

Tatiana DEBROUX, Jean-Michel DECROLY, Chloé DELIGNE, Christian DESSOUROUX, Christophe LOIR et Mathieu VAN CRIEKINGEN

### Résumé

À travers l'analyse de quatre ensembles résidentiels historiques (Place Saint-Michel, XVIII<sup>e</sup> s.; quartiers Notre-Dame-aux-Neiges et Berkendael, fin XIX<sup>e</sup> s. ; Centre International Rogier, mi XX<sup>e</sup> s.), nous nous intéressons à la production matérielle de l'espace urbain élitair à Bruxelles, à travers les lieux, les acteurs, les dispositifs et les impacts de ces projets urbanistiques. Nous interrogeons en particulier quelques-uns de leurs traits caractéristiques : le rôle déterminant des autorités publiques dans leur réalisation, la contribution sur le long terme de tels ensembles à l'ancrage territorial des élites, et ce que ces projets révèlent des formes de domination sociale dans la ville.

**Mots-clés** : histoire urbaine, géographie urbaine, domination de l'espace, élites, Bruxelles

### Introduction

Depuis le 17<sup>e</sup> siècle, la construction d'ensembles résidentiels destinés, à titre principal, à une frange (très) aisée de la population est entrée dans les pratiques de ce qui plus tard sera appelé l'« urbanisme ». Les capitales européennes ont ainsi été marquées dans leur développement par des opérations de prestige, destinées aux citadins nantis, et qui ont pris des formes variées : la Place Royale (ou des Vosges) de Paris (1605) en est un exemple précoce, auquel répondent les squares de Londres (Covent Garden, 1618) ; plus au sud, les quartiers centraux de Lisbonne sont reconstruits après le tremblement de terre de 1755 selon des tracés réguliers et spacieux, tandis que l'*ensanche* des villes espagnoles dans la deuxième moitié du 19<sup>e</sup> siècle (Vorm 2012 ; Girard et Marin 1999) offre à la bourgeoisie locale de nouveaux quartiers modernes, à l'image du très huppé quartier madrilène de Salamanca.

À Bruxelles, de tels ensembles caractérisés par un plan d'ensemble d'une certaine ampleur, par une forme de cohérence urbanistique et par l'importance des investissements consentis pour les réaliser, se sont multipliés à partir de 1770, moment de la réalisation d'un premier ensemble de ce type sur le territoire bruxellois : la place Saint-Michel (Loir 2011). La volonté de coupler cette réalisation à l'attraction d'une population aisée et nantie n'a jamais fait aucun doute ; ainsi que le rappelait l'historienne Arlette Smolar-Meynart, « cet élégant ensemble urbain était [clairement] destiné à la bourgeoisie de bon ton » (Smolar-Meynaert 1994 : 50-66). D'autres ensembles affichant les mêmes caractéristiques formelles et les mêmes ambitions suivirent, comme nous le verrons. Les conditions, les modalités et les acteurs de la réalisation de ces ensembles sont plus ou moins bien connus selon les cas, permettant au passage de dégager certaines constantes de ce type de projets et de réalisations. Deux d'entre elles nous semblent intéressantes à souligner et seront illustrées à travers les quatre cas d'étude que nous présenterons.

La première tient à la nécessaire implication et au nécessaire soutien (sous différentes formes) des pouvoirs publics dans la réalisation de ces ensembles ; sans eux, point d'ensembles urbains résidentiels, quels qu'ils soient. Ce constat, aujourd'hui banal, établi de longue date dans sa généralité (Olsen 1965 ; Topalov 1987 ; Harouel 1993 ; Lees *et al.* 2008), n'en demeure pas moins peu analysé dans la variation de ses déclinaisons locales et historicisées, particulièrement dans le cas

des ensembles résidentiels destinés à des groupes disposant d'un important capital financier. Au travers de l'étude proposée dans ces pages, nous mettrons en lumière différents mécanismes qui font des autorités publiques des acteurs essentiels de ce type d'espaces et partant, de la fabrication de quartiers « réservés ».

La seconde, plus intrinsèque sans doute, mais non moins essentielle, réside dans le changement d'affectation, en termes fonctionnels, économiques ou sociaux, qu'opère la réalisation de ces ensembles. La volonté plus ou moins affichée (notamment par les pouvoirs publics) de transformer des portions significatives de l'espace urbain (ou à urbaniser) fait partie intégrante de ces réalisations qui ne sont donc jamais « cosmétiques ».

En revanche, au-delà de leur ambition affichée d'attirer une population issue des classes privilégiées, la question de savoir si ces ensembles urbains ont réellement permis d'attirer puis de pérenniser la présence significative de groupes sociaux dominants dans certaines portions de l'espace urbain est plus rarement posée. Cette question nous semble pertinente à explorer au regard de deux éléments. D'une part, les populations aisées ont été enclines à prendre part aux mouvements successifs d'extension urbaine puis d'éclatement périurbain en abandonnant leurs quartiers d'origine. Si ces choix résidentiels changeants n'ont pas fondamentalement remis en question la structuration sociospatiale de Bruxelles sur le long terme, elles mettent en garde contre le caractère figé des ensembles élitaires. D'autre part, il y a justement lieu de mettre en perspective le discours tenu par les promoteurs privés ou publics à propos de projets contemporains de ce type qui, à Bruxelles comme ailleurs, affichent fièrement leur capacité à attirer une population aisée, présentée comme hautement contributrice au bien-être économique de la ville<sup>2</sup>.

Cette question de la capacité de ces ensembles à attirer puis à pérenniser la présence de groupes sociaux dans l'espace urbain, nous l'avons déclinée de façon diachronique, pensant que l'exploration et l'analyse de cas d'étude historiques permettent de donner des éléments de réflexion sur la fabrique de la ville contemporaine. Autrement dit, il ne s'agit aucunement d'une prétention à une quelconque analyse à valeur universelle, mais d'une contribution à la déconstruction des discours dominant la fabrication de l'espace urbain contemporain.

## Éléments pour une analyse de la production d'ensembles résidentiels élitaires

Le point de départ de notre réflexion commune autour de la production ex nihilo d'ensembles résidentiels destinés à des populations privilégiées résidait dans les jeux d'acteurs qui interviennent dans la conception et la réalisation de tels projets immobiliers. Il s'est rapidement avéré qu'il convenait d'élargir le propos à d'autres aspects inhérents à la réalisation de ces projets.

En effet, les intentions et les réalisations concrètes des acteurs concernés, les liens que ces derniers tissent entre eux, sont indissociables tant des caractéristiques des sites sur lesquels portent leur intervention, des outils réglementaires et financiers dont ils disposent, que, de manière plus large, du contexte historique, local et global, dans lequel se déploie leur action. En ce sens, la grille de lecture que nous avons mise en place vise à analyser l'ensemble des éléments qui contribuent à la production matérielle de l'espace urbain : les lieux, les acteurs, les dispositifs et les impacts.

Dans un premier temps, l'analyse porte sur la localisation du projet et sur les caractéristiques du **site** retenu : propriétaire initial du foncier, aménagement et usages en vigueur, représentations associées au quartier... Au-delà de leur caractère factuel, ces informations permettent par exemple de mettre en évidence les opportunités économiques qu'offrent certains sites ou, au contraire, les difficultés intrinsèques de certains projets, notamment celles liées aux questions foncières. Une seconde étape de l'analyse consiste à identifier aussi précisément que possible les **acteurs** concernés, à différents titres, par le projet étudié - initiateurs, bailleurs de fonds, facilitateurs issus de la sphère publique, constructeurs... - et à mettre en évidence leurs rôles respectifs dans sa conception et sa mise en œuvre. Pour mener à bien les projets, tant les acteurs publics que privés justifient leur action en se référant à la notion d'**utilité publique** qui la légitime, tout en dissimulant parfois d'autres buts

poursuivis lors de l'opération. Les différents règlements urbanistiques mis en place au long du 19<sup>e</sup> siècle instaurent l'expropriation pour cause d'utilité publique, une invocation puissante au bien de tous qui permet d'outrepasser des droits individuels et de compléter d'autres **outils urbanistiques**, tant incitatifs (plans d'embellissement) que prescriptifs (cahier de charges pour les façades, plans d'alignement). Ces différents outils conditionnent non seulement l'apparence du bâti qui peut être édifié, mais ils en définissent aussi les fonctions : bien souvent, une place est réservée dans les beaux quartiers pour des **aménités** (espaces verts, équipements culturels, voies de circulation...) qui indiquent le standing de ces espaces et contribuent à la rente de situation des ensembles résidentiels édifiés. Finalement, à travers le discours des acteurs publics et privés, les prescriptions urbanistiques strictes et l'apparence opulente des ensembles ainsi développés, transparissent la **dimension sociale** des projets étudiés et la transformation de l'espace qui en résulte. S'interroger sur les publics visés (et touchés) par les opérations, tout comme sur les populations ignorées ou bannies — lorsque les ensembles résidentiels élitaires modifient la topographie fonctionnelle d'un quartier déjà urbanisé — permet de compléter la grille de lecture ainsi élaborée.

### Cas d'étude : quatre ensembles résidentiels au fil du développement urbanistique bruxellois

Nous avons choisi quatre cas d'étude historiques (figure 1), quatre ensembles résidentiels bruxellois destinés à des populations riches, forcément fort différents les uns des autres selon l'époque de leur conception et de leur réalisation. Le choix a porté sur des ensembles, sinon uniques, du moins emblématiques et caractéristiques de leur époque, véritables reflets de leur contexte social, démographique et économique. Il s'agit de la place Saint-Michel (aujourd'hui dite « place des Martyrs »), conçue et réalisée entre 1771 et 1776, du quartier Notre-Dames-aux-Neiges, réalisé entre 1874 et 1890, du quartier de Berkendael édifié sur une plus longue période entre 1881 et 1939, et d'une des premières tours de logement, le Centre International Rogier (30 étages), construite entre 1957 et 1962. Tous s'inscrivent dans une période particulièrement mouvementée de l'évolution urbanistique de Bruxelles qui se caractérise par une expansion spatiale et une croissance démographique sans précédent, mais également par la mise en place des traits majeurs de la division sociale de la ville.

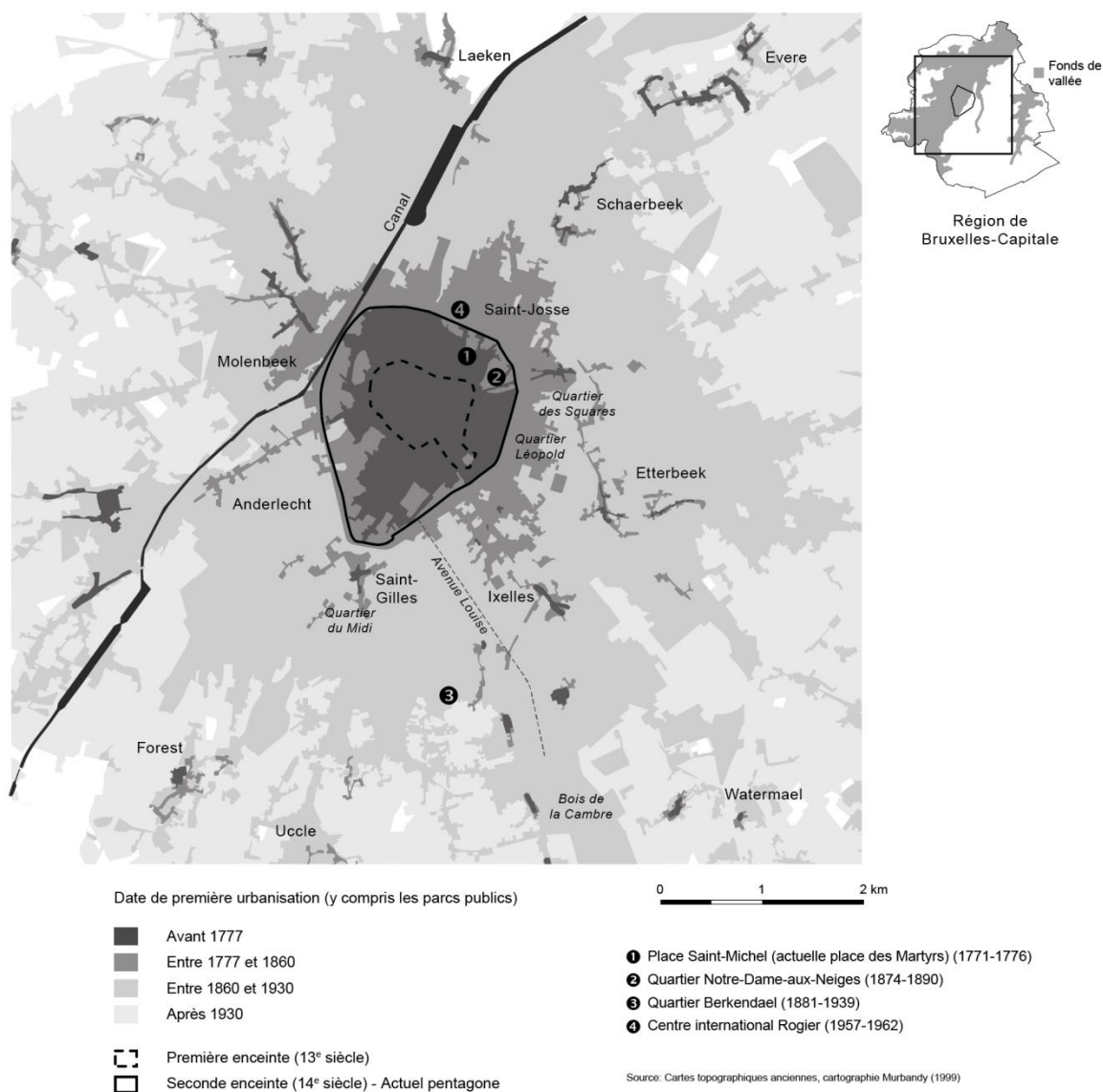


Figure 1 - L'emplacement des différents quartiers étudiés

### **La place Saint-Michel (1771-1776)**

Bruxelles garde, au 18<sup>e</sup> siècle, encore l'allure d'une ville médiévale en raison de ses fortifications et de son tissu bâti dense né de la soudure des premiers noyaux de peuplement. Ce n'est que dans le dernier quart du siècle que de premières interventions urbanistiques concertées d'envergure voient le jour. Elles concernent l'espace bâti à l'intérieur de l'enceinte historique : la place Royale, le quartier du parc de Bruxelles, le quartier du Nouveau-Marché-aux-Grains ainsi que la **place Saint-Michel (figure 1, n°1)** que nous examinerons de plus près.

L'aménagement, entre 1771 et 1776, de la place Saint-Michel marque le début des vastes travaux d'embellissement qui, en moins d'un siècle, moderniseront profondément l'espace urbain bruxellois. En offrant pour la première fois plus d'une cinquantaine de logements modernes et ce, selon de nouvelles prescriptions urbanistiques, elle inaugure également l'histoire de la production d'ensembles résidentiels destinés à des classes aisées à Bruxelles.

L'initiative de la réalisation revient à Josse Massion, un architecte et maître maçon résidant à Bruxelles, fort expérimenté dans la spéculation immobilière qui fleurit durant le dernier quart du 18<sup>e</sup> siècle. À cause de la rareté de l'offre de logements modernes, de la présence d'une cour prestigieuse (celle du gouverneur général des Pays-Bas autrichiens Charles de Lorraine) et d'un début de croissance démographique, les loyers connaissent alors une hausse de près de 50% (Smolar-

Meynaert 1994 : 50-51). Dans ce contexte, Josse Massion propose de lotir un des derniers vastes terrains non bâtis (une ancienne blanchisserie) situé à quelques dizaines de mètres de l'une des artères les plus modernes (rue Neuve). Pour ce faire, il demande des exemptions d'obligations financières aux pouvoirs publics. Jugeant ces demandes d'exemptions excessives, invoquant l'utilité publique et la nécessité d'améliorer l'accès par des voies de circulation plus importantes, les pouvoirs publics exproprient le « spéculateur ». Ensuite, c'est le Magistrat (la Ville) et son architecte Claude Fisco qui se chargent de la réalisation du projet.

Avec la place Saint-Michel, les pouvoirs publics inaugurent un procédé de production de l'espace qui sera fréquemment repris par la suite. Sur un terrain dont ils sont propriétaires, ils se chargent de la réalisation de la voirie (place, rues d'accès), du découpage en lots et du plan des façades à y édifier. Les lots sont mis en vente, les acquéreurs devant construire leur habitation en suivant, pour la façade, les prescriptions très strictes contenues dans le cahier des charges (figure 2). Avec ce procédé, la spéculation immobilière (investisseur privé) apparaît dans un second temps (en aval), au moment de la vente des lots, après que les pouvoirs publics aient réalisé la voirie et dressé le cahier des charges. Certains individus vont se porter acquéreurs de nombreux lots (et non pas uniquement de leur propre résidence), se chargeant de la construction puis spéculant sur la location ou la revente. Ainsi, les pouvoirs publics restent maîtres de la réalisation du projet et, par la vente des lots, trouvent le moyen de financer l'investissement engagé pour l'aménagement de la voirie. Ils ne régulent cependant pas la spéculation en aval. Au tournant des 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles, à une époque où les pouvoirs publics se dotent d'importantes réserves foncières (suppression des couvents, démantèlement des remparts) et où la pression démographique entraîne une demande croissante de logements et une spéculation immobilière, ce procédé sera fréquemment utilisé.



Figure 2 - Vue de la place Saint-Michel (actuelle place des Martyrs), dessin de L.F.G. Vander Puyt, 1778 – Collection Musée de la Ville de Bruxelles

Les logements édifiés autour de la place Saint-Michel (maisons individuelles de trois travées dont l'élévation de façade imposée empêche l'implantation d'un commerce) sont destinés à un public aisé. Ceci se confirme à l'analyse des acquéreurs et des occupants issus très largement de la bourgeoisie libérale : avocats, rentiers, greffiers, conseillers, médecins (Vanrie 1994).

Cette bourgeoisie trouve à la place Saint-Michel un espace d'une grande modernité. Exclusivement résidentielle et réservée à des riverains relativement nantis (prix de vente ou de location élevés), située en retrait des artères fréquentées mais avec des accès aisés (large artère et présence de pans coupés), composée de maisons aux façades modernes et uniformes, alignées, raccordées à l'égout et bénéficiant d'une bonne distribution d'eau, la place Saint-Michel se présente comme un espace élitaire, accessible en voiture, propre, aéré, bien éclairé et calme, qui tranche avec les rues sombres, hétérogènes, encombrées et bruyantes du reste de la ville.

### ***Le quartier Notre-Dame aux Neiges (1874-1890)***

Le contexte change quelque peu avec l'accession de Bruxelles au rang de capitale du nouvel État belge en 1830. La grande bourgeoisie bruxelloise, qui dirige les affaires politiques municipales en ce temps de suffrage censitaire, ambitionne de conférer à la ville l'image d'une cité respectable, riche et dynamique, en s'inspirant parmi d'autres des conceptions modernisatrices et hygiénistes importées de France. L'objectif était de redessiner certains quartiers et de renforcer les fonctions de prestige et la monumentalité, quitte à sacrifier ainsi une bonne partie de la ville héritée. L'adoption, en 1858, d'une loi relative à l'expropriation par zones pour raison d'assainissement des quartiers insalubres favorise amplement ce processus.

Les ambitieux projets d'embellissement entrepris par les autorités municipales et nationales avec l'appui d'investisseurs privés débouchent sur quelques réalisations majeures : la construction d'imposants édifices publics (palais de Justice, bourse de Commerce) ; la réalisation d'une percée urbaine à travers le cœur historique autorisant le voûtement du principal cours d'eau ; l'assainissement du **quartier Notre-Dame-aux-Neiges (figure 1, n°2)**.

Situé au nord-est du « Pentagone »<sup>3</sup>, ce quartier situé à proximité d'espaces de prestige fait l'objet de projets de réaménagements depuis les années 1860, dont celui de Victor Besme, l'inspecteur-voyer de l'agglomération<sup>4</sup>. Accueillant une population pauvre et ouvrière, organisé par d'innombrables impasses ouvrières, cet espace est au centre des préoccupations d'assainissement et d'embellissement portées par les édiles municipaux. Si les arguments hygiénistes mettent en avant la première notion (assainissement), c'est certainement la deuxième (embellissement) qui est plus largement recherchée. Les plans en témoignent : nouvelles perspectives, voies rectilignes, aspect monumental et terrain nivelé (voir notamment Demey 1990, t.1 : 98).

Cependant, avant toute réalisation d'ensemble, la topographie, les constructions ou les voiries existantes devaient être « effacées ». La loi de 1858, « relative à l'expropriation pour l'assainissement des quartiers insalubres » qui devait permettre les grands projets de transformation du Pentagone, ne peut être mobilisée dans le cas du quartier Notre-Dame-aux-Neiges. En effet, son application est soumise au principe de « nécessité » qui n'offrait pas la possibilité d'exproprier ce quartier étant donné qu'une partie de ses immeubles était encore en bon état. Il faudra attendre la nouvelle loi de 1867, qui remplace la notion de « nécessité » par celle d'« utilité publique », pour permettre la réalisation de plusieurs vastes projets d'embellissement de la capitale, dont le projet ici présenté (pour la législation relative aux expropriations, voir Leblicq 2000 et Godding 1982). Ainsi, « déclarée d'utilité publique », la transformation du quartier se fera sous les auspices de l'argumentaire mobilisant le couple assainissement/embellissement<sup>5</sup>. La nature spéculative des opérations effectuées par des sociétés privées et la volonté de retenir les populations aisées, attirées par les nouveaux beaux quartiers des faubourgs, ne sont, bien entendu, pas étrangères à la forme prise par le projet (Leblicq 1982 : 346).

Cette ambitieuse transformation est initiée et soutenue par un jeu d'acteurs auquel participent les autorités et le monde des affaires bruxellois. Citons d'abord le bourgmestre de Bruxelles, Jules

Anspach (1829-1879), à l'origine d'une politique de grands travaux. Sa très nette volonté de transformer le quartier Notre-Dame-aux-Neiges le pousse à défendre l'idée d'une participation de la Ville à la transformation du quartier. Malgré certaines tensions quant au projet et aux embellissements prévus, la ville octroie en concession l'exécution du projet à une société privée, la Société Anonyme du Quartier Notre-Dame-aux-Neiges<sup>6</sup>. Cette technique devait permettre aux autorités municipales de diminuer les risques et inconnues financiers liés à l'opération.

La nouvelle société<sup>7</sup> va prendre en charge les travaux de nivellement, d'établissement des égouts et de voirie. Elle va également construire une série de maisons, alors que, dans leur grande majorité, les sociétés immobilières fondées du 19<sup>e</sup> siècle sont rarement actives dans la construction. En effet, les risques et la complexité de ce domaine d'activité les poussent à s'en détourner, et à préférer les occasions spéculatives en amont. Ces constructions devaient stimuler l'urbanisation du quartier et offrir à la société des revenus locatifs. Malgré les conditions avantageuses faites par la Ville à la Société, les retards (dus aux procès) et les surcoûts (liés aux indemnités versées ou, au contraire, non perçues) accumulés dans l'opération de démolition-reconstruction se conjuguent aux effets de la crise économique qui touche le secteur immobilier à partir de 1878. À ce moment, seule une infime partie de la totalité des terrains a été construite<sup>8</sup>. La société sera contrainte de déposer le bilan en 1885, la Ville reprenant la main en rachetant les actifs – le patrimoine immobilier et foncier – de la société faillite.

Les plans du quartier sont l'œuvre d'Antoine Mennessier et de Georges Aigoïn. Combinant tracés diagonaux et perpendiculaires, ils devaient permettre l'établissement de parcelles très nombreuses, afin de rendre l'opération la plus rentable (figure 3).



Figure 3 - La place de la Liberté vers 1905 – Carte postale ancienne. Collection Belfius Banque

Bien que largement résidentiel, le nouveau quartier accueille une série de bâtiments destinés à le rendre plus attractif encore, en plus de la *Colonne du Congrès* (un monument à portée nationale) antérieure à la transformation du quartier. C'est essentiellement au privé que revient l'initiative de ces lieux principalement récréatifs ou marchands. Cependant aucun d'entre eux ne fut rentable. Le

*Cirque Royal* (1878), construit en intérieur d'îlot et permettant ainsi aux promoteurs de rentabiliser au maximum ces terrains, *la Galerie marchande du Parlement*, passage couvert en liaison avec le *Cirque Royal*, *L'Éden Théâtre* (1880) ou *Le Bain Royal* (1878), ne resteront pas plus d'une dizaine d'années en activité.

Ces transformations de large ampleur modifient donc totalement le paysage, mais aussi la structuration socioprofessionnelle du quartier (figure 4). Le nouveau parcellaire, de haut standing, en liaison avec la nature spéculative de l'opération, transforme ce quartier jusqu'alors ouvrier, en un espace résidentiel destiné à la bourgeoisie. Maisons bourgeoises unifamiliales et hôtels de maître, parfois sur plusieurs parcelles, sont construits ou acquis, notamment, par des rentiers, propriétaires, banquiers, avocats ou médecins.

Ce constat s'appuie sur un dépouillement des almanachs et annuaires de commerce disponibles pour Bruxelles à cette époque. Moins précis que des recensements de population mais aussi moins fastidieux à dépouiller<sup>9</sup>, ils permettent de se faire une idée relativement précise des profils socio-économiques des quartiers bruxellois du temps. Réalisés sur base de relevés de terrain effectués par des enquêteurs, ces annuaires recensent maison par maison les métiers ou professions de leurs occupants ainsi que les fonctions commerciales, libérales et administratives qui y sont hébergées. Contrairement à ce que leur titre laisse entendre, ils sont donc bien plus qu'un relevé commercial de Bruxelles. Ils ne sont bien sûr pas sans faille ni sans travers. Leur exactitude n'est pas sans tache et ils ne recensent pas la composition des ménages puisque seule la profession des chefs de ménage apparaît. Par ailleurs, ils ne permettent pas avec certitude de faire la différence entre lieu de résidence et exercice de la profession, bien que dans la majorité des cas, c'est le premier qui est plutôt repris. Enfin, ils sous-estiment très certainement la catégorie des « ouvriers » qui est systématiquement présentée de façon générique dans les immeubles où ceux-ci habitent, sans jamais donner ni leur nom, ni leur nombre. Ainsi en va-t-il dans le cas du Quartier Notre-Dame-aux-Neiges. Les numéros de rue ou d'impasses où logent des ouvriers sont repris sans aucun détail sous un libellé du type « 1 à 10 : Ouvriers ». La conséquence principale de cette omission volontaire est la sous-estimation du nombre d'ouvriers dans le tableau synthétique repris ici où nous avons attribué le nombre d'un ouvrier par numéro de rue concerné. La sous-estimation est essentiellement de mise pour 1865 puisqu'en 1893, cette catégorie a quasi disparu. Enfin, la dernière difficulté réside dans la manière de procéder à l'agrégation en différentes catégories socioprofessionnelles ; celles-ci étant décrites à l'échelle de l'individu-chef de ménage, elles sont d'une variété inouïe, allant du fabricant de cols ou de peignes au cabaretier, en passant par la laitière, le maréchal ferrant, jusqu'aux employés, journalistes, imprimeurs, rentiers, propriétaires, etc. Dans la mesure du possible, nous avons donc rangé les habitants du quartier en neuf catégories qui nous semblaient bien traduire les différents profils présents dans le quartier.



	1865	1893
Ouvriers (sans autre précision)	260	2
Ouvriers spécialisés/artisans	144	88
(Petits) commerçants/Cabaretiers/débits de boissons	133	166
Employés/fonctionnaires/militaires/enseignants/Artistes	34	112
Représentants de commerce, Négociants	3	32
Professions libérales, officiers, hauts fonctionnaires	8	94
Banquiers, comptables, agents de change/assureurs	1	27
Industriels/Entrepreneurs/ingénieurs	1	39
Rentiers et propriétaires	55	155
<b>Total</b>	<b>639</b>	<b>715</b>
Sièges de sociétés et institutions	2	41
Maisons vides et terrains non bâtis	0	46

Figure 4 - Profil socio-économique du quartier Notre-Dame-aux-Neiges avant et après sa transformation

Source : Rozez A. 1865. *Almanach du commerce de Bruxelles et des communes limitrophes*. Bruxelles, E. Guyot ; Mertens Ad. et A. Rozez. 1893. *Annuaire du commerce et de l'industrie de Belgique*. Bruxelles, Editions Ad. Mertens et Rozez.

Le constat qui ressort de cette comparaison à 30 ans d'intervalle est évidemment sans appel : disparition quasi totale des ouvriers (avec les impasses qui les abritaient), diminution drastique des artisans et ouvriers spécialisés, croissance importante des métiers du secteur administratif et éducatif et plus encore des professions liées aux affaires et à l'industrie, avec une croissance spectaculaire de la classe des gestionnaires financiers et des professions libérales et assimilées. Alors qu'en 1865, il n'y avait pas le moindre médecin dans le quartier, ils sont 12 en 1895. Il en va de même pour les avocats qui passent de 4 à 16, des ingénieurs qui se retrouvent à 9 en 1895 au lieu d'un seul, etc. Les agents de change quasi absents en 1865 sont 12 en 1895, sans parler des notaires et des professions émergentes comme les assureurs et architectes. La multiplication massive de sièges de société et d'institutions finit de donner le ton de la radicalité de la transformation. Encore faut-il dire que derrière l'apparent maintien relatif des professions liées au commerce, se cache une transformation fondamentale du paysage commercial du quartier. En effet, alors qu'en 1863, on compte près d'une quarantaine de cabarets et cabaretiers, cette catégorie a notoirement fondu en 1895 au profit de quelques cafés et restaurants et surtout d'un commerce bien plus adapté à la population qui est venue remplacer les expulsés. Le commerce de la mode et de la confection (robes, manteaux, modistes, corsets, chaussures...) est particulièrement représenté dans la nouvelle configuration de ce quartier, tout comme les magasins de cigares et tabacs.

#### **Le quartier Berkendael (1881-1939)**

Si les classes dirigeantes bruxelloises mènent dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle de vastes opérations d'assainissement et de modernisation du tissu urbain ancien, les opérations d'extension urbaine ne tardent pas à se multiplier pour répondre au rythme de croissance de la population. C'est le démantèlement des fortifications et l'aménagement, dès 1819, des espaces ainsi dégagés en

boulevard-promenade qui inaugurent l'extension de la ville au-delà de cette ceinture désormais arborée, vers des espaces ouverts attirant de nombreux ménages bourgeois désireux de quitter la ville dense. L'échec financier de plusieurs projets résidentiels mis en œuvre dans le centre encourage par ailleurs les investisseurs à se tourner vers les zones périphériques, qui inaugurent ainsi l'ère de la spéculation foncière et de l'urbanisation à grande échelle de zones périphériques non bâties<sup>10</sup>.

Pour assurer une cohérence à l'extension rapide de la ville, l'outillage de planification urbaine se développe, assurant à la fois des lignes directrices au moyen de plans d'ensemble (1844, 1863, 1866) et des marges de manœuvre pour la spéculation à travers des outils d'expropriation ad hoc (1858, 1867, cf. supra). L'extension urbaine est favorisée par ailleurs par le prolongement continu des lignes de transports collectifs urbains et mène à l'enserrement progressif des anciens noyaux villageois.

C'est à cette époque que se mettent en place également les éléments majeurs de la structuration sociale de la ville. Les développements bourgeois se situent dans la couronne est et sud-est de Bruxelles, dans la continuité spatiale des quartiers bourgeois et aristocratiques plus anciens ; les quartiers ouvriers et industriels, qui s'étendent également, se concentrent pour leur part à l'ouest de la ville, le long de la vallée de la Senne.

Ces extensions urbaines se réalisent tantôt à l'aide de simples plans d'alignement définissant le tracé de quelques rues le long desquelles les terrains sont vendus par lots individuels, tantôt par la création de véritables ensembles urbanistiques, dotés d'équipements et d'aménités destinés à la population résidente. C'est le profit tiré de la plus-value foncière lors de la revente des terrains qui permet de réserver une partie des espaces à ces occupations d'usage collectif, elles-mêmes susceptibles de faire croître la rente de situation. Outre qu'elles contribuent au standing de ces ensembles, certaines aménités comme les voiries prestigieuses et les parcs publics dessinés sous le règne de Léopold II (1865-1909) traduisent la volonté de mettre en scène la réussite économique du jeune État, et l'attention portée par le souverain au prestige des faubourgs de sa capitale.

Un des points communs à tous les quartiers nés à cette époque, et plus particulièrement aux quartiers bourgeois, est d'être dûs avant tout à l'initiative privée. Néanmoins, les autorités communales, qui détiennent le pouvoir d'expropriation des terrains et d'approbation des plans d'alignement, et l'inspecteur-voyer des faubourgs de Bruxelles, qui veille à la bonne intégration des nouveaux quartiers dans le développement général de l'agglomération, jouent un rôle essentiel et suivent de près les étapes de préparation et d'exécution du plan.

À l'image bien connue du quartier des Squares et du quartier du Midi, le **quartier Berkendael (figure 1, n°3)** est un exemple représentatif d'ensemble urbanistique édifié à l'intention des populations aisées à cette époque.

Le premier projet de valorisation des terrains du plateau du Berkendael remonte aux « plans d'ensemble pour l'extension et l'embellissement de l'agglomération bruxelloise » publiés par l'inspecteur-voyer Victor Besme en 1863 et 1866. Sur ces plans généraux d'intention, l'auteur avait prévu la création de plusieurs entités urbanistiques réservées à différentes couches de la population. Parmi elles figuraient trois « cités bourgeoises », dont la Cité du Midi située sur le plateau du Berkendael. Le dessin des rues indiqué sur le plan de Victor Besme n'engage cependant en rien le futur développeur. Le plan exprime plutôt les grandes options souhaitées par son auteur en termes de développement harmonieux de l'agglomération (Zitouni 2010).

Un premier plan général d'alignement du quartier<sup>11</sup> sous forme de rues rectilignes agencées en mailles régulières est soumis en 1881 aux autorités communales par un groupe d'investisseurs conduit par le banquier Georges Brugmann (1829-1900). Suscitant peu d'enthousiasme de la part des communes concernées, ce premier projet, bien en avance sur l'extension de la ville à ce moment, est abandonné<sup>12</sup>. Le lotissement progressif des zones voisines, plus particulièrement le long de la prestigieuse avenue Louise, et la situation très favorable des terrains par rapport à la ville, incitent les propriétaires à déposer un nouveau plan en 1899. Il couvre une zone plus étendue, d'environ 110 hectares, à cheval sur trois communes.

Le nouveau plan se distingue par un aménagement à caractère paysager très affiné : les voies de circulation sont articulées autour d'une série de places et de squares arborés. La hiérarchie des rues est clairement mise en évidence : les voies principales bénéficient d'un espace de promenade central (avenue Louis Lepoutre ; figure 5) ou d'une zone de recul aménagée en jardinets clôturés (avenue Molière, rue Jules Lejeune). Les rues latérales, plus étroites, sont disposées de manière symétrique à l'axe central du quartier, l'avenue Lepoutre, qui a comme point de fuite l'actuelle place Georges Brugmann. La perspective est fermée par une église qui ne sera achevée qu'en 1934 (del Marmol 2002 : 36).



Figure 5 - L'avenue Louis Lepoutre, vue depuis la place Georges Brugmann, vers 1910. Carte postale ancienne – Collection Dexia Banque.

Cette fois, la présentation des plans soulève peu d'objections de la part du Conseil communal, hormis celles relatives aux dimensions de l'emplacement réservé à la construction de l'église. Le consortium de propriétaires réuni autour de Georges Brugmann doit en outre faire face à des observations critiques de la part du comité de patronage<sup>13</sup> chargé de formuler un avis sur les conditions de revente de terrains faisant suite à toute expropriation par zones<sup>14</sup>. Le comité estime que la commune doit construire 50 habitations ouvrières dans les rues secondaires et réserver une centaine de terrains destinés à être vendus à des ouvriers. Georges Brugmann rétorque que d'autres terrains sont à disposition aux confins du quartier.

L'approbation par arrêté royal du « plan général d'alignement pour l'ouverture des rues du quartier Berkendael » en juillet 1902 donne le coup d'envoi aux travaux de viabilisation et de lotissement des terrains. Situé à mi-distance entre le centre-ville et les zones champêtres du sud de Bruxelles et proche du Bois de la Cambre, un lieu de promenade très prisé, le quartier attire une population bourgeoise nombreuse qui fait ériger ses premières demeures vers 1905. Parmi les acquéreurs, les professions libérales, les rentiers et propriétaires, les industriels et négociants sont largement surreprésentés (figure 6).

Rentiers et propriétaires	22%
Entrepreneurs, industriels et ingénieurs	21%
Négociants, commerçants	13%
Professions libérales	11%
Fonctionnaires et employés	8%
Hauts fonctionnaires et directeurs de société	7%
Banquiers, agents de change et assureurs	6%
Artistes	1,5%
Membres de la noblesse	0,5%
Autres	10%

*Figure 6 – Statut socioprofessionnel des chefs de ménage habitant le quartier Berkendael en 1930 (commune d'Ixelles)*

Source : Mertens Ad. et A. Rosez. 1930. *Annuaire du Commerce et de l'Industrie de Belgique*. Bruxelles, Editions Ad. Mertens et Rozez, vol.1.

Le mouvement de construction va s'essouffler pendant la guerre avant de se prolonger tout au long des années 1920 et 1930, offrant au quartier une grande diversité architecturale et stylistique. Certains des immeubles à appartements et hôtels particuliers, situés le long des grandes avenues, portent d'ailleurs le nom d'architectes de renom.

\*

Durant les premières décennies du 20<sup>e</sup> siècle, l'urbanisation des faubourgs se poursuit à un rythme élevé, grâce à la modernisation des tramways et l'extension des réseaux ferrés de banlieue. Ceux-ci renforcent le phénomène de navette quotidienne des travailleurs et consacrent la séparation entre lieu de travail et lieu de résidence. Cette époque voit également naître de nouveaux modes d'urbanisation. Un habitat plus lâche, plus éclaté aussi, annonce une rupture dans la manière de construire la ville. Les premiers lotissements pavillonnaires voient le jour sous forme de cités-jardins ou d'ensembles de villas aux franges de la ville, tandis que les immeubles à appartements se multiplient dans le centre.

Le développement continu des banlieues résidentielles répond aussi à la spécialisation de la ville centrale en lieu de commerce et d'affaires. Les travaux interminables de la jonction ferroviaire souterraine reliant les deux gares terminus au nord et au sud de la ville, réalisés en tranchée ouverte, contribuent par ailleurs à métamorphoser les quartiers du centre-ville situés le long du pertuis. De nouvelles gares sont construites au cœur de la ville, rendant l'accès aux nouveaux quartiers administratifs et d'affaires plus aisé pour les migrants alternants.

### ***Le Centre International Rogier (1957-1962)***

Après la Seconde Guerre mondiale, et plus particulièrement à la suite de l'exposition universelle et internationale de 1958 et de la désignation de Bruxelles comme siège provisoire principal des institutions européennes (1957), le visage de la ville change considérablement. Le mouvement d'internationalisation, souhaité et soutenu par les milieux politiques et d'affaires, projette Bruxelles dans une nouvelle ère de la promotion immobilière. L'avènement d'un marché immobilier spéculatif de bureaux signale la marque plus appuyée des promoteurs privés, d'abord belges puis étrangers, dans la production urbaine.

Le **Centre International Rogier (figure 1, n°4)**, une tour mixte accueillant à la fois des bureaux, des logements et des équipements publics et implantée sur un terrain né de la démolition de la gare du Nord dans le cadre des travaux de la jonction ferroviaire, constitue un exemple à la fois original et caractéristique de cette époque marquée par le développement spéculatif de bureaux, de centres commerciaux ou d'ensembles résidentiels modernes (Aron 1978 ; Dessouroux 2009).

Ce projet d'un complexe multifonctionnel de 110.000 m<sup>2</sup> dominé par un immeuble tour de 30 étages (figure 7), est développé sur un vaste terrain (2,4 hectares) localisé en bordure du centre historique.

Il est implanté dans un quartier urbain dense, situé sur le territoire de la commune de Saint-Josse, et structuré au long des décennies précédentes par l'activité de la gare du Nord. Cette dernière fut démolie en 1954, sans projet de reconversion du site, à la suite de l'inauguration de la nouvelle gare, quelques centaines de mètres plus loin. La construction du Centre International Rogier, initiée un an avant l'ouverture de l'Exposition Universelle de 1958, est achevée en 1962.



*Figure 7 - Le Centre International Rogier dans les années 1960, dominant la place Rogier. Carte postale ancienne – Collection Belfius Banque.*

Les autorités communales ont joué un rôle important dans la genèse du Centre International Rogier, ce dont témoignent à souhait les archives des débats tenus au conseil communal au milieu des années 1950<sup>15</sup>.

En effet, particulièrement désireuses de pérenniser une centralité commerciale forte à cet endroit, celles-ci vont user d'influence pour amener le propriétaire du terrain (l'État belge, via la Société des Chemins de fer) à le mettre en vente. Elles sont également appuyées en ce sens par un groupe d'acteurs privés défendant les intérêts des commerçants du centre de Bruxelles. En 1957, la société privée de promotion immobilière Lotimo acquiert le terrain en vente publique et, dans la foulée, reçoit de la commune une autorisation de bâtir validée par le ministère des Travaux publics. Le projet comporte 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux, une galerie commerciale, plusieurs grandes salles d'exposition, de vastes surfaces de parking et 155 appartements. La Commune de Saint-Josse participe même

directement au financement du projet en y prenant à sa charge l'aménagement d'une gare d'autobus et des salles appelées à accueillir les activités du Théâtre National (par ailleurs entièrement financées par l'État). Pour son bourgmestre, l'utilité publique escomptée motivait cet effort financier conséquent : « ... Une commune, un pouvoir public peut, cela est normal, faire des dépenses même à fonds perdu ou partiellement perdus ... du moment qu'il y retrouve un bénéfice indirect en revalorisant un quartier, en donnant à ses habitants et ses commerçants ... la possibilité de voir leurs affaires prospérer »<sup>16</sup>.

En outre, à la même époque, l'État belge finance l'aménagement de nouveaux boulevards routiers ceinturant le centre historique, dans le cadre de politiques de massification des mobilités individuelles et du renforcement du rayonnement tertiaire du centre de sa capitale. Un tronçon de cette nouvelle artère se trouve au pied du Centre International Rogier, décuplant de la sorte l'accessibilité de ses services. Ces nouveaux équipements, au sein même ou à proximité immédiate du Centre International Rogier, représentent à l'évidence des aménités de tout premier ordre pour ce projet immobilier de nature spéculative.

Dans sa composante résidentielle, entièrement financée par Lotimo, le Centre International Rogier fait figure de projet haut de gamme. Ses appartements, « de grand standing » (Novgorodsky 1962 : 199), offrent tous les équipements du confort moderne. Ses habitants « (y) trouveront grâce à l'altitude l'air frais de la campagne en même temps que les facilités du centre de la capitale » (S.N. 1959 : 36). Enfin, un club privé exclusif occupe le dernier étage de la tour. Le Centre International Rogier marque ainsi une rupture sociale nette avec son environnement proche, îlot de confort moderne jouxtant des quartiers populaires urbanisés au 19<sup>e</sup> siècle où cohabitent ouvriers, petits pensionnés et populations immigrées.

Le succès commercial du Centre International Rogier fut mitigé. De fait, l'opération ne parvint pas à enclencher la « revalorisation » résidentielle du quartier escomptée par les autorités communales. Démoli en 2001, il a laissé place à une nouvelle tour entièrement dédiée aux bureaux. Il a cependant marqué une rupture par rapport aux trois cas précédents, tant par sa forme (une tour de logement) que par sa localisation (au nord du centre-ville). Il annonçait ainsi en quelque sorte certains développements immobiliers contemporains qui mêlent logements, bureaux et aménités au sein d'un projet architectural unique, et qui se situent en dehors ou à la lisière des espaces traditionnellement bourgeois de la ville. Le développement historique de la ville se caractérise en effet par la reproduction d'une segmentation sociospatiale ancienne, matérialisée par la vallée de la Senne et le canal, séparant l'Ouest (ouvrier et industriel) du centre (pouvoir politique et économique) et de l'Est (résidentiel, bourgeois et aristocratique) de l'agglomération. À la fin du 20<sup>e</sup> siècle, cette structure opposant des quartiers anciens populaires à l'ouest à un bâti ancien revalorisé au sud et à l'est du centre-ville tertiarié est toujours d'actualité.

Ainsi, les principales structures sociospatiales de Bruxelles ont-elles été conservées. Des enjeux nouveaux, liés à l'internationalisation de la ville et à la reprise démographique récente, expliquent toutefois l'investissement de nouveaux espaces par les populations aisées, avec le soutien des pouvoirs publics<sup>17</sup> et, en ce qui concerne les réalisations nouvelles, grâce à l'action de promoteurs immobiliers attirés par le marché du logement de standing.

### **Quelques éléments de discussion**

Au terme de ce parcours qui nous a fait découvrir une série d'espaces résidentiels élitaires représentatifs de deux siècles de développement urbain, certains de leurs éléments caractéristiques méritent d'être discutés dans la perspective d'une compréhension du rapport des élites aux espaces urbains : la contribution déterminante des pouvoirs publics à la réalisation de tels ensembles résidentiels, leur contribution à l'ancrage territorial des élites sur le long terme, et les formes de domination sociale que ces ensembles traduisent.

### ***Les ensembles résidentiels élitaires, œuvres d'une cogénération public-privé***

Si on se réfère aux ensembles résidentiels étudiés, il ne fait aucun doute que de telles opérations d'aménagement urbain d'envergure font nécessairement intervenir et interagir des acteurs variés : propriétaires, investisseurs, lotisseurs, pouvoirs publics. Si ces derniers ne sont ni les initiateurs ni les bâtisseurs des projets analysés ici, ils jouent néanmoins un rôle décisif dans la mise en place des conditions de déploiement des quartiers élitaires.

Premièrement, en faisant usage de leur droit régalién, les pouvoirs publics offrent ou non la possibilité aux investisseurs de lotir les terrains et éventuellement de les bâtir. Ainsi, ils autorisent ou non un nouvel usage du sol urbain, tout en bannissant dans certains cas les usages antérieurs, et décident donc du mode de valorisation des terrains que détient l'investisseur. Ensuite, la puissance publique peut contribuer directement au projet résidentiel par la réalisation d'infrastructures (routes, gares, infrastructures culturelles, équipements collectifs, espaces verts...) en son sein ou à proximité. Ces infrastructures constitueront autant d'aménités du projet, susceptibles en retour d'augmenter localement la rente foncière, par exemple en dotant le quartier d'éléments attractifs (parc, théâtre...) ou en facilitant son insertion dans la ville, par extension des réseaux de transport.

Le soin apporté par les autorités publiques à leurs interventions dans les projets résidentiels étudiés s'explique vraisemblablement pour partie par les collusions qui s'établissent au sein même des élites entre décideurs politiques et économiques entretenant des relations proches et régulières (hauts fonctionnaires, banquiers influents, édiles politiques, grands propriétaires fonciers...). Mais cet engagement de la part des autorités publiques s'inscrit également – et probablement de manière décisive dans certains cas – dans les logiques propres de l'action publique. En effet, par leur contribution à la production d'espaces résidentiels élitaires, les pouvoirs publics peuvent également viser et atteindre des objectifs qui dépassent de loin les projets concernés : en facilitant l'édification de quartiers de standing, la puissance publique cherche notamment à augmenter l'image de marque et donc l'attractivité du territoire sur lequel s'exercent ses compétences.

Une relation intime s'est donc établie entre acteurs publics et privés dans la mise en œuvre des projets résidentiels élitaires. Les quartiers qui en résultent sont en ce sens le fruit d'une cogénération public-privé (Deligne, 2011).

### ***L'ancrage territorial des élites : entre persistance et déclin***

Après avoir mis en évidence la contribution essentielle des pouvoirs publics à la mise en œuvre des projets immobiliers d'ensembles élitaires, il est utile de s'interroger sur les déterminants de leur nature élitaire et comprendre les conditions de pérennisation éventuelle de ce statut particulier.

La complicité entre acteurs à la fois privés et publics est certes un préalable indispensable pour coupler utilement investissement foncier spéculatif et maîtrise de l'outillage réglementaire. Ce qui singularise plus spécifiquement les ensembles élitaires est de chercher à capter un public qui se distingue à la fois par son rang social et ses ressources financières. Pour gagner l'adhésion de cette clientèle, les développeurs (avec le concours des autorités publiques) ont recours à un arsenal de moyens pour créer un cadre attrayant : promenades arborées, squares et parcs, lieux culturels, dégagements, panoramas<sup>18</sup>. Ces interventions ont évidemment un coût (que ce soit en termes d'immobilisation foncière ou d'entretien) qui doit être compensé par une plus-value au moins équivalente engrangée sur l'ensemble des terrains mis en vente<sup>19</sup>. Quoique réduit à une équation relativement simple, ceci a une implication décisive : les habitants souhaitant investir et vivre dans les quartiers en question doivent être en mesure d'assumer les plus-values foncières qui leur sont imposées.

Et c'est justement par ce mécanisme d'ajustement des prix fonciers et immobiliers à un niveau élevé que se met en place un processus de sélectivité sociale. L'appropriation élitaire de l'espace concerné et l'homogénéité sociale qui en résulte sont dès lors largement déterminées par les conditions qui sont imposées lors de l'aménagement du quartier.

Ce pari spéculatif est pourtant fragile vu que la viabilité du projet dépend sensiblement de la venue d'un public suffisamment nombreux et aisé. Cette dépendance explique d'ailleurs le succès mitigé ou le développement au long cours de certains projets d'envergure, qui n'arrivaient pas à réunir des conditions suffisamment favorables au déploiement de leur caractère élitaires. Ce fut notamment le cas du quartier Royal de Koekelberg situé sur un plateau à l'ouest de la ville, qui conserve encore aujourd'hui une série de réserves foncières (destinées avant tout à des immeubles à appartements pour classes moyennes) quelque 135 ans après l'adoption du plan définitif d'aménagement. La proximité des quartiers ouvriers et industriels et l'éloignement par rapport aux lieux de résidence traditionnels des élites urbaines ont sans doute contribué à retarder le lotissement des terrains et l'affirmation du quartier comme lieu d'ancrage des élites.

Le Centre International Rogier constitue un exemple comparable, quoiqu'inscrit dans un contexte urbain et économique très différent. Cette tour résidentielle était pensée comme un îlot de modernité destiné à une nouvelle élite urbaine. La proximité des quartiers populaires et, de manière plus décisive, les bouleversements urbanistiques imposés au quartier dans les années 1970 et 1980 (opérations de rénovation urbaine sur le mode de la table rase, grands travaux d'aménagements routiers, creusement du métro) sonnèrent le glas de l'attrait de ce projet immobilier auprès des classes aisées, peu enclines à s'établir dans un quartier devenu chantier à ciel ouvert pendant près de deux décennies.

Le retour sur ces expériences historiques est porteur d'un enseignement important : par le truchement de comportements d'évitement de certaines proximités (notamment les quartiers commerçants et industriels, ainsi que les sources de bruit et de pollution) et l'attrait pour d'autres attributs (caractère résidentiel, présence de parcs ou de bois) ainsi que par les logiques d'agrégation sociale, certaines localisations ont de plus fortes chances d'ancrer sur le long terme les élites. Cela explique dans une certaine mesure la formation privilégiée des nouveaux quartiers élitaires dans les prolongements directs des quartiers aisés traditionnels (Pfersch 2011) et une certaine inertie dans les structures sociospatiales observée à Bruxelles.

Il n'est dès lors pas étonnant que dans le contexte actuel de croissance démographique (alimentée avant tout par une forte immigration étrangère socialement très variée), on assiste à Bruxelles avant tout à une densification et une homogénéisation des zones aisées traditionnelles situées dans le quadrant sud-est de la ville, soit un processus d'embourgeoisement accru de quartiers historiquement élitaires. La pérennisation du caractère élitaires de cette zone urbaine se trouve ainsi confirmée.

L'ampleur des bouleversements démographiques et sociaux que vit Bruxelles aujourd'hui nous amène toutefois à élargir le regard porté sur les transformations urbaines et la formation des espaces élitaires. On observe en effet des logiques alternatives d'inscription des classes supérieures (notamment de jeunes cadres expatriés des institutions européennes, des multinationales et des activités connexes) dans le tissu urbain central en créant de nouvelles centralités « petites-bourgeoises » au sein de quartiers populaires, notamment par des processus de gentrification (Van Criekingen 2013). Si ceux-ci ne reposent pas majoritairement sur la formation d'un patrimoine immobilier neuf (comme dans les cas historiques examinés), ils font appel à des prérequis similaires en termes d'interaction entre acteurs publics et privés. Les premiers mènent une politique de « revitalisation » des quartiers centraux (réaménagement des espaces publics, création d'infrastructures collectives, primes à la rénovation des logements privés...) qui crée un terreau favorable à une poussée des valeurs immobilières et à l'attrait d'une nouvelle population censée contribuer à une « mixité » retrouvée de la ville centrale. L'action des investisseurs privés s'inscrit, pour sa part, dans des mécanismes classiques de captation des plus-values immobilières générées par la demande quantitativement croissante de la clientèle solvable.

Le résultat en est la formation de niches « élitaires » spatialement circonscrites ou d'espaces interstitiels au sein de quartiers populaires mis sous pression. Si on n'assiste pas à la formation de quartiers uniformément élitaires dans le centre de Bruxelles, le mouvement de gentrification en cours induit néanmoins un bouleversement non négligeable du tissu social et enclenche des mécanismes d'exclusion, à la fois par le niveau des prix immobiliers pratiqués et par les modes



d'appropriation de l'espace public. Ce mode d'inscription des nouvelles « élites urbaines » dans les quartiers urbains centraux porte certaines caractéristiques similaires à la formation des quartiers élitaires... mais pourra-t-il « résister » au temps étant donné le contexte spécifique et conjoncturel dans lequel il s'inscrit : incapacité des jeunes et nouvelles « élites urbaines » à pénétrer sur le marché résidentiel des quartiers bourgeois péri-centraux (marché saturé et cher) et attrait particulier pour les quartiers centraux (animation, proximité du lieu de travail...) ?

### ***Domination sociale/Domination spatiale***

En complément de notre lecture de l'insertion de certains ensembles résidentiels élitaires dans la ville, il est utile de revenir brièvement sur les moyens utilisés par les élites pour façonner les lieux de résidence de leurs pairs. Car, au-delà de la recomposition sociale et numérique inévitable des élites au fil des deux derniers siècles et des conjonctures économiques, les groupes élitaires partagent quelques traits invariables dans leur façon d'agir sur l'espace. En effet, chaque période historique est marquée par un « groupe social bénéficiant à la fois d'assez de pouvoir politique et économique pour maîtriser le foncier et conquérir de nouveaux espaces, et d'assez de prestige social pour entraîner derrière lui le reste des classes supérieures » (Pfirsich 2011 : 316). Ce groupe social dispose des ressources nécessaires non seulement pour agir activement sur le marché foncier et immobilier, mais également pour défendre une intégrité sociale et spatiale.

Pour asseoir son emprise spatiale, ce groupe a également les capacités d'intervenir sur le sens symbolique, sur l'image de la ville et de fédérer efficacement les acteurs autour de lui pour orienter l'aménagement de l'espace urbain. Dans les cas étudiés, ces capacités, plus symboliques et sémantiques, se sont successivement logées dans les notions d'assainissement, d'embellissement, de tranquillité et de modernité, toutes transcendées par la notion d'utilité publique. Matériellement, elles sont marquées par la recherche de monumentalité et de grandeur.

Ces quelques éléments diachroniques sont là pour nous inciter à rester attentifs aux projets résidentiels urbains qui se targuent d'œuvrer pour le bien commun, car il se pourrait qu'ils soient ceux qui, en fait, dissimulent le mieux l'intérêt de quelques-uns.

### **Ouvrages cités**

Aron, Jacques. 1978. *Le tournant de l'urbanisme bruxellois. 1958-1978*. Bruxelles, Fondation Jacquemotte.

Deligne, Chloé. 2011. « La ville et ses élites (1815-1915). Histoire d'une co-génération », *Les Cahiers de La Fonderie*, n° 43 : 10-17.

Demey, Thierry. 1990. *Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier*, tome 1. Bruxelles, Editions Paul Legrain/CFC.

Demey, Thierry. 1990. *Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier*, tome 2. Bruxelles, Editions Paul Legrain/CFC.

Dessouroux, Christian. 2009. « Les bureaux à Bruxelles : un état des lieux », in Michel De Beule et Christian Dessouroux (dir.), *Bruxelles. Ses bureaux, ses employés*. Bruxelles, Région de Bruxelles Capitale : 14-25.

Girard, Nicole et Brigitte Marin. 1999. « L'Ensanche de Barcelone, la centralité impossible », *Rives nord-méditerranéennes* [En ligne], 2 | 1999, mis en ligne le 27 octobre 2002, consulté le 06 mars 2015.

Godding, Philippe. 1982. « L'évolution de la législation en matière d'urbanisme en Belgique au 19ème siècle », in *Villes en mutations, 19ème – 20ème siècles*. Actes du 10ème colloque international de Spa. Bruxelles, Crédit communal, coll. Histoire Pro Civitate, tome 64 : 11-35.

- Harouel, Jean-Louis. 1993. *L'embellissement des villes, l'urbanisme français au XVIIIe siècle*. Paris, Editions Picard.
- Leblicq, Yvon. 1982. « L'urbanisation de Bruxelles aux 19ème et 20ème siècles (1830-1952) », in *Villes en mutations, 19ème – 20ème siècles*. Actes du 10ème colloque international de Spa. Bruxelles, Crédit communal, coll. Histoire Pro Civitate, tome 64 : 335-394.
- Leblicq, Yvon. 2000. « L'expropriation par zones en Belgique et en France », in *L'expropriation. Recueils de la Société Jean Bodin pour l'histoire comparative des institutions*. Bruxelles : De Boeck Université, LXVII : 105-162.
- Lees, Loreta, Slater, Tom et Elvin Wyly. 2008. *Gentrification*. New York, Routledge.
- Loir, Christophe. 2011. *Bruxelles néo-classique. Les mutations d'un espace urbain 1775-1840*. Bruxelles, CFC-Editions.
- Marmol, Bénédicte del. 2002. *L'avenue Molière et le quartier Berkendael*. Bruxelles, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Collection Bruxelles, ville d'art et d'histoire, n° 33.
- Novgorodsky, Léonide. 1962. « Le Centre International Rogier à Bruxelles », *La Technique des Travaux*, vol. 7-8, juillet-août : 199.
- Olsen, Donald J. 1965. *Town Planning in London: The Eighteenth and Nineteenth Centuries*. New Haven et Londres, Yale University Press.
- Pfirsch, Thomas. 2011. « La localisation résidentielle des classes supérieures dans une ville d'Europe du Sud », *L'Espace géographique*, vol. 4, tome 40 : 305-318.
- Smets, Marcel. 1977. *L'avènement de la cité-jardin en Belgique: Histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930*. Liège, Mardaga.
- Smolar-Meynart, Arlette. 1994. « Le quartier du Marais et la genèse de la place Saint-Michel du 13e siècle à 1776 », in Brigitte d'Hainaut-Zvény (dir.), *La place des Martyrs*. Bruxelles, CFC-Editions : 25-66.
- S.N. 1959. « Une ville dans la ville... La Place Rogier, cœur de Bruxelles », *Moniteur des Intérêts Economiques et Financiers*, Avril : 36-37.
- Topalov, Christian. 1987. *Le Logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*. Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques.
- Van Criekingen, Mathieu. 2013. « La gentrification mise en politiques », *Métropoles* [En ligne], 13 | 2013, mis en ligne le 15 décembre 2013, consulté le 29 mars 2015.
- Vanrie, André. 1994. « La place, de sa création à sa consécration, 1774-1830 », in Brigitte d'Hainaut-Zvény (dir.), *La place des Martyrs*. Bruxelles, CFC-Editions : 157-186.
- Vorms, Charlotte. 2012. *Bâtisseurs de banlieue à Madrid. Le quartier de la Prosperidad (1860-1936)*. Paris, Créaphis Éditions.
- Zitouni, Benedikte. 2010. *Agglomérer. Une anatomie de l'extension bruxelloise (1828-1915)*. Bruxelles, VUBPRESS.

<sup>1</sup> Cet article est le prolongement d'un travail collectif ayant associé historiens, géographes et sociologues dans le cadre d'une Action de Recherche Concertée financée par la Communauté française Wallonie-Bruxelles au sein de l'Université Libre de Bruxelles (ARC « Les élites dans la ville », 2007-2011).

<sup>2</sup> Exemple de développement récent, à deux pas de la place des Martyrs (ex-Place Saint-Michel dont il est question dans ces pages), le projet *Orfeo & Tosca* veut offrir à ses investisseurs un placement sûr et rentable : « Dans une ville comme Bruxelles, la demande est supérieure à l'offre. Fonctionnaires européens, lobbyistes, personnel de l'OTAN, cadres de multinationales, diplomates, chercheurs : l'afflux d'expats est énorme. Et tous ces gros salaires cherchent un appartement correspondant à leur standing. De plus, l'animation du centre-ville fait l'objet d'un intérêt croissant de leur part (...) car l'attrait du centre est croissant, grâce à la politique de revitalisation menée par l'administration communale. Pourquoi n'en récolteriez-vous pas les fruits ? » (<http://orfeotosca.thechambon.be/fr>, consultation 13/01/2015).

---

<sup>3</sup> Le Pentagone est le terme usuel utilisé pour désigner la partie de la ville ancienne intra-muros.

<sup>4</sup> Besme, Victor. 1862. *Projet de palais des beaux-arts et d'aménagement de ce quartier*. Bruxelles.

<sup>5</sup> Archives de la Ville de Bruxelles (AVB dans les notes suivantes), Bulletin du Conseil communal de Bruxelles, séance du 30 mars 1874.

<sup>6</sup> Les principaux actionnaires de la société sont quatre grands établissements financiers, deux belges : *la Banque Belge du Commerce et de l'Industrie* et *la Compagnie Immobilière de Belgique* et deux étrangers : *la Banque de Paris et des Pays-Bas* et *la Société Générale pour favoriser le développement du commerce et de l'industrie en France*. (Voir : AVB, fond bibliothèque 4379, recueil de documents relatifs à la constitution de la SA du Quartier Notre-Dame-aux-Neiges, contrat entre les sociétés fondatrices, 18 janvier 1874)

<sup>7</sup> Il nous a été possible de reconstituer les principales étapes de développement du quartier à l'aide notamment des archives publiques (communales et provinciales) mais également des rapports annuels d'activité du principal actionnaire, la « Compagnie Immobilière de Belgique », un acteur important du développement immobilier en Belgique ayant commencé ses activités en 1863.

<sup>8</sup> AVB, Bulletin du Conseil communal de Bruxelles, séance du 6 juillet 1885 ; Demey 1990, t.2 : 106-114.

<sup>9</sup> Il aurait été très fastidieux de recourir aux recensements de population de la Ville de Bruxelles qui se présentent pour ces époques sous forme de catalogues sur fiche (par habitant) et de grands registres (reprise des fiches individuelles par rue et n° de police dans la rue), pour un résultat sans doute pas significativement différent de ce que permettent de relever les almanachs et annuaires de commerce. De plus, ce travail n'est pas possible à l'échelle des autres communes de l'agglomération dont il sera question dans les sections suivantes.

<sup>10</sup> C'est le cas du quartier Louise et surtout du quartier Léopold entamé au début des années 1840 sur le plateau situé dans la continuité des quartiers historiquement appropriés par les classes dirigeantes et restés le haut lieu du pouvoir politique et économique de la capitale du jeune État belge.

<sup>11</sup> Afin de croiser les points de vue et dévoiler les articulations des différents acteurs impliqués dans le développement du quartier, nous avons eu recours à des documents archivés à la fois dans les administrations communales (délibérations des conseils communaux, plans d'alignement) et dans les archives de l'État (fonds du gouvernement provincial du Brabant, à qui revenait la tâche d'approuver les plans d'alignement ; les dossiers constitués à cette occasion offrent un témoignage très riche des négociations et interactions intervenues durant la phase de gestation du projet).

<sup>12</sup> Les réserves exprimées par les communes portent notamment sur la connaissance encore imprécise du statut foncier des biens à exproprier et sur l'impact que pourra avoir la construction encore hypothétique d'un boulevard de ceinture sur la zone à urbaniser (Archives de l'État, Fonds du gouvernement provincial du Brabant, service 12, pièce 783, Lettre adressée par le collège communal d'Ixelles au gouverneur du Brabant, 24 mars 1884).

<sup>13</sup> Les comités de patronage ont été créés suite à l'adoption de la loi du 9 août 1889 (loi visant à stimuler la construction de logements ouvriers locatifs salubres à bon marché mais également l'accès à la propriété pour les ouvriers). Ils émettent notamment un avis sur les « conditions à imposer au sujet de la vente des terrains » dans le cadre d'une « expropriation par zones dans les quartiers spécialement habités par la classe ouvrière » (loi du 9 août 1889, art. 4). Si l'avis n'est pas contraignant et généralement détourné par les communes, il offre néanmoins une prise de parole aux populations victimes des transformations urbaines rapides (voir notamment : Smets 1977).

<sup>14</sup> Comité officiel de patronage de Bruxelles (Est). 1900. *Expropriation par zones à Ixelles pour la transformation du quartier de Berkendael. Rapport présenté au nom de la commission d'enquête*. Bruxelles : 10.

<sup>15</sup> Sur base des tables des matières annuelles du Bulletin communal de 1955 à 1958, nous avons pu réunir un matériel documentaire épais d'environ 200 pages nous offrant de connaître le contenu des échanges entre élus communaux au sujet de la reconversion de la place Rogier. Bien davantage que d'innocentes discussions entre quidams, c'est l'exposé des motivations d'une fraction des élites urbaines – les représentants élus à l'échelle communale – que ce matériel donne à voir. Celui-ci met en prise directe avec les voies de légitimation des choix politiques posés par ces acteurs. De même, elles indiquent les points d'achoppement autour desquels se démarquent promoteurs et détracteurs des choix posés, les points de consensus ainsi que, en creux, les questions qui ne font pas débat.

<sup>16</sup> Archives de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, Bulletin communal de Saint-Josse, séance du 15 mai 1957 : 223.

<sup>17</sup> Il faut néanmoins attendre la création de la Région de Bruxelles-Capitale (1989) pour voir naître une véritable politique de la ville attachée à un regain d'attractivité résidentielle, visant avant tout les populations issues des classes moyennes et supérieures. Ce retournement politique tient largement au fait que la population résidente représente une part non négligeable de l'assiette fiscale régionale. Le milieu politique bruxellois fait ainsi usage des compétences qui lui ont été transférées dans le cadre de fédéralisation de la Belgique - l'urbanisme et d'aménagement du territoire en premier lieu – pour mener une campagne de "revitalisation" urbaine.

<sup>18</sup> Moyennant des prescriptions urbanistiques contraignantes imposées aux futurs propriétaires (type de bâti, matériaux de construction, aspect des façades), le cachet exclusif du quartier peut être souligné.

<sup>19</sup> La plus-value foncière doit permettre également à l'acteur qui l'initie de tirer profit de la différence qui existe entre les valeurs foncières des terrains lors de leur acquisition et de leur mise en vente ultérieure.