent activement de construction et d'urbanisme. Jean-Jules Eggericx et Raphaël Verwilghen trouvent par exemple refuge en Angleterre, où ils découvrent le *Garden City Movement*. Ces architectes envisagent déjà la période de l'après-guerre, comme en atteste le fait que, durant le conflit, se tient à Londres, en 1915, une conférence organisée par l'*International Town Planning and Garden Cities Association* au programme de laquelle figure la reconstruction des villes belges dévastées.

D'autres passent les années de guerre aux Pays-Bas. Parmi eux se trouvent Huib Hoste, Louis Van der Swaelmen et Louis Herman De Koninck. Les deux premiers fondent avec les architectes néerlandais H. P. Berlage et P. H. Cuypers le *Nederlands-Belgisch Comité voor Gemeenschapskunst* qui se préoccupe également de la reconstruction de la Belgique. Aux Pays-Bas toujours, certains architectes belges feront connaissance avec les œuvres de collègues tels que J. M. van der Mey, M. De Klerk et P. Kramer. Ces derniers avaient réalisé à Amsterdam des complexes d'habitations dans le style de l'*Amsterdamse School*, une architecture expressionniste basée sur



Couverture de la revue *La Technique des Travaux*.



Couverture de la revue *Émulation*.

l'utilisation de briques (sombres) dans différents appareils, de toits de tuiles, de fer forgé et de sculptures décoratives. Ils font également la connaissance d'architectes comme J. Duiker, J. A. Brinkman et L. C. Van der Vlugt, spécialistes de ce qu'on appelle *Het Nieuwe Bouwen*, qui se caractérise principalement par l'utilisation de nouveaux matériaux et de nouvelles techniques de construction, comme l'ossature en acier et le béton armé, mis en œuvre dans des constructions ouvertes dotées de grandes baies vitrées et de fines menuiseries métalliques, dans des projets où la fonction détermine la forme. Les architectes les plus progressistes tels H. Hoste et L. H. De Koninck se rallient aux thèses de *De Stijl*, défendues par des architectes comme T. Van Doesburg, G. Rietveld et J. J. P. Oud, où prédominent les surfaces géométriques horizontales et verticales et où l'utilisation des couleurs se limite aux tons de base.

### Le climat architectural

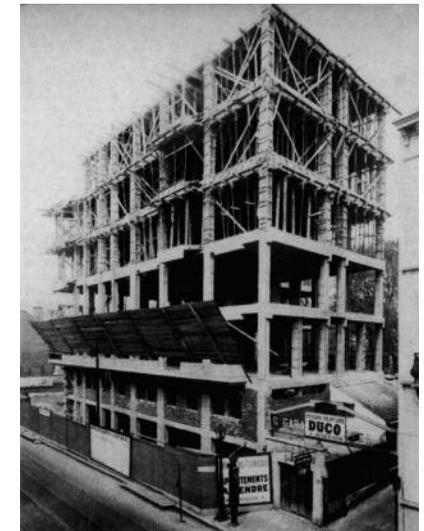
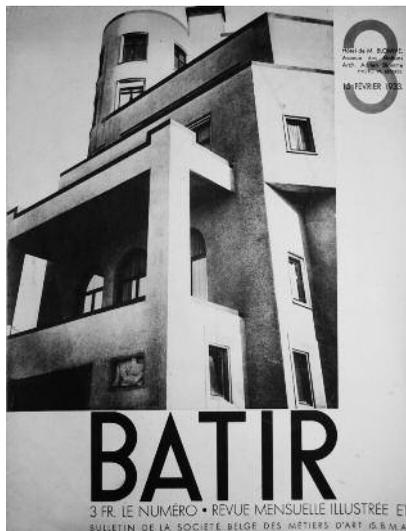
À partir de la fin de la Première Guerre mondiale, le monde architectural belge est pris d'une véritable fièvre de reconstruction du pays et, après les rudes années de guerre, les architectes trépignent, impatientes de pouvoir à nouveau se mettre au travail. Cet enthousiasme se manifeste notamment par la parution d'un grand nombre de revues d'art et d'architecture, où sont débattues en long et en large

les différentes idées au sujet de l'architecture et de l'urbanisme. Des publications comme *Au volant*, *La Cité*, *7 Arts*, *Le Document* et *Opbouwen* voient ainsi le jour et témoignent de la grande variété de vues des divers architectes.

Certains d'entre eux restent encore attachés aux traditions d'avant-guerre de l'éclectisme et des Beaux-Arts. Celles-ci se caractérisent par une combinaison de différents styles, par la présence de motifs classiques, de guirlandes, de bas-reliefs, de toits mansardés et de façades enduites ou de briques décorées de bandeaux de stuc. D'autres s'en tiennent encore à l'Art nouveau, avec ses motifs végétaux typiques et l'utilisation décorative de matériaux tels que le verre, le fer et la brique émaillée.

Deux styles architecturaux vont toutefois marquer l'entre-deux-guerres de leur empreinte. D'une part, il y a l'Art Déco, très prisé, qui tire son nom de l'*Exposition des Arts décoratifs et industriels de Paris* (1925). L'Art Déco se caractérise par ses formes géométriques et ses gradins et l'utilisation de pierre naturelle polie, de bois poli, de miroirs, de verre, de cuivres rutilants et de détails chromés. Ce style, et en particulier l'Art Déco américain avec ses gratte-ciel, prévaudra dans la construction d'appartements pendant tout l'entre-deux-guerres. D'autre part, on voit apparaître le modernisme, expression stylistique d'avant-garde véhiculant diverses théories sur l'aménagement

Couverture de revues : *Bâtir*, *La Cité*.



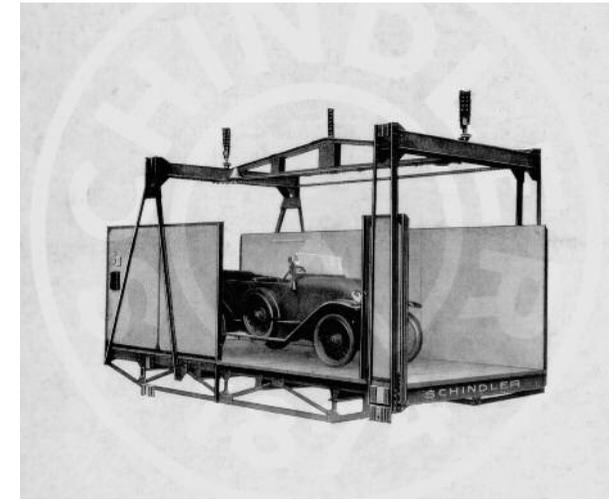
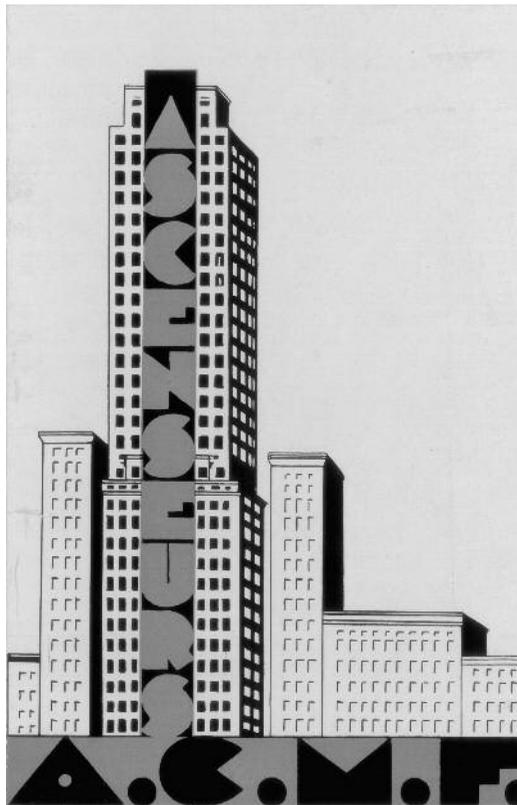
Essai de mise en charge des pieux Franki lors de la construction du *Résidence Palace*, vers 1925.

Ossature en béton, *Les Pavillons français*, vers 1930.

de la ville moderne, qui tente d'arriver à un langage universel où la fonction détermine la forme. C'est toutefois la volonté de construire en série à l'aide de matériaux et de techniques révolutionnaires, comme l'ossature en acier et le béton armé, qui permettra au modernisme de jouer un rôle si important dans la construction des immeubles à appartements après 1930.

### Innovations techniques et perspectives nouvelles

Le développement de l'armature en béton et la découverte de l'ossature en acier joueront un rôle crucial dans l'évolution de l'immeuble à appartements. Ces techniques permettent en effet de réaliser des constructions en hauteur dans de bonnes conditions de sécurité, d'efficacité et de « légèreté ». Une telle construction nécessite néanmoins des fondations de qualité, possibles désormais grâce à l'utilisation des célèbres pieux Franki. Ces pieux en béton coulés dans



Démonstration de l'ascenseur de sécurité de Elisha Graves Otis en 1853.

Ascenseur à voitures de Schindler.

le sol sont le fruit d'un procédé breveté par la *Société des Pieux armés Frankignoul* créée en 1910 par Edgar Frankignoul. Les pieux Franki connaissent un succès retentissant et seront utilisés non seulement en Belgique, mais aussi dans toute l'Europe.

L'invention et le développement de l'ascenseur pour personnes constituent également une étape importante dans l'évolution des constructions en hauteur. L'ascenseur n'acquiert sa fiabilité que dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle suite à l'invention de l'ascenseur de sécurité par Elisha Graves Otis. Otis construit des monte-charges à vapeur dès 1850. En 1853, il fait une démonstration de son ascenseur de sécurité à la *Crystal Palace Exhibition* de New York, où sont présentées les dernières nouveautés en matière d'art et de technologie. Pour prouver que son ascenseur était totalement sûr, il fit couper le câble auquel il était suspendu : l'ascenseur ne tomba pas, mais resta suspendu au frein de sécurité. Les premiers monte-charges et ascenseurs hydrauliques furent introduits en 1878 et le premier ascenseur pour personnes actionné par un moteur électrique plus compact fut commercialisé vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Ce dernier en particulier marque une percée majeure pour le développement des immeubles à appartements. Les ascenseurs à vapeur ne pouvaient en effet être installés que dans de très grands immeubles. Les modèles électriques, en revanche, conviennent parfaitement dans des constructions de taille plus modeste.



Des éléments modernes sont mis en œuvre tant dans les projets contemporains que dans les réalisations plus traditionnelles. C'est le cas, par exemple, de cette cuisine standard conçue par Louis Herman De Koninck. Cette cuisine sera exposée en 1930 lors du troisième Congrès international d'Architecture moderne à Bruxelles. La société Van de Ven la commercialisera par la suite sous la marque Cubex.

Publicité pour salles de bains.



L'ascenseur joue un rôle important dans l'immeuble à appartements. Son aspect pratique est certes prépondérant, mais il n'est pas le seul. Le hall avec l'ascenseur est en effet la première chose que les visiteurs voient et fait donc office de carte de visite d'une construction. C'est la raison pour laquelle les ascenseurs des immeubles de luxe sont pourvus d'une grande richesse de détails, de lambris en bois, de miroirs, de boutons lumineux

et de plaquettes nominatives en cuivre soigneusement lustré qui mettent en valeur le style, le rang et le bon goût des habitants.

Les installations techniques modernes figurent parmi les principaux atouts des immeubles à appartements construits durant l'entre-deux-guerres. Les développements techniques tels que le chauffage central, des installations d'eau froide et chaude de qualité, de bons sanitaires et un parlophone, permettent d'équiper les immeubles à appartements de tout le confort nécessaire. En termes de facilité d'utilisation, ils sont donc nettement mieux lotis que les hôtels de maître et les maisons unifamiliales de l'époque, qui sont encore pour la plupart chauffés à l'aide de poêles à charbon et ne sont pas encore équipés de l'eau courante.

Des éléments modernes sont mis en œuvre tant dans les projets contemporains que dans les réalisations plus traditionnelles. C'est le cas, par exemple, de cette cuisine standard conçue par L. H. De Koninck, qui sera exposée en 1930 lors du troisième Congrès international d'Architecture moderne à Bruxelles. La société Van de Ven la commercialisera par la suite sous la marque Cubex.

Dans les années qui suivent immédiatement la Première Guerre mondiale, Bruxelles organise un grand nombre de conférences et d'expositions orientées sur le thème de la reconstruction. L'attention, bien entendu, se focalise en premier lieu sur les territoires dévastés de Belgique.

## Construction de logements sociaux

### La Société nationale des Habitations à bon marché

Par la suite, l'attention allait également se porter sur les «Habitations à bon marché pour le peuple et les classes moyennes» indispensables à Bruxelles pour faire face à la pénurie d'habitations. Avant-guerre, de telles habitations étaient réalisées au compte-gouttes, à l'initiative de quelques privés ou avec le soutien de la Ville. Avec la création, en 1919, de la Société nationale des Habitations à bon marché, les pouvoirs publics allaient apporter une contribution structurelle à la réalisation d'habitations pour les «nécessiteux» en accordant des prêts à des conditions avantageuses aux sociétés communales de logement, les «foyers», en vue de la construction de logements modestes, mais confortables. Une partie des immeubles édifiés dans ce cadre se rattachent encore, par leur typologie, aux logements sociaux d'avant la Première Guerre mondiale. Le complexe construit par Adolphe Puissant à Laeken en 1921 pour le Foyer laekenois, avec ses cages d'escalier en saillie, ses balcons simples et sa finition en brique avec des maçonneries décoratives, présente encore des similitudes avec les habitations sociales d'avant-guerre de la Cité Hellemans. Des immeubles à appartements similaires à des logements sociaux seront construits pendant tout l'entre-deux-guerres. Au fil des ans, les projets vont toutefois perdre quelque peu de leur simplicité comme ce fut le cas par exemple pour les logements sociaux conçus par Joseph Diongre en 1922 pour le Foyer saint-gillois, sis chaussée de Forest et rue de Bosnie. Le complexe en brique et en imitation de pierre naturelle avec entrée centrale, cages d'escalier, oriels et commerces au rez-de-chaussée que François Van Meulecom réalise en 1925 pour le



Adolphe Puissant, rue G. Schildknecht, Laeken, 1921.



François Van Meulecom, chaussée de Forest, Saint-Gilles, 1925.

même maître d'ouvrage, est plus proche, par sa conception, de l'Art Déco que de l'architecture en brique des constructions d'avant-guerre. En revanche, ils ne diffèrent guère des immeubles d'avant 1914 par leur aménagement et leur fonction. Les cages d'escalier sont communes, mais chaque appartement est doté d'une cuisine et d'installations sanitaires propres ainsi que de séjours et de chambres séparés.

### Les cités-jardins

Un important glissement a lieu dans la construction de logements sociaux dans les années vingt, époque à laquelle la *Société nationale des Habitations à bon marché* reprend des idées que certains architectes comme Louis Van der Swaelmen, Jean-Jules Eggericx, Raphaël Verwilghen et Victor Bourgeois avaient découvertes à l'étranger durant les années de guerre. Sous l'influence du *Garden City Movement* anglais, la préférence va de plus en plus, en ce qui concerne les logements sociaux, à des maisons unifamiliales situées dans les cités-jardins aménagées dans les communes de la périphérie. Ce choix est étonnant, d'autant qu'à la même période, la bourgeoisie privilégie de plus en plus l'appartement par rapport à la maison.

Malgré cela, on ne construira pas seulement des habitations modestes dans les cités-jardins, mais aussi quelques immeubles à



Jean-Jules Eggericx, place du Fer à Cheval, Logis Floréal, Watermael-Boitsfort, 1927-1930.

appartements qui serviront de point central et constitueront en quelque sorte le centre névralgique de la cité. Victor Bourgeois, un des principaux architectes et instigateurs du mouvement moderne en Belgique, réalise en 1922, au cœur même de la *Cité Moderne* à Berchem-Sainte-Agathe, une cité-jardin constituée de logements sociaux, un immeuble d'angle avec des appartements et des commerces. Le projet est fonctionnel et dépourvu de décors, à l'exception de quelques accents de couleur. Le bâtiment est réalisé en béton armé, à l'aide de plaques préfabriquées, ce qui permet de construire de manière rapide et économique.

La construction de l'immeuble à appartements de neuf étages conçu par Jean-Jules Eggericx commencera quelques années plus tard, en 1927, place du Fer à Cheval, dans la cité-jardin du Floréal à Watermael-Boitsfort; une construction en briques dont le style s'apparente fortement à celui de l'École d'Amsterdam. Immédiatement après son achèvement, le bâtiment sera la cible de multiples critiques: une telle construction en hauteur perturbe gravement le paysage bruxellois!

Page de gauche:  
Victor Bourgeois, place des Coopérateurs, Cité Moderne, Berchem-Sainte-Agathe, 1922.

# Sous un même toit

Le luxe collectif comme réponse à la disette et à la pénurie de logements



Publicité de la SBI dans divers journaux.

## La Société Belge Immobilière

Après la Première Guerre mondiale, la bourgeoisie est, elle aussi, en quête de logements. La constitution de la *Société Belge Immobilière* (SBI) apportera une première réponse à ce problème en octobre 1922. Une quantité substantielle d'immeubles à appartements destinés à la vente seront construits à son initiative dans la ville entre 1922 et 1925. En dépit des intentions louables de la SBI, la bourgeoisie n'est guère enthousiaste à l'idée de vivre en communauté sous un même toit. Le fait, en particulier, de devoir partager les communs, comme l'entrée, le hall, les cages d'escalier et les ascenseurs avec le voisin constitue un obstacle pour beaucoup. La vie en collectivité est encore souvent associée avec le phénomène des logements sociaux et vivre dans un appartement au lieu d'une maison unifamiliale ou un bel hôtel de maître est considéré comme une forme de déchéance.

## Messages à la Nation

Pour inverser la tendance, la SBI lance une campagne de promotion sous la forme d'une brochure intitulée *Messages à la Nation* qui vise à susciter son intérêt tant pour les appartements coûteux que bon

L'idéal selon la SBI.



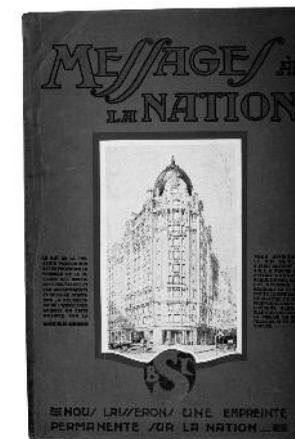
marché. Tous les aspects de la vie en appartement y sont abondamment commentés.

La brochure souligne avant tout les avantages économiques. En l'espace de dix ans, en effet, les loyers ont été multipliés par cinq et les prix de construction ont connu une évolution similaire alors que les revenus n'ont pas suivi. Habiter dans un appartement est nettement moins cher : le prix d'achat est sensiblement moins élevé que celui d'une maison unifamiliale ou d'un hôtel de maître et le partage des équipements communs fait, lui aussi, baisser les coûts. L'attention est également attirée sur le fait que, grâce à l'aménagement - tout est réuni sur le même étage - et aux innovations techniques comme le chauffage central, l'eau courante chaude et froide, l'électricité et le parlophone, il faut moins de personnel qu'il n'est d'usage à l'époque dans les maisons de maître. C'est un argument essentiel compte tenu de la pénurie de personnel domestique et du niveau des salaires, bien plus élevés qu'avant-guerre.

Outre les aspects économiques, la brochure vante également les côtés pratiques. La fiabilité des ascenseurs, la fonctionnalité des cuisines, la qualité et la propreté des systèmes de chauffage central, des sanitaires et d'autres commodités – les espaces communs pour la lessive et la présence d'un concierge – y sont décrits en long et en large. Enfin, la SBI joue également sur les sentiments des futurs occupants. Un appartement, en effet, offrira une vie de luxe, de confort et de haut rang. « Nos édifices sont des palais modernes qui éclipsent à beaucoup d'égards le château du duc, le manoir du baron de l'Ancien Régime. » L'attention des messieurs est également attirée sur le fait que « grâce à l'appartement », leurs épouses « ...épargnent les heures et les efforts ; elles préservent leur santé et leur beauté. » Les dames ne seront pas épuisées par les nombreuses et lourdes tâches ménagères et pourront à tout moment se vêtir avec élégance.

## Loi de 1924 relative à la copropriété

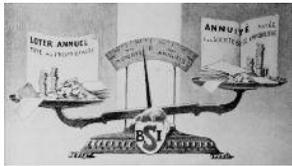
La méfiance affichée par d'aucuns à l'égard de l'habitat collectif n'est pas fondée uniquement sur l'absence prétendue d'intimité ou sur la déchéance de ne vivre « que » dans un appartement. La législation sur la responsabilité et l'acquisition d'un tel bien collectif reste en effet très vague. La loi du 8 juillet 1924 sur la copropriété, qui règle tous les aspects juridiques et financiers en la matière, va changer la donne.



Messages à la Nation de la SBI, avec, en couverture, un dessin de façade de l'immeuble situé à l'angle du boulevard de Dixmude et de la place Saintelette.



D'après la SBI, les dames préserveront leur beauté grâce au confort et à la fonctionnalité des équipements.

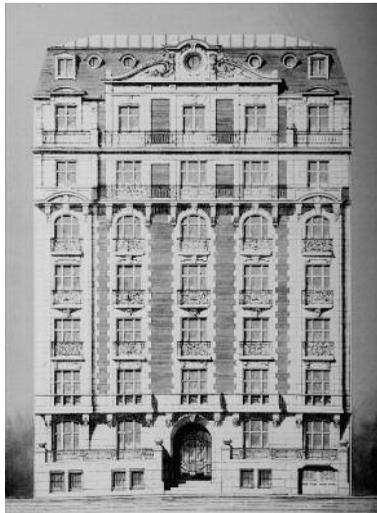


La loi relative à la copropriété est publiée au *Moniteur belge*.

Cette loi confère aux propriétaires d'un appartement les mêmes droits qu'aux propriétaires d'une maison, comme le droit de vente et d'achat et les mêmes devoirs en termes de bon voisinage et de responsabilité. La loi traite également de la propriété des parties communes. Divers promoteurs immobiliers commenceront dès lors à investir dans les immeubles à appartements. La loi permet aussi d'obtenir un prêt hypothécaire pour l'acquisition d'un appartement, chose qui n'était pas possible jusque-là pour une propriété collective.

### L'exemple français

Pour concrétiser ses belles promesses, la SBI fait appel, pour ses premières constructions, à des architectes français qui ont déjà fait leurs preuves à Paris, par la réalisation de divers immeubles à appartements. Des immeubles d'architectes tels que L. Duhayon et M. Julien, qui ne dépareraient en rien les boulevards haussmanniens à Paris, seront construits sur le boulevard de Dixmude, la place de l'Yser et la place Saintelette. Peu après, la SBI fera également appel à certains architectes belges comme Camille Damman et Charles De Wys, qui réaliseront des immeubles du même acabit, d'abord en collaboration avec leurs homologues français, puis seuls. Au départ, à l'instar de leurs confrères d'Outre-Quévrain, ils chercheront refuge dans les styles Beaux-Arts et éclectique, puis se laisseront séduire peu à peu par les charmes de l'Art Déco.



Une des premières réalisations de la SBI chaussée de Charleroi, par les architectes français M. Julien et L. Duhayon, 1924.

Un des premiers immeubles de la SBI, avenue Molière, vers 1925.



Les premiers immeubles de la SBI sont reconnaissables à leur association de briques et d'imitations de pierre naturelle, à leurs toits mansardés, à leurs balustrades et à leurs décors composés de frises et de guirlandes.

### Le Palais de la Cambre

Une des principales réalisations de la SBI est le *Palais de la Cambre* situé sur le terrain délimité par l'avenue Émile Duray, l'avenue de la Folle Chanson et l'avenue de la Cambre. Le projet de 1924 est l'œuvre de Camille Damman. Il est conçu comme un ensemble de neuf immeubles à appartements rassemblés autour d'une place centrale, mais dont cinq seulement seront finalement réalisés. Le projet est caractéristique des bâtiments de la SBI même s'il ne s'agit pas ici d'une combinaison de brique et de pierre naturelle, mais plutôt de pierre naturelle et d'imitation de pierre naturelle. Damman y ajoutera de surcroît certains éléments classiques, comme des pilastres et des statues.

L'organisation des espaces du *Palais de la Cambre*, tout comme pour les immeubles antérieurs de la SBI, est encore fortement inspirée de celle des hôtels de maître. Les plans des appartements comme des espaces publics sont conçus de telle sorte que les différentes fonctions sont soigneusement séparées les unes des autres. Les cages d'escalier et les ascenseurs séparés pour les occupants et pour le personnel sont organisés de telle sorte que chaque appartement est accessible au personnel domestique sans que ce dernier ne doive emprunter les couloirs et les ascenseurs réservés au public.



La maquette du *Palais de la Cambre* est exposée à l'Exposition internationale des Arts décoratifs et industriels modernes de Paris en 1925. Cette maquette n'a hélas pas été retrouvée.

*Palais de la Cambre.*

# Le Résidence Palace



Pas moins de 2.458 «pieux Franki» seront nécessaires pour assurer la stabilité de cet énorme complexe de bâtiments.

RÉSIDENCE PALACE			
APARTHEMENTS	FURNISHED APARTMENTS	CONDOMINIUM APARTMENTS	RESTAURANT
<p><b>TARIF</b></p> <p>1. Pour un appartement de 100 mètres carrés par jour.</p> <p>2. Pour un appartement de 150 mètres carrés par jour.</p> <p>3. Pour un appartement de 200 mètres carrés par jour.</p> <p>4. Pour un appartement de 250 mètres carrés par jour.</p> <p>5. Pour un appartement de 300 mètres carrés par jour.</p> <p>6. Pour un appartement de 350 mètres carrés par jour.</p> <p>7. Pour un appartement de 400 mètres carrés par jour.</p> <p>8. Pour un appartement de 450 mètres carrés par jour.</p> <p>9. Pour un appartement de 500 mètres carrés par jour.</p> <p>10. Pour un appartement de 550 mètres carrés par jour.</p> <p>11. Pour un appartement de 600 mètres carrés par jour.</p> <p>12. Pour un appartement de 650 mètres carrés par jour.</p> <p>13. Pour un appartement de 700 mètres carrés par jour.</p> <p>14. Pour un appartement de 750 mètres carrés par jour.</p> <p>15. Pour un appartement de 800 mètres carrés par jour.</p> <p>16. Pour un appartement de 850 mètres carrés par jour.</p> <p>17. Pour un appartement de 900 mètres carrés par jour.</p> <p>18. Pour un appartement de 950 mètres carrés par jour.</p> <p>19. Pour un appartement de 1000 mètres carrés par jour.</p> <p>20. Pour un appartement de 1050 mètres carrés par jour.</p> <p>21. Pour un appartement de 1100 mètres carrés par jour.</p> <p>22. Pour un appartement de 1150 mètres carrés par jour.</p> <p>23. Pour un appartement de 1200 mètres carrés par jour.</p> <p>24. Pour un appartement de 1250 mètres carrés par jour.</p> <p>25. Pour un appartement de 1300 mètres carrés par jour.</p> <p>26. Pour un appartement de 1350 mètres carrés par jour.</p> <p>27. Pour un appartement de 1400 mètres carrés par jour.</p> <p>28. Pour un appartement de 1450 mètres carrés par jour.</p> <p>29. Pour un appartement de 1500 mètres carrés par jour.</p> <p>30. Pour un appartement de 1550 mètres carrés par jour.</p> <p>31. Pour un appartement de 1600 mètres carrés par jour.</p> <p>32. Pour un appartement de 1650 mètres carrés par jour.</p> <p>33. Pour un appartement de 1700 mètres carrés par jour.</p> <p>34. Pour un appartement de 1750 mètres carrés par jour.</p> <p>35. Pour un appartement de 1800 mètres carrés par jour.</p>	<p><b>PRICES</b></p> <p>1. Pour un appartement de 100 mètres carrés par jour.</p> <p>2. Pour un appartement de 150 mètres carrés par jour.</p> <p>3. Pour un appartement de 200 mètres carrés par jour.</p> <p>4. Pour un appartement de 250 mètres carrés par jour.</p> <p>5. Pour un appartement de 300 mètres carrés par jour.</p> <p>6. Pour un appartement de 350 mètres carrés par jour.</p> <p>7. Pour un appartement de 400 mètres carrés par jour.</p> <p>8. Pour un appartement de 450 mètres carrés par jour.</p> <p>9. Pour un appartement de 500 mètres carrés par jour.</p> <p>10. Pour un appartement de 550 mètres carrés par jour.</p> <p>11. Pour un appartement de 600 mètres carrés par jour.</p> <p>12. Pour un appartement de 650 mètres carrés par jour.</p> <p>13. Pour un appartement de 700 mètres carrés par jour.</p> <p>14. Pour un appartement de 750 mètres carrés par jour.</p> <p>15. Pour un appartement de 800 mètres carrés par jour.</p> <p>16. Pour un appartement de 850 mètres carrés par jour.</p> <p>17. Pour un appartement de 900 mètres carrés par jour.</p> <p>18. Pour un appartement de 950 mètres carrés par jour.</p> <p>19. Pour un appartement de 1000 mètres carrés par jour.</p> <p>20. Pour un appartement de 1050 mètres carrés par jour.</p> <p>21. Pour un appartement de 1100 mètres carrés par jour.</p> <p>22. Pour un appartement de 1150 mètres carrés par jour.</p> <p>23. Pour un appartement de 1200 mètres carrés par jour.</p> <p>24. Pour un appartement de 1250 mètres carrés par jour.</p> <p>25. Pour un appartement de 1300 mètres carrés par jour.</p> <p>26. Pour un appartement de 1350 mètres carrés par jour.</p> <p>27. Pour un appartement de 1400 mètres carrés par jour.</p> <p>28. Pour un appartement de 1450 mètres carrés par jour.</p> <p>29. Pour un appartement de 1500 mètres carrés par jour.</p> <p>30. Pour un appartement de 1550 mètres carrés par jour.</p> <p>31. Pour un appartement de 1600 mètres carrés par jour.</p> <p>32. Pour un appartement de 1650 mètres carrés par jour.</p> <p>33. Pour un appartement de 1700 mètres carrés par jour.</p> <p>34. Pour un appartement de 1750 mètres carrés par jour.</p> <p>35. Pour un appartement de 1800 mètres carrés par jour.</p>	<p><b>TARIF</b></p> <p>1. Pour un appartement de 100 mètres carrés par jour.</p> <p>2. Pour un appartement de 150 mètres carrés par jour.</p> <p>3. Pour un appartement de 200 mètres carrés par jour.</p> <p>4. Pour un appartement de 250 mètres carrés par jour.</p> <p>5. Pour un appartement de 300 mètres carrés par jour.</p> <p>6. Pour un appartement de 350 mètres carrés par jour.</p> <p>7. Pour un appartement de 400 mètres carrés par jour.</p> <p>8. Pour un appartement de 450 mètres carrés par jour.</p> <p>9. Pour un appartement de 500 mètres carrés par jour.</p> <p>10. Pour un appartement de 550 mètres carrés par jour.</p> <p>11. Pour un appartement de 600 mètres carrés par jour.</p> <p>12. Pour un appartement de 650 mètres carrés par jour.</p> <p>13. Pour un appartement de 700 mètres carrés par jour.</p> <p>14. Pour un appartement de 750 mètres carrés par jour.</p> <p>15. Pour un appartement de 800 mètres carrés par jour.</p> <p>16. Pour un appartement de 850 mètres carrés par jour.</p> <p>17. Pour un appartement de 900 mètres carrés par jour.</p> <p>18. Pour un appartement de 950 mètres carrés par jour.</p> <p>19. Pour un appartement de 1000 mètres carrés par jour.</p> <p>20. Pour un appartement de 1050 mètres carrés par jour.</p> <p>21. Pour un appartement de 1100 mètres carrés par jour.</p> <p>22. Pour un appartement de 1150 mètres carrés par jour.</p> <p>23. Pour un appartement de 1200 mètres carrés par jour.</p> <p>24. Pour un appartement de 1250 mètres carrés par jour.</p> <p>25. Pour un appartement de 1300 mètres carrés par jour.</p> <p>26. Pour un appartement de 1350 mètres carrés par jour.</p> <p>27. Pour un appartement de 1400 mètres carrés par jour.</p> <p>28. Pour un appartement de 1450 mètres carrés par jour.</p> <p>29. Pour un appartement de 1500 mètres carrés par jour.</p> <p>30. Pour un appartement de 1550 mètres carrés par jour.</p> <p>31. Pour un appartement de 1600 mètres carrés par jour.</p> <p>32. Pour un appartement de 1650 mètres carrés par jour.</p> <p>33. Pour un appartement de 1700 mètres carrés par jour.</p> <p>34. Pour un appartement de 1750 mètres carrés par jour.</p> <p>35. Pour un appartement de 1800 mètres carrés par jour.</p>	<p><b>TARIF</b></p> <p>1. Pour un appartement de 100 mètres carrés par jour.</p> <p>2. Pour un appartement de 150 mètres carrés par jour.</p> <p>3. Pour un appartement de 200 mètres carrés par jour.</p> <p>4. Pour un appartement de 250 mètres carrés par jour.</p> <p>5. Pour un appartement de 300 mètres carrés par jour.</p> <p>6. Pour un appartement de 350 mètres carrés par jour.</p> <p>7. Pour un appartement de 400 mètres carrés par jour.</p> <p>8. Pour un appartement de 450 mètres carrés par jour.</p> <p>9. Pour un appartement de 500 mètres carrés par jour.</p> <p>10. Pour un appartement de 550 mètres carrés par jour.</p> <p>11. Pour un appartement de 600 mètres carrés par jour.</p> <p>12. Pour un appartement de 650 mètres carrés par jour.</p> <p>13. Pour un appartement de 700 mètres carrés par jour.</p> <p>14. Pour un appartement de 750 mètres carrés par jour.</p> <p>15. Pour un appartement de 800 mètres carrés par jour.</p> <p>16. Pour un appartement de 850 mètres carrés par jour.</p> <p>17. Pour un appartement de 900 mètres carrés par jour.</p> <p>18. Pour un appartement de 950 mètres carrés par jour.</p> <p>19. Pour un appartement de 1000 mètres carrés par jour.</p> <p>20. Pour un appartement de 1050 mètres carrés par jour.</p> <p>21. Pour un appartement de 1100 mètres carrés par jour.</p> <p>22. Pour un appartement de 1150 mètres carrés par jour.</p> <p>23. Pour un appartement de 1200 mètres carrés par jour.</p> <p>24. Pour un appartement de 1250 mètres carrés par jour.</p> <p>25. Pour un appartement de 1300 mètres carrés par jour.</p> <p>26. Pour un appartement de 1350 mètres carrés par jour.</p> <p>27. Pour un appartement de 1400 mètres carrés par jour.</p> <p>28. Pour un appartement de 1450 mètres carrés par jour.</p> <p>29. Pour un appartement de 1500 mètres carrés par jour.</p> <p>30. Pour un appartement de 1550 mètres carrés par jour.</p> <p>31. Pour un appartement de 1600 mètres carrés par jour.</p> <p>32. Pour un appartement de 1650 mètres carrés par jour.</p> <p>33. Pour un appartement de 1700 mètres carrés par jour.</p> <p>34. Pour un appartement de 1750 mètres carrés par jour.</p> <p>35. Pour un appartement de 1800 mètres carrés par jour.</p>

Essentiellement destinée au public international, la liste des prix du *Résidence Palace* est rédigée en quatre langues. La location d'un appartement meublé coûtait entre 150 et 200 francs belges par jour. Une fortune! Le salaire journalier d'un travailleur moyen était de 30 francs à l'époque.

Page de droite:  
Vue perspective du *Résidence Palace*.

Le quartier entourant l'actuel rond-point Schumann tremble sur ses bases en 1923, lorsque les premiers pieux destinés à soutenir le prestigieux *Résidence Palace*, le long de la rue de la Loi, sont enfoncés dans le sol. L'architecture, mais aussi le concept tout entier de l'énorme complexe – à cette époque le plus grand d'Europe! – marquent, en effet, une véritable révolution dans la perception de l'appartement.

Le projet voit le jour à l'initiative du prospère banquier wallon Lucien Kaisin qui se lance dans la construction d'appartements en qualité de promoteur immobilier à l'issue de la Première Guerre mondiale. Ses idées se matérialisent dans un concept de l'architecte suisse Michel Polak. Cet architecte, peu connu à Bruxelles, s'est formé à Zurich et à l'École des Beaux-Arts de Paris. Il avait conçu quelques hôtels de luxe à Montreux avant son arrivée à Bruxelles. Pas étonnant, dès lors, que le *Résidence Palace* ressemble davantage à un prestigieux hôtel qu'à un immeuble à appartements privés.

## Un univers en soi

Polak conçoit le *Résidence Palace* dans un style monumental austère rehaussé de quelques éléments classiques associés à des décorations et des détails Art Déco. Le complexe se compose de plusieurs édifices réunis autour d'une rue intérieure et d'un patio à colonnes. Les façades comportent une plinthe en pierre naturelle et sont pourvues d'un revêtement en imitation de pierre naturelle, décoré d'une frise à volutes et d'une moulure à redents.

Le *Résidence Palace* compte pas moins de 180 appartements, allant de petits flats meublés, que l'on peut louer à la semaine ou au mois, à d'énormes appartements de quelque 22 pièces. Outre le caractère parfois hors normes de ces habitations, c'est surtout la diversité des services et des commodités qui fait de ce complexe un univers en soi. Les occupants peuvent notamment faire appel au personnel rattaché au *Résidence Palace* et bénéficier des toutes dernières innovations. Il leur est par exemple loisible de se faire porter un repas préparé dans la cuisine du restaurant directement dans l'appartement grâce à un ingénieux système de monte-charge. Tous les appartements sont





Le Résidence Palace était un monde en lui-même. Il comportait un restaurant, des magasins, un salon de coiffure. Les délasséments étaient également prévus: un théâtre, une piscine, un cinéma et une salle de gymnastique.

Dessin de présentation du Résidence Palace, 1925.

équipés du chauffage central et des gaines spéciales ont été aménagées pour l'acheminement du courrier et l'évacuation des ordures. Le rez-de-chaussée accueille une banque, des commerces, des garages, une station service et un salon de coiffure. Côté détente et divertissement, le complexe abrite des restaurants, un théâtre, une piscine et des salles d'escrime et de gymnastique.

La liste des prix du Résidence Palace est établie en quatre langues et s'adresse à un public international. Le prix d'un appartement meublé varie entre 150 et 200 francs belges par jour. Une fortune! Le salaire journalier moyen d'un ouvrier de l'époque était seulement de 30 francs.

Diplomates, aristocrates, banquiers, écrivains, artistes et anciens coloniaux prennent leurs quartiers dans ce complexe d'exception. L'idée même que cette élite préfère un immeuble à appartements à un hôtel de maître constitue une véritable révolution dans les habitudes de la bourgeoisie bruxelloise. Le préjugé selon lequel les immeubles à appartements sont destinés uniquement aux logements sociaux et aux classes moins nanties s'en trouve dès lors complètement balayé. Le Résidence Palace ne conservera pas longtemps sa fonction d'immeuble à appartements. Le krach boursier de 1929 met fin aux années fastes et pour bon nombre d'occupants, ce mode de logement devient trop coûteux. Pour d'autres, cet « univers confiné » se révèle trop restrictif et ils décident de prendre résidence ailleurs. Le Résidence Palace restera habité jusqu'en 1941. Par la suite, il servira de centre administratif. Il sera d'abord investi par l'occupant allemand, puis par divers services et ministères.



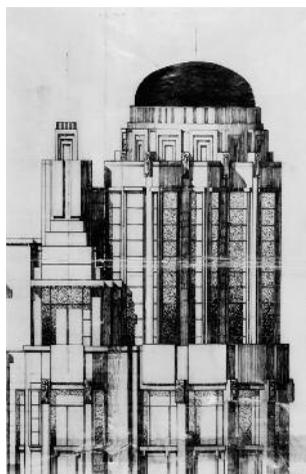
Le Résidence Palace a entre-temps été modifié en profondeur. Quelques éléments, comme la piscine, sont restés dans leur état initial.



# L'appartement gagne du terrain



Le Palais de la Folle Chanson d'Antoine Courtens, place de l'Étoile à Ixelles, 1920.



Le succès du *Résidence Palace* et l'intérêt croissant de la bourgeoisie pour les immeubles de la SBI à la fin des années vingt incitent les architectes et les promoteurs immobiliers à s'intéresser de plus près à la construction d'appartements. Plus aucun autre projet n'égalera toutefois le *Résidence Palace* par son prestige. Dans les années qui suivent, plusieurs luxueux immeubles à appartements Art Déco destinés à la bourgeoisie nantie verront le

jour. En 1928, Antoine Courtens concevra notamment, rond-point de l'Étoile à Ixelles, le superbe *Palais de la Folle Chanson* en style Art Déco qui, par son couronnement en étoile, semble épouser les contours de la place.

Les immeubles précités sont, de par leur caractère exclusif et leur finition luxueuse, généralement réservés à un public sélect. Mais ces appartements deviendront également trop coûteux pour lui après le krach boursier de 1929.

Marcel Peeters, *Les Pavillons français*, rue du Noyer, Schaerbeek, 1930.



## Kaisin père et fils, promoteurs immobiliers

Compte tenu des circonstances, Lucien Kaisin se tourne avec son fils Gérard vers des appartements un peu moins luxueux et réalise le projet des *Pavillons français* (1930-1934) dans la rue du Noyer, à Schaerbeek. Le projet est l'œuvre de Marcel Peeters, un architecte relativement méconnu. Les appartements sont certes dotés de tout le confort, mais les équipements et commodités de luxe du *Résidence Palace* font défaut.

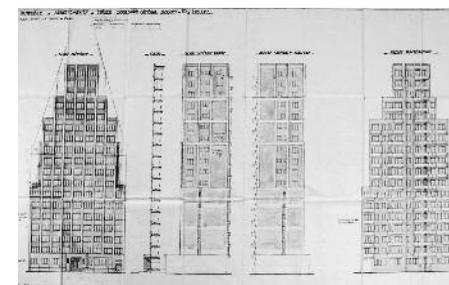
On y trouve une série d'équipements communs comme un système pour l'acheminement du courrier et l'évacuation des ordures ainsi que des salons de réception au rez-de-chaussée. L'accent est davantage mis sur la qualité de l'appartement proprement dit et sur les acquis techniques modernes. Chaque appartement est par exemple équipé d'une cuisine moderne, mais il n'y a pas de restaurant pour les occupants.

Sur le plan stylistique, Peeters tire son inspiration de la structure en gradins des gratte-ciel américains. La finition intérieure, avec ses parquets en mosaïque, ses boiseries lustrées et la richesse de ses détails décoratifs comme les lampes et les poignées de porte, sont typiques de l'Art Déco.

Après le décès de Lucien Kaisin, son fils Gérard reprend la direction de la Société de Promotion Immobilière, entre-temps rebaptisée *Société des Pavillons français*. Poursuivant sans relâche ses activités de construction, il réalisera plusieurs immeubles à appartements dans la ville, notamment chaussée de Waterloo et chaussée de Vleurgat. Grâce à leurs aménagements confortables, mais nullement excessifs, ces appartements attireront un large public d'acquéreurs.

La *Société des Pavillons français* restera en activité jusqu'à la Deuxième Guerre mondiale. Vers le milieu des années trente, Marcel Peeters conçoit pour elle la *Résidence de la Cambre* sur le boulevard Général Jacques à Ixelles, le premier « véritable » gratte-ciel américain de Bruxelles! L'immeuble compte dix-huit niveaux, mais ce n'est pas tant sa hauteur, mais plutôt l'idée que l'on peut construire indéfiniment en hauteur qui fait forte impression sur le monde bruxellois de la construction.

Le succès des Kaisin fait rapidement des émules. Nombreux sont en effet ceux qui, dans la foulée, vont tenter leur chance. En l'espace de quelques années, de petits et de grands investisseurs se lanceront dans la construction d'appartements pour les classes moyennes et la bourgeoisie nantie et réaliseront un grand nombre d'immeubles.



*Résidence de la Cambre*, 1938. *Supplément du Journal du bâtiment et travaux publics, l'activité architecturale en Belgique*, 16.10.1938.

Marcel Peeters, *Résidence de la Cambre*, boulevard Général Jacques, Ixelles, dessin de présentation, 1936.

# Le modernisme



Louis Herman De Koninck, chaussée de Waterloo, Ixelles, 1925, non réalisé.



Marcel Driesmann, théâtre La Luna, place Saintelette, Bruxelles, 1920.

À l'exception de quelques projets de construction de logements sociaux, comme les immeubles des cités-jardins du *Logis-Floréal* et de la *Cité Moderne*, le mouvement moderniste ne joue qu'un rôle modeste dans le monde de l'appartement à Bruxelles dans les années vingt.

En 1923, une série d'architectes et d'urbanistes modernistes, dont V. Bourgeois, R.

Verwilgen, J.-J. Eggericx, L. H. De Koninck et L. Van der Swaelmen, se rassemblent au sein de la *SBUAM*, la *Société belge des Urbanistes et Architectes modernes*, dans le but de s'orienter vers une nouvelle architecture. Le modernisme de la *SBUAM* n'est pas monolithique. Il s'imprègne de nombreuses influences internationales, allant de l'*École d'Amsterdam* au *Nieuwe Bouwen*, à Frank Lloyd Wright ou encore à *De Stijl*.

Avant 1930, les architectes modernistes conçoivent sporadiquement quelques immeubles pour le compte de particuliers. Le projet d'immeuble à appartements de la chaussée de Waterloo à Ixelles que De Koninck réalise en 1925, constitue une exception. Il en restera toutefois au stade du plan et ne sera jamais réalisé. Dans ce projet, la sobriété des tracés, de la façade et des accents chromatiques rappelle clairement les influences de *De Stijl*.

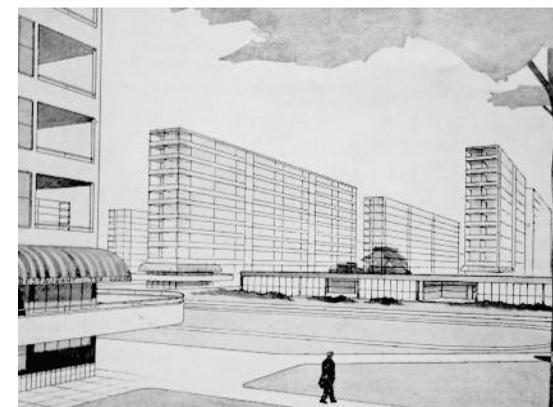
Un certain nombre d'immeubles à appartements manifestement inspirés par le modernisme voient toutefois le jour à la fin des années vingt. C'est le cas par exemple de l'immeuble abritant le théâtre *La Luna*, l'actuel *Kaaitheater*, de Marcel Driesmann, dont la construction est entamée en 1929. Avec sa façade recouverte d'un enduit blanc, ses fenêtres typiques et la sobriété de ses lignes, il s'agit d'un des premiers immeubles à appartements bruxellois où les éléments modernistes transparaissent aussi clairement.

## « Une solution heureuse au problème du logement »

L'apport du modernisme se modifie en 1930 à Bruxelles avec la tenue du troisième CIAM, le *Congrès international d'Architecture moderne*. Ce congrès, dont chaque édition se tient dans une ville différente, est le forum de rencontre des principaux architectes modernistes du monde entier.

Organisé sur le thème « Méthodes rationnelles pour la construction des groupements d'habitations », le congrès portera principalement sur le bien-fondé des constructions à un ou plusieurs niveaux. Il conclut que « les constructions en hauteur peuvent constituer une solution avantageuse au problème du logement, sans toutefois constituer la seule solution acceptable. » En ce qui concerne les cités-jardins, il est stipulé que « cette solution doit hélas conduire à une dispersion des habitations et à un dépeuplement de certaines zones habitées. » Les constructions en hauteur évitent un « éparpillement des éléments urbains » et assurent « l'aération de la ville » du fait de la concentration de l'habitat et de l'espace laissé entre les constructions.

Victor Bourgeois présente à ce congrès ses plans pour « Le Nouveau Bruxelles », un projet radical constitué de quatre-vingts immeubles à



Au troisième congrès des CIAM, en 1930, Victor Bourgeois dévoile ses plans d'une ville tout en hauteur comprenant quatre-vingts immeubles à appartements.



Stanislas Jasinski, rue de l'Anémone - rue Gabrielle, Uccle, 1932.



Jean-Jules Eggericx et Raphaël Verwilghen,  
*Résidence Léopold*, square de Meeûs,  
Bruxelles, 1935-1940.

appartements. Stanislas Jasinski avait présenté, l'année précédente, un projet comparable d'un centre administratif composé de gratte-ciel. Plusieurs architectes modernes se consacreront dès ce moment à la construction d'immeubles à appartements, dont la hauteur restera d'ailleurs encore limitée au début des années trente. Jasinski, un des architectes modernistes belges les plus éminents en matière de construction d'appartements, conçoit, en 1932, l'immeuble à grandes terrasses et jardin situé entre la rue Gabrielle et la rue de l'Anémone à Uccle à la demande d'un certain nombre de particuliers aux vues avant-gardistes. Jasinski est fortement influencé par des architectes comme Le Corbusier, Perrault et Mallet-Stevens, qu'il a rencontrés à l'occasion d'un stage à Paris. C'est un des premiers immeubles de Bruxelles où les notions modernistes de forme, de matériau, de lumière, d'air et d'espace sont concrétisées dans un projet d'un grand raffinement. Dans les projets ultérieurs de grands immeubles à appartements que Jasinski concevra avant et après la Deuxième Guerre mondiale à la demande de divers promoteurs



Georges France, *Résidence Insula*, square Vergote, Woluwe-Saint-Lambert, 1939.

L'intérieur de la *Résidence Insula* est réalisé avec un grand luxe de détails.



immobiliers, ce luxe n'existera plus et l'option sera davantage orientée vers l'efficacité et la reproductibilité de la construction. Dans les années qui suivent, le choix de la construction en hauteur est de plus en plus souvent retenu, comme ce fut le cas pour deux immeubles à appartements destinés à la bourgeoisie nantie, la *Résidence Albert* et la *Résidence Léopold*, qui seront construits après 1935 de part et d'autre de la rue du Luxembourg sur le square de Meeûs d'après un projet de Raphaël Verwilghen et Jean-Jules Eggericx. En tant que membre du CIAM, Georges France met également en œuvre les principes de construction en hauteur dans son projet de *Résidence Insula* au square Vergote. L'influence de Willem Marinus Dudok y est clairement perceptible. Le choix de la brique de couleur jaune clair, l'appareil de maçonnerie particulier et l'accentuation du couronnement de la façade rappellent directement l'hôtel de ville de Dudok à Hilversum. L'organisation limpide de la façade avec ses encadrements de fenêtres et de portes finement découpés et l'horizontalité

des enfilades de fenêtres marquée notamment par les appuis et les linteaux continus, accentuée au rez-de-chaussée par des jardinières intégrées, semble également s'en inspirer.

La construction en hauteur n'est pas acceptée sans quelques réticences, comme en attestent divers articles et interviews de Jasinski qui paraissent vers le milieu des années trente dans la revue *Bâtir*. Il y expose son point de vue sur les constructions en hauteur et les immeubles à appartements modernes. Il s'insurge notamment contre les ordonnances communales en matière de construction en hauteur. D'après lui, il est illogique d'imposer aux architectes les hauteurs de construction en vigueur au début du XX<sup>e</sup> siècle, tout comme de les contraindre à appliquer les méthodes de construction, les décors et les détails de cette époque. L'urbanisme, clame-t-il, doit au contraire être adapté à la construction d'immeubles à appartements, par exemple en disposant un certain nombre d'immeubles à intervalles raisonnables autour d'une place afin que la lumière puisse y pénétrer librement.

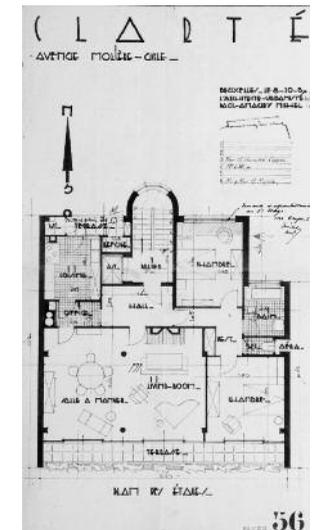
### Lumière, air et espace

La lumière, l'air et l'espace occupent une place essentielle dans la philosophie des modernistes. Paradoxalement, ils affirment que le fait de vivre dans des immeubles à appartements en ville est on ne peut plus naturel. Lorsque l'on domine la ville, la lumière peut pénétrer librement, et loin « des mauvaises odeurs, des acides, des bruits de la ville », l'air est plus pur, dit Jasinski dans une interview dans *Bâtir* en 1937.

C'est pour cette raison aussi que la terrasse est jugée indispensable. Cette association de lumière, d'air et de santé est d'ailleurs clairement mise en évidence dans les noms attribués à divers immeubles : *Belle-Vue*, *Résidence Sunshine*, etc. *Clarté*, le nom d'un des exemples les plus fonctionnalistes de la région bruxelloise fait, lui aussi, référence à ce principe. En 1938, le jeune architecte Paul-Amaury Michel - âgé de 25 ans à peine à l'époque - réalise le projet de cet immeuble de l'avenue Molière. Fortement influencé par les architectes modernes français comme Pierre Chareau, à l'exemple duquel il avait construit sa propre maison, *La Maison de Verre*, un an auparavant, R. Mallet-Stevens et Le Corbusier, Michel évoque, avec *Clarté*, la *Clarté* réalisée par Le Corbusier à Genève en 1930. Dans sa *Clarté* personnelle,



**Le rond-point de l'Étoile à Ixelles est un remarquable ensemble d'immeubles qui, par leur rotonde d'angle, sont en quelque sorte disposés en vis-à-vis. En 1928, Antoine Courtens conçoit le Palais de la Folle Chanson, imposant immeuble Art Déco qui, avec son couronnement en étoile, semble épouser la forme du rond-point. Un an plus tard, l'architecte Vanderstraeten conçoit, à l'angle de l'avenue du Congo et du boulevard de La Cambre, un immeuble à appartements en brique traditionnelle comportant des éléments Beaux-Arts et Art Déco. Jean-Florian Collin complète l'ensemble en 1931 par le Palais du Congo au coin de l'avenue du Congo et de l'avenue des Courses et, en 1937, par la Résidence Ernestine à l'angle de l'avenue des Courses et de l'avenue Ernestine.**



Paul-Amaury Michel, *Clarté*, avenue Molière 292, Uccle, 1938.

Plan de *Clarté*.

Michel met en œuvre une série d'éléments primordiaux de l'œuvre de Le Corbusier (l'ossature en béton et les colonnes, le plan libre, les fenêtres panoramiques et le choix des matériaux - le béton, l'acier et le verre - et les idées du CIAM au sujet de la vie dans un appartement où la lumière et l'air peuvent pénétrer sans entrave.

Au départ, ce sont surtout des particuliers aux goûts modernes qui alimenteront les carnets de commande. Par la suite, les promoteurs immobiliers s'adresseront, eux aussi, aux modernistes qui maîtrisent les techniques modernes de construction et sont capables de concevoir des projets dans des délais plus rapides.

# Production en série

## Jean-Florian Collin, architecte et promoteur immobilier

Une fois passées les années de la crise boursière, de plus en plus d'architectes et de promoteurs immobiliers se lancent dans la construction d'appartements. C'est le cas également de l'architecte et promoteur Jean-Florian Collin, qui se révélera être l'une des chevilles ouvrières de la construction d'appartements à caractère moderniste durant l'entre-deux-guerres.



Etrimo - Jean-Florian Collin, Résidence Ernestine, avenue Ernestine 3, Ixelles 1937.

Jean-Florian Collin, Palais du Congo, avenue du Congo 2, Ixelles, 1931.



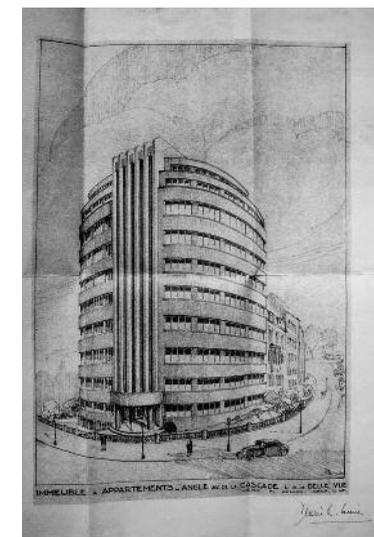
Il conçoit notamment le Palais du Congo et la Résidence Ernestine au rond-point de l'Étoile à Ixelles. Ces édifices sont clairement reconnaissables aux baies vitrées verticales surmontant l'entrée, accentuées par des contreforts verticaux avec couronnement en acier, et aux rotondes d'angle. Pour l'aménagement et la finition intérieurs, il optera principalement pour l'Art Déco avec ses formes arrondies et géométriques, ses pierres naturelles polies et une finition à base de miroirs, de chromes et de placages de bois.

## Etrimo

En 1935, Collin crée la société de promotion *Études et Réalisations immobilières (Etrimo)*, qui sera un des principaux maîtres d'ouvrage à Bruxelles en matière de construction d'appartements. Après la création d'Etrimo, Collin fera également appel à d'autres architectes. Il s'adressera notamment à des modernistes comme Jasinski. Une interview de 1936 montre qu'il attache une très grande importance aux méthodes de construction rapides. Il y formule l'espoir que les choses

évolueront vers une standardisation de tous les éléments, ce qui permettra de construire des immeubles en série, à l'image des voitures. Jasinski conçoit une série de projets pour le compte de Collin et en collaboration avec celui-ci. Leur partenariat donnera naissance aux réalisations les plus remarquables de l'œuvre d'Etrimo, comme Le Tonneau et la Résidence Bellevue le long des étangs d'Ixelles. On y reconnaît à la fois la main de Collin avec ses étroites fenêtres verticales et leurs contreforts (qui sont en quelque sorte la signature des immeubles Etrimo) et celle de Jasinski avec ses idées en termes de forme, de matériaux, de lumière et d'air.

Jusqu'à la Deuxième Guerre mondiale, Etrimo réalisera encore dans les quartiers entourant l'ULB à Ixelles un grand nombre d'autres immeubles à appartements remarquables, où l'accent sera mis sur le confort moderne et les nouvelles techniques de construction. Après la guerre, Collin et sa société de promotion immobilière continueront à réaliser de nombreux immeubles à appartements dans l'ensemble de la région bruxelloise.



Etrimo - Jean-Florian Collin et Stanislas Jasinski, Le Tonneau, avenue du Général de Gaulle 51, Ixelles, 1935.



Page de droite:  
Aperçu des immeubles Etrimo, 1938.  
Brochure.  
Des raisons de l'achat d'un appartement.

## UNE AVALANCHE DE PUBLICITÉS

Pendant l'entre-deux-guerres, tout est mis en œuvre pour rallier les occupants potentiels à la cause de l'habitat collectif. Un certain nombre d'articles et de brochures seront publiés durant les années vingt, dont la principale est sans conteste *Messages à la Nation*. Dans les années trente, une fois les années de crise les plus sombres passées et la reprise des activités de construction, on se remet à bâtir fiévreusement des immeubles à appartements pour toutes les couches de la population. Des dizaines d'articles paraîtront alors dans des revues professionnelles telles que *Bâtir*, *L'Émulation*, *Clarté* et *La Technique des Travaux*. On publiera également à cette époque un grand nombre de brochures et d'articles de presse qui vantent les mérites de l'appartement. Ce qui frappe, c'est que la teneur des articles des années trente diffère à peine de ce qui avait été écrit dix ans auparavant dans *Messages à la Nation*. Les principaux points restent la séparation entre la partie privative et communs; les couloirs, escaliers et ascenseurs accessibles au public. Une fois encore, on souligne systématiquement la présence d'équipements modernes tels que les sanitaires, les cuisines fonctionnelles, le chauffage central et le parlophone.

Bien que le message des publications ne varie guère en l'espace de vingt ans et ne se renouvelle pour ainsi dire pas, la vie en appartement est présentée durant tout l'entre-deux-guerres comme une forme de logement moderne et novatrice.

## UNE NOTE CRITIQUE

La vague de publicités et l'énorme quantité d'immeubles à appartements réalisés dans les années trente suscitent également une certaine résistance, comme en témoigne l'article « Tribulations d'un journaliste en quête d'un appartement » que Julien Flament publie dans *L'Émulation* en 1936. Il s'y moque notamment des panneaux agi-cheurs accrochés aux façades des nouveaux édifices, qui évoquent le caractère élitaire des futurs occupants. « Ici, le constructeur X va bâtir la résidence de l'élite » lit-on sur l'un d'eux, et « S'il y a une élite parmi les acheteurs de l'appartement, c'est ici qu'elle s'installera » clame-t-on sur un autre. J. Flament se demande ouvertement si la construction a bien été confiée à des architectes ou si c'est exclusivement l'affaire de quelques promoteurs et « ingénieurs », qu'il dépeint avec un certain dédain. Il se plaint de l'organisation uniforme des appartements : hall, ascenseur, salon, salle à manger, chambres, avec comme seul trait distinctif les chambres de bonnes qui sont tantôt intégrées dans l'appartement, tantôt confinées dans les étages supérieurs. Enfin, il émet les plus vives réserves sur le niveau de finition et sur les matériaux utilisés dans des bâtiments parfois érigés à la hâte.

## Une grande diversité



Muller et Servais, marché aux Porcs, Bruxelles, 1935.

De très nombreux immeubles à appartements, qui dominent aujourd'hui encore des quartiers entiers, seront construits à grande échelle dans toute la région durant les années vingt et trente. Leur grande variété fait qu'il est impossible de parler d'« immeubles à appartements de l'entre-deux-guerres ».

Une première distinction repose sur la nature du groupe cible. Les immeubles à appartements sont tantôt des complexes équipés de tout le luxe et le confort, tantôt de simples logements sociaux.

En outre, certains immeubles réunissent différentes fonctions, où bureaux, commerces, voire théâtre, côtoient les espaces résidentiels. Nombre de ces immeubles sont situés dans le Pentagone. C'est le cas notamment des *Halles America* de l'avenue de Dixmude, d'après un projet de Fernand Petit et Jacques Obozinski de 1921. La fonction résidentielle y est combinée avec des halles qui abritaient initialement un marché aux fruits. Le grand immeuble aux appartements modestes du Marché aux Porcs, d'après un projet de Muller et Servais de 1934, accueille des commerces au rez-de-chaussée. En 1928, l'architecte André Darche réunit, dans un immeuble de la rue Louis Hymans à Ixelles, sa propre maison et son propre bureau d'architecture ainsi que des appartements.

André Darche, rue Louis Hymans 9, Ixelles 1928. Ce bâtiment présente une grande variété de formes et de matériaux. Le choix des matériaux et l'utilisation de brique en divers appareils de maçonnerie évoquent l'architecture de l'École d'Amsterdam, tandis que la finition intérieure rappelle davantage l'Art Déco. Les formes géométriques sont une référence indéniable au cubisme.





Joe Ramaekers, avenue Molière 210, Ixelles, 1928-1930.

Les styles mis en œuvre varient, eux aussi, considérablement. Les premiers immeubles en style Beaux-Arts côtoient des réalisations plus tardives inspirées de l'Art Déco ou de l'École d'Amsterdam, voire des immeubles modernistes datant essentiellement de la fin de l'entre-deux-guerres. Ainsi, les imposantes *Halles aux Producteurs* situées avenue de Dixmude, avenue d'Ypres et avenue du Neuvième de Ligne à Bruxelles, d'après un projet de A. François, sont réalisées en style Beaux-Arts. L'exotisme de l'Art Déco s'exprime, quant à lui, dans un immeuble à appartements avec commerces de la rue Antoine Dansaert à Bruxelles, d'après un projet de Eugène Dhucque de 1927, avec ses décors en terre cuite émaillée et ses représentations de bananiers et d'orangers. L'expressionnisme de l'École d'Amsterdam est à l'honneur dans l'immeuble construit par Joe Ramaekers, avenue Molière en 1929. Enfin, la sobriété et le fonctionnalisme du modernisme trouvent leur expression dans les bâtiments de S. Jasinski,



Georges Leclercq et François Roos, *Résidence Solbosch*, avenue Brillat Savarin 101, Ixelles, 1937. Le bâtiment ressemble à un énorme paquebot échoué dans la ville. Les fenêtres rondes dans le toit mansardé, qui se démarque stylistiquement de la façade Art Déco, font penser à des hublots.

comme l'imposant immeuble à appartements de 1939 le long de l'avenue Louise.

Il existe par ailleurs une grande diversité en termes de taille et de place que les immeubles occupent dans le tissu urbain. On trouve notamment des bâtiments de trois ou quatre étages qui, par leur hauteur et leur superficie, sont comparables aux immeubles avoisinants, mais aussi des gratte-ciel de dix-huit étages. Certains immeubles sont isolés, d'autres suivent l'alignement des autres édifices. La superficie varie elle aussi. Certains immeubles à appartements occupent la même surface que des hôtels de maître, d'autres forment de véritables complexes. C'est le cas, par exemple, de certains ensembles en U situés autour d'une place, qui constituent une singularité urbanistique dans la ville, comme le complexe de l'avenue Émile de Beco à Ixelles.

De par leur conception et leur situation dans la ville, certains immeubles font figure de balise, tandis que d'autres semblent se fondre dans le tissu urbain et n'apparaissent qu'au second regard.

### « Bâtisseurs d'appartements »

Cette diversité est le résultat du grand nombre de sociétés, de promoteurs et d'architectes à l'origine des projets. Outre la SBI, les Kaisin père et fils, avec leur *Société des Pavillons français*, quelques architectes modernes et Jean-Florian Collin avec *Etrimo*, et bien d'autres encore se consacrent à la construction d'appartements et peuvent être qualifiés d'authentiques « bâtisseurs d'appartements ».

Il en va de même pour Adrien et Yvan Blomme, père et fils, qui gagneront leurs galons, en duo comme en solo, dans l'univers de l'appartement. Adrien Blomme suit une formation d'architecte en cours du soir à l'Académie de Bruxelles. Parallèlement, il travaille comme dessinateur chez Alexis Dumont, Antoine Pompe et Paul Hamesse. Son style, qui évolue sans cesse, ne souffre d'être enfermé dans un

simple qualificatif. Il possède une clientèle fortunée, et le plus éminent de ses clients est la famille de brasseurs Wielemans. C'est pour elle que A. Blomme construira, fin des années vingt, non seulement une maison d'habitation, mais aussi une brasserie et divers autres bâtiments dont le *Cinéma Métropole*, rue Neuve.

Il réalise son premier immeuble à appartements à l'avenue Émile Duray en 1928. La conception de ce bâtiment est d'inspiration clairement moderniste, même si A. Blomme y a inclus de nombreux éléments Art Déco. Il reconduira cet assemblage de styles dans le projet de son bureau avec maison d'habitation et appartements au coin de l'avenue Roosevelt et de l'avenue A. Depage. L'organisation des espaces, le choix des matériaux, la façade enduite et les fines menuiseries en acier sont autant de traits modernistes. L'encadrement des fenêtres, les bas-reliefs, les fenêtres cintrées de la loggia et la finition intérieure évoquent davantage l'Art Déco. Cette combinaison de styles est tout à fait typique de l'œuvre de A. Blomme, soucieux de préserver une certaine continuité entre la tradition et les innovations de son temps.

Charles De Wys, square de la Victoire, Saint-Gilles, 1934. Dans les années trente, plusieurs sociétés immobilières se lancent sur le marché des immeubles à appartements. C'est le cas notamment du *Comptoir national des Matériaux* qui tente, dès 1934, de vendre les appartements du square de la Victoire sur plan, avant même l'obtention du permis de bâtir.  
Coupure de presse, origine inconnue.

Rue de la Victoire et Square de la Victoire - Saint-Gilles  
(A proximité de la chaussée de Charleroi)

**Le Comptoir National des Matériaux**  
Sous les auspices de la Rev. Féd. des Bâti. à B. M. C. du 12/10/1930  
41, RUE DE SPA, BRUXELLES - Tél. : 12.91.11  
se construisent plusieurs BEAUX IMMEUBLES, comprenant chacun  
14 Appartements indépendants de 4 à 6 pièces.

TYPE I      TYPE II

Rez de ch. à partir de Fr. 55.000  
Etages      »      Fr. 62.000

CONDITIONS EXCEPTIONNELLES DE PRIX ET DE PRETS  
Le Comptoir National des Matériaux est le SEUL qui vous offre TOUS ses avantages :

Expériences de plus de 1200 immeubles dont 500 appartements construits dans l'agglomération bruxelloise. Financement avantageux. Livraison immédiate. Possibilité de louer. Appartements au sein de grands ensembles ; piscines, nombreux champs de tennis, orfèvres, restaurants, caves. Garantie de la disposition de tous les logements et de leurs parties. Vente au prix de revient et au prix le plus bas.

Renseignements et inscriptions à partir du 21 octobre 1933.  
Brevets ouverts tous les jours, même le dimanche matin.



Adrien Blomme, maison d'habitation, bureau d'architecte et appartements, angle des avenue Roosevelt et Depage, Bruxelles, 1929.

En 1931, il s'associe avec son fils Yvan. Sous l'influence de ce dernier, les projets deviennent plus fonctionnalistes, ce qui se traduit par une architecture plus sobre, plus attentive à la répartition des volumes et en particulier à la présence d'air et de lumière. Père et fils se muent ainsi en véritables constructeurs d'appartements et créent ensemble une typologie propre qui prend souvent la forme de duplex, voire de triplex. Ils concevront encore deux immeubles en 1936, notamment dans la rue Forestière et la rue Tenbosch à Ixelles.

Charles De Wys joue également un rôle important dans la construction d'appartements. Il conçoit plusieurs bâtiments pour la SBI dans les années vingt, entre autres dans la rue Hôtel des Monnaies et à la Barrière de Saint-Gilles. Ces premières réalisations s'inspirent entièrement des immeubles à appartements Beaux-Arts français et l'on y retrouve une association de brique et d'imitation de pierre naturelle, des guirlandes, des balustrades, des reliefs et des toits mansardés. Dans les années trente, il appliquera le langage esthétique de l'Art Déco avec ses lignes géométriques et ses structures en gradins. C'est le cas notamment pour le projet qu'il réalise en 1934 du square de la Victoire à Saint-Gilles.

Alphonse Malcorps est l'exemple même de l'architecte relativement méconnu en dehors du monde de l'appartement. Il réalise un grand nombre d'immeubles dans les années trente, dont le bâtiment qui forme l'angle de la rue du Trône et de la rue du Commerce (1935).



Son œuvre se caractérise par l'utilisation de briques de couleur sombre, la continuité des linteaux et des appuis de fenêtre, la terminaison des façades, la présence de bandes d'acier aux balcons et aux balustrades et celle d'oriels et de rotondes d'angle.

Jacques Saintenoy conçoit un grand nombre d'immeubles à appartements à Bruxelles, ce qui fait de lui un architecte important dans la ville. Son œuvre, influencée surtout par le modernisme et le style paquebot, fait la part belle aux aspects décoratifs. Son style est caractérisé et bien reconnaissable par la combinaison de béton, de brique et de pierre naturelle, l'horizontalité marquée par les balcons et les fenêtres allongés, les coins arrondis des balcons, les moulures redentées pour marquer les accès et les pas-

Alphonse Malcorps, rue du Trône, Bruxelles, 1935.

Jean Delhaye, *Résidence Basilique*, avenue Charles-Quint 124, Ganshoren, 1937-1953.



sages. Tous ces éléments se retrouvent, par exemple, dans un projet de 1938 d'une série de grands appartements de luxe au coin de l'avenue Louise et de la rue Dautzenberg ainsi que dans un bâtiment comprenant des appartements modestes pour les classes moyennes, rue Simonis à Ixelles.

Jean Delhaye occupe une place particulière dans le groupe des architectes qui se consacrent à la construction d'appartements. Il entretient des principes très marqués au sujet de l'organisation des immeubles à appartements. Il se forme de 1929 à 1934 à l'Académie de Bruxelles. Il y sera un des derniers élèves de Victor Horta. Après ses études, il travaillera dans le bureau de son professeur jusqu'en 1946. Il a mis toutes ses idées en pratique dans la *Résidence Basilique*, sise avenue Charles-Quint à Ganshoren (1937). Le projet présente clairement des éléments typiques de l'Art Déco, comme l'auvent à redents, les moulures autour des travées, le choix des matériaux de finition de l'avant-portail et la conception des lampes. On décèle en revanche des influences modernistes dans le choix des matériaux de la façade, la découpe des fenêtres et la finesse de la menuiserie.



Jacques Saintenoy, avenue Louise 244, Bruxelles.

# L'appartement idéal

L'attention des concepteurs ne se centre pas seulement sur l'aspect de la façade et l'implantation dans le paysage urbain, mais aussi sur l'organisation intérieure et la présence d'équipements et de commodités. C'est la catégorie de population visée qui sert ici de critère distinctif.

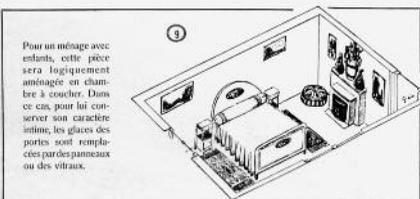
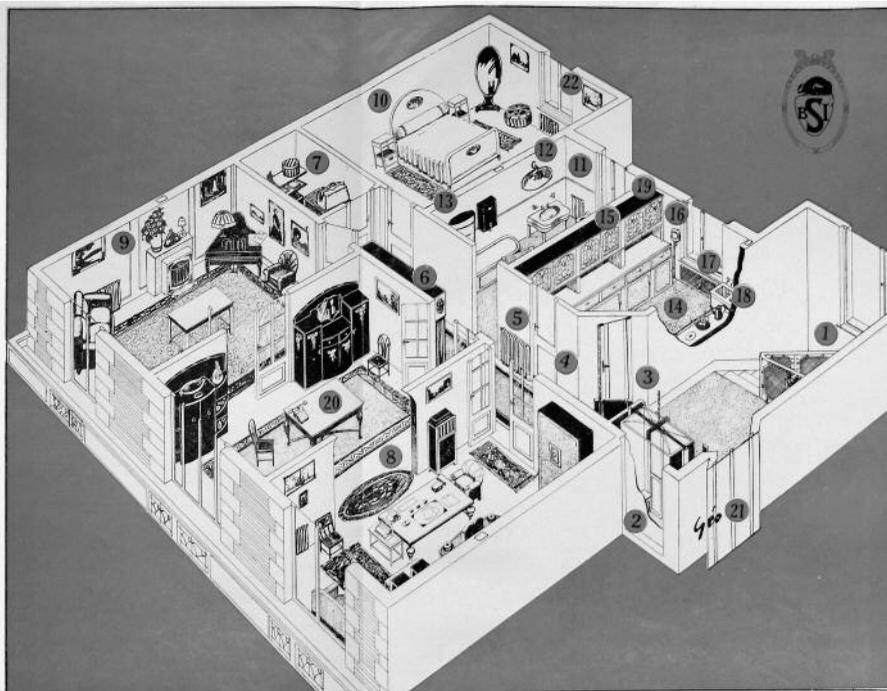
## « Hôtel d'étage »

Des appartements de grand luxe, très confortables, seront construits pour la bourgeoisie nantie durant tout l'entre-deux-guerres. Ces appartements, les « petits hôtels d'étage » comme les appelle

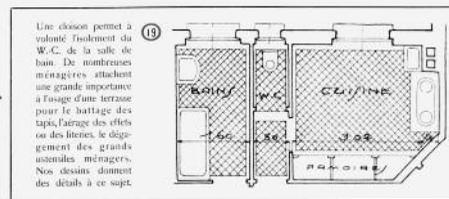
L'appartement idéal selon la SBI.

### Le Prototype de l'Appartement Moderne Idéal

- ① Remarque la belle largeur de cette cage d'escalier et l'allure de cette rampe.
- ② Voici l'ascenseur, qui sert de monte-charge à certaines heures détermiées.
- ③ Ici la porte d'entrée, seul accès de l'appartement.
- ④ Admirez la belle largeur de cette galerie bien éclairée pouvant faire hall.
- ⑤ Naturellement vous disposez du chauffage central. La chaudière est installée dans le sous-sol sous la garde du concierge.
- ⑥ Une belle armoire à glissières se trouve dans la galerie, vous permettant de suspendre une garde-robe dans la chambre à coucher.
- ⑦ Réduit-penderie, très pratique, servant de lingerie et de débarras où vous placerez linge, vêtements, chaussures, mallettes, cartons à chapeaux, machine à coudre, etc.
- ⑧ Le bureau-saloon et la salle à manger sont très bien proportionnés. Les pièces correspondent en grandeur à celles d'un immeuble de 6 mètres de façade.
- ⑩ Cette chambre à coucher est spacieuse, aérée et éclairée directement.
- ⑪ La salle de bain est digne de figurer dans de beaux hôtels particuliers.
- ⑫ On peut faire communiquer directement, par une porte, la chambre à coucher avec la salle de bain.
- ⑬ Remarquez ce boiler qui vous donne une réserve permanente d'eau chaude au degré désiré à l'usage du bain et de la cuisine. L'appareil de chauffage au gaz est inutile.
- ⑭ Voici une cuisine qui plaira à toutes les ménagères. Ni trop grande, pour éviter les fatigues et le travail inutile, ni trop petite, pour éviter l'encombrement.
- ⑮ Cette armoire de cuisine a provoqué un réel enthousiasme.
- ⑯ Voici le compteur du chauffage. Vous paierez ainsi exactement les calories que vous aurez consommées.
- ⑰ Ce garde-manger bien aéré et divisé sous la tablette de la fenêtre est à portée de la main sans être encombrant.
- ⑱ Voici un double évier (double cuvette et distribution d'eau chaude et froide).
- ⑳ Le téléphone relie l'appartement à la cage du concierge.
- ㉑ Voici l'entrée de l'appartement du voisin de palier.



Pour un ménage avec enfants, cette pièce sera logiquement aménagée en chambre à coucher. Dans ce cas, pour lui conserver son caractère intime, les glaces des portes sont remplacées par des panneaux ou des vitraux.



Une cloison permet à volonté l'isolement du W.C. de la salle de bain. De nombreuses ménagères attachent une grande importance à l'usage d'une terrasse pour le battage des tapis, l'aérage des effets ou des literies, le séchage des grands ustensiles ménagers. Nos dessins donnent des détails à ce sujet.

Stanislas Jasinski en 1936, sont des reflets de l'hôtel de maître, à ceci près que tout y est concentré sur un seul étage. La porte d'entrée, les halls, les ascenseurs et les cages d'escalier sont là pour témoigner du rang social et du bon goût des habitants. Ils sont donc conçus avec un soin et un luxe extrêmes. Les immeubles comprennent également des espaces communs, comme les buanderies et les garages. Ils ont aussi un concierge qui assure l'entretien des installations et se charge de divers services.

Les appartements proprement dits sont très luxueux et comportent plusieurs espaces possédant chacun une fonction bien définie. Outre les pièces classiques comme la cuisine, le salon, la salle à manger et les chambres, on y trouve souvent des pièces moins usuelles comme un vestiaire séparé, une lingerie, un boudoir pour les dames et un salon fumeur pour les messieurs. Et tout comme le voulait l'usage à l'époque dans les hôtels de maître, il existe une séparation marquée entre les pièces de jour et les pièces de nuit. Tout est également mis en œuvre pour séparer les occupants du personnel domestique. Certains immeubles sont dotés, dans le hall, d'un ascenseur pour les résidents et d'un autre pour le personnel. Dans les plus luxueux, le personnel accède au bâtiment par une entrée de service séparée et aux appartements par un escalier de service ou parfois un ascenseur de service. De quoi rendre le personnel pour ainsi dire invisible.

## Des appartements modestes pour les classes moyennes

Les années trente verront foisonner également les appartements destinés aux classes moyennes. Ils sont, dans les grandes lignes, semblables aux appartements de luxe : séparation des espaces de jour et de nuit et présence de commodités et d'équipements fonctionnels. Bien entendu, ces bâtiments sont plus modestes que les immeubles de luxe et ne sont par exemple pas toujours équipés d'un ascenseur. Dans la plupart des cas, ils sont également dépourvus d'installations séparées pour le personnel et ne bénéficient pas des services d'un concierge.

## Logements sociaux simples

Si l'accent porte sur le confort dans les appartements réservés à la bourgeoisie nantie et aux classes moyennes, il est en revanche mis sur la simplicité et l'hygiène dans les logements sociaux. La séparation des



## BIBLIOGRAPHIE

BRAUMANN A., e.a., *L'Immeuble et la parcelle, les immeubles à appartements comme éléments constitutifs du tissu urbain. Le cas de Bruxelles. 1870-1980*, AAM, Bruxelles, 1982.

DELHAYE, J., *L'appartement d'aujourd'hui*, Bruxelles, 1946.

PUTTEMANS, P. et HERVÉ, L., *Moderne Bouwkunst in België*, Bruxelles, 1975.

VANDENBREEDEN, J. et VANLAETHEM, F., *Art Deco en Modernisme in België. Architectuur in het interbellum*, Tielt, 1996.

VAN DER WOUDE, A., *Het Nieuwe Bouwen Internationaal. CIAM Volkshuisvesting Stedebouw*, Delft, 1983.

VAN LOO, A., *Dictionnaire de l'architecture en Belgique de 1830 à nos jours*, Fonds Mercator, Anvers, 2003.

*Guide de l'architecture à Bruxelles 1920-1930*, AAM, Bruxelles, 2001.

*Architecture Art Déco à Bruxelles 1920-1930*, AAM, Bruxelles, 1996.

*Brussel, breken en bouwen. Architectuur en stadsverfraaiing 1780-1914*, Bruxelles, 1979.

*Geschiedenis van hefwerktuigen, takels en de eerste liften*, Otis liften, septembre 2002.

*Messages à la Nation*, Société Belge Immobilière, Bruxelles, 1924

Divers articles de *Bâtir*, *Clarté*, *Émulation*, *La Technique des Travaux* et *Le Document*.

## Dans la même collection

1. LE CINQUANTENAIRE ET SON SITE (FR - NL - ESP - GB)
2. LE CIMETIÈRE DU DIEWEG (FR - NL)
3. LA GRAND-PLACE DE BRUXELLES (FR - NL - ESP - GB)
4. LE QUARTIER DU BÉGUINAGE (FR - NL)
5. LE HEYSEL (FR - NL - ESP - GB)
6. L'AVENUE LOUIS BERTRAND ET LE PARC JOSAPHAT (FR - NL)
7. TROIS VISAGES DE PASSAGES AU XIX<sup>E</sup> SIÈCLE GALERIES SAINT-HUBERT - GALERIE BORTIER - PASSAGE DU NORD (FR - NL - ESP - GB)
8. ANDERLECHT LA COLLÉGIALE - LE BÉGUINAGE - LA MAISON D'ERASME (FR - NL)
9. LE SABLON LE QUARTIER ET L'ÉGLISE (FR - NL - ESP - GB)
10. LE QUARTIER DES ÉTANGS D'IXELLES (FR - NL)
11. LE QUARTIER SAINTE-CATHERINE ET LES ANCIENS QUAIS (FR - NL)
12. LE PARC LÉOPOLD ARCHITECTURE ET NATURE (FR - NL - ESP - GB)
13. LE QUARTIER DES SQUARES (FR - NL - ESP - GB) MARGUERITE, AMBIOUX, MARIE-LOUISE ET GUTENBERG
14. LE SQUARE ARMAND STEURS À SAINT-JOSSE-TEN-NOODE (FR - NL)
15. LE QUARTIER ROYAL (FR - NL - ESP - GB)
16. LE QUARTIER DE L'OBSERVATOIRE À UCCLE (FR - NL)
17. L'AVENUE DE TERVUEREN (FR - NL)
18. LA VALLÉE DE LA WOLUWÉ (FR - NL)
19. L'AVENUE LOUISE (FR - NL)
20. LES BOULEVARDS DU CENTRE (FR - NL)
21. SAINT-GILLES DE LA PORTE DE HAL À LA PRISON (FR - NL)
22. LES BOULEVARDS EXTÉRIEURS DE LA PLACE ROGIER À LA PORTE DE HAL (FR - NL)
23. LE QUARTIER SAINT-BONIFACE (FR - NL)
24. LE QUARTIER NOTRE-DAME-AUX-NEIGES (FR - NL)
25. LES CANAUX BRUXELLOIS (FR - NL)
26. MARCHÉS DU PENTAGONE (FR - NL)
27. IMPASSES DE BRUXELLES (FR - NL)
28. UCCLE, MAISONS ET VILLAS (FR - NL)
29. LA PREMIÈRE ENCEINTE (FR - NL)
30. LE BOIS DE LA CAMBRE (FR - NL)
31. LE PALAIS DE JUSTICE (FR - NL)
32. L'ABBAYE DE LA CAMBRE (FR - NL)
33. L'AVENUE MOLIÈRE ET LE QUARTIER BERKENDAEL (FR - NL)
34. LES CITÉS-JARDINS LE LOGIS ET FLORÉAL (FR - NL)
35. CINÉMAS BRUXELLOIS (FR - NL)
36. LA RUE AUX LAINES ET SES DEMEURES HISTORIQUES (FR - NL)
37. LE DOMAINE ROYAL DE LAEKEN (FR - NL)
38. CIMETIÈRES ET NÉCROPOLES (FR - NL)
39. HISTOIRE DES ÉCOLES BRUXELLOISES (FR - NL)
40. LES BOULEVARDS EXTÉRIEURS DE LA PORTE DE HAL À LA PLACE ROGIER (FR - NL)
41. L'ABBAYE DE DIELEGHEN (FR - NL)
42. L'ANCIEN PALAIS DU COUDENBERG (FR - NL - GB)
43. LES IMMEUBLES À APPARTEMENTS DE L'ENTRE-DEUX-GUERRES (FR - NL)
44. LA CITÉ ADMINISTRATIVE DE L'ÉTAT (FR - NL)
45. L'HÔTEL COMMUNAL DE SCHAERBEEK ET LA PLACE COUGNON (FR - NL)
46. LES MAROLLES (FR - NL)
47. AU CŒUR DE FOREST ÉGLISE SAINT-DENIS, ABBAYE, MAISON COMMUNALE (FR - NL)
48. BRUXELLES ET SES CAFÉS (FR - NL)
49. LE PATRIMOINE RURAL (FR - NL)
50. LE PATRIMOINE MILITAIRE (FR - NL)
51. BRUGMANN L'HÔPITAL-JARDIN DE VICTOR HORTA (FR - NL)
52. GANSHOREN ENTREVILLE ET NATURE (NL - FR)
53. LE QUARTIER DE L'ALTITUDE CENT (NL - FR)

# Collection Bruxelles, Ville d'Art et d'Histoire

Faire découvrir les multiples joyaux du patrimoine de Bruxelles, tel est l'objectif de la collection **Bruxelles, Ville d'Art et d'Histoire**. Histoire, anecdotes, documents inédits, illustrations anciennes, considérations urbanistiques, architecturales et artistiques, autant de facettes qui exciteront la curiosité du lecteur-promeneur.

## **Immeubles à appartements de l'entre-deux-guerres**

À l'origine, les immeubles à appartements connurent un succès mitigé en région bruxelloise. Ce n'est que peu de temps après la Première Guerre mondiale, en réponse à la pénurie de logements et des matériaux, que la bourgeoisie aisée manifesta son engouement pour ce type de logement. De très luxueux immeubles furent construits dans les années vingt, le *Résidence Palace* en est l'exemple emblématique.

À partir des années trente, de plus grands ensembles furent édifiés pour un public plus varié. Nombre d'entre eux, particulièrement intéressants et diversifiés, tant au niveau de leur ampleur, que de leur confort, de leur style et de leur implantation dans le tissu urbain, furent réalisés. Certains sont même considérés comme de véritables réussites architecturales et, à ce titre, bénéficient depuis peu de mesures de protection.

Emir KIR,  
Secrétaire d'État  
en charge des Monuments et des Sites

