



Master de spécialisation inter-universitaire en **Conservation** et **Restauration** du **Patrimoine** culturel immobilier



TITRE : LA CITÉ DU GRAND-HORNU PALIMPSESTE



ARCHITECTURAL ET SOCIAL



TFE réalisé pour l'obtention du Master de spécialisation inter-universitaire
en conservation et restauration du patrimoine culturel immobilier
par



Julien Schoo lans



Promoteur :
Hugues Wilquin



Année académique :
2017-2018



“Toute reproduction du présent document, par quelque procédé que ce soit, ne peut être réalisé qu’avec l’autorisation de l’auteur et de l’autorité académique du MCC”¹

“Le présent document n’engage que son auteur”

¹ Dans ce cas, l’autorité académique est représentée par le(s) promoteur(s) membre du personnel enseignant du MCC.



Master de spécialisation inter-universitaire en **Conservation** et **Restauration** du **Patrimoine** culturel immobilier



TITRE : LA CITÉ DU GRAND-HORNU PALIMPSESTE



ARCHITECTURAL ET SOCIAL



TFE réalisé pour l'obtention du Master de spécialisation inter-universitaire
en conservation et restauration du patrimoine culturel immobilier
par



Julien Schoo l ans



Promoteur :
Hugues Wilquin



Année académique :
2017-2018



Je tiens tout d'abord à remercier Messieurs Wilquin et Bavay pour leurs précieux conseils quant à l'élaboration de ce travail.

Ma reconnaissance va aussi à toutes les personnes consultées au cours de la rédaction des différentes étapes de ces ouvrages :

Monsieur Dominique Cominotto, secrétaire général du MAC's pour sa disponibilité et pour ses conseils précieux.

Monsieur David Marchal, conservateur au CID et Filip Depuydt guide- animateur au CID pour avoir partagé avec moi leurs grandes connaissances du site et avoir mis à disposition un grand nombre d'informations de premier ordre.

Messieur Jacques Deveseleer et Thomas Barbier de l'AWaP pour avoir partagé avec moi les informations concernant l'ébauche du plan de gestion ainsi que du plan d'aménagement actuellement en vigueur.

Mesdames Giovanna Corda, première échevine de Boussu et Delphine Caudron architecte de la commune pour leurs précieux éclairages.

Madame Doneux et Monsieur Brakel gestionnaire du bureau architecture parallèles pour m'avoir offert la possibilité de terminer ce mémoire dans les meilleures conditions possible.

Monsieur Christian Ost, à l'ICHEC pour ses conseils en matière de gestion économique du patrimoine bâtis.

Ainsi que les très nombreux, propriétaires d'habitation ouvrières, connaisseurs et amoureux du Grand-Hornu pour avoir partagé avec moi leur passion et leur vision de ce lieu exceptionnel.

Sans oublier ma famille et tout particulièrement ma compagne pour leur soutien inconditionnel sans lequel rien n'aurait été possible.

Avant Propos

Dès le départ, j'ai voulu réaliser un « vrai » mémoire d'architecte, très graphique, rempli de plans et de détails techniques. Au cours de mes visites préliminaires sur le site, j'ai été marqué par les traces laissées par les propriétaires successifs qui avaient, depuis près de deux siècles, occupé et font vivre le site. Je me suis alors rendu compte que la mise en forme technique, la réalisation de bordereau et de cahier de charge type n'était que le résultat d'un travail qui était encore à mener.

D'un autre côté, j'ai aussi pris conscience du fait que malgré la quantité et la qualité du travail entrepris, il était toujours difficile de faire comprendre et d'entraîner les propriétaires dans une démarche constructive et positive. Je me suis dit que c'est justement là que je pourrais être le plus constructif. Qu'une personne ne possédant à la base qu'une connaissance vague des lieux et des problématiques, mais qui était prête à investir du temps et de l'énergie, pourrait proposer quelque chose de différent et de constructif.

Plutôt que de restaurer les traces du passé, j'ai voulu trouver comment composer avec elles. Ne pas vouloir bien les restaurer, mais comment les transmettre efficacement aux générations suivantes. À l'image d'un palimpseste, écrire sur les traces nombreuses et variées une histoire encore à venir. C'est pourquoi, inconsciemment dans un premier temps, puis peu à peu de manière plus structurée, je suis sorti de ma vision de technicien pour aborder la question non plus du *comment restaurer*, mais *pourquoi et comment bien transmettre*. Tour à tour tentant d'adopter les casquettes d'architecte, mais aussi d'urbaniste, de sociologue et parfois même d'assistant social ou d'agent immobilier, j'ai tenté de monter un projet où la préservation du patrimoine bâti serait un outil pour améliorer la qualité de vie des habitants.

Mon idée était que présentant cette « petite » étude à un membre de l'administration, à un responsable UNESCO, à un responsable du CID ou à un propriétaire lambda, ils puissent chacun, avec leurs connaissances et leur expérience propre, se dire « *je comprends la démarche ... je ne suis peut être pas d'accord ... mais c'est une bonne base de discussion* ». Et même si je suis bien conscient qu'un simple mémoire ne peut ni aborder tous les sujets, ni régler tous les problèmes, ni tenir compte de tous les tenants et aboutissants d'une thématique aussi complexe que la restauration/conservation des corons du Grand-Hornu, je pense que ce travail constitue une bonne pièce « à casser ». Cela ne veut pas dire que tout est à revoir, mais que dans son imperfection, il touche à de nombreux sujets et tente de proposer des solutions qui, me semble-t-il, ouvrent la voie à un discours constructif.

Pour réaliser ce travail, j'ai engagé beaucoup de temps pour rencontrer bon nombre d'acteurs de tous bords en lien avec le site. Pas seulement des experts, mais aussi des habitants du cru croisé sur le pas de leurs portes, et le fait de discuter avec eux à nourrit et fait énormément murir ma réflexion. Cela m'a permis de mettre au centre de mes préoccupations une réalité économie qui n'était à l'origine pas dans mes priorités. J'ai aussi constaté que sans parler patrimoine, les gens étaient très réceptifs à l'amélioration de leur cadre de vie et qu'ils étaient prêts à faire bon nombre de concessions sur leurs aprioris, en tout cas plus que lorsque j'abordais la conversation sous l'angle historique ou culturel.

Cependant, j'ai aussi remarqué que la population plus âgée, plus sensible à l'histoire et la culture du lieu tend naturellement à s'en aller petit à petit, et que la génération qui vient ne connaît et ne s'intéresse pas vraiment au passé minier du site ni de la région. C'est pourquoi, même si la stratégie que j'ai tenté de défendre dans l'ouvrage ci-présent ne peut, pour réussir, que s'intégrer dans une démarche à long terme (20-30 ans), il y a urgence à commencer rapidement. Débloquer les choses maintenant, tant que les aînés sont encore là. Ils peuvent construire/constituer la tête de pont dont le projet a besoin pour réussir. En créant une inertie nécessaire et suffisante pour mettre les choses en marche. Pour qu'une fois tous éteints, la jeune génération arrive dans un lieu dynamique où des travaux et des projets soient en marche.

Tables de matières

Introduction	1
Approche générale	1
Choix du thème et du lieu	1
Pertinence du sujet	3
Objectif et limites de ce travail	3
Localisation	5
Le site	6
Inventaire	8
Typologies - Relevé des types de façades	11
Typologies - Fiche type	15
Composition d'ensemble - Rue Henri De Gorge	16
Le site	17
Bref Historique	21
Description des habitations	22
Architecture & urbanisme	23
Conservation spontanée	26
Grand-Hornu et plan de gestion patrimoine	29
Introduction	29
État des lieux de la situation actuelle	29
Introduction	29
Plan de gestion enjeux et objectifs	30
Les organes en charge de la gestion	31
Comité Wallon du Patrimoine Mondial (CWAPAM):	31
Comité de pilotage (organe décisionnel)	32
Comité de gestion (organe opérationnel de suivi)	33
Comité scientifique (organe de suivi scientifique)	34
Les protagonistes	35
La cité du Grand-Hornu	35
Le Grand-Hornu	35
Classement UNESCO : raisons et conséquences	36
Introduction	36
Recommandations finales	37
Analyse	37
Conséquences du classement	38

À la recherche d'une stratégie cohérente d'intervention 41

Introduction	41
Approche	41
Stratégie	42
Analyse SWOT	42
Définition	42
Description du projet	42
Définition économique du bien	43
Analyse SWOT/FFOM	48
Parties prenantes et impacts	49
Analyse multicritères	50
Conclusion	54
Approche pragmatique vs vision historique	55
Vision pragmatique	55
Vision historique	55
Pas de réponse en soi, mais une volonté de consensus	55
Plan de gestion processif: un outil en évolution plutôt qu'un produit fini	56
Des objectifs principaux à moyen terme	58
Des objectifs secondaires à plus long terme (intégrables dans les 5 à 10 ans)	58
Par delà les murailles	60
Une volonté de liens avec son contexte, mais...	61
S'approprier les lieux pour mieux échanger	63
Création d'une interface entre Grand-Hornu et la cité	64
Conclusion	65
Unité dans la diversité	66
Introduction	66
Intervention à l'échelle du quartier	67
Intervention à l'échelle de la rue	73
Intervention à l'échelle d'un bloc de maisons	74
Intervention à l'échelle d'un logement	76
Un ensemble cohérent, mais quelque chose qui rendrait chaque maison unique	76
Conclusion	77

Intervenir pour préserver l'avenir 79

Introduction	79
Prescriptions patrimoniales du plan communal d'aménagement (PCA)	79
Adaptations aux besoins actuels	81
Introduction	81
Mesure hygrothermique	83
Compartimentage des espaces	83
Étanchéité à l'air des menuiseries	84
Suppression des ponts thermiques	85
Confort d'été	87
Assainir les murs et sols humides	88
Autres mesures de la gestion de l'humidité et de la température	90
Ils contribuent notamment à :	90
Limites de ce travail et poursuite des investigations :	91
Économie d'énergie par l'enveloppe intérieure	92

Murs de façades	92
Sols sur espaces non chauffés	93
Les toitures	93
Le vitrage des menuiseries extérieures	94
Isolation des portes d'entrée.	96
Amélioration de la sécurité	97
Introduction	97
Vitrages	97
Portes d'entrée	97
Volets battants	97
Isolation acoustique	98
Introduction	98
Isolation acoustique des menuiseries extérieures	98
Conclusion	99
Bibliographie	103

Introduction

Approche générale

Pour ce travail, deux types d'approches s'offraient à moi. La première consistant à **réaliser, en faisant fi du travail existant**, un certain nombre de propositions qui me semblait pertinentes et qui avait déjà été réalisées par les acteurs locaux du CID, de la commune et de la région. Ce type d'approche a comme avantage d'être plus libre, d'aborder des pistes qui n'ont pas encore été abordées (ou du moins sous un angle potentiellement neuf). La seconde se compose en deux temps. Tout d'abord, se renseigner et compiler le travail déjà effectué, en tenir compte, et, dans un second temps, au besoin, le critiquer. En somme, inscrire « ma » **démarche dans une dynamique** en cours. Cette seconde approche, contrairement à la première, cadre la démarche dès le début et, si elle peut paraître moins créative, présente l'avantage d'être plus pragmatique. Effectivement, le fait que certaines personnes se soient déjà intéressées à des problématiques spécifiques permet de se focaliser sur des questions plus pragmatiques.

Même si dans un premier temps ma volonté a été de partir d'une feuille vierge afin d'être plus à même d'envisager des solutions personnelles et créatives, j'ai rapidement changé d'avis. En effet, j'ai réalisé que si mon travail voulait avoir la moindre portée utilitaire, il serait complètement contre-productif de ne pas tenir compte du travail déjà effectué par les acteurs de terrain. Avec le recul, je pense qu'avoir pris connaissance des travaux et outils déjà développés pour le site ainsi que d'avoir beaucoup échanger avec les membres du CID et surtout avec les habitants du quartier m'a permis d'aborder le sujet de la restauration/conservations de la cité du Grand-Hornu dans toute sa complexité qui en fait sa richesse.

Dans cette optique, la première étape fût de prendre connaissance et d'analyser le plan de gestion patrimoine en cours d'élaboration par l'Awap pour retirer des balises importantes qui m'ont permis d'avoir une idée précise de l'état d'avancement actuel des recherches et de pouvoir me positionner par rapport elles.

Choix du thème et du lieu

La rénovation du coron du Grand-Hornu m'a, immédiatement, intéressé, car elle touche à plusieurs thématiques qui me sont chères et que je cherche à aborder dès que possible dans mon activité professionnelle.

Travailler à une rénovation dans un milieu social plus sensible

Dans mon activité professionnelle quotidienne, la plupart des rénovations que je traite sont soit des rénovations privées dans des milieux sociaux assez élevés, soit des marchés publics. Ces derniers, bien que très soucieux de l'utilisation du denier public, bénéficient de financements nécessaires pour une gestion en bon père de famille. Le fait de pouvoir travailler et développer une vraie stratégie patrimoniale dans un milieu social plus modeste avec des propriétaires qui financent eux-mêmes leurs travaux est un défi qui mérite d'être relevé et qui m'enthousiasme fortement.

Le patrimoine est aux mains et de la responsabilité de tous. Il survit et passe de génération en génération, car il est un pan non négligeable de notre identité actuelle. Si l'on veut pouvoir le transmettre à nos descendants, il doit pouvoir toucher et concerner toutes les classes sociales de la population. C'est pourquoi je vais tenter de développer une stratégie globale, faire des choix liés à certaines réalités de terrain afin non seulement de proposer une stratégie viable, mais surtout une stratégie dans la durée qui tient compte du mode de vie et de la sensibilité propre aux habitants des coron du Grand-Hornu.

Étudier et travailler sur un patrimoine labélisé « UNESCO »

En Belgique, les classements UNESCO ne sont pas nombreux¹, et du fait de leurs importances culturelles pour l'humanité, il n'est pas couramment demandé à un jeune architecte de prendre position sur de tels projets. C'est pourquoi, je suis enthousiaste et très motivé à l'idée de travailler sur celui-ci, même si ce n'est que dans le cadre d'un travail de fin d'études. J'apprécie de pouvoir me projeter dans une telle situation.

Développer une approche stratégique

Il ne s'agit pas ici d'élaborer un projet de rénovation-restauration «classique» d'un seul et unique bâtiment, mais bien de prendre en charge un site entier. Explorer ce projet dans le cadre d'un travail de fin d'études m'offre l'occasion de gérer un projet de cette ampleur comme il me semble être le plus judicieux de le faire. De gérer la macro pour à terme mettre en avant le micro. Partir de la ville et du quartier afin de valoriser jusqu'aux détails architecturaux.

Avec quasiment autant de propriétaires que de maison, je pense qu'une approche purement individualisée n'a que peu de chance d'aboutir à long terme. Si l'on veut faire perdurer le patrimoine il faut (et c'est d'autant plus vrai dans le cas de la cite ouvrière du Grand-Hornu) d'abord changer les mentalités, le mode de perception qu'ont les propriétaires de leur patrimoine et pourquoi pas leur mode de vie. Il est évident que même si je suis conscient des limites je pense qu'avoir la chance de pouvoir aborder les choses dans leurs complexités ... dans leurs réalités.

Gestion des problèmes sociologiques

On ne peut être architecte si l'on ne s'intéresse à ce qui touche à l'humain et ce qui constitue son bien-être. Je suis extrêmement exalté à l'idée de pouvoir prendre le temps de développer un projet qui «part de la base pour remonter vers le haut». C'est-à-dire de partir des habitants qui fréquentent, vivent dans ce patrimoine et qui constituent l'élément premier de sa conservation. Cette approche que j'ai approfondie récemment se nomme "Community approach" et va à l'encontre l'approche classique de travailler et de concevoir des projets architecturaux (et cela pour des raisons de rentabilité et d'efficacité). J'aimerais tenter de démontrer (à mon modeste niveau) qu'il est possible, voire souhaitable, d'investir du temps et des ressources afin de consolider les bases de ce type de projet afin de garantir leur pérennité.

La possibilité du travail «interdisciplinaire»

De nature très curieux, la possibilité de pouvoir travailler avec des personnes issues d'autres spécialisations ou venant d'horizons différents et susceptibles de remettre en cause ma manière de penser et de concevoir l'architecture au sens le plus large. Et c'est l'une des raisons fondamentales du choix de ce sujet. En effet, ce thème de la cité du Grand-Hornu permet de faire des passerelles vers l'urbanisme, la sociologie, mais aussi l'économie et l'histoire. En faisant le choix de ce type de travail et ce type de site, je m'offre la possibilité de rencontrer d'autres disciplines et de m'ouvrir à d'autres professions, de milieux et de cultures.

La gestion de la complexité du projet

Que ce soit par les éléments que j'ai énoncés plus auparavant ou par la structure même de la cité (plus de 425 propriétaires différents), le cas du Grand-Hornu est unique en son genre et complexe à gérer. La gestion de la complexité et du développement d'un projet de restauration était au centre de mon mémoire de fin d'études à l'institut d'architecture Saint-Luc de Bruxelles. Où mon étude mettait en parallèle architecture et science. J'avais à l'époque comparé le travail sur le patrimoine bâti à deux notions, la mutation génétique (transformation de la nature des choses) et la greffe (adjonction de matière à une entité préexistante). Bien que j'ai énormément appris lors de la rédaction de celui-ci, je n'ai jamais eu l'occasion de mettre en pratique de manière poussée mes recherches et mes réflexions sur le sujet. C'est pourquoi je suis enthousiaste à l'idée de mettre en pratique cette approche (si imparfaite et limitée soit-elle). Je souhaite intégrer un maximum d'information divers et varié pour créer une entité nouvelle forte à la fois d'un patrimoine unique et d'une qualité de vie en phase avec des besoins actuels. Lui offrir les armes pour durer et se transmettre.

¹ Beffrois de Belgique et de France, Béguinages flamands, Cathédrale Notre-Dame de Tournai, Complexe Maison-Ateliers-Musée Plantin-Moretus, Anvers, Habitations majeures de l'architecte Victor Horta, Bruxelles et Saint-Gilles, La Grand-Place de Bruxelles, Bruxelles, Le centre historique de Bruges, Les quatre ascenseurs du canal du Centreet leur site, La Louvière et Le Roeulx, Minières néolithiques de silex de Spiennes, Mons, Palais Stoclet, Woluwe-Saint-Pierre, Sites miniers majeurs de Wallonie.

Pertinence du sujet

Le patrimoine est une chose vivante qui comme un palimpseste évolue couche, après couche. Il est toujours de même nature, mais en même temps différent à chaque génération. C'est ce côté vivant, évolutif, mais de nature forte qui fait de ce site un exemple tout à fait exceptionnel à étudier.

En règle générale, on distingue trois types d'approches possibles dans la gestion des sites et de leur histoire. La première étant la protection totale ou «mise sous cloche», la seconde est l'absence totale de protection (démolir et reconstruire quelque chose sur le site) et enfin, la troisième se situe entre les deux et consiste à trouver la voie judicieuse entre ces extrêmes. La gestion de cet «entre-deux» est une problématique complexe et souvent unique qu'il faut résoudre au cas par cas. Le rôle de l'architecte est de tenir compte de la situation qui est actuelle et d'anticiper celle qui sera, la plus adéquate en tenant compte de ce qui lui a été transmis.

Le but recherché vise à préserver un patrimoine et de voir s'il est possible de le protéger en y intégrant les enjeux socio-économiques d'aujourd'hui et éventuellement ceux de demain. Comment protéger et transmettre en préservant l'usage et l'habitabilité (adapté aux besoins et modes de vie actuels) ? En plus de ces démarches, la dimension écologique n'est pas à négliger non plus (ex. : empreinte écologique, recyclage, économie d'énergie, etc.).

À mon sens, le cas de la cité du Grand-Hornu est porteur de toutes ces problématiques et constitue un excellent cas d'étude pour un jeune architecte. Elle est aussi un exemple remarquable de patrimoine «vivant» qui a souffert, mais a aussi été sauvé grâce aux gens qui l'habitent. La gestion de la problématique de l'actuel amour et en même temps désintérêt des habitants pour «leur» patrimoine et la valorisation de celui-ci me semble être un sujet tout à fait d'actualité.

Dans un milieu socio-économique plus fragile, le temps a progressivement transformé une unité (site minier-coron-reste de la commune) en trois éléments distincts. Cette séparation est à la base de nombreuses tensions dont le patrimoine est l'une des victimes. Selon moi, c'est une chance de pouvoir se servir de la restauration d'un ensemble de logements afin de recréer ce lien brisé, de tenter de donner une impulsion nouvelle à un ensemble et de bâtir une nouvelle dynamique en partant de la macro vers le micro en évitant la « gentrification » et la « muséification ».

Objectif et limites de ce travail

Objectifs :

Retrouver une vision ensemble cohérente : par le biais d'actions individuelles pouvant être entreprises individuellement par chaque propriétaire ainsi que par des actions générales de plus grande ampleur à l'échelle du quartier.

Recréer des connexions Corons – Grand-Hornu : La cité ouvrière du Grand-Hornu témoigne d'un projet d'habitation qui démontre un vrai questionnement social et qui proposait une manière de vivre plus soucieuse du statut de l'ouvrier tout en proposant un cadre de vie de qualité développé pour l'époque et pour le milieu. Cependant, il est évident que le site d'exploitation du Grand-Hornu constitue le centre autour duquel gravite toute l'organisation urbaine et que les deux étaient interdépendants. Avec le temps et l'arrêt, puis la restauration de l'usine en centre du design, les deux entités les connexions se sont peu à peu perdues. Aujourd'hui, le fait de réintroduire et de recréer des liens entre les deux entités serait indéniablement bénéfique pour tous.

Développer une stratégie urbaine de qualité : L'intérêt de ce site provient en grande partie de ce qu'il génère au niveau de l'espace public. La gestion de l'interface entre public et privé est donc enjeu majeur de l'élaboration d'un plan de gestion de la cité du Grand-Hornu. De même, la question de la revitalisation du quartier pour augmenter la qualité de la vie (et donc indirectement la sensibilisation au patrimoine) a été au centre de mes attentions.

Intégrer à la notion de conservation et préservation du patrimoine à la réalité financière du lieu. N'étant ni sociologue ni économiste, j'ai davantage pour objectif de poser des questions justes et à propos plutôt que de me lancer dans des spéculations incomplètes et partiellement erronées. Je vais tenter de mettre au centre de mes considérations le fait d'envisager des choses réalistes qui soit sont économiques et demande des investissements mesurés ou soit soit qui présentent un bilan-bénéfice/coût positif.

Limites

Dès le début de ce travail, je me suis rendu compte de l'importance de cadrer ses limites sous risque de ne pas aboutir à le finaliser. Cependant loin de me décourager, j'ai vu cette entreprise comme une occasion de commencer quelque chose de plus important qu'un simple travail académique. Mon objectif est de mettre sur pied une dynamique structurée de la gestion de la cité ouvrière du Grand-Hornu. Une ébauche qui me permettrait plus tard si l'occasion m'en est donnée, ou si elle donnée à d'autres d'avoir une vraie base de recherche, des lignes directrices fortes susceptibles de simplifier les futurs travaux de recherche.

C'est pourquoi au lieu de me focaliser sur une analyse quantitative j'ai préféré me concentrer sur des sujets d'étude plus limités, mais dont je pouvais pousser le raisonnement davantage dans le détail. Ce choix est certes critiquable, cependant cette approche m'a semblé la meilleure, car elle m'a permis de mettre en place des mécanismes d'approche et d'analyse qui pourrait être reproduits à plus grande échelle.

De plus, il va de soi que pour être complet le plan de gestion devrait aussi intégrer l'étude des façades arrière et les plans des habitations. Bien que je me sois intéressé beaucoup aux façades avant, je n'ai pu avoir le même investissement pour les éléments précités car :

- La restauration des façades arrière est une problématique complexe avec peu de données existantes (pas de plan des situations existantes, car beaucoup de travaux réalisés sans permis). Dans la mesure où elles sont en relation directe avec les jardins privés, elles ne sont dans la majorité des cas, pas visibles de la voie publique. Ces façades arrière ont très souvent été modifiées au point même parfois que les multiples annexes vont jusqu'à recouvrir l'ensemble du jardin. Cette problématique nécessitant des compléments d'information, j'ai choisi stratégiquement cette question dans le présent travail.
- Les aménagements intérieurs sont très importants, car ils ont un impact majeur sur l'expression des façades et sur l'habitabilité et, par conséquent, sur la gestion de l'espace public. Cependant, à l'heure actuelle cette question est difficile, car la majorité des plans ont disparu avec une grande partie des archives dans l'incendie de 1832 seul le plan d'un type de maison a subsisté². Je me suis rendu compte que la seule manière de pousser cette question plus loin serait de réaliser une campagne de relevés des habitations de chaque type afin d'étudier la morphologie des logements. Au vu de la charge de travail que cela représente, je n'ai pas été en mesure matérielle de réaliser un tel travail. J'ai préféré concentrer mes efforts sur d'autres problématiques.

² Car étudié et publié dans l'ouvrage de Cacheux et Muller, *Les habitations ouvrière en tous pays, situation en 1878*, planche N°49, publié à Paris en 1878.

Localisation

Province : *Hainaut*

Arrondissement : *Mons*

Adresse : *Rue Saint Louise 82, 7301 Boussu*

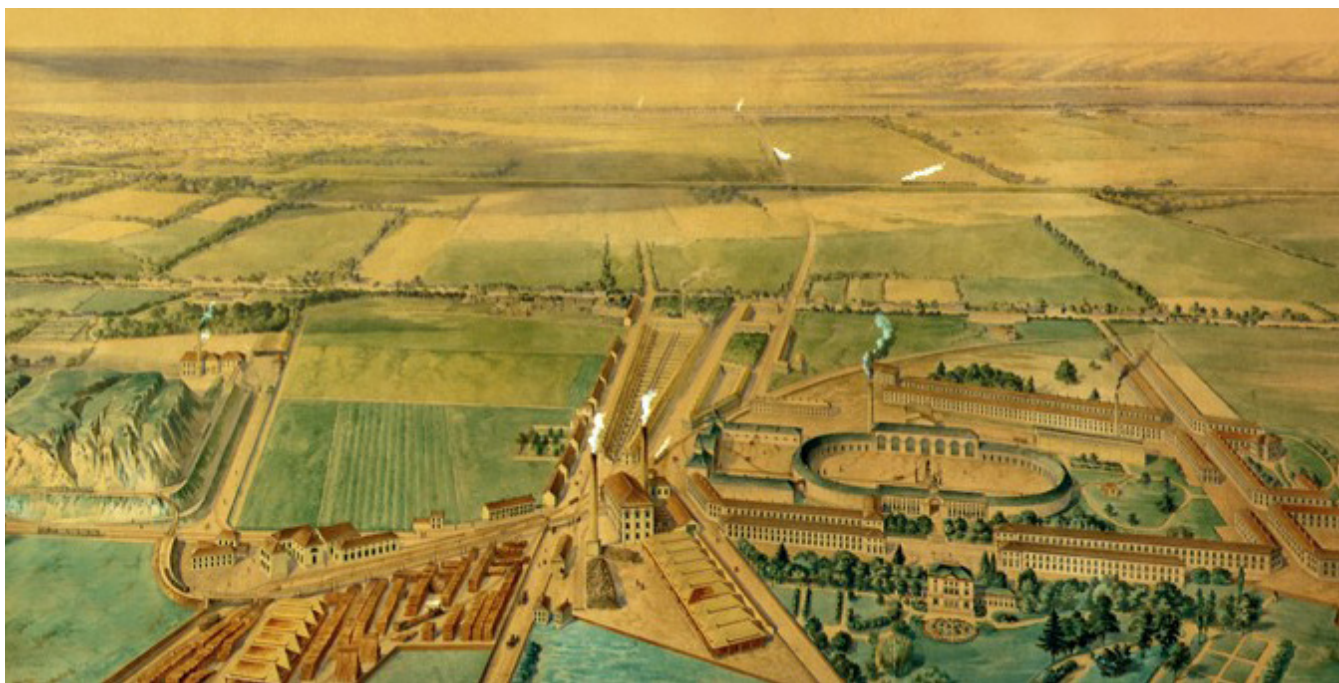


Fig. 1 ROSE, Vue d'ensemble du Grand-Hornu, aquarelle sur papier marouflé, vers 1900



Fig. 2. Localisation de la commune de Boussu

Situé à 7.5 km de la ville de Mons et 12km de la frontière Française, le site se situe en milieu périurbain et à proximité de grands axes autoroutiers E19 - E42.

Le site

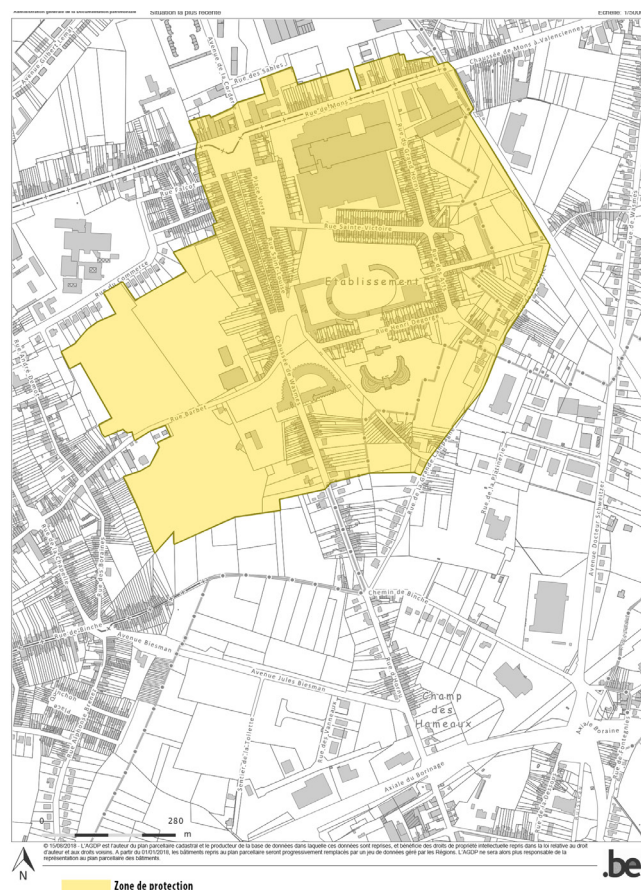


Fig. 3 Zone de protection du site

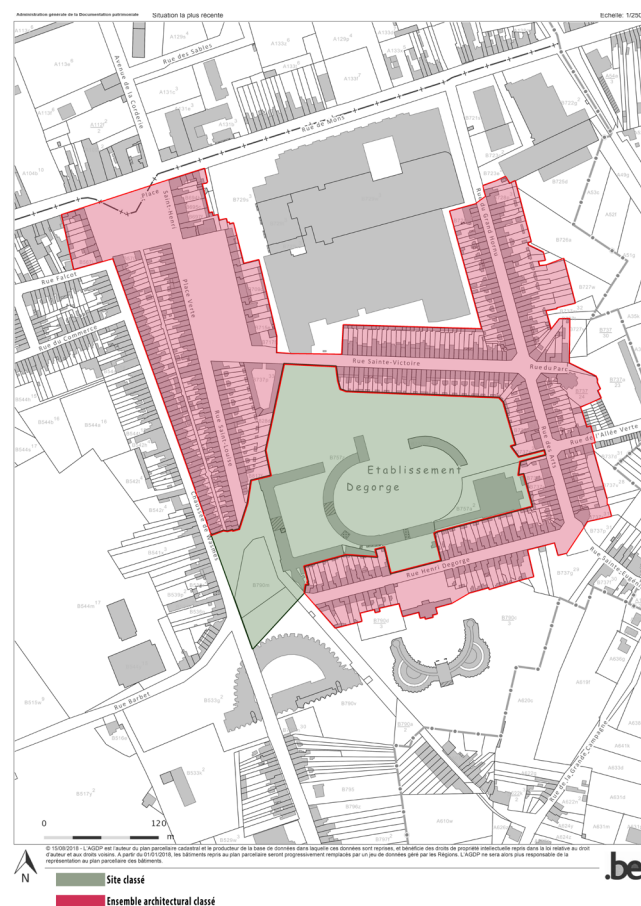


Fig. 4 Site classé du Grand-Hornu et ensemble classé de l'ancienne cité minière



Fig. 5 vue aérienne du site (source google image)

Inventaire

Réf	Concatenation	Num	Rue	Type	Réf	Concatenation	Num	Rue	Type	Réf	Concatenation	Num	Rue	Type	Réf	Concatenation	Num	Rue	Type
1	Rue de Wasmes - 1	1	Rue de Wasmes		108	Rue Sainte-Louise - 43	43	Rue Sainte-Louise		215	Rue de la Sainte Victoire - 55	55	Rue de la Sainte Victoire		322	Rue des Arts - 15	15	Rue des Arts	
2	Rue de Wasmes - 2	2	Rue de Wasmes		109	Rue Sainte-Louise - 44	44	Rue Sainte-Louise		216	Rue de la Sainte Victoire - 56	56	Rue de la Sainte Victoire		323	Rue des Arts - 16	16	Rue des Arts	
3	Rue de Wasmes - 3	3	Rue de Wasmes		110	Rue Sainte-Louise - 45	45	Rue Sainte-Louise		217	Rue de la Sainte Victoire - 57	57	Rue de la Sainte Victoire		324	Rue des Arts - 17	17	Rue des Arts	
4	Rue de Wasmes - 4	4	Rue de Wasmes		111	Rue Sainte-Louise - 46	46	Rue Sainte-Louise		218	Rue de la Sainte Victoire - 58	58	Rue de la Sainte Victoire		325	Rue des Arts - 18	18	Rue des Arts	
5	Rue de Wasmes - 5	5	Rue de Wasmes		112	Rue Sainte-Louise - 47	47	Rue Sainte-Louise		219	Rue de la Sainte Victoire - 59	59	Rue de la Sainte Victoire		326	Rue des Arts - 19	19	Rue des Arts	
6	Rue de Wasmes - 6	6	Rue de Wasmes		113	Rue Sainte-Louise - 48	48	Rue Sainte-Louise		220	Rue de la Sainte Victoire - 60	60	Rue de la Sainte Victoire		327	Rue des Arts - 20	20	Rue des Arts	
7	Rue de Wasmes - 7	7	Rue de Wasmes		114	Rue Sainte-Louise - 49	49	Rue Sainte-Louise		221	Rue de la Sainte Victoire - 61	61	Rue de la Sainte Victoire		328	Rue des Arts - 21	21	Rue des Arts	
8	Rue de Wasmes - 8	8	Rue de Wasmes		115	Rue Sainte-Louise - 50	50	Rue Sainte-Louise		222	Rue de la Sainte Victoire - 62	62	Rue de la Sainte Victoire		329	Rue des Arts - 22	22	Rue des Arts	
9	Rue de Wasmes - 9	9	Rue de Wasmes		116	Rue Sainte-Louise - 51	51	Rue Sainte-Louise		223	Rue de la Sainte Victoire - 63	63	Rue de la Sainte Victoire		330	Rue des Arts - 23	23	Rue des Arts	
10	Rue de Wasmes - 10	10	Rue de Wasmes		117	Rue Sainte-Louise - 52	52	Rue Sainte-Louise		224	Rue de la Sainte Victoire - 64	64	Rue de la Sainte Victoire		331	Rue des Arts - 24	24	Rue des Arts	
11	Rue de Wasmes - 11	11	Rue de Wasmes		118	Rue Sainte-Louise - 53	53	Rue Sainte-Louise		225	Rue de la Sainte Victoire - 65	65	Rue de la Sainte Victoire		332	Rue des Arts - 25	25	Rue des Arts	
12	Rue de Wasmes - 12	12	Rue de Wasmes		119	Rue Sainte-Louise - 54	54	Rue Sainte-Louise		226	Rue de la Sainte Victoire - 66	66	Rue de la Sainte Victoire		333	Rue des Arts - 26	26	Rue des Arts	
13	Rue de Wasmes - 13	13	Rue de Wasmes		120	Rue Sainte-Louise - 55	55	Rue Sainte-Louise		227	Rue de la Sainte Victoire - 67	67	Rue de la Sainte Victoire		334	Rue des Arts - 27	27	Rue des Arts	
14	Rue de Wasmes - 14	14	Rue de Wasmes		121	Rue Sainte-Louise - 56	56	Rue Sainte-Louise		228	Rue de la Sainte Victoire - 68	68	Rue de la Sainte Victoire		335	Rue des Arts - 28	28	Rue des Arts	
15	Rue de Wasmes - 16	16	Rue de Wasmes		122	Rue Sainte-Louise - 57	57	Rue Sainte-Louise		229	Rue de la Sainte Victoire - 69	69	Rue de la Sainte Victoire		336	Rue des Arts - 29	29	Rue des Arts	
16	Rue de Wasmes - 18	18	Rue de Wasmes		123	Rue Sainte-Louise - 58	58	Rue Sainte-Louise		230	Rue de la Sainte Victoire - 70	70	Rue de la Sainte Victoire		337	Rue des Arts - 30	30	Rue des Arts	
17	Rue de Wasmes - 20	20	Rue de Wasmes		124	Rue Sainte-Louise - 59	59	Rue Sainte-Louise		231	Rue de la Sainte Victoire - 71	71	Rue de la Sainte Victoire		338	Rue des Arts - 31	31	Rue des Arts	
18	Rue de Wasmes - 22	22	Rue de Wasmes		125	Rue Sainte-Louise - 60	60	Rue Sainte-Louise		232	Rue de la Sainte Victoire - 72	72	Rue de la Sainte Victoire		339	Rue des Arts - 32	32	Rue des Arts	
19	Rue de Wasmes - 24	24	Rue de Wasmes		126	Rue Sainte-Louise - 61	61	Rue Sainte-Louise		233	Rue de la Sainte Victoire - 73	73	Rue de la Sainte Victoire		340	Rue des Arts - 33	33	Rue des Arts	
20	Rue de Wasmes - 26	26	Rue de Wasmes		127	Rue Sainte-Louise - 63	63	Rue Sainte-Louise		234	Rue de la Sainte Victoire - 74	74	Rue de la Sainte Victoire		341	Rue des Arts - 34	34	Rue des Arts	
21	Rue de Wasmes - 28	28	Rue de Wasmes		128	Rue Sainte-Louise - 65	65	Rue Sainte-Louise		235	Rue de la Sainte Victoire - 75	75	Rue de la Sainte Victoire		342	Rue des Arts - 35	35	Rue des Arts	
22	Rue de Wasmes - 30	30	Rue de Wasmes		129	Rue Sainte-Louise - 67	67	Rue Sainte-Louise		236	Rue de la Sainte Victoire - 76	76	Rue de la Sainte Victoire		343	Rue des Arts - 36	36	Rue des Arts	
23	Rue de Wasmes - 32	32	Rue de Wasmes		130	Rue Sainte-Louise - 69	69	Rue Sainte-Louise		237	Rue de la Sainte Victoire - 77	77	Rue de la Sainte Victoire		344	Rue des Arts - 37	37	Rue des Arts	
24	Rue de Wasmes - 34	34	Rue de Wasmes		131	Rue Sainte-Louise - 71	71	Rue Sainte-Louise		238	Rue de la Sainte Victoire - 79	79	Rue de la Sainte Victoire		345	Rue des Arts - 38	38	Rue des Arts	
25	Rue de Wasmes - 36	36	Rue de Wasmes		132	Rue Sainte-Louise - 73	73	Rue Sainte-Louise		239	Rue de la Sainte Victoire - 81	81	Rue de la Sainte Victoire		346	Rue des Arts - 39	39	Rue des Arts	
26	Rue de Wasmes - 38	38	Rue de Wasmes		133	Rue Sainte-Louise - 75	75	Rue Sainte-Louise		240	Rue du Grand-Hornu - 1	1	Rue du Grand-Hornu		347	Rue des Arts - 40	40	Rue des Arts	
27	Rue de Wasmes - 40	40	Rue de Wasmes		134	Rue Sainte-Louise - 77	77	Rue Sainte-Louise		241	Rue du Grand-Hornu - 2	2	Rue du Grand-Hornu		348	Rue des Arts - 41	41	Rue des Arts	
28	Rue de Wasmes - 42	42	Rue de Wasmes		135	Rue Sainte-Louise - 79	79	Rue Sainte-Louise		242	Rue du Grand-Hornu - 3	3	Rue du Grand-Hornu		349	Rue des Arts - 42	42	Rue des Arts	
29	Rue de Wasmes - 44	44	Rue de Wasmes		136	Rue Sainte-Louise - 81	81	Rue Sainte-Louise		243	Rue du Grand-Hornu - 4	4	Rue du Grand-Hornu		350	Rue des Arts - 43	43	Rue des Arts	
30	Rue de Wasmes - 46	46	Rue de Wasmes		137	Rue Sainte-Louise - 83	83	Rue Sainte-Louise		244	Rue du Grand-Hornu - 5	5	Rue du Grand-Hornu		351	Rue des Arts - 44	44	Rue des Arts	
31	Rue de Wasmes - 48	48	Rue de Wasmes		138	Rue Sainte-Louise - 85	85	Rue Sainte-Louise		245	Rue du Grand-Hornu - 6	6	Rue du Grand-Hornu		352	Rue des Arts - 45	45	Rue des Arts	
32	Rue de Wasmes - 50	50	Rue de Wasmes		139	Rue Sainte-Louise - 87	87	Rue Sainte-Louise		246	Rue du Grand-Hornu - 7	7	Rue du Grand-Hornu		353	Rue des Arts - 46	46	Rue des Arts	
33	Rue de Wasmes - 52	52	Rue de Wasmes		140	Rue Sainte-Louise - 89	89	Rue Sainte-Louise		247	Rue du Grand-Hornu - 8	8	Rue du Grand-Hornu		354	Rue des Arts - 48	48	Rue des Arts	
34	Rue de Wasmes - 54	54	Rue de Wasmes		141	Rue Sainte-Louise - 91	91	Rue Sainte-Louise		248	Rue du Grand-Hornu - 9	9	Rue du Grand-Hornu		355	Rue des Arts - 50	50	Rue des Arts	
35	Rue de Wasmes - 56	56	Rue de Wasmes		142	Rue Sainte-Louise - 93	93	Rue Sainte-Louise		249	Rue du Grand-Hornu - 10	10	Rue du Grand-Hornu		356	Rue des Arts - 52	52	Rue des Arts	
36	Rue de Wasmes - 58	58	Rue de Wasmes		143	Rue Sainte-Louise - 95	95	Rue Sainte-Louise		250	Rue du Grand-Hornu - 11	11	Rue du Grand-Hornu		357	Rue de l'Allée Verte - 1	1	Rue de l'Allée Verte	
37	Rue de Wasmes - 60	60	Rue de Wasmes		144	Rue Sainte-Louise - 97	97	Rue Sainte-Louise		251	Rue du Grand-Hornu - 12	12	Rue du Grand-Hornu		358	Rue de l'Allée Verte - 2	2	Rue de l'Allée Verte	
38	Rue de Wasmes - 62	62	Rue de Wasmes		145	Rue Sainte-Louise - 99	99	Rue Sainte-Louise		252	Rue du Grand-Hornu - 13	13	Rue du Grand-Hornu		359	Rue de l'Allée Verte - 3	3	Rue de l'Allée Verte	
39	Rue de Wasmes - 64	64	Rue de Wasmes		146	Rue Sainte-Louise - 101	101	Rue Sainte-Louise		253	Rue du Grand-Hornu - 14	14	Rue du Grand-Hornu		360	Rue de l'Allée Verte - 4	4	Rue de l'Allée Verte	
40	Rue de Wasmes - 66	66	Rue de Wasmes		147	Rue Sainte-Louise - 103	103	Rue Sainte-Louise		254	Rue du Grand-Hornu - 15	15	Rue du Grand-Hornu		361	Rue de l'Allée Verte - 5	5	Rue de l'Allée Verte	
41	Rue de Wasmes - 68	68	Rue de Wasmes		148	Rue Sainte-Louise - 105	105	Rue Sainte-Louise		255	Rue du Grand-Hornu - 16	16	Rue du Grand-Hornu		362	Rue de l'Allée Verte - 6	6	Rue de l'Allée Verte	
42	Rue de Wasmes - 70	70	Rue de Wasmes		149	Rue Sainte-Louise - 107	107	Rue Sainte-Louise		256	Rue du Grand-Hornu - 17	17	Rue du Grand-Hornu		363	Rue de l'Allée Verte - 7	7	Rue de l'Allée Verte	
43	Rue de Wasmes - 72	72	Rue de Wasmes		150	Rue Sainte-Louise - 109	109	Rue Sainte-Louise		257	Rue du Grand-Hornu - 18	18	Rue du Grand-Hornu		364	Rue de l'Allée Verte - 8	8	Rue de l'Allée Verte	
44	Rue de Wasmes - 74	74	Rue de Wasmes		151	Rue Sainte-Louise - 111	111	Rue Sainte-Louise		258	Rue du Grand-Hornu - 19	19	Rue du Grand-Hornu		365	Rue Henri De Gorges - 1	1	Rue Henri De Gorges	I2
45	Rue de Wasmes - 76	76	Rue de Wasmes		152	Rue Sainte-Louise - 113	113	Rue Sainte-Louise		259	Rue du Grand-Hornu - 20	20	Rue du Grand-Hornu		366	Rue Henri De Gorges - 2	2	Rue Henri De Gorges	
46	Rue de Wasmes - 78	78	Rue de Wasmes		153	Rue Sainte-Louise - 115	115	Rue Sainte-Louise		260	Rue du Grand-Hornu - 21	21	Rue du Grand-Hornu		367	Rue Henri De Gorges - 3	3	Rue Henri De Gorges	
47	Rue de Wasmes - 80	80	Rue de Wasmes		154	Rue Sainte-Louise - 117	117	Rue Sainte-Louise		261	Rue du Grand-Hornu - 22	22	Rue du Grand-Hornu		368	Rue Henri De Gorges - 4	4	Rue Henri De Gorges	J
48	Rue de Wasmes - 82	82	Rue de Wasmes		155	Place Verte - 2	2	Place Verte		262	Rue du Grand-Hornu - 23	23	Rue du Grand-Hornu		369	Rue Henri De Gorges - 5	5	Rue Henri De Gorges	
49	Rue de Wasmes - 84	84	Rue de Wasmes		156	Place Verte - 4	4	Place Verte		263	Rue du Grand-Hornu - 24	24	Rue du Grand-Hornu		370	Rue Henri De Gorges - 6	6	Rue Henri De Gorges	K1
50	Rue de Wasmes - 86	86	Rue de Wasmes		157	Place Verte - 6	6	Place Verte		264	Rue du Grand-Hornu - 25	25	Rue du Grand-Hornu		371	Rue Henri De Gorges - 7	7	Rue Henri De Gorges	
51	Rue de Wasmes - 88	88	Rue de Wasmes		158	Place Verte - 8	8	Place Verte		265	Rue du Grand-Hornu - 26	26	Rue du Grand-Hornu		372	Rue Henri De Gorges - 8	8	Rue Henri De Gorges	L1
52	Rue de Wasmes - 90	90	Rue de Wasmes		159	Place Verte - 10	10	Place Verte		266	Rue du Grand-Hornu - 27	27	Rue du Grand-Hornu		373	Rue Henri De Gorges - 9	9	Rue Henri De Gorges	
53	Rue de Wasmes - 92	92	Rue de Wasmes		160	Place Verte - 12	12	Place Verte		267	Rue du Grand-Hornu - 28	28	Rue du Grand-Hornu		374	Rue Henri De Gorges - 10	10	Rue Henri De Gorges	L2
54	Rue de Wasmes - 94	94	Rue de Wasmes		161	Place Verte - 14	14	Place Verte		268	Rue du Grand-Hornu - 29	29	Rue du Grand-Hornu		375	Rue Henri De Gorges - 11	11	Rue Henri De Gorges	
55	Rue de Wasmes - 96	96	Rue de Wasmes		162	Place Verte - 16	16	Place Verte		269	Rue du Grand-Hornu - 30	30	Rue du Grand-Hornu		376	Rue Henri De Gorges - 12	12	Rue Henri De Gorges	K2
56	Rue de Wasmes - 98	98	Rue de Wasmes		163	Place Verte - 18	18	Place Verte		270	Rue du Grand-Hornu - 31	31	Rue du Grand-Hornu		377	Rue Henri De Gorges - 13	13	Rue Henri De Gorges	
57	Rue de Wasmes - 100	100	Rue de Wasmes		164	Place Verte - 20	20	Place Verte		271	Rue du Grand-Hornu - 32	32	Rue du Grand-Hornu		378	Rue Henri De Gorges - 14	14	Rue Henri De Gorges	L2
58	Rue de Wasmes - 102	102	Rue de Wasmes		165	Place Verte - 22	22	Place Verte		272	Rue du Grand-Hornu - 33	33	Rue du Grand-Hornu		379	Rue Henri De Gorges - 15	15	Rue Henri De Gorges	
59	Rue de Wasmes - 104	104	Rue de Wasmes		166	Place Verte - 24	24	Place Verte		273	Rue du Grand-Hornu - 34	34	Rue du Grand-Hornu		380	Rue Henri De Gorges - 16	16	Rue Henri De Gorges	K2
60	Rue de Wasmes - 106	106	Rue de Wasmes		167	Place Verte - 26	26	Place Verte		274	Rue du Grand-Hornu - 35	35	Rue du Grand-Hornu		381	Rue Henri De Gorges - 17	17	Rue Henri De Gorges	
61	Rue de Wasmes - 108	108	Rue de Wasmes		168	Place Verte - 28	28	Place Verte		275	Rue du Grand-Hornu - 36	36	Rue du Grand-Hornu		382	Rue Henri De Gorges - 18	18	Rue Henri De Gorges	L2
62	Rue de Wasmes - 110	110	Rue de Wasmes		169	Place Verte - 30	30	Place Verte		276	Rue du Grand-Hornu - 37	37	Rue du Grand-Hornu		383	Rue Henri De Gorges - 19	19	Rue Henri De Gorges	
63	Rue de Wasmes - 112	112	Rue de Wasmes		170	Rue de la Sainte Victoire - 10	10	Rue de la Sainte Victoire		277	Rue du Grand-Hornu - 38	38	Rue du Grand-Hornu		384	Rue Henri De Gorges - 20	20	Rue Henri De Gorges	K2
64	Rue de Wasmes - 114	114	Rue de Wasmes		171	Rue de la Sainte Victoire - 11	11	Rue de la Sainte Victoire		278	Rue du Grand-Hornu - 39	39	Rue du Grand-Hornu		385	Rue Henri De Gorges - 21	21	Rue Henri De Gorges	
65	Rue de Wasmes - 116	116	Rue de Wasmes		172	Rue de la Sainte Victoire - 12	12	Rue de la Sainte Victoire		279	Rue du Grand-Hornu - 40	40	Rue du Grand-Hornu		386	Rue Henri De Gorges - 22	22	Rue Henri De Gorges	L1
66	Rue Sainte-Louise - 1	1	Rue Sainte-Louise		173	Rue de la Sainte Victoire - 13	13	Rue de la Sainte Victoire		280	Rue du Grand-Hornu - 41	41	Rue du Grand-Hornu		387	Rue Henri De Gorges - 23	23	Rue Henri De Gorges	
67	Rue Sainte-Louise - 2	2	Rue Sainte-Louise		174	Rue de la Sainte Victoire - 14	14	Rue de la Sainte Victoire		281	Rue du Grand-Hornu - 42	42	Rue du Grand-Hornu		388	Rue Henri De Gorges - 24	24	Rue Henri De Gorges	K1
68	Rue Sainte-Louise - 3	3	Rue Sainte-Louise		175	Rue de la Sainte Victoire - 15	15	Rue de la Sainte Victoire		282	Rue du Grand-Hornu - 43	43	Rue du Grand-Hornu		389	Rue Henri De Gorges - 25	25	Rue Henri De Gorges	
69	Rue Sainte-Louise - 4	4	Rue Sainte-Louise		176	Rue de la Sainte Victoire - 16	16	Rue de la Sainte Victoire		283	Rue du Grand-Hornu - 44	44	Rue du Grand-Hornu		390	Rue Henri De Gorges - 26	26	Rue Henri De Gorges	K1
70	Rue Sainte-Louise - 5	5	Rue Sainte-Louise		177	Rue de la Sainte Victoire - 17	17	Rue de la Sainte Victoire		284	Rue du Grand-Hornu - 45	45	Rue du Grand-Hornu		391	Rue Henri De Gorges - 27	27	Rue Henri De Gorges	
71	Rue Sainte-Louise - 6	6	Rue Sainte-Louise		178	Rue de la Sainte Victoire - 18	18												

Le site



Fig. 6. Plan particulier n°6 Grand-Hornu réalisé par la commune de Bous-su - section Hornu

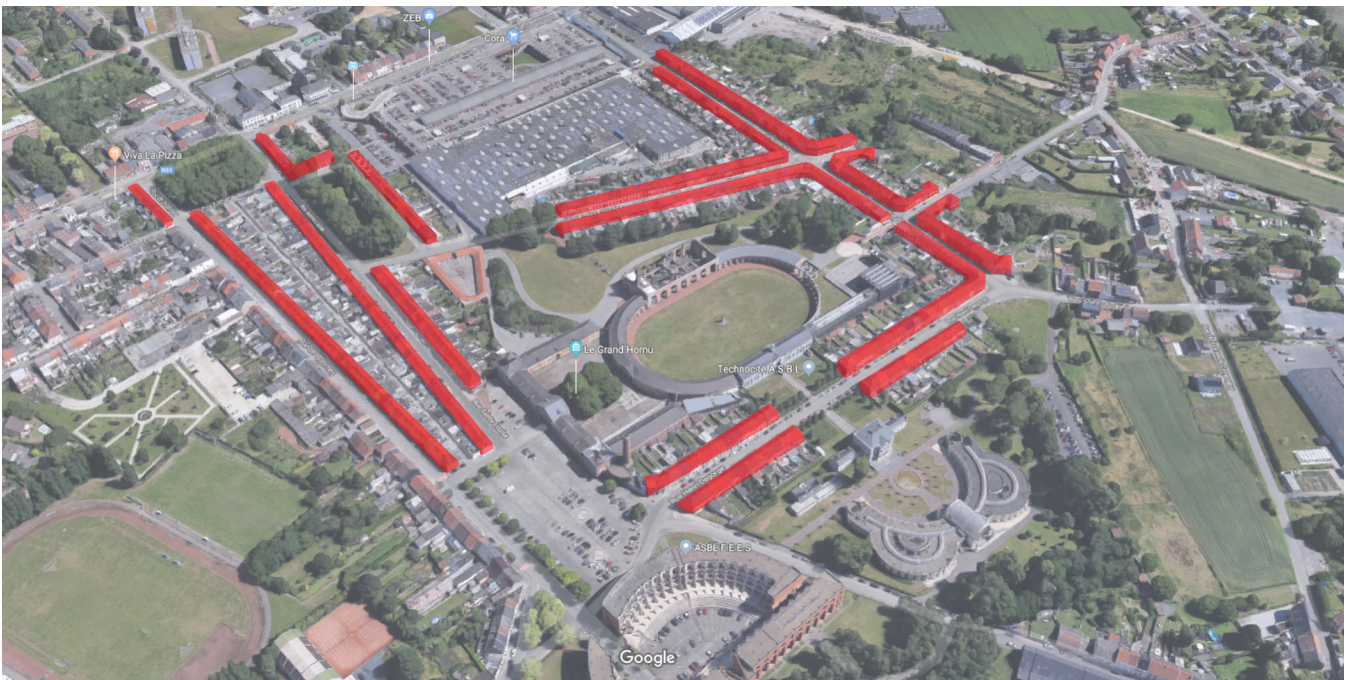
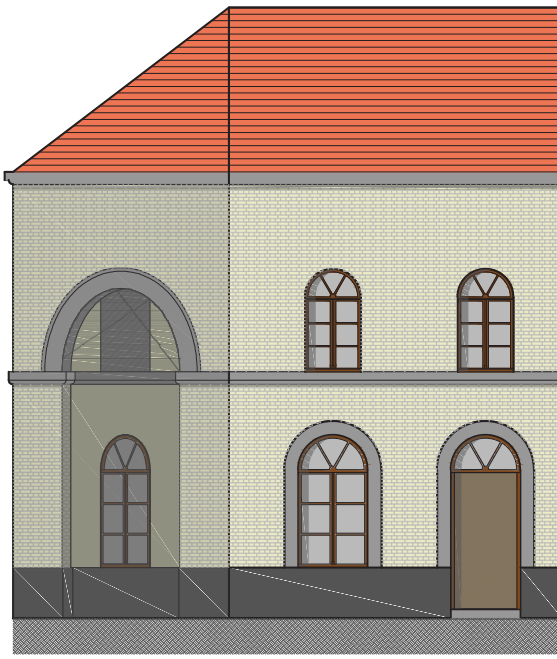
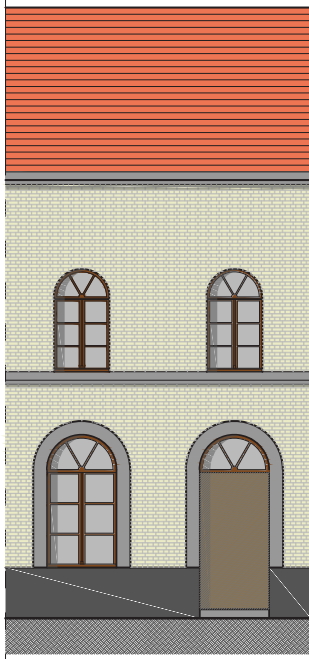
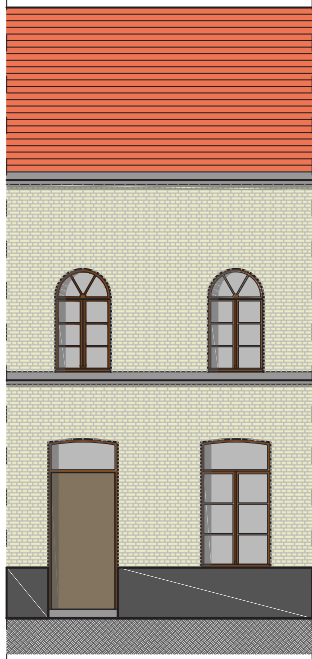
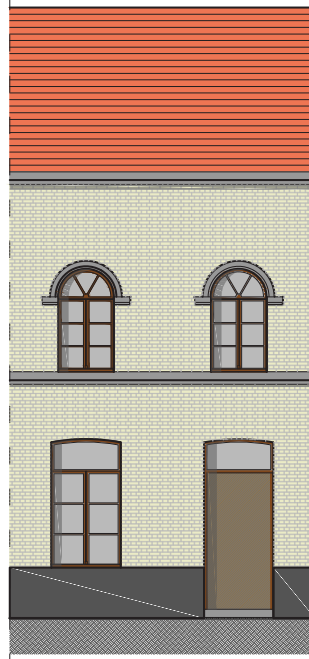
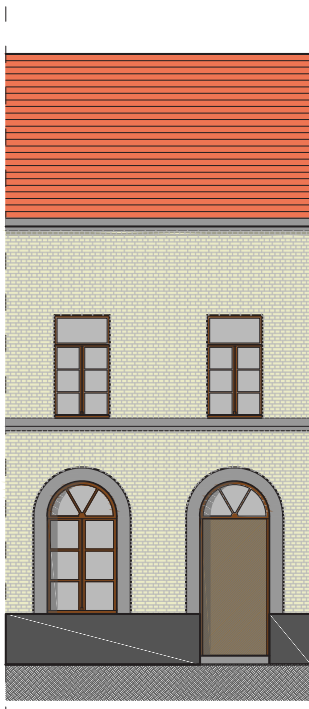
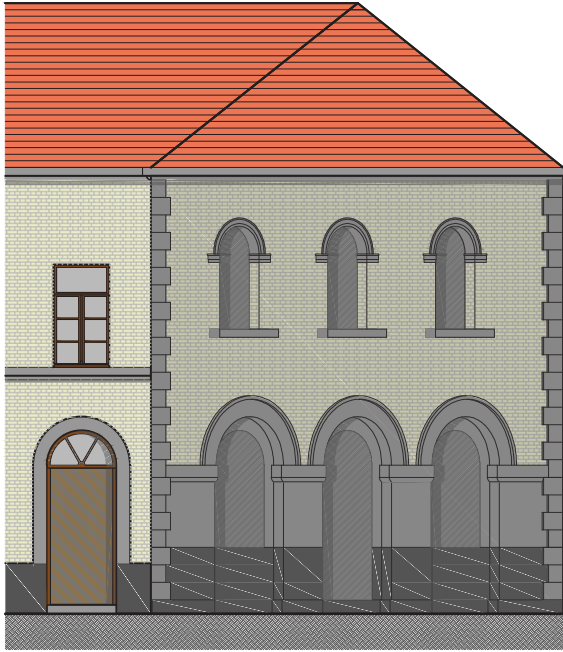


Fig. 7 Visualisation de l'ensemble des habitations classées entourant le site du Grand-Hornu

Typologies - Relevé des types de façades

TYPE A 	TYPE B1 	TYPE B2 	TYPE B3 
TYPE B4 	TYPE C1 	TYPE C2 	

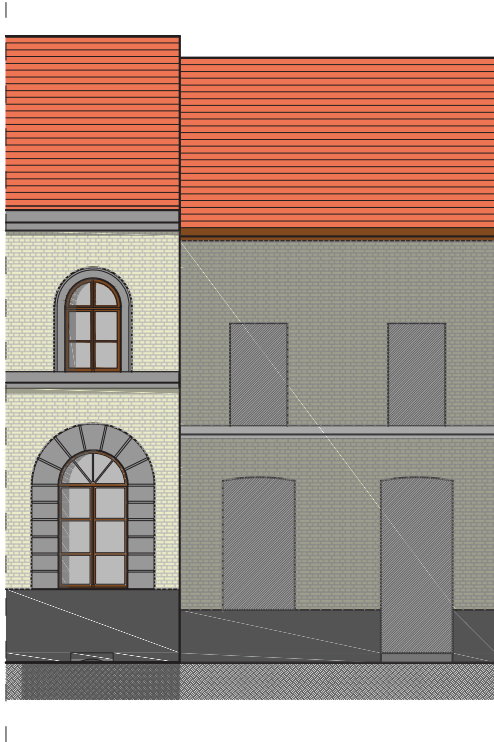
Typologies - Relevé des types de façades

TYPE D	TYPE D2	TYPE D3	TYPE D4
TYPE E	TYPE F	TYPE G	TYPE H

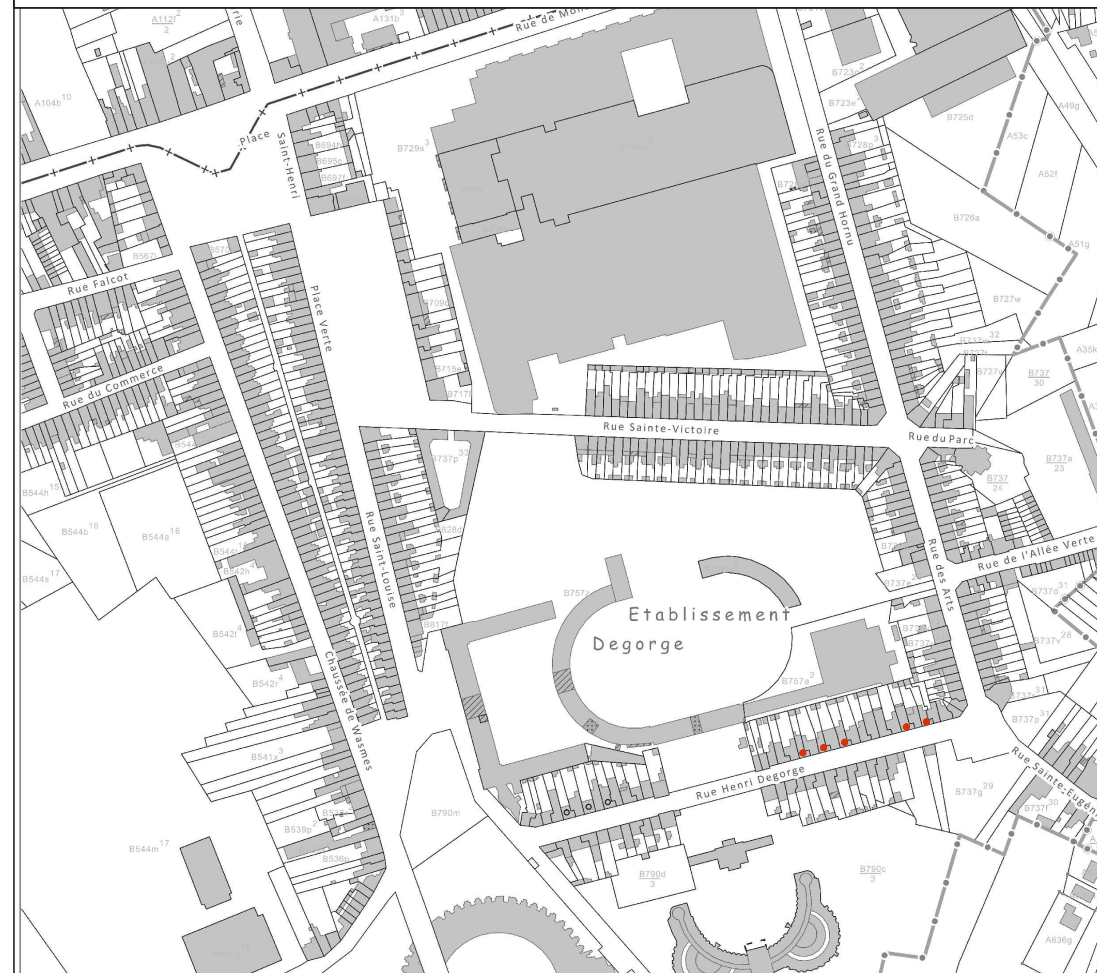
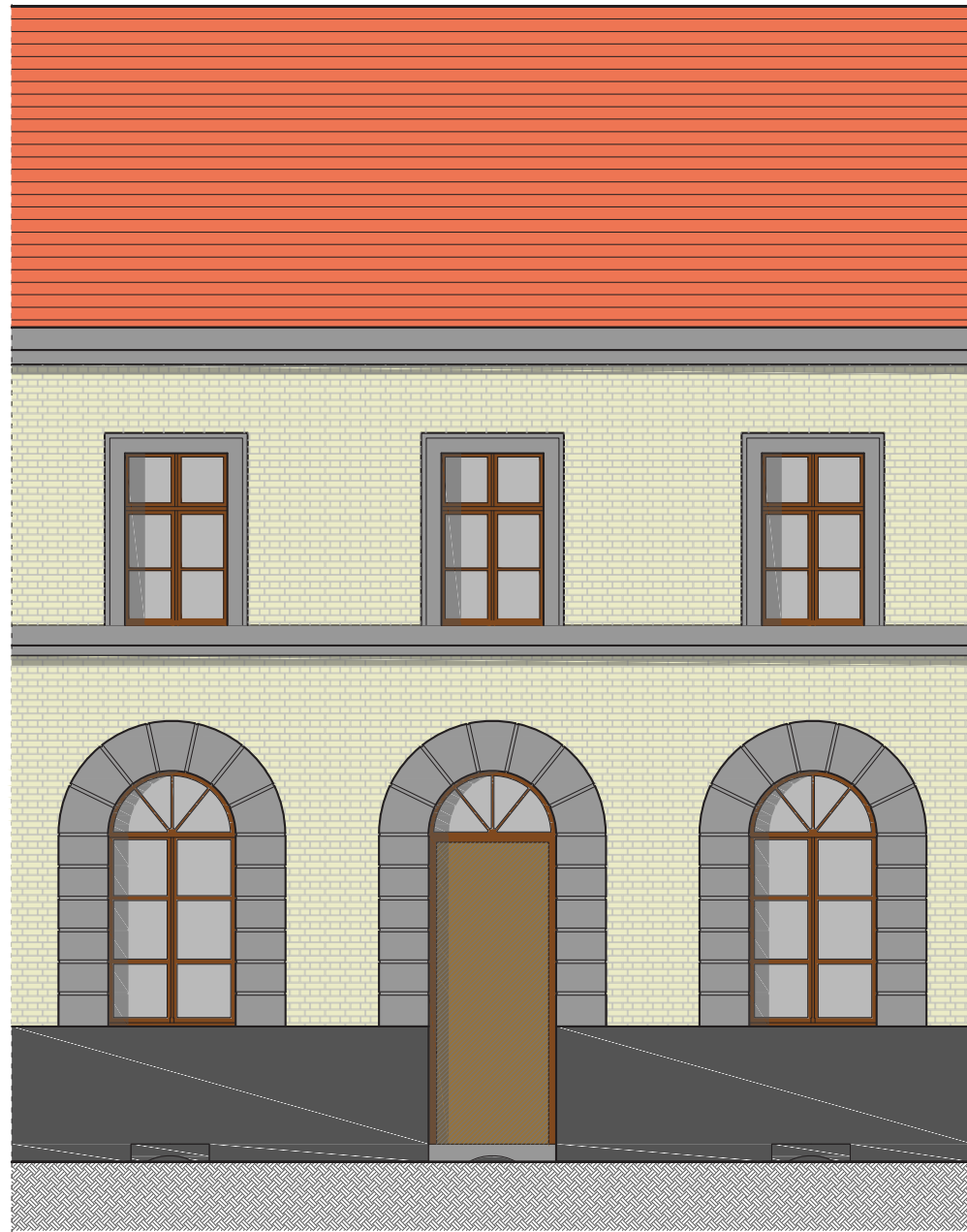
Typologies - Relevé des types de façades

TYPE I1	TYPE I2	TYPE I2 bis	TYPE J
TYPE K1	TYPE K2	TYPE L1	TYPE L2

Typologies - Relevé des types de façades

TYPE M1 	TYPE M2 	TYPE M3 	TYPE N1 
--	---	--	--

HABITATION TYPE L2



Adresses Habitations Type A

[illegible]

Analyse des typologies :
HABITATION TYPE L2
Localisation
 Echelle : graphique
 Août 2018

TITRE :
LA CITÉ DU GRAND HORNU PALIMPSESTE
ARCHITECTURAL ET SOCIAL

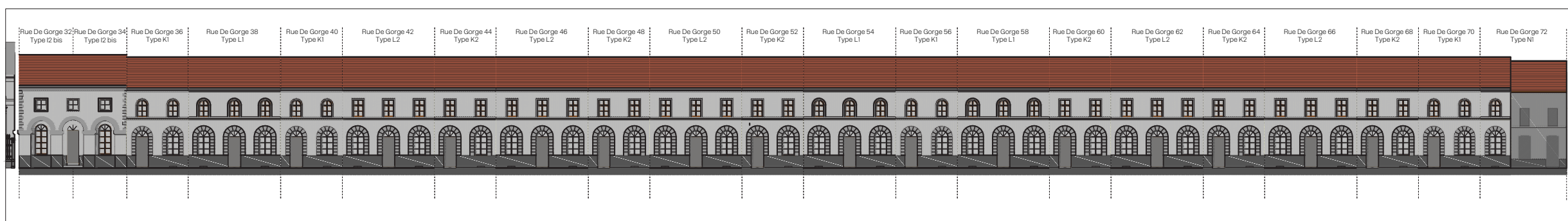
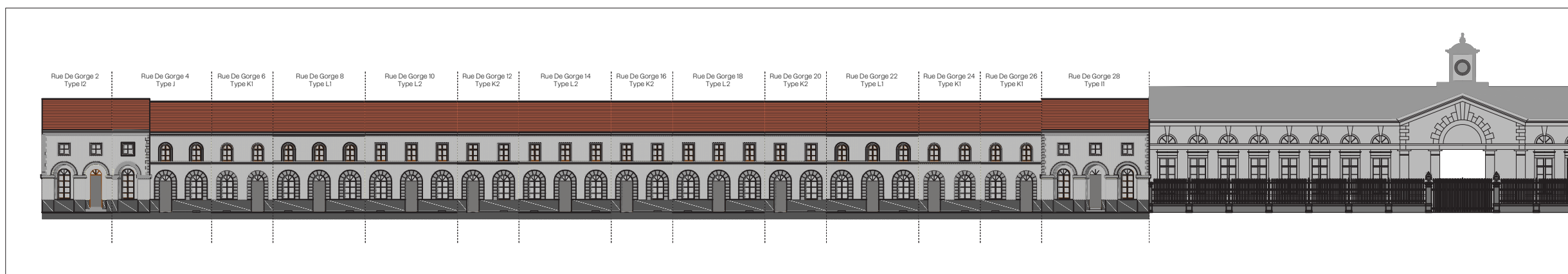
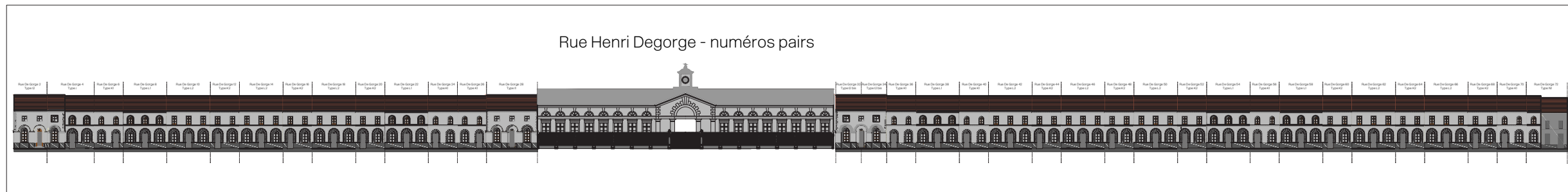
TFE réalisé pour l'obtention du Master de
 spécialisation inter-universitaire en conservation
 et restauration du patrimoine culturel immobilier
 Promoteur: Hugues Wilquin
 Lecteur: Gérard Bavay
 Année académique: 2017-2018



AUTEUR DE PROJET :
Julien Schoolans
Chaussée d'Ophain 159, 1420 Braine l'Alleud
Tél : 0476 41 12 19
Mail : julien.schoolans@gmail.com
Site : -

**TYP
L2**

Composition d'ensemble - Rue Henri De Gorge



Analyse des compositions de façades :
Rue De Gorge - numéros paires
Localisation
 Echelle : ZOOM
 Août 2018

TITRE :
LA CITÉ DU GRAND HORNU PALIMPSESTE
ARCHITECTURAL ET SOCIAL

IFE réalisé pour l'obtention du Master de
 spécialisation inter-universitaire en conservation
 et restauration du patrimoine culturel immobilier
 Promoteur: Hugues Wilquin
 Lecteur: Gérard Bayay
 Année académique: 2017-2018

AUTEUR DE PROJET :
Julien Schoo lars
Chaussée d'Ophain 159, 1420 Braine l'Alleud
Tél. : 0476 41 12 19
Mail : julien.schoolans@gmail.com
Site : -

COMP
DG

Le site

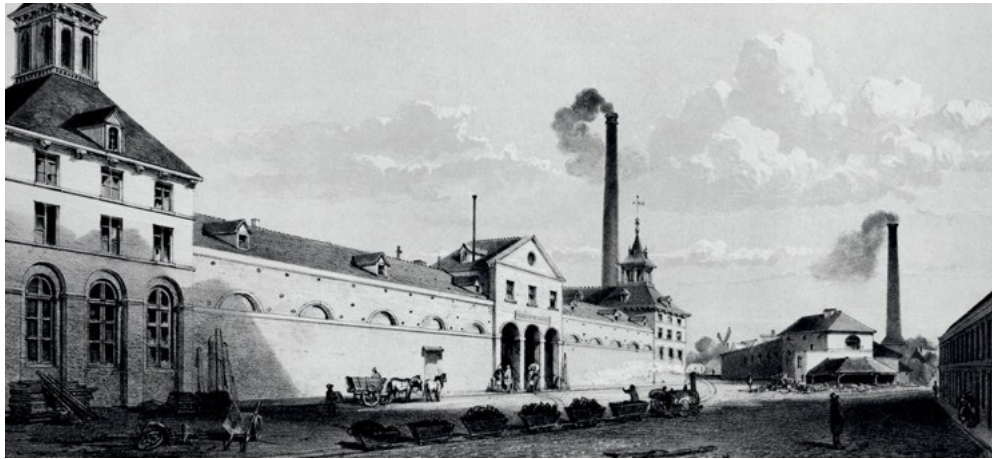


Fig. 8a Illustrations des façades des cornes du Grand-Hornu

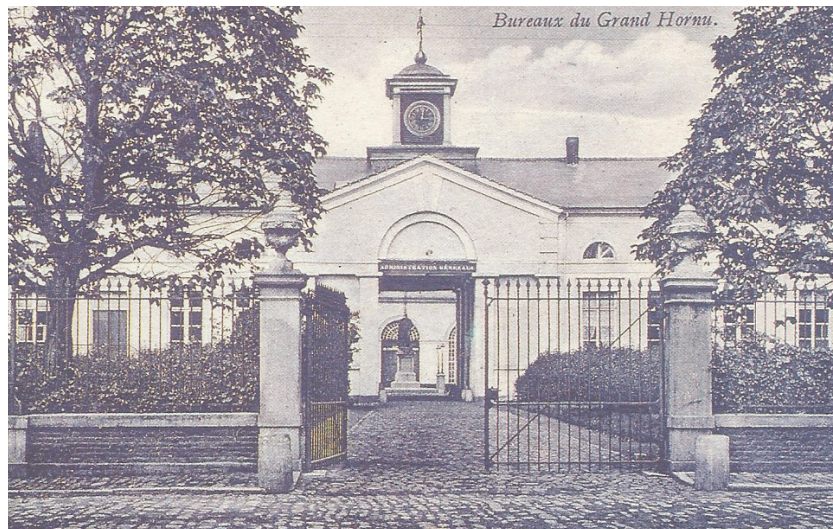


Fig. 8b Bureaux du Grand-Hornu



Fig. 9 Vue des cornes du Grand-Hornu

Le site

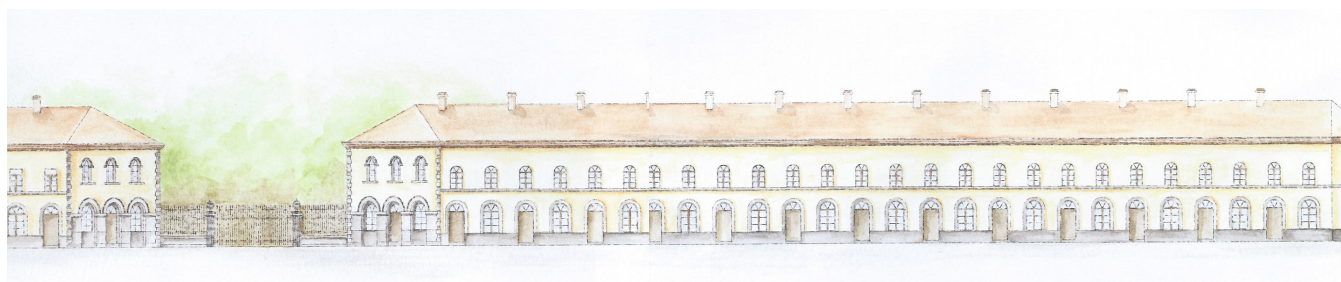


Fig. 10 Restitution de la rue des Arts, dessin et aquarelle réalisés par Grand-Hornu Images, 2010

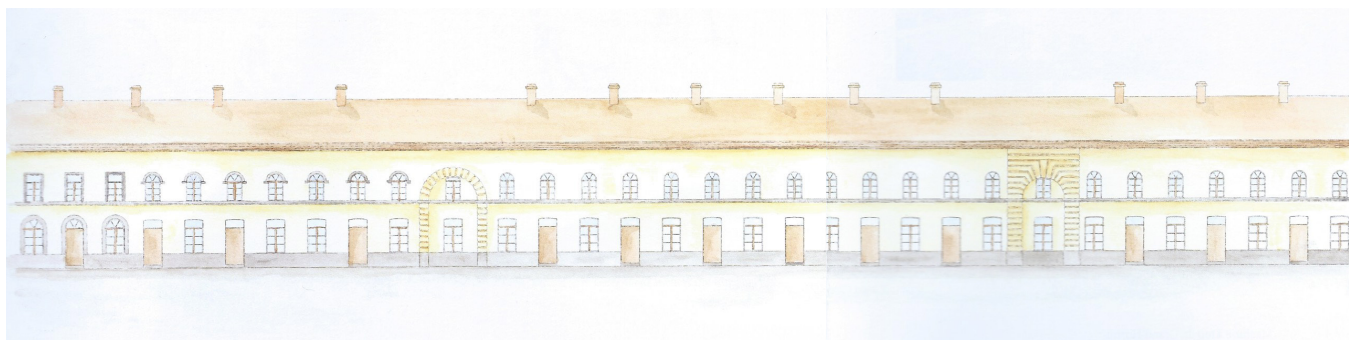


Fig. 11 Restitution de la rue du Grand-Hornu, dessin et aquarelle réalisés par Grand-Hornu Images, 2010



Fig. 12 Illustrations des façades des corons du Grand-Hornu



Fig. 13 Vue rue St Louise

Le site

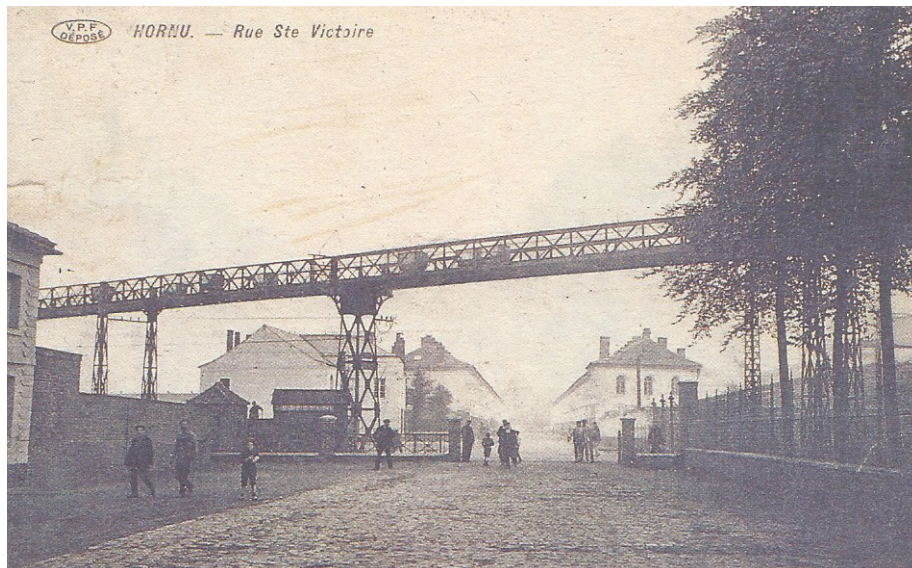


Fig. 14 Rue St Victoire, carte postale



Fig. 15 Rue de Wasmès, carte postale



Fig. 16 Rue du Grand-Hornu

Bref Historique

Le site du Grand-Hornu se caractérise par un ensemble architectural significatif de la révolution industrielle et du paternalisme de l'époque. Il est l'un des premiers témoins du paternalisme social. Une cité ouvrière est construite à proximité du charbonnage, entre 1819 et 1828 et constitue un des premiers exemples du genre en Belgique et en Europe. À partir de 1825, on y dénombre cent cinquante habitations achevées, et en 1905 elles constituent un total de quatre cent vingt-cinq maisons. La cité comprend également divers équipements publics mis à la disposition des ouvriers. De larges rues pavées, des espaces libres et même des jardins publics sont intégrés à la composition, de sorte que se développe une zone d'approximativement vingt hectares qui entoure les installations industrielles :

« Les rues, bien percées, sont garnies de trottoirs... Des réverbères placés de distance en distance, l'eau chaude des machines à feu qui coulent sans cesse de chaque côté de la rue, enfin toute espèce de commodités qui se trouvent à chaque pas, rend ce séjour aussi agréable que possible pour les familles des ouvriers. Aussi, une grande partie de ceux qui habitent des villages voisins est venue se fixer au Grand-Hornu... Au milieu du village existe une grande esplanade plantée d'arbres. Sur cette esplanade se trouve la salle de danse pour le dimanche, l'hôtel de ville dont la construction se commence et la salle d'enseignement mutuel où sont reçus gratuitement environ quatre cents élèves »³.

« Les six rues principales de la cité forment un quadrilatère de quatre cents sur cinq cents mètres et composent autour des bâtiments industriels un ensemble urbanistique imposant. Cette ordonnance du plan général s'inscrit dans l'esprit classique inauguré cinquante ans plus tôt par Claude-Nicolas Ledoux à la Saline royale d'Arc-et-Senans »⁴.

« La conception architecturale et urbanistique de la cité tout entière répond à la nécessité de surveillance et assouvit par la même l'utopie d'une communauté d'ouvriers et d'artisans fondée sur l'encouragement de la morale. Henri De Gorge avait conçu et progressivement bâti son idéal comme un modèle d'entreprise socialement avancé, au sens où la question de la répartition des richesses produites, propre à toute exploitation collective, y trouve momentanément une réponse dans le bien-être que procure à l'ouvrier l'accès, sur le site même, à une maison unifamiliale ainsi qu'à des services qui, comme l'école ou les loisirs, n'étaient pas encore des acquis sociaux »⁵.

De Gorge tenta d'inventer ici une manière harmonieuse de travailler et de vivre ensemble. Il est d'ailleurs intéressant de noter que lui-même décida de vivre sur le site même du Grand-Hornu. Sa maison, le « *Château De Gorge* », ne sera finie qu'en 1832. Le site a atteint son apogée entre 1870 et 1920 avec deux mille trois cents ouvriers produisant en moyenne deux cent cinquante mille tonnes de charbon l'an. Bien plus que pour le site du Bois-du-Luc par exemple. L'idéologie paternaliste du Grand-Hornu transparaît à travers une unité de style imposée à ses bâtiments. Dans sa mise en œuvre, le *Grand-Hornu* d'Henri de Gorge peut être assimilé à d'autres entreprises modèles, telles que le familistère de Godin, à Guise (lui-même inspiré du phalanstère utopique de Fourier). Tous deux bâtis au XIX^e siècle, ceux-ci s'inscrivent dans un mode de pensée alternatif par rapport à la société industrielle bourgeoise de l'époque.

³ M. Marchant de la Ribellerie, Notice détaillée, sur l'établissement de Monsieur Georges De Gorges, à Hornes en Belgique; mémoire de la Société Royale des sciences, de l'agriculture et des arts, Lille. Lille, imprimerie de L. Danel, 1829, pp.571-572.

⁴ CAPOUILLEZ M., *Les bâtiments du Grand-Hornu, Le patrimoine exceptionnel de Wallonie*, Jacques Deveseleer (dir), Namur, Division du Patrimoine DGATPL, 2004, p.114

⁵ BUSINE L., *Le Grand-Hornu d'Henri De Gorge - Plus que de raison*, Musée des arts contemporains, Grand-Hornu image, Institut du Patrimoine wallon, 2010

Alors qu'il avait fait de l'hygiène l'une de ses priorités, Henri De Gorge décèdera du Choléra en 1832. Sa femme, soucieuse de perpétuer son héritage instaurera sur le site même, une permanence médicale afin de fournir, en cas d'accident, une aide d'urgence à tous les travailleurs. Malheureusement, comme très souvent, la mise en pratique de cette utopie pose des problèmes. En effet, l'augmentation du clivage général entre les classes ne cessant de s'accroître, des mouvements de grève et de révolte éclatent. Dès 1834, l'installation d'une brigade policière est symptomatique de ce changement de climat social. Les patrons suivants n'habiteront désormais plus sur le site. L'activité du charbonnage continuera néanmoins jusqu'en 1954, mais sans perpétuer l'héritage utopiste de la famille De Gorge. Avec l'accord du CECA⁶, le site fermera ses portes en 1954.

Menacé de destruction en 1969, il sera racheté et restauré par un architecte hornutois, Henri Guchez. Cependant, le site ne sera véritablement redécouvert qu'au début des années 1980 par des historiens et des défenseurs du patrimoine. Ces derniers perçoivent en celui-ci un exemple tout à fait extraordinaire d'architecture industrielle utopiste.

La province devient propriétaire du site en 1984, et se voit confier, au travers de l'association « *Grand-Hornu image* », la charge de développer celui-ci dans une perspective touristique. Ce site sera alors converti progressivement en un centre du design. Enfin, il sera confié à l'architecte Pierre Hebbelinck et à Laurent Busine la mission d'y implanter le musée des arts contemporains. À ce moment et pour la première fois depuis la disparition du fondateur du *Grand-Hornu*, une aile nouvelle est construite.

Description des habitations

Avec l'ouverture de la fosse d'exploitation « *Ste Eugénie* » et le début de la prospérité du site minier du Grand-Hornu, Henri De Gorges prit le parti de construire des maisons pour loger ses ouvriers. Il adopta un plan quant à leur aspect extérieur et bâtit toutes les autres sur ce même modèle :

« Elles se composent d'un rez-de-chaussée et d'un premier; le toit est horizontal et la charpente supérieure est bitumée, en sorte qu'elles présentent au premier coup d'œil un aspect carré d'autant plus agréable et singulier, qu'on est moins habitué dans ces pays à voir ce genre de construction. L'intérieur des maisons se compose de plus ou moins de pièces. Les moindres renferment au rez-de-chaussée une grande chambre à cheminée et un cabinet, même répétition au premier. Un petit jardinet est attenant à chaque habitation... L'uniformité parfaite que l'on remarquerait dans le village s'il n'y avait que des maisons d'ouvriers, est coupée de distance en distance par différents bâtiments plus élevés⁷ »

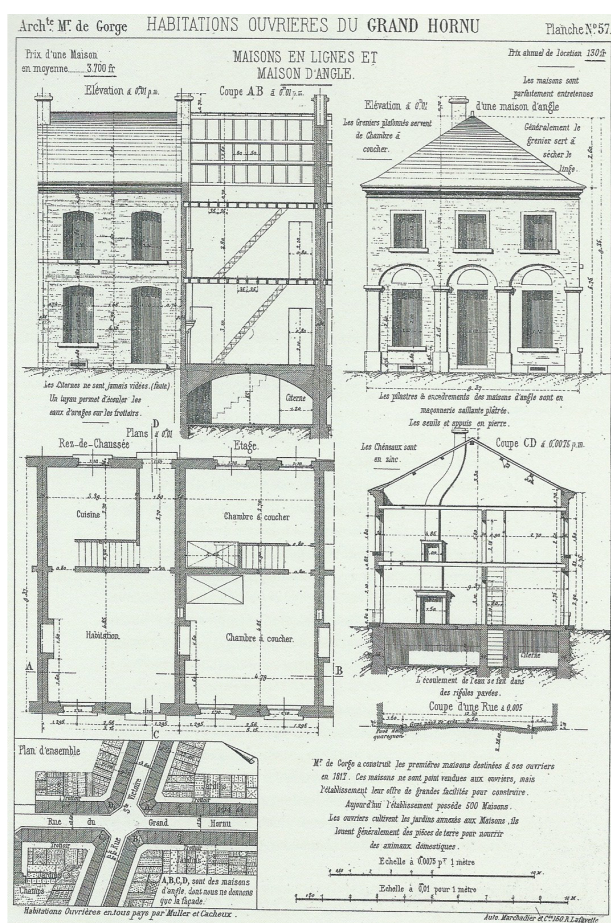


Fig. 17 Extrait de « *les habitations ouvrières en tous pays : situation en 1878* », publié par Emile Cacheux et Emile Muller à Paris en 1878.

6 CECA: Communauté Européen du Charbon et de l'Acier

7 M. Marchant de la Ribellerie, Notice détaillée, sur l'établissement de Monsieur Georges De Gorges, à Hornes en Belgique; mémoire de la Société Royale des sciences, de l'agriculture et des arts, Lille. Lille, imprimerie de L. Danel, 1829, pp.571-572.



Fig. 18 et 19 Dans la cité, les maisons d'angle sont souvent plus larges et d'une architecture un peu plus ambitieuse. Elles étaient attribuées aux cadres et aux contremaîtres.

Le loyer va, à l'époque, de 1 à 2 francs par semaine en fonction des maisons. Les salaires allant de 70 centimes à 3 francs par jour, on peut considérer que les salaires des maisons valaient environ un jour de travail par semaine. Celles-ci, pour l'époque, étaient d'excellentes factures et relativement luxueuses pour des ouvriers. En effet, le but de cette démarche était d'obtenir un moyen d'accroissement de la société ainsi qu'un vecteur de sédentarisation de la main-d'œuvre qui était très mobile à l'époque :

« Cette volonté de progrès social, n'est évidemment pas désintéressée puisqu'elle émane du pragmatisme d'un homme d'affaires soucieux de se garantir une main-d'œuvre sédentaire et non plus saisonnière. C'est de cette même logique patronale visant à contrôler et à maîtriser le travail...⁸ »

Architecture & urbanisme

Palais Social : Cette idée définit au mieux la vision de l'entreprise idéale d'Henri De Gorge, c'est-à-dire une architecture prestigieuse, à caractère aristocratique qui est offerte aux ouvriers et à laquelle correspond un urbanisme du même acabit. *« En effet, la cité ouvrière tout entière comprend tous les signes de confort et de modernité dignes des plus grandes villes »⁹.*

Pour réaliser son rêve, De Gorge fait appel à Bruno Renard, architecte de la ville de Tournai depuis 1804 (il y avait réalisé des bâtiments prestigieux tels que la manufacture de tapis Piat Lefebvre et fils) à qui il demande de construire les extensions majeures du *Grand-Hornu* (probablement la cité ouvrière, la cour Ovale, la Basse-cour ainsi que le château) tout en les intégrant au bâti existant (maison des ingénieurs) ainsi qu'à l'atelier des machines.

L'idée de Renard, architecte néo-classique, parviendra réellement à matérialiser la vision particulière de l'industriel en dépassant les prescriptions purement fonctionnelles en matière d'architecture utilitaire et industrielle pour oser donner un aspect de palais à une manufacture. De par le caractère majestueux de cette architecture industrielle, le *Grand-Hornu* sera souvent rapproché de la fameuse Saline royale d'Arc-et-Senans réalisé au XVIII^e siècle par Claude Nicolas Ledoux. Il est même probable que Bruno Renard, à Paris en 1804, ait pu avoir entre les mains le texte théorique de Ledoux (*l'architecture considérée sous le rapport de l'art, des mœurs et de la législation*) qui faisait référence à une série de projets qui auraient pu l'inspirer. L'hypothèse de l'influence de la Saline royale sur le projet de l'extension du *Grand-Hornu* est d'autant plus plausible que l'un des professeurs de Renard, Pierre-François-Léonard Fontaine travaillait en 1790 sur un projet initié par Claude Nicolas-Ledoux.

⁸ BUSINE L., *Le Grand-Hornu d'Henri De Gorge - Plus que de raison*, Musée des arts contemporains, Grand-Hornu image, Institut du Patrimoine wallon, 2010

⁹ BUSINE L., *Le Grand-Hornu d'Henri De Gorge - Plus que de raison*, Musée des arts contemporains, Grand-Hornu image, Institut du Patrimoine wallon, 2010

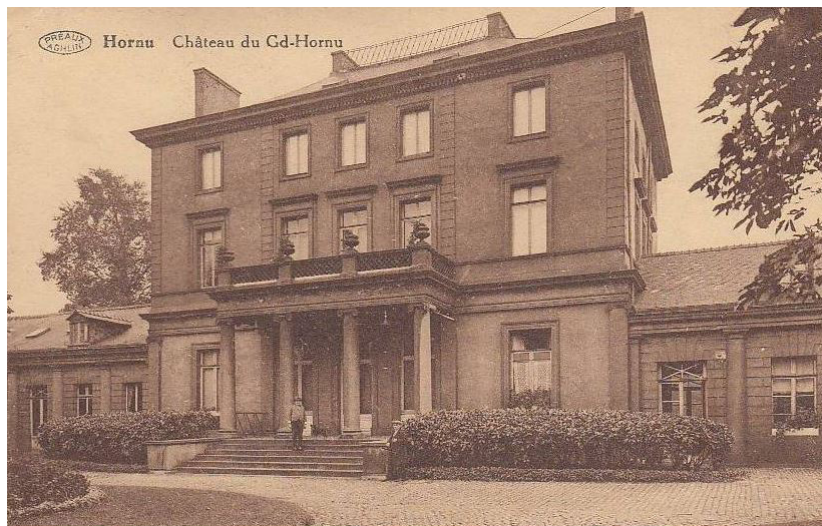


Fig. 19 Château du Grand-Hornu

Répartir les logements et organiser la circulation constituent les deux pôles principaux de la vision urbanistique de De Gorge. Dans le but de pérenniser son affaire et grâce à son expérience de négociant, il accorde une importance capitale à la qualité de la circulation des biens ainsi que des personnes. C'est pourquoi, avant même l'édification du premier bâtiment du site (maison des ingénieurs en 1825), il débute par l'aménagement de rues privées. Déjà, à partir de 1820, dans le but de ne pas employer la route de Wasmes qui ne dépend pas de lui, il dédouble celle-ci par la rue Sainte Louise ce qui lui permet d'acheminer, en toute sécurité, le charbon au sein de sa concession. Puis, le succès venant, il rachète progressivement des terrains aux alentours et étend sa propriété jusqu'à obtenir son «*indépendance*» en reliant son entreprise au canal le plus proche (garantissant le passage vers l'Escaut et le bassin parisien). Allant de pair avec les nouvelles rues, les premiers carrés de logements ouvriers qui aboutiront à un coron¹⁰ voient le jour. L'idée de logements ouvriers attachés à une entreprise n'est pas neuve pour l'époque. Elle est même couramment pratiquée par bon nombre de manufactures en France (l'urbaniste Jean François Bondel recommandait déjà cette pratique dans ses cours d'architecture civile en 1771).



Fig. 20 & 21 Place Verte, statue et kiosque, Grand-Hornu

¹⁰ Coron : Ensemble de maisons ouvrières identiques et accolées le long du front de rue.

Cependant, le *Grand-Hornu* est exceptionnel de par la qualité des logements mis à la disposition des ouvriers. En effet, ces derniers jouissaient d'un logement salubre (en moyenne quatre pièces, une cave et un grenier et surtout une citerne d'eau), correctement ventilé et éclairé naturellement en plus d'un fournil pour quatre maisons et d'un jardin individuel cultivable. De cette manière, le patron offrait un mode de vie moins collectif et plus privatisé que sur d'autres sites miniers, et ce dans le but d'attirer et de fidéliser une main-d'œuvre difficile à trouver en quantité suffisante au sein d'une si petite commune. De plus, l'apport de l'architecte Bruno Renard ne se limite pas aux bâtiments. En effet, celui-ci a réussi à créer un cadre de vie extrêmement agréable et de faire du Grand-Hornu une cité particulièrement attrayante grâce à la mise en place de rues larges et aérées (ayant aussi une utilité fonctionnelle comme vue ci-devant) ainsi que d'éléments dignes de grandes villes (place, fontaine, sculpture, kiosque, salon de danse, salle des fêtes, bains et bibliothèques publiques, etc.).

Contrairement à l'idée actuelle de l'habitat ouvrier de masse visant à effacer les singularités des habitants au profit d'une rentabilité économique, la cité du *Grand-Hornu* avait pour but de pouvoir mieux travailler ensemble en assurant l'épanouissement de chacun.



Fig. 22 Chemin de Gorge - Passage à niveau, carte postale



Fig. 23 Cité ouvrière Grand-Hornu, carte postale



Fig. 24 Charbonnage n°7, Grand-Hornu, carte postale

Conservation spontanée

Initier dans le courant des années mille neuf cent quarante en Angleterre, l'archéologie industrielle amena progressivement des foules de plus en plus nombreuses à se préoccuper de la sauvegarde de ce patrimoine particulier dont le Grand-Hornu fait partie. Alors qu'en 1970 son harassment est même programmé, un architecte hornutois, Henry Guchez rachète le site et envisage une programmation axée sur la technologie et la culture.

Les habitations des corons qui nous préoccupent aujourd'hui ont été soit rachetées par leurs anciens locataires, revendues soit à des tiers. Les propriétaires ont pu, jusqu'au classement des corons comme *ensemble architectural* par l'arrêté du 22/08/2011¹¹, modifier parfois même lourdement les maisons sans contraintes architecturales spécifiques. Ces transformations disparates ont progressivement fait perdre à cet ensemble architectural sa structure d'antan.

Déjà pleinement conscient du potentiel historique et architectural de ce lieu, les autorités locales proposent dès 1976, un plan communal d'aménagement (PCA) spécifique au coron avec des critères bien particuliers en matière chromatique, architecturale, etc. Cependant, jusqu'à ce jour ces mesures n'ont jamais été appliquées. Néanmoins, cette évolution libertaire du bâti a contribué à la survie de cette infrastructure historique à travers le temps. Le coron du Grand-Hornu apparaît aujourd'hui comme un ensemble hétérogène de près de quatre cent cinquante maisons privées.

L'inscription du site au Patrimoine mondial de l'UNESCO a des répercussions importantes sur ce patrimoine habité, selon la *révision nécessaire* proposée par l'UNESCO en 2010 :

« e) Mettre en place un plan de conservation pour l'ensemble du bien, en définir la méthodologie et le suivi, en préciser les responsables et les acteurs. Ce plan devra tout particulièrement prendre en compte la restauration des conditions d'authenticité des habitations privées de la cité ouvrière du Grand-Hornu. »

Dans le cadre du bicentenaire du coron en 2010, un projet de rénovation avait déjà été proposé. Vers la même époque, l'*alliance emploi-environnement*¹² proposait via son action « *Construction durable* » la remise en valeur de quartiers délaissés, et ce, en matière de durabilité. Ainsi les organisations du «Grand-Hornu image» (représentant de la province du Hainaut) et le Musée des arts contemporains de la communauté française (MAC's) lancent un projet de réhabilitation du coron (probablement influencé par les démarches entreprises à partir de 2009 par d'autres sites miniers envers l'UNESCO). Dès lors, une série de démarches préparatoires à tout projet de rénovation est alors mise en place.

- Analyse technique: structurelle, pathologies de façades, dégradations...
- Audit énergétique: sur base de procédure standard PEB en Région wallonne.

Ces mesures ont été mises en œuvre sur dix maisons *tests* du coron, car contrairement à d'autres sites miniers (comme *Bois-du-Luc* par exemple) le *Grand-Hornu* ne subissait aucune contrainte législative particulière en 2010. Le classement comme *ensemble architectural* n'étant effectif qu'à partir de 2011. Les solutions mises en avant à cette époque furent assez libres et ont comme dessein principal l'uniformisation du quartier par la couleur (des essais ayant même été réalisés sur certaines habitations de la cité). Faisant suite au classement UNESCO en tant qu'*ensemble architectural* (arrêté du 22/08/2011 au niveau national) ces démarches ont été interrompues. En effet, la mise en valeur de ces habitations ne dépend désormais plus seulement des organisations porteuses de ce projet, mais bien des normes nationales et internationales qui régissent ce type de classement.

11 BOUSSU. — Un arrêté ministériel du 22 août 2011 classe comme ensemble architectural la Cité ouvrière du Grand-Hornu à Boussu, y compris le « château » (maison directoriale), les rues pavées et les places conformément aux dispositions des articles 196 à 204 et 206 à 207 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine. Le même arrêté précise qu'une zone de protection est établie conformément aux dispositions de l'article 209 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

12 Le concept d'Alliance Emploi-Environnement part du constat que les enjeux environnementaux représentent un gisement essentiel d'emplois et de développements économiques pour les entreprises qui sauront s'adapter le plus rapidement. L'Alliance Emploi-Environnement propose une nouvelle dynamique de gouvernance: elle vise à mobiliser et à coordonner les acteurs publics, privés et associatifs autour d'actions concertées

Enfin une dernière problématique qui sera largement développée dans les chapitres suivants est que l'une des particularités du coron du *Grand-Hornu* réside en la multiplicité des propriétaires et l'individualisation de ces habitations dans un site défini comme *ensemble architectural*. Aujourd'hui, un plan global de gestion des quatre sites miniers majeurs est en cours d'élaboration. À ce stade, il ne comporte pour le Grand-Hornu, qu'un état de situation et une série d'actions à mener. Pour la cité elle-même, un projet de prescriptions architecturales est en cours d'élaboration et est déjà, dans une certaine mesure, en application.

Grand-Hornu et plan de gestion patrimoine

Introduction

Le présent chapitre est essentiellement basé sur l'ébauche du plan de gestion existant des quatre sites miniers majeurs de Wallonie. L'objectif n'est pas de restituer l'ensemble du travail déjà réalisé par les services de l'AWAp. Cependant, il me paraissait important de donner un cadre général aux réflexions à venir. Il existe peu de bien étiqueté Patrimoine mondial UNESCO en Wallonie, et lorsque l'on parle du site minier du Grand-Hornu, il ne faut pas longtemps pour cette appellation soit mise en avant. Comprendre ce qui fait de ce site un bien à caractère « mondial », comment et par qui il est géré apporte un éclairage critique quant à la situation qui nous occupe. Le fait de parcourir ces renseignements permet de mieux appréhender l'ensemble du *Grand-Hornu* dans sa complexité, de savoir en quoi et par qui la situation existante peut être améliorée.

État des lieux de la situation actuelle

Introduction

Le 16 novembre 1972, la Conférence générale de l'UNESCO adoptait la Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, ratifiée par la Belgique le 24 juillet 1996.

Suite à cette ratification, plusieurs biens ont été inscrits sur la Liste du patrimoine mondial :

- les quatre ascenseurs du Canal du Centre et leur site, en 1998 ;
- les sept beffrois wallons en 1999 (Binche, Charleroi, Mons, Namur, Thuin et Tournai) et 2005 (Gembloux) ;
- la cathédrale Notre-Dame de Tournai et les minières néolithiques de silex de Spiennes (Mons) en 2000
- Les Sites miniers majeurs de Wallonie (le Grand-Hornu, Bois-du-Luc, le Bois du Cazier et Blegny-Mine) sont venus les rejoindre en 2012.

Depuis 2005, l'UNESCO a établi des recommandations pour la gestion des sites inscrits (ou candidats à l'inscription) sur la Liste du patrimoine mondial. Chaque site doit notamment être doté d'un plan de gestion qui détermine « **la manière dont la valeur universelle exceptionnelle du bien devrait être préservée** » dans le but d'assurer la protection efficace du bien proposé pour inscription pour les générations actuelles et futures.

La Wallonie a entamé cette démarche afin de préserver la valeur universelle exceptionnelle des biens actuellement inscrits, mais aussi de renforcer la qualité de tout projet de nouvelle inscription. Le Gouvernement wallon a approuvé, lors de sa séance du 25 août 2011, la mise en place d'une structure de gestion afin de doter la Wallonie d'une organisation spécifique qui garantisse un suivi cohérent, coordonné et harmonisé des sites inscrits sur la liste du patrimoine mondial et des sites candidats .

Plan de gestion enjeux et objectifs

L'objectif premier d'un plan de gestion consiste, via la poursuite d'objectifs spécifiques, à préserver la valeur patrimoniale et exceptionnelle du bien dont il fit l'objet. Dans le cas des biens inscrits au patrimoine mondial, l'objectif est aussi de préserver la valeur universelle et exceptionnelle de celui-ci.

Il s'agit d'un outil de travail qui est employé afin de développer une philosophie d'approche ainsi qu'une politique globale d'intervention. L'objectif, à terme, étant d'identifier les travaux à effectuer, les moyens nécessaires pour la réalisation de ceux-ci ainsi que les ressources humaines et financières nécessaires à cette œuvre.

Un autre objectif, à mon sens très spécifique et extrêmement important dans le cas du *Grand-Hornu*, est de pouvoir permettre aux communautés locales de participer activement, à la protection, à l'animation ainsi qu'au développement du site.

Pour atteindre ces objectifs, le plan de gestion doit tout d'abord garantir la pérennité et le possible développement du site. Cela, tout en assurant la conservation des valeurs historiques et culturelles essentielles de ce dernier. Cet équilibre est très difficile à trouver. Et particulièrement dans le cas de la cité du Grand-Hornu. En effet, dans cet exemple de patrimoine vivant et vécu, il est important de faire la balance entre conservation/restauration stricte d'une part, et une certaine souplesse tenant compte du mode de vie des gens d'autre part. Cette « permissivité » est essentielle en ce sens qu'elle permettait, à ses habitants de continuer à vivre sur le site et de ce fait de continuer à l'entretenir.

En outre, le plan de gestion doit aussi définir des stratégies qui visent d'autres secteurs que la conservation au sens stricto sensu du terme. Parmi ceux-ci nous retrouverons la communication (promotion du site au sens large), l'éducation (du public autant que des habitants locaux), la formation, la recherche (sur l'histoire et le passé du site), ou d'autres thématiques en lien avec le lieu (ex : pour le cas du Grand-Hornu, la thématique du site développée par le CID est « l'innovation »), etc.

Habituellement, les plans de gestion relatifs aux sites ou ensembles de sites wallons, inscrits (ou candidats) à l'UNESCO, sont élaborés à partir d'un canevas commun, adapté en fonction de la spécificité de ces biens. Ce canevas se caractérise par une subdivision en trois parties :

1. Chapitre introductif
2. Diagnostic de la situation existante
3. Actions à mettre en place afin d'assurer la préservation de la valeur universelle et faire vivre les sites.

Les chapitres « Diagnostic » et « Perspectives : conserver la valeur universelle exceptionnelle et faire vivre les sites », sont eux-mêmes subdivisés en sept axes :

- axe 1 : gestion du patrimoine et son ancrage dans l'aménagement du territoire
- axe 2 : participation citoyenne
- axe 3 : pédagogie et formation
- axe 4 : valorisation culturelle et touristique
- axe 5 : recherche scientifique
- axe 6 : coopération internationale
- axe 7 : stratégie de marketing et communication

Lors de la réalisation de ce travail, le parti fut pris de ne pas respecter scrupuleusement cet agencement. Il s'agit d'un choix personnel qui a été fait, car il m'était plus simple de réfléchir à des actions qui souvent couvrent plusieurs domaines en même temps en ne respectant pas le canevas d'origine. En outre, j'ai constaté par expérience qu'il était plus aisé et productif de mener des réflexions transversales. Par ailleurs, même si la base du plan de gestion élaboré pour les sites miniers majeurs de Wallonie est commune aux quatre sites concernés (le Grand-Hornu, Bois-du-Luc, le Bois du Cazier et Blegny-Mine) chacun d'entre eux comporte des subdivisions internes en lien avec les spécificités propres à chacun des quatre sites. Au regard de ces déclinaisons aux seins mêmes du plan de gestion, la liberté prise par rapport à la structure existante ne m'a pas paru problématique.

Les organes en charge de la gestion

Comité Wallon du Patrimoine Mondial (CWAPAM):

Présidé par :

- Ministre en charge du patrimoine,
- Ministre du Tourisme (où son représentant),
- Ministre des Relations internationales (où son représentant),
- Présidents de la commission royale des Monuments, Sites et Fouilles,
- Président de l'ICOMOS Wallonie- Bruxelles,
- dirigeants respectifs du département du patrimoine de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) du Service public de Wallonie,
- l'institut du patrimoine wallon, ou leurs représentants.¹³

Rôles :

- mise en place d'une politique globale en lien avec le patrimoine mondial et débattre des enjeux qui en découlent,
- analyser toute nouvelle demande d'inscription sur la Liste du patrimoine mondial,
- analyse des priorités en termes de budget;
- approuver les propositions de plans de gestion et assurer les travaux de programmation et de recherche;
- assurer la bonne mise en oeuvre des plans de gestion et veiller à l'harmonisation et à la transversalité des plans de gestion des différents sites inscrits.

La partie de la CWAPAM qui est en charge du suivi des biens inscrits ainsi que des propositions de nouvelles inscriptions est une structure propre à chaque bien et composée de trois organes :

¹³ Suite à la fusion récente des services du département du patrimoine et de l'institut du patrimoine wallon, cet organigramme devra certainement être revu.

Comité de pilotage (organe décisionnel)

Ce comité de pilotage est invité à se réunir au moins une fois par trimestre.

Se compose de

- un représentant du ministre ayant le Patrimoine dans ses attributions, qui préside,
- un représentant du Département du Patrimoine du Service public de Wallonie, qui préside en cas d'absence du représentant du ministre ayant le Patrimoine dans ses attributions,
- un représentant du ministre ayant les Relations internationales dans ses attributions,
- un représentant du ministre du Tourisme,
- le représentant de l'AWAp qui assure la présidence du comité de gestion,
- le député provincial (Province du Hainaut) en charge de la Culture et du Tourisme ou son représentant,
- représentant de la commune de Boussu,
- le Gouverneur de la province du Hainaut ou son représentant,
- les présidents des Conseils d'administration du CID et du MAC's ou leur représentant,
- un administrateur de la Fédération du Tourisme de la Province de Hainaut ou son représentant

Rôle :

- valider le plan de gestion et le soumettre au CWAPAM,
- veiller à la cohérence du plan de gestion avec les plans de gestion des autres sites,
- adopter les décisions qui engagent les acteurs en termes de politique et de budget dans le cadre d'un plan de gestion à long terme, et dans le cadre d'un plan d'action pluriannuel,
- approuver le rapport annuel et le soumettre au CWAPAM,
- prendre connaissance des rapports établis par les comités de gestion et scientifique et assurer le suivi en matière décisionnelle.



Fig. 25 Maison du projet

Comité de gestion (organe opérationnel de suivi)

- Les acteurs de ce comité sont invités à se réunir au minimum six fois par an.

Présidé par :

- un représentant de l'institut du patrimoine wallon (maintenant Awap),
- représentants du département du patrimoine du Service public de Wallonie, du commissariat général au tourisme et de Wallonie-Bruxelles Tourisme,
- représentants des villes et communes concernées,
- gestionnaire responsable des organismes et institutions présentent sur le ou les sites ou leurs représentants

Rôle :

- préparer le plan de gestion et assurer sa mise en œuvre après validation par le comité de pilotage et adoption par le CWAPAM,
- veiller à encadrer la gestion quotidienne du site,
- préparer le programme de travail annuel sur les thématiques énumérées dans le plan de gestion et en assurer le suivi,
- établir l'état des lieux et le bilan de ce qui devait être fait au cours de la période échue,
- gérer les affaires courantes, dans le cadre des décisions du comité de pilotage,
- alerter le comité de pilotage en cas d'urgence,
- centraliser l'information sur les travaux,
- établir un rapport annuel et faire toute proposition au comité de pilotage, y compris en termes de budget,
- coordonner les différents acteurs.

Comité scientifique (organe de suivi scientifique)

Le comité scientifique se réunit au minimum deux fois par an.

Se compose de :

- représentants scientifiques du comité de gestion,
- représentants du département du patrimoine du Service public de Wallonie,
- représentants de l'Institut du patrimoine wallon (maintenant fusionné en Awap),
- commission royale des Monuments, Sites et Fouilles,
- membre(s) du comité de gestion en charge de la rédaction des questions scientifiques d'experts à solliciter.

Rôle:

- coordonner la recherche à propos du bien,
- veiller à assurer la publication des résultats de ces recherches dans le cadre des décisions prises par le comité de pilotage,
- réaliser des expertises au profit du comité de gestion,
- remettre tout avis pertinent au comité de pilotage sur la gestion globale du site,
- collaborer à des programmes internationaux de recherches liés à la thématique du site.

Ces trois comités, bien qu'ayant des responsabilités spécifiques, sont chargés (pour les sites inscrits ou candidats) de proposer un « plan de gestion » et de veiller à sa mise en œuvre. Ils ont l'avantage de rassembler toutes les personnes concernées par le ou les sites.

Quant aux sites belges (situés en Wallonie) inscrits sur la Liste du patrimoine mondial, dépourvu de plans de gestion, la première mesure prise par la Région wallonne fut la mise en place officielle de ces trois comités afin de pouvoir commencer le travail.

Les protagonistes

La cité du Grand-Hornu

- Propriétaires individuels

Le Grand-Hornu

- Propriétaire : Province de Hainaut
- Gestionnaire du site : CID - Centre d'Innovation et de Design au Grand-Hornu (ASBL province de Hainaut). Anciennement « Grand-Hornu Image » (créer en 1984 et devenu CID en 2014). À l'origine, le projet consistait à créer des expositions en accord avec l'histoire et les caractéristiques du lieu. Cependant, avec le temps, les thématiques sont passées de l'histoire sociale ou de l'architecture à des sujets qui mettent en relation arts et industrie. À titre d'exemple, le design tout comme la création industrielle y tiennent une place centrale. Néanmoins, des journées de réflexions sur le thème de l'architecture et du patrimoine y sont encore organisées régulièrement. Le CID est aussi en charge l'accueil touristique et du développement local du centre (relation avec son milieu proche). Il existe actuellement 3 centres du Design en Belgique qui possède chacun leurs spécificités.
 - **Adam**, à Bruxelles : Qui possède une grande collection sur le thème du plastic
 - **Design Museum**, à Gand : axé principalement sur les objets du XVII et XVIIIe siècle
 - **CID - Centre d'innovation et de design au Grand-Hornu**, à Boussu : axé sur le thème de l'innovation (sous toutes les formes possibles).
- Autres occupants :
 - **MAC's** – Musée d'arts contemporains de la fédération Wallonie Bruxelles : inauguré en 2002
 - **La Fondation Grand-Hornu** : officiellement constituée le 21 mars 2012 par Grand-Hornu Images (Province de Hainaut) et par le Musée des Arts contemporains – MAC's (Fédération Wallonie-Bruxelles). Cette fondation poursuit 5 missions principales :
 - Oeuvrer au rayonnement national et international du site du Grand-Hornu ;
 - Défendre le titre de patrimoine mondial de l'humanité obtenu de l'UNESCO en 2012 ;
 - Développer les projets utiles à la transmission du Grand-Hornu aux générations futures ;
 - Participer à l'enrichissement des collections de Grand-Hornu Images et du MAC's ;
 - Favoriser la rencontre entre le public, l'art et le patrimoine.

Elle était dotée d'une « maison du projet » (voir image à gauche) qui accueillait ses bureaux dans l'une des 450 habitations de la cité ouvrière constituant le coron du Grand-Hornu. Mise à la disposition par la commune de Boussu en 2010, elle est devenue une véritable maison de quartier avant que le projet soit mis de côté par faute de moyens financiers (plus de financement pour la personne temps plein en charge des actions locales).

Classement UNESCO : raisons et conséquences

Introduction

Le Grand-Hornu est inscrit depuis 2012 au patrimoine mondial de l'UNESCO avec les autres sites miniers majeurs de Wallonie, Belgique, sur la base des critères (ii)¹⁴ et (iv)¹⁵.

« Critère (ii) : Parmi les plus anciennes et les plus importantes d'Europe, les quatre mines de charbon de Wallonie témoignent d'un lieu précoce de diffusion des innovations techniques, sociales et urbaines de la révolution industrielle. Elles ont ensuite joué un rôle d'exemple technique et social majeur, jusqu'à une période récente. Elles sont enfin l'un des lieux les plus importants de l'interculturalité née de l'industrie de masse, par la participation d'ouvriers venant d'autres régions de Belgique, d'Europe puis d'Afrique.

Critère (iv) : L'ensemble des quatre sites miniers de Wallonie offre un exemple éminent et complet du monde industriel minier en Europe continentale, aux différentes étapes de la révolution industrielle. Il témoigne de manière significative de ses composantes industrielles et technologiques, de ses choix urbains et architecturaux, de ses valeurs sociales, notamment suite à l'accident du Bois du Cazier (1956).

Intégrité

Les éléments de la série ont été choisis pour la qualité, la diversité et la richesse des témoignages qu'ils apportent. Chacun d'eux exprime une dimension originale et complémentaire de la valeur de l'ensemble du bien en série, et chacun possède les composantes nécessaires et suffisamment intègres pour une expression intelligible de cette valeur d'ensemble.

Authenticité

L'authenticité des composantes individuelles du bien en série est un peu inégale, suivant les éléments considérés et suivant les différents sites du bien, mais elle atteint un niveau globalement satisfaisant. Les programmes annoncés pour la rénovation de certains éléments comme la cité ouvrière du Grand-Hornu devraient restaurer favorablement les conditions d'authenticité de ce bien. Toutefois, un programme d'ensemble de la conservation serait bienvenu pour assurer durablement le maintien de l'authenticité du bien en série.

Éléments requis en matière de protection et de gestion

L'ensemble des mesures de protection des sites sont satisfaisantes. Des garanties ont été apportées pour une bonne gestion des zones tampons urbaines et rurales via les plans locaux d'urbanisme, ou plans de secteur, mettant en œuvre les dispositions générales du code de l'aménagement prévu pour l'environnement des monuments et sites classés. »¹⁶

¹⁴ Critère (ii) : témoigner d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages.

¹⁵ Critère (iv) : offrir un exemple éminent d'un type de construction, ou d'ensemble architectural, ou technologique, ou de paysage illustrant une ou des périodes significative(s) de l'histoire humaine.

¹⁶ Sites miniers majeurs de Wallonie – *Projet de plan de gestion* – Page 52-53

Recommandations finales

Lors de son rapport final, le comité du patrimoine mondial a formulé certaines recommandations dont certaines concernent directement la cité du Grand-Hornu :

- « Renforcer les capacités scientifiques du groupe transversal de coordination par la réunion des quatre comités scientifiques de sites, pour le moins par leur coordination ;
- renforcer la présence et l'implication professionnelle du **département régional du patrimoine au sein des instances transversales de la gestion du bien** ;
- rédiger les plans de gestion et de conservation de chacun des sites sur un format commun préparé par le groupe de coordination et par les instances scientifiques et professionnelles associées, et en dégager un plan d'ensemble de la conservation ;
- réaliser, pour les projets de reconversions urbaines ou industrielles au sein des zones tampons, des études d'impacts paysagers en relation avec les valeurs visuelles du bien
- **confirmer les capacités financières de la Fondation Grand-Hornu au vu de la restauration des conditions d'authenticité de la cité ouvrière**
- faire parvenir au centre du patrimoine mondial l'acte de transfert de droit emphytéotique du sous-sol du site de Blegny-Mine à la Région wallonne lorsqu'il sera promulgué ».

Analyse

Il est intéressant de constater que les plans de gestions des quatre sites n'ont toujours pas été terminés et mis en application six ans après la publication de cet avis. De plus, déjà en 2012, le comité mondial avait attiré l'attention des instances belges sur le fait que les capacités financières de la fondation Grand-Hornu pour la restauration des conditions d'authenticité de la cité ouvrière lui semblaient incertaines. Or avec quelques années de recul, force est de constater que c'est précisément cette absence de capacité financière qui a mis fin aux efforts majeurs de revitalisations des corons. Dans la seconde partie de ce travail concernant les dynamiques à mettre en oeuvre, j'aborderai la question des capacités financières nécessaires à tout projet de restauration. Toutefois sans vouloir entrer dans des considérations techniques, il est évident que dans le cadre d'une stratégie à long terme il est indispensable de s'assurer de possibilités investissements annuelles réalistes.

Ce constat d'échec soulève des interrogations quant au suivi et aux intentions de la région lorsque celle-ci a porté au niveau national sa volonté de voir reconnus par l'UNESCO ces quatre sites miniers précisément.

Il est bien évident que de nombreuses personnes ont investi beaucoup de temps et d'énergie dans cette valorisation et force est de constater que, d'un point de vue technique, ce travail mené auprès des instances de l'UNESCO a été réalisé avec beaucoup de maîtrise et de savoir-faire. Nonobstant cette maîtrise, il y avait selon moi une question de stratégie plus fondamentale à se poser en amont, à savoir : « que faire après, *comment entretenir ce patrimoine ?* » au lieu de « comment valoriser notre patrimoine ? ».

Cette question qui nous occupe sur sujet des corons du Grand-Hornu est aisément transposable à d'autres sites miniers. Lors de mes recherches, j'ai eu l'occasion d'échanger avec Mr Bavay qui travaille actuellement sur le site de Bois-du-Luc où les logements ouvriers sont dans un état de salubrité plus que précaire. Et ce, bien qu'a priori la gestion des carrés du Bois-du-Luc soit plus aisée que celle du Grand-Hornu (puisque'il s'agit d'un propriétaire unique et non de quelque 450 propriétaires différents).

Dès lors, il semble capital en amont de toute autre réflexion de s'interroger la manière de financer et soutenir les actions nécessaires et indispensables si nous ne voulons pas à terme perdre toute trace de ce patrimoine exceptionnel ? N'ayant pas de formation financière ni ne maîtrisant les rouages des financements publics, il m'est difficile de fournir une réponse précise à cette question. Néanmoins, j'ai tenté d'intégrer une notion d'économie qui me paraît prépondérante dans ce travail. De ne proposer que des choses réalistes, nécessitant souvent il est vrai un certain capital financier, mais toujours dans une échelle raisonnable avec des investissements « en bon

père de famille » et échelonnable dans le temps. Dans cette même lignée, dans mon analyse SWOT¹⁷, j'ai tenté d'étudier la manière de valoriser les corons par d'autres biais que le patrimoine et histoire pour générer des revenus financiers directs et indirects.

Conséquences du classement

Le classement d'un bien a pour conséquence d'offrir le plus haut niveau de protection pour garantir la pérennité de celui-ci (en lien et sous le contrôle des instances publiques en responsable de cette matière). La préservation au sens large d'un site comme la citée du *Grand-Hornu* peut dans certains cas aller de la restauration « en l'état » d'origine (en passant par des réparations ponctuelles ou le remplacement à l'identique de certains éléments) et peut parfois aller jusqu'à proposer des modifications et améliorations de certains éléments ou parties pour autant que cela se fasse en respectant les caractéristiques intrinsèques du bien. Lorsque l'on analyse les différentes possibilités d'action, il existe une hiérarchie :

« En fait de monuments anciens, il vaut mieux consolider que réparer, mieux réparer que restaurer, mieux restaurer que refaire, mieux refaire qu'embellir ; en aucun cas, il ne faut rien ajouter, surtout rien retrancher »¹⁸

lorsqu'il est question de restaurer un édifice, il est nécessaire de trouver l'équilibre entre la conservation durable du patrimoine et son affectation. Il est généralement admis un certain nombre d'adaptations techniques (ex. : protection contre l'humidité, l'isolation, le confort, la sécurité, etc.) pour autant qu'elles contribuent à la conservation du bien.

La plupart des travaux de conservation et de restauration bénéficient d'un certain niveau d'aide financière à condition que l'objet de ces mesures soit classé en tant que monument. Afin d'éviter des investissements trop importants, il a été préféré l'option de classer la cité en tant qu'« ensemble » plutôt que comme « monument ». Ce qui a pour conséquence directe que les maisons des corons (et leurs propriétaires) ne bénéficient d'aucune aide financière de la part des instances en charge du patrimoine. Cette décision est évidemment critiquable au regard du niveau d'exceptionnalité du site (et de son niveau de reconnaissance internationale). Il est certes vrai que prisent individuellement les maisons ne présente pas un caractère architectural exceptionnel et que ce n'est que prisent ensemble qu'elles offrent. Un cadre et un niveau de lecture absolument indispensable au site. Toutefois, pour conserver et restaurer cet aspect d'ensemble il est indispensable d'intervenir sur chacune des individualités.

Comme présenté dans le point *Analyse* précédent, ce choix financier a de fortes répercussions sur la gestion du site à l'heure actuelle. À tel point que l'on peut soulever la question de pourquoi vouloir viser une protection au niveau international si c'est pour négliger une part importante de celui-ci. De plus, il est intéressant de noter les différences de considérations entre différentes régions en Belgique. Contrairement à la Région wallonne, Bruxelles accorde beaucoup d'importance aux ensembles d'habitations à la fois patrimoniaux et sociaux. À titre d'exemple, là où la Wallonie a cherché à limiter les dépenses, le *Logis Floréal* situé à Watermael-Boitsfort constitue annuellement la source de dépense la plus importante de la DMS¹⁹ (environ 5 millions d'euros/an). Parce qu'elle remplit à la fois une mission patrimoniale, mais aussi une mission sociale et de logements elle est une cible prioritaire.

Il existe il est vrai des différences de statut notable entre les deux citées. Les maisons de la citée du Grand-Hornu sont en général habitées par des revenus modestes, mais il ne s'agit pas d'une citée sociale à proprement parler comme au *Logis-Floréal*. Nonobstant ces différences, il s'agit dans les deux cas d'un patrimoine très populaire et vécu par beaucoup de gens au quotidien, c'est pourquoi je reste persuadé que même en engageant des sommes beaucoup moins importantes, la commune de Boussu, avec un soutien financier suffisant de la région et/ou de la province, pourrait entreprendre des actions annuelles et viser des objectifs atteignables à une vingtaine d'années. Les subsides étant selon mon expérience un outil particulièrement efficace. Il est en effet beaucoup plus facile de discuter avec les propriétaires et de les amener à une nouvelle dynamique plus respectueuse de

17 Analyse des forces (Strengths), faiblesses (Weaknesses), opportunités (Opportunities) et menaces (Threats), est un outil de stratégie d'entreprise permettant de déterminer les options offertes dans un domaine d'activité stratégique. On parle aussi d'analyse FFOM (Forces - Faiblesses - Opportunités - Menaces) ou AFOM (Atouts - Faiblesses - Opportunités - Menaces) – Source Wikipédia

18 DIDRON. A.N. *Annales archéologiques volume 3* – Librairie Archéologique de Victor Didron, 1845

19 La Direction des Monuments et Sites est chargée de la mise en oeuvre de la politique régionale en matière de conservation du patrimoine. Elle est une des unités opérationnelles de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, administration du Service public régional de Bruxelles – source : <http://patrimoine.brussels/>

leurs milieux si, en échange de demandes et d'impositions, ils reçoivent un soutien pour les mettre en oeuvre. Ce soutien est tout aussi important du point de vue financier (souvent les propriétaires de ces petites maisons ont des revenus modestes), que du point de vue psychologique (ils se trouveraient plus dans une situation d'échange que de pure et simple dicta).



Fig. 26 Etat des lieux des maisons (2018)



Fig. 27 à 30 Etat des lieux des maisons (2018)

À la recherche d'une stratégie cohérente d'intervention

Introduction

Ce chapitre a pour objet de proposer une stratégie et une méthode d'intervention. Avant de réfléchir à comment restaurer je tenais à me poser les questions suivantes :

- Comment amener des gens pas ou peu sensible au patrimoine à s'investir dans un projet qui contraindra leurs modes de vie ?
- Quoi restaurer ? Quel est le résultat rechercher, entre conservation/restauration et mode de vie contemporain ou doit-on placer le curseur pour susciter un intérêt durable ?
- Comment recréer du lien entre la citée et le *Grand-Hornu*, deux unités jadis co-dépendantes et aujourd'hui sans interaction ? Qu'on t-elles à gagner dans ce rapprochement ?
- Quelle forme donner au plan de gestion futur ?
- Ou intervenir ? Pour retrouver un ensemble cohérent, une intervention sur les logements suffit-elle ?

Approche

Avant de commencer à développer ce point et de proposer une approche stratégique, je pense qu'il peut être utile de prendre en compte la difficulté, pour la majorité des gens, à se projeter dans une situation non existante. Étant en contact quotidiennement avec des personnes non initiées à l'architecture ou l'urbanisme, j'ai pu constater à de nombreuses reprises que convaincre les gens à adhérer à un projet est un vrai travail en soi. Il est très difficile et pourtant indispensable si l'on veut inscrire une intervention dans la durée comme c'est le cas ici de convaincre les propriétaires que changer quelque peu leurs modes de vie leur apportera plus d'avantage que d'inconvénient.

En tant qu'architecte et en personne sensible au patrimoine, je suis convaincu de la possibilité de trouver une solution « win-win ». Mais je suis aussi certain qu'indépendamment de la qualité de cette solution, il n'y a qu'en stimulant l'intérêt des propriétaires que celle-ci pourra aboutir. C'est une des raisons pour laquelle ce travail, au-delà de la proposition d'un plan global d'intervention, devrait aussi être accompagné d'une campagne de « communication » adressée aux propriétaires.

Ce point aura pour objet d'expliquer, mais surtout d'illustrer, en quoi consiste la proposition et d'exposer le tableau des avantages et inconvénients du projet. Pour être complet ce travail devrait être réalisé par une équipe pluridisciplinaire, d'architectes, d'urbanistes, d'historiens, mais aussi sociologues et pourquoi pas même de propriétaires déjà sensibilisées et favorables à la démarche. Cette pluridisciplinarité permettra d'être le plus complet, mais aussi plus abordable, car le mode de communication doit être compréhensible du plus grand nombre quelques soit le niveau social, culturel ou d'éducation de l'interlocuteur.

Stratégie

Analyse SWOT

Définition

L'analyse ou matrice SWOT (de l'anglais Strengths (forces), Weaknesses (faiblesses), Opportunities (opportunités), Threats (menaces) est un outil de stratégie d'entreprise permettant de déterminer les options offertes dans un domaine d'activité stratégique. On parle aussi d'analyse FFOM (Forces - Faiblesses - Opportunités - Menaces) ou AFOM (Atouts - Faiblesses - Opportunités - Menaces)²⁰.

Rapide et simple à utiliser, il permet de présenter les forces et faiblesses d'un projet ou d'une stratégie, ainsi que les opportunités et menaces extérieures. Il apporte une meilleure visibilité sur la mise en place de du projet et aide à prendre des décisions pertinentes d'une manière objectivée.

Description du projet

- Assurer la protection et la pérennisation de l'ensemble du bien (450 habitations).
- Favoriser et stimuler l'économie locale.
- Créer une synergie locale et un esprit de quartier.

Pour assurer la protection et la pérennisation du site, il est très important de partir de la situation actuelle. Les habitations ont été transformées (parfois lourdement) par les propriétaires. Il semblerait illusoire et vain de projeter un retour à une situation d'origine. Il faudrait tendre vers une cohérence d'ensemble plutôt que vers une vérité historique individuelle. Pour ce faire, nous viserons davantage le traitement de la façade (couleur, baie, châssis) ainsi qu'à plus longs termes un réaménagement de l'ensemble des logements.

Pour stimuler l'économie locale, nous viserons deux objectifs

- D'une part, améliorer le cadre historique du site du Grand-Hornu. Ce site classé patrimoine mondial et l'augmentation de sa rentabilité auront des retombées indirectes sur toute la région.
- D'autre part, la factorisation de développement de microstructures HORECA (type Bed & breakfast, microhôtels dans une ou plusieurs maisons, restaurants de quartier, etc.) permettra des retombées directes pour l'emploi et la vie économique de ce quartier.

De plus, la revalorisation de la qualité de vie ainsi que le développement de nouveaux services ainsi que la création de liens entre le site du Grand-Hornu et les propriétaires de biens (par le biais d'actions telles que la mise à disposition de salles, de structure d'aide et d'accompagnement à la restauration, etc.) devraient avoir un impacte sociologique bénéfique sur la qualité de vie des habitants.

Définition économique du bien

Maintenir un capital culturel

La cité du Grand-Hornu, c'est-à-dire les quelque 450 maisons, a été construite à partir des années 1820 pour accueillir les ouvriers et leurs familles. La conservation de ce site tend à maintenir la compréhension d'ensemble du lieu, et d'augmenter sa capacité à offrir des services. Cette restauration porte donc bien, tant sur les bâtiments, que sur leur environnement urbain. En effet, cette conservation/restauration vise à recréer un cadre propice à l'épanouissement des riverains tout en apportant un éclairage sur le cadre urbain minier du XIXe siècle.

Un ensemble de biens privés

Lors de la fermeture de l'usine, les maisons (qui, jusque là, étaient la propriété de la mine) ont été vendues en grande partie à leurs occupants qui les ont maintenues dans cette fonction. Depuis 2012, les maisons sont classées en tant qu'ensemble ce qui a pour conséquence directe qu'elles ne bénéficient d'aucun subside lié au patrimoine.

Offre et demande

Les biens se situent dans la commune de Boussu dans laquelle l'offre immobilière est assez basse et le prix de l'immobilier assez faible. Après une rapide étude des offres via divers sites «immobiliers» spécialisés, il en ressort que les offres principales (dans un rayon de 5 km autour du site) sont majoritairement des petites maisons deux façades entre 50.000€ et 140.000€. Les offres concernent les communes de Boussu, Hornu, Frameries, Quaregnon, Saint-Ghislain, Tertre, etc. et concernent des maisons d'une superficie entre 90 et 190 m². Ce marché est donc très concurrentiel et une amélioration de la qualité constructive des biens pourrait apporter une plus-value non négligeable sur le marché.

Ces maisons sont actuellement pour la grande majorité occupées par des propriétaires privés aux revenus faibles à modérés. Cette donnée importante et nous devons en tenir compte. Par ailleurs, la proximité avec le musée et le site du Grand-Hornu offrent des possibilités d'interactions avec lesquelles il est important de composer. Il semble illusoire (et fort peu judicieux) de tenter de modifier massivement l'affectation de ces maisons. Il n'en reste pas moins possible et nécessaire de trouver une sorte d'équilibre entre, d'une part, la vie du quartier et le cadre historique que celui-ci apporte au Grand-Hornu. Et d'autre part, le potentiel culturel et économique (tourisme, plus-value financière, etc.) que ce dernier peut apporter à chaque propriétaire privé.

La ville, bien que peu dense et très morcelée, n'offre guère d'espaces urbains de qualité. Il serait donc utile de concevoir un ou plusieurs pôles où l'on pourrait se détendre et se rencontrer. Et ce, tant entre les habitants du quartier qu'entre les habitants de Hornu/Boussu et les touristes. Ce qui créerait une dynamique locale ainsi qu'une vraie vie de quartier. Le site minier du Grand-Hornu possède un potentiel économique fort, mais avec très peu de retombées sur son environnement. La création d'un cadre propice à l'échange profiterait tant aux habitants qu'aux visiteurs. La création d'espaces différenciés permettrait éventuellement de créer à la fois des zones d'échange touriste/ habitant et des zones plus propices aux interactions entre habitants des corons.

Intervention et externalité

Les bâtiments, pour la plupart, n'ont jamais connu l'abandon. Du fait de cette occupation continue, on constate que l'état sanitaire de la plupart d'entre eux est très correct. Néanmoins, si l'on peut se réjouir de ce constat, il est également à noter que les travaux successifs (parfois réalisés avec peu de soins) ont conduit à une modification notable de l'identité historique du lieu. En outre, même si l'état général des maisons est globalement bon, le contexte socio-économique assez fragile conduit parfois les occupants à repousser les travaux d'entretien nécessaires. Ce qui a pour conséquence directe d'engendrer certaines pathologies (infiltrations d'eau, dislocation de cimentage, etc.).

Le CID, ASBL en charge de la gestion du site, est très demandeur de la création d'un échange et d'une sensibilisation des riverains au caractère historique du lieu. Mais aussi à l'art contemporain mis en avant au Grand-Hornu, ainsi qu'à la culture au sens large du terme. Jadis, les deux entités ne formaient qu'un ensemble et c'est avec le temps et la fermeture des charbonnages que le lien entre les deux s'est peu à peu disloqué au point d'être devenu quasi inexistant aujourd'hui.

D'un point de vue urbanistique, il serait intéressant de conserver le site minier dans son cadre urbaniste le plus lisible possible. Bien que l'habitabilité des maisons soit du domaine privé, la portée culturelle du lieu est d'ordre public au sens large. Il serait bénéfique que tout le monde puisse profiter de le visiter, mais dans le respect de ce que peut supporter le site, et sans influencer trop lourdement sur le mode de vie des habitants de la cité. Le site une fois restauré présenterait un ensemble plus qualitatif qu'aujourd'hui.

De nombreuses personnes dans la région ont des racines liées au passé minier et seraient intéressées de pouvoir bénéficier d'un site avec un tel niveau de lecture d'ensemble (vie ouvrière plus travail). De plus, cela constituerait un cadre de tout premier ordre pour les visites scolaires à l'échelle nationale (+ nord de la France).

Efficience

La typologie des biens, leurs morphologies ainsi que leur fonctionnement actuel (et historique), rendent difficile l'implantation d'un autre programme architectural que de l'habitation unifamiliale. Cependant, une étude plus approfondie pourrait confirmer la possibilité d'y intégrer des programmes microhôtelier (petites structures implantées dans une ou plusieurs maisons sans en modifier fondamentalement la structure). Le but étant bien entendu de permettre un développement d'activités locales à petite échelle (gérable par les locaux et pour eux-mêmes) tout en garantissant le maintien et la lisibilité de la substance historique. Cette affectation se justifie d'autant mieux, qu'historiquement, on note la présence de nombreux estaminets semi-privés qui favorisaient les moments de rencontre et de discussion après une journée passée dans les mines.

Constat	Demande	Offre	Externalité
Habitations – État général			
Quartier et commune à faible/moyenne densité Forte proportion de logement unifamiliaux modeste de petites dimensions Dégradation des façades et altérations de celle-ci.	Uniformiser le quartier – Protection préventive Demande de logements de bonne qualité à prix abordable	Potentiel d'habitation des bâtiments vides Soutien technique et financier possible du CID (Grand Hornu) - Région Wallonne - Commune de Boussu Volonté des habitants de valoriser leur patrimoine immobilier Parc de 425 maisons privées et 2 bâtiments communautaires	Amélioration de l'aspect historique du site du Grand Hornu
Sociale			
Manque de cohésion sociale entre : Les habitants des Corons Les gestionnaires du site du Grand Hornu Instances publique	Tisser un lien social et attirer / établir un dialogue vertical entre les propriétaires des maisons et les gestionnaires du site du Grand Hornu. Améliorer les espaces publics Créer des services HORECA – commerciaux abordables Rétablir un lien entre le site et les quartiers avoisinant (rupture par la création d'un hypermarché) locaux de rencontre intergénérationnel et parascolaire Objectif : Réduire l'exclusion sociale et favoriser l'éducation Stimuler les échanges et les opportunités de rencontre entre les différents acteurs du quartier et favoriser son appropriation par les habitants	Zone de rencontre citoyenne Soutien politique et subsides Locaux à disposition des habitants	Renforcement du contrôle social et de l'effet de sécurité Envie de personnes externes d'investir dans le quartier Amélioration du cadre de vie et de l'habitabilité de l'ensemble du site
Économique			
Taux de chômage élevé dans la région Déclin du commerce local Valeur de l'immobilier très faible	Création de nouveaux emplois via la culture et le patrimoine Création de service HORECA pour les visiteurs. Permettre aux locaux de bénéficier de cette activité Création d'un pôle dynamique et attractif ayant une influence sur l'environnement proche Permettre un développement touristique du site avec des visites des Corons	Valorisation de biens privés afin de se démarquer du marché Aide et conseil en gestion de la part d'un site touristique éprouvé Étiquette patrimoine mondiale UNESCO Possibilité d'achats groupés, stratégie collective pour diminution des coûts	Développement du tourisme qui profite à toute l'économie locale Possibilité de création de petits commerces de proximité

SITUATION ACTUELLE

Valeurs d'usages situation actuelle*Valeurs immobilières*

- faible valeur immobilière/locative,
- nombre de ventes important, mais, difficulté de trouver des repreneurs due au secteur concurrentiel,
- fort taux d'occupation, peu de maisons laissées à l'abandon,
- prix raisonnable des maisons, accessible pour personnes à revenus modestes,
- ensemble de 450 habitations et des espaces verts (répartis en six rues),
- majorité des maisons détériorées architecturalement, mais bonne conservation structurelle,
- indice de performance énergétique faible (maisons industrielles du 19^{ième} siècle),
- pas d'information taxes impôts fonciers,
- peu/pas de travail en lien avec le patrimoine,
- peu/pas d'emploi dans l'administration locale du patrimoine ou dans le site voisin du Grand-Hornu,
- peu/pas d'emploi lié aux bâtiments patrimoniaux.

Valeurs touristiques

- nombre de visites faible/négligeable compte tenu de l'affluence que connaît le site minier voisin du Grand-Hornu,
- capacité d'accueil faible à moyenne d'un nombre de personnes sans risque de perturber le bon déroulement de la vie des habitants du site,
- aucun revenu lié à l'entrée ou à une éventuelle billetterie,
- aucun revenu lié aux admissions,
- aucun revenu lié à d'éventuels magasins ou librairies,
- aucun revenu lié à d'éventuelles visites guidées,
- aucun revenu lié à l'exploitation d'audio guide,
- aucune activité son et lumière ni aucun revenu lié à cette activité,
- aucun revenu lié à des événements internes au site,
- aucun/très peu d'emplois liés au site et aux monuments,
- aucun/très peu d'emplois de guide au niveau du patrimoine.

Valeurs de non-usage situation actuelle*Valeurs d'existence*

- patrimoine majeur classé à l'UNESCO : une des premières cités ouvrières du modèle paternaliste au monde,
- l'attrait du public pour le site même du Grand-Hornu est très fort, mais l'intérêt pour la cité est négligeable aux yeux du public,
- reconnaissance nationale et internationale ; demande faite de l'UNESCO à la Belgique de valoriser cette cité ouvrière,
- il n'existe pas encore d'étude WTP (willingness-to-pay) pour le site. Mais au vu de l'engouement du site et de sa reconnaissance internationale, on peut aisément imaginer qu'il existe une volonté de payer afin de conserver ces traces majeures de notre histoire,
- une étude plus approfondie sera réalisée afin de déterminer le supplément à payer par chaque visiteur afin de garantir la pérennité du site.

Valeurs d'option

- faible et en décroissance constante due à la perte d'authenticité du site,
- bien que déjà résidentiel, le site est voué à une perte totale de valeur historique inévitable à moyen/long terme s'il n'y a pas de plan de gestion mis en place,
- volonté de payer va diminuer au fur et à mesure du temps en fonction de la dénaturation et détérioration du site,
- valeur de précaution assez forte à l'heure actuelle ; on veut encore croire au potentiel du site dans son ensemble.

Valeur de succession

- Volonté des générations futures de payer pour la conservation du site va décroître avec le temps et la dénaturation du lieu.

Valeurs philanthropiques

- Volonté de financement présente au niveau des pouvoirs publics.
- Pas de donation.
- Pas de mécénat/sponsoring/patronage.
- Pas/peu de récompense psychologique/sociale. Aucune mise en valeur de ces aspects.

Valeurs macro-économiques situation actuelle*Travail de conservation*

- Chiffre d'affaires des entreprises en conservation : inconnu (supposé très faible/inexistant).
- Chiffre d'affaires des entreprises d'artisanat : inconnu (supposé très faible/inexistant).
- Activité d'art et d'artisanat sur le site très faible/inexistante.
- Revenu fiscal d'activités de conservation et restauration : inconnu (supposé très faible/inexistant).
- Peu/pas de revenu induit ni d'emploi.

Valeur immobilière indirecte

- Plus-value très faible pour les biens «non patrimoniaux».

Valeurs indirectes du tourisme

- Peu de dépenses liées au tourisme (paradoxal, car assez fort pour le musée et la fondation, mais nul pour la cité).
- Aucune taxe liée au tourisme.
- Très peu/aucun emploi lié au tourisme.
- Temps passé dans la cité quasi nul (visites au musée et fondation, mais désintérêt total pour la cité).
- Pas/peu de revenu et d'emplois liés aux événements du patrimoine.

Impacts sociaux et économiques

- Ventes pour nouveaux investissements et entreprises inexistantes.
- Indice piétonnier important de par la morphologie du site.
- Peu/pas de potentiel pour de nouvelles activités culturelles.
- Indice de viabilité +. Correcte sans réel apport particulier de la communauté vers l'individu ou de bénéfice lié à divers services (transport, commerce, etc.).

SITUATION PROJETEE

Valeurs d'usage situation projetée*Valeurs immobilières*

- Accroissement de la valeur immobilière et de la valeur locative.
- Accroissement de l'attrait des habitations et du quartier et, par conséquent, facilité de revente des habitations.
- Taux élevé d'occupation, plus de maisons laissées à l'abandon.
- Prix raisonnable des maisons, accessible pour personnes à revenus modestes.
- ensemble de 450 habitations, des services aux habitants et visiteurs ainsi que des espaces verts (répartis en six rues),
- homogénéisation d'ensemble, meilleure qualité esthétique et historique,
- indice de performance énergétique acceptable sans nuire à l'authenticité,
- pas d'information taxes impôts fonciers,
- peu/moyennement de travail en lien avec le patrimoine.
- peu/moyennement d'emplois dans l'administration locale du patrimoine ou dans le site voisin du Grand-Hornu (offre la possibilité aux habitants locaux mais sans aucune obligation),
- augmentation de l'offre d'emploi liée aux bâtiments patrimoniaux (entretiens et peintures).

Valeurs touristiques

- augmentation du nombre de visites de la cité (en parallèle avec le site minier),
- capacité d'accueil d'un nombre de personnes modérées sans risque de perturber les habitants du site,
- aucun revenu lié à l'entrée ou à une éventuelle billetterie,
- aucun revenu fiscal lié aux admissions,
- faibles revenus liés à d'éventuels magasins ou librairies,
- faibles revenus liés à d'éventuelles visites guidées,
- faibles revenus liés à l'exploitation d'audioguide,
- potentiel faible d'activités culturelles avec revenus indirects pour la cité,
- aucun revenu lié à des événements internes au site,
- peu/moyennement d'emplois liés au site et aux monuments,
- peu d'emplois de guide au niveau du patrimoine.

Valeurs de non-usage situation projetée*Valeurs d'existence*

- patrimoine majeur classé à l'UNESCO ; une des premières cités ouvrières du modèle paternaliste au monde,
- accroissement de l'intérêt du site du Grand-Hornu dans son ensemble,
- reconnaissance nationale et internationale,
- mise en place d'un système WTP afin d'assurer un état de conservation des structures et habitations existantes de qualité,
- mise en place d'un surplus à payer afin d'assurer la bonne maintenance du site en minimisant l'impact pour le propriétaire particulier (ce montant à déterminer par une étude approfondie).

Valeur d'option

- forte, car elle permet la conservation d'un bien majeur dans son cadre historique,
- pérennité de l'occupation grâce à un cadre de vie qualitatif et une augmentation de la valeur des biens,
- volonté de payer maintenue de même que l'état du site,
- forte : potentiel du site dans son ensemble.

Valeur de succession

- Volonté de payer des générations maintenues avec la conservation de l'ensemble.

Valeurs philanthropiques

- volonté de donner présente au niveau des pouvoirs publics et des investisseurs privés,
- mécénat/sponsoring/patronage,
- récompense psychologique/sociale. Mise en valeur de ces aspects.

Valeurs macro-économiques situation projetée*Travail de conservation*

- chiffre d'affaires des entreprises en conservation : inconnu (supposé faible/moyen),
- chiffre d'affaires des entreprises d'artisanat : inconnu (supposé faible/moyen),
- activité d'art et d'artisanat sur le site faible/moyenne,
- revenu fiscal d'activités de conservation et restauration : inconnu (supposé faible/moyen),
- peu de revenus induits et d'emplois.

Valeur immobilière indirecte

- Plus-value importante pour les biens «patrimoniaux».

Valeurs indirectes du tourisme

- dépense significative pour le tourisme et les activités associées (exposition du CID et du MAC's),
- taxe légère liée au tourisme,
- peu d'emplois liés au tourisme,
- temps passé dans la cité raisonnable et contrôlée par le site du Grand-Hornu en accord avec les propriétaires privés,
- faibles revenus et d'emplois liés aux événements du patrimoine.

Impacts sociaux et économiques

- Ventes pour nouveaux investissements et entreprises valorisées.
- Indice piétonnier important de par la morphologie du site.
- Fort potentiel pour de nouvelles activités culturelles ou en lien avec la culture.
- Indice de viabilité ++++. Mise en lien des propriétaires et de l'activité du Grand-Hornu. Mise en place d'une vraie stratégie de quartier avec services et commerces ainsi qu'une revalorisation financière de leur patrimoine ainsi que divers avantages indirects.

ANALYSE SWOT

- **Forces** : attributs internes du patrimoine qui peuvent apporter une plus-value à la conservation urbaine.
- **Faiblesses** : attributs internes du patrimoine qui peuvent être nuisibles à la conservation urbaine.
- **Opportunités** : attributs externes dans le contexte urbain dont les impacts sur le patrimoine peuvent être bénéfiques pour la conservation urbaine.
- **Menaces** : attributs externes dans le contexte urbain dont les impacts sur le patrimoine pourraient nuire à la conservation urbaine.

UTILE

(pour atteindre les objectifs)

NUISIBLE

(pour atteindre les objectifs)

ORIGINE INTERNE
(Attribué à l'organisation)

FORCES

- Patrimoine à valeur culturelle exceptionnelle.
- Valeurs de non usages très fortes.
- Aide des organismes du Grand Hornu: apport d'expériences et collaboration avec une activité en très bonne gestion.
- Mise en place d'une stratégie de quartier & liens entre le musée et les habitants locaux.
- Présence touristique déjà très forte.

FAIBLESSES

- Moyens financiers limités des habitants locaux: réticence à réaliser des investissements.
- Risque de gentrification de par l'accroissement de la valeur des biens.
- Nécessité d'une collaboration entre un grand nombre de propriétaires privés et l'administration du site du «Grand Hornu».
- Volonté particulière des propriétaires, manque de confiance dans le projet.

OPPORTUNITES

- Développement d'un secteur d'activité durable à long terme.
- Dynamisation du site/quartier/ville.
- Augmentation du nombre de touristes et d'investisseurs.
- Accroissement de la valeur des biens et aide (in)directe pour les propriétaires.
- Possibilité d'obtenir des fonds de soutiens.

MENACES

- Volonté politique.
- Manque de volonté et d'attrait pour les activités culturelles du lieu.
- Législation et volonté politique de haute performance énergétique pour toutes transformations.
- Compétition avec d'autres sites miniers de la région (subsidés, politique,...).

ORIGINE EXTERNE
(Attribué à l'environnement)

Parties prenantes et impacts

Parties Prenantes	Impacts		Pondération		
			Élevé	Faible	Négligeable
Résidents, Propriétaires	Augmentation de la valeur des propriétés	+	X		
	Augmentation de la qualité thermiques des habitations	+	X		
	Nécessité d'investissement	-	X		
Investisseurs	Augmentation de la valeur des maisons	+		X	
Industrie de l'immobilier	Moins de maisons abordables	-			X
Industrie de la construction	Travaux d'adaptations aux besoins actuels & de conservation	-		X	
Spécialiste du patrimoine	Conservation du patrimoine	+	X		
Autorité locale	Augmentation de taxes sur la propriété	+		X	
	Amélioration des infrastructures	+	X		
	Investissements nécessaires	-		X	
Voisins, passants	Nuisances dues aux travaux & visiteurs	-			X
Visiteurs, agences de tourisme	Augmentation de visiteurs	+		X	
Business local	Augmentation du coût de l'entrée et effet d'émulation	+		X	
Le public au sens large	Plus de possibilités d'affaires	+		X	
ONG en charge du patrimoine	Valorisation d'un site à portée internationale	+		X	
Pouvoirs publics (tout niveau)	Côûts pour de nouvelles infrastructures	-		X	
	Amélioration des infrastructures existantes	+			
	Prise en compte des questions environnementales	+	X		
Génération futures	Augmentation de la valeur de l'existant	+		X	
	Détérioration due aux excès du tourisme	-			X
	Augmentation de la valeur de transmission	+	X		

Analyse multicritères

Introduction

À mon sens, ce travail constitue une excellente première approche dans le développement d'une vision plus économique (au sens large pas seulement financier) des choix stratégiques à effectuer. Celle-ci permet de communiquer beaucoup plus facilement avec des externes parfois peu sensibles à l'approche esthétique et sociale. De plus, un des véritables bénéfices de ce chapitre réside dans le fait qu'il permette de mettre au clair une série d'idées stratégiques et de hiérarchiser un certain nombre de paramètres au cours même de l'élaboration du projet.

Méthode de calcul:

L'évaluation du projet se fera en comparant les scores calculés sur l'impact de cinq paramètres liés au projet qui sont :

- l'augmentation du nombre de visiteurs,
- la construction de nouvelles infrastructures,
- la modification du site/quartier,
- les nouvelles activités économiques,
- l'augmentation du prix de l'immobilier.

Ces cinq paramètres ont été cotés de 0 à 4 au regard de 8 acteurs du projet. Les notes peuvent être positives ou négatives en fonction de l'impact positif ou négatif du projet. Les notes sont donc comprises entre +32 et -32. Par la suite, ces scores seront ramenés sur une échelle allant de +10 à -10 et seront graphiquement comparés à l'étude similaire en cas de non-réalisation du projet.

Chaque paramètre est noté sur une échelle de cinq niveaux allant de 0 à 4 répartis comme suit :

- 0 : influence négligeable (négativement ou positivement).
- 1 : influence minime
- 2 : influence significative
- 3 : influence importante
- 4 : influence majeure et capitale

Il me semble enfin important de stipuler que ces critères, même s'ils tendent à être objectivés au maximum, sont une appréciation subjective visant une approximation valable d'un état des lieux projeté.

Impacts visiteurs

Intervenants	Augmentation de visiteurs	4	3	2	1	0
Propriétaires maisons G-H	bruits, dégradations (-)					0
Locataires maisons G-H	bruits dégradations (-)					0
Gestionnaires Grand Hornu	Plus de revenus et d'entrées (+)		3			
Business local	Plus de clients, de ventes (+)		3			
Pouvoir public	Plus de revenus de taxes et visibilité (+)				1	
Commune de Boussu	Augmentation d'offres d'emplois et revenus (+)			2		
Communauté nationale	Visibilité politique et revenus (+)			2		
Communauté et instances internationales	Maintien d'un patrimoine exceptionnel (+)	4				

Intervenants	Maintien du nombre de visiteurs	4	3	2	1	0
Propriétaires maisons G-H	confort, calme (+)			2		
Locataires maisons G-H	confort, calme (+)			2		
Gestionnaires Grand Hornu	Stagnation du nombre d'entrées (-)					0
Business local	Pas de nouveau input – stagnation du marché (-)			2		
Pouvoir public	Pas de perception de taxe supplémentaire (-)				1	
Commune de Boussu	Pas/peu de nouveaux emplois ni de revenu (-)				1	
Communauté nationale	Visibilité politique et revenus (-)					0
Communauté et instances internationales	Moins de risques de dégradation dus à surexploitation du site (+)		3			

Impacts infrastructures

Intervenants	Amélioration des infrastructures	4	3	2	1	0
Propriétaires maisons G-H	Rénovation de son bien propre avec subside (+)				1	
Locataires maisons G-H	Améliorations de leur cadre de vie (+)	4				
Gestionnaires Grand Hornu	Obtention d'un cadre de qualité (+)		3			
Business local	Fait tourner l'économie de la construction (+)		3			
Pouvoir public	investissement rentable sur le long terme (+)	4				
Commune de Boussu	Embellissement (+)			2		
Communauté nationale	Investissement & subsides (-)		3			
Communauté et instances internationales	Pérennisation du site (+)		3			

Intervenants	Maintien des infrastructures	4	3	2	1	0
Propriétaires maisons G-H	Pas de frais nécessaires (+)			2		
Locataires maisons G-H	Maintien du cadre de vie (+)					0
Gestionnaires Grand Hornu	Site isolé dans un tissu non cohérent (-)	4				
Business local	Stagnation du marché local (-)			2		
Pouvoir public	Pas d'investissement nécessaire (+)			2		
Commune de Boussu	Périclitation et dégradation de l'espace public (-)				1	
Communauté nationale	Pas d'investissement (+)		3			
Communauté et instances internationales	Situation d'illisibilité historique maintenue (-)				1	

Impacts milieu

Intervenants	développement cadre de vie/quartier	4	3	2	1	0
Propriétaires maisons G-H	Services et espaces verts de qualité (+)		3			
Locataires maisons G-H	Services et espaces verts de qualité (+)		3			
Gestionnaires Grand Hornu	Relation plus forte habitants et musée (+)			2		
Business local	Pôle dynamique – attrait extra communal (+)				1	
Pouvoir public	Rénovation d'un quartier (+)		3			
Commune de Boussu	Risque de focalisation sur le quartier (-)				1	
Communauté nationale	Entretiens du territoire Wallon (+)					0
Communauté et instances internationales	Exemple de rénovation d'un ensemble patrimonial en lien avec un site exceptionnel (+)	4				

Intervenants	Maintient du cadre de vie/quartier	4	3	2	1	0
Propriétaires maisons G-H	Espace pas/peu dynamisé et mis en valeur (-)		3			
Locataires maisons G-H	Attrait locatif de moins en moins important (-)		3			
Gestionnaires Grand Hornu	Désolidarisation entre l'activité et habitants (-)			2		
Business local	Cadre peu attractif (-)				1	
Pouvoir public	Situation connue et maîtrisée (+)		3			
Commune de Boussu	Homogénéisation de la vie dans la commune (+)				1	
Communauté nationale	Pas de mise un valeur d'un site majeur (-)					0
Communauté et instances internationales	Risque de détérioration et de manque d'usage d'un lieux de premier importance (-)	4				

Impacts économiques

Intervenants	Développement Activités économiques	4	3	2	1	0
Propriétaires maisons G-H	Dynamisation- Plus value biens (+)	4				
Locataires maisons G-H	Perturbations nuisances dus à la suractivité (-)				1	
Gestionnaires Grand Hornu	Plus de visibilité – Zone dynamique (+)				1	
Business local	Plus de possibilités (+)	4				
Pouvoir public	Plus de revenus de taxes (+)		3			
Commune de Boussu	Dynamisation (+)			2		
Communauté nationale	Risque perte d'identité village -concurrence ville (-)				1	
Communauté et instances internationales	Risque Dineylandisation – dénaturation du lieux (-)		3			

Intervenants	Maintien Activités économiques	4	3	2	1	0
Propriétaires maisons G-H	Pas de valorisation du bien (-)				1	
Locataires maisons G-H	Confort situation connue (+)			2		
Gestionnaires Grand Hornu	Isolement culturel et économique (-)	4				
Business local	Peu d'opportunités (-)		3			
Pouvoir public	Pas de nouveau profit (-)			2		
Commune de Boussu	Peu de dynamisme – Cadre morose (-)				1	
Communauté nationale	Pas de changement, situation maîtrisée (+)					0
Communauté et instances internationales	Risque de détérioration des habitations- dévalorisation historique et culturelle (-)		3			

Impacts immobiliers

Intervenants	Prix de l'immobilier	4	3	2	1	0
Propriétaires maisons G-H	Augmentation de la valeur du bien (+)	4				
Locataires maisons G-H	Risque de Gentrification (-)			2		
Gestionnaires Grand Hornu	Voisinage plus ouvert à la culture (+)		3			
Business local	Apport nouvelle population plus aisée (+)			2		
Pouvoir public	Augmentation des revenus et taxes (+)		3			
Commune de Boussu	Risque de spéculation (-)				1	
Communauté nationale	Attrait pour l'investissement (+)				1	
Communauté et instances internationales	Risque de modification du type de population par rapport à la situation initiale (-)		3			

Intervenants	Prix de l'immobilier	4	3	2	1	0
Propriétaires maisons G-H	Stagnation de la valeur des habitations (-)			2		
Locataires maisons G-H	Accès aisé au revenu faible (+)	4				
Gestionnaires Grand Hornu	Peu de liens entre le site GH et la pop voisine (-)	4				
Business local	Peu d'attrait et de spéculation possible (-)			2		
Pouvoir public	Maintien des taxes et gains actuels (-)				1	
Commune de Boussu	Maintien d'un cadre existant équilibré (+)				1	
Communauté nationale	Peu d'intérêt à l'investissement (-)					0
Communauté et instances internationales	Maintien d'une population locale en place (+)				1	

Impacts visiteurs

Augmentation du nombre de visiteurs : +15/ ±32

Maintien du nombre de visiteurs : +3/ ±32

Impacts infrastructures

Amélioration des infrastructures : 17/ ±32

Maintien des infrastructures : -1/ ±32

Impacts milieu

Amélioration site/quartier : +15/ ±32

Maintien site/quartier : -9/ ±32

Impacts économiques

Développement du secteur économique : 9/ ±32

Maintien de l'activité économique : -12/ ±32

Impacts immobiliers

Augmentation du prix de l'immobilier : +7/ ±32

Préservation du prix de l'immobilier : -3/ ±32

Conclusion

La culture est un bien propre à un lieu, une population et une époque. Le patrimoine culturel bâti ne peut être déplacé, et va devenir un pan de notre économie de plus en plus prépondérant. À l'échelle et de notre pays et de son potentiel touristique, les sites miniers majeurs (inscrits à l'UNESCO) sont un enjeu important de la pérennisation culturelle et financière de nos régions.

Le site de la cité du Grand-Hornu possède une caractéristique remarquable, celle d'être un lieu historique de première importance et mondialement. Tout en possédant un potentiel pour devenir un pôle d'activités majeur au niveau local.

L'objectif de cette microétude est de démontrer qu'il est possible (et même préférable) de ne pas tendre vers un patrimoine «parc d'attractions» en lien avec l'activité minière (ex. : musée de la mine). Ni même subordonnée la vie d'un quartier à celui de l'activité d'un musée. Mais bien de conserver son caractère vivant et vécu par une population locale.

Il n'en reste pas moins que recréer des synergies et des interactions entre la cité et l'ancien site d'exploitation pourrait être bénéfique à l'un comme à l'autre. Un projet de revitalisation urbaine empreint de valeurs patrimoniales serait un investissement judicieux tant pour les deux entités précitées, que pour la commune de Boussu, que pour la renommée internationale du site. Il en ressort qu'il est possible de compenser les effets négatifs d'une campagne de restauration/conservation à grande échelle que subiraient les propriétaires (investissement financier, changement de mode de vie, etc.) par des services spécifiques et la garantie d'un accroissement de leur qualité de vie.

Du point de vue des habitants du quartier, il a été mis en évidence le bien fondé de capitaliser davantage sur des avantages indirects plutôt que sur des rentrées pécuniaires. Par ailleurs, difficilement gérables tant il est difficile d'anticiper les retombées possibles du développement touristique des corons (ex : augmentation du prix du billet d'entrée, visites organisées dans les quartiers, etc.).

Au niveau des travaux à envisager, le traitement de l'ensemble permettra des économies d'échelle pour les propriétaires (ex. : réalisation de marchés "stock" pour certains postes tels que châssis, chaudières, isolations, etc.). Cet argument financier doit donc être mis en avant. En effet, au vu de l'absence de subsides liés à la restauration du patrimoine, il permettra de compenser quelque peu les coûts supplémentaires dus aux travaux du patrimoine classé. Ce « surcoût » lié au patrimoine étant actuellement le principal argument avancé par les habitants pour ne pas respecter les clauses du PCA²¹ n°6 (servant de base pour les membres des commissions de certificat de patrimoine) aujourd'hui en vigueur. En plus de cette stratégie « de masse », la mise en avant de la plus-value financière de leurs habitations et de la qualité de vie de leurs quartiers devraient aider à développer un a priori plus positif sur le projet de restauration d'ensemble au sein de la population.

Enfin, afin de garantir la bonne durabilité de la stratégie de redynamisation du site, il serait souhaitable d'encourager le développement de micro activité liée à l'Horeca. Afin de s'assurer à la fois de la faisabilité pratique de type de projet et de la bonne conservation du site, il sera laissé aux propriétaires la possibilité de posséder deux maisons contiguës.

Approche pragmatique vs vision historique

Au cours de mes recherches, j'ai été confronté à deux types d'interlocuteurs. D'une part ceux ayant une vision pragmatique de la vie actuelle de la cité, d'autre part ceux ayant une vision plus centrée sur l'histoire, une approche du quartier comme témoin exceptionnel du passé à conserver absolument.

Vision pragmatique

Leurs principaux arguments étant liés à l'aspect économique (valeur vénale des habitations et du niveau financier des personnes qui y vivent) et que malgré le manque de connaissance historique des habitants, les corons ont tout de même continué à vivre et ont pu être transmis à la génération suivante, car ils n'ont jamais cessé d'être habités ("Ce n'est pas idéal, mais cela pourrait être pire"). Cette approche présente l'avantage de tenir compte d'une réalité de terrain indispensable à tout projet pérenne.

D'autre part, il est incontestable que si cette approche possède des qualités, elle comporte aussi ses limites. En effet, s'il est indéniable que le contrôle limité et une certaine "permissivité" a permis aux habitants de s'approprier les lieux et les faire passer à la génération suivante. Il est tout aussi indéniable que petit à petit le lieu a perdu de son âme et de son histoire, et que si nous continuons dans cette voie il en résultera tôt ou tard une perte totale de la matière historique qui constitue l'exceptionnalité du lieu.

Vision historique

Devant un ensemble constituant un patrimoine si exceptionnel, il est tentant de prôner un retour le plus fidèle possible à la situation d'origine. Nous possédons une série de documents historique qui pourrait nous permettre de nous engager dans cette voie. Cette vision probablement la meilleure garante (en théorie du moins) du maintien de la substance historique (et culturelle) est probablement le meilleur moyen aussi que nous puissions entretenir et transmettre ce patrimoine exceptionnel aux générations futures afin de témoigner du passé propre et unique au monde de nos régions. Le pendant de cette méthode c'est qu'elle est souvent difficile à combiner avec la réalité de terrain. La cité étant classée comme ensemble et non comme monument, les propriétaires ne bénéficient à l'heure actuelle d'aucun soutien financier de la part de la région. Or, il est un fait que le surcout lié à une démarche trop historique contraindrait un certain nombre de personnes vivant sur place à se tourner vers d'autres lieux où ils leur seraient plus faciles et moins onéreux de vivre. Et dans le cas de ceux qui néanmoins resteraient, de contribuer à un développement de sentiment de rejet total par rapport à l'histoire du lieu.

Pas de réponse en soi, mais une volonté de consensus

Il apparaît clairement que la caricature ou l'application bête et simpliste de l'une ou l'autre approche est vouée à un échec. Il me semble intéressant d'utiliser cette étude afin d'établir la juste mesure de ces deux démarches, trouver le juste consensus qui mettrait le moins possible en péril l'habitabilité des habitations et qui maximiserait la protection du patrimoine. Pour ce faire, je proposerais une approche en plusieurs points :

Plan de gestion processif: un outil en évolution plutôt qu'un produit fini

Il y a maintenant près de deux ans, l'occasion m'a été donnée d'étudier le plan de gestion de la cité du Logis Floréal à Watermael-Boitsfort dans le cadre de mon activité professionnelle. Au fur et à mesure de mes lectures, j'ai réfléchi à transposer des mesures entre ces deux sites. J'ai étudié les similitudes et les différences des lieux et je me suis interrogé sur les particularités du site d'Hornu. J'en suis venu à constater qu'une des spécificités propres au Grand-Hornu qui rend difficilement transposable (du moins sans aménagement) le PGP du Logis-Floréal, c'est que le bureau ARSIS l'a conçu comme un produit fini. Il est le fruit d'une longue réflexion et définit clairement les grands axes à adopter en matière de restauration (ce qui est très positif dans ce cas spécifique).

En effet, le Logis Floréal est géré majoritairement par une SISP (Société Immobilière de Service public) qui gère les logements. Cet organisme public agit « en bon père de famille », si certains travaux sont à réaliser, elle l'inscrit dans ces budgets et réalise les travaux en temps utile dans le respect des règlements et lois en vigueur (et donc respecte à la lettre le plan de gestion). Les maisons de la cité ouvrière du Grand-Hornu appartiennent à des propriétaires privés qui agissent en leurs noms propres. Si ces derniers désirent réaliser des travaux en désaccord avec certains règlements communaux ou régionaux, rien ne garantit qu'ils s'en priveront (il n'y a qu'à constater la situation actuelle). La difficulté pratique de contrôle par une autorité de tutelle ou des agents de terrain rend plus difficile l'application stricte des règles et règlements. À titre d'illustration, les maisons les plus en irrégularité avec les règlements patrimoniaux au Logis Floréal sont bien souvent les maisons des propriétaires privés.

Le Logis Floréal est classé comme monuments. Que ce soit la SISP ou les propriétaires privés, la région Bruxelloise subventionne les travaux touchants aux éléments classés (enveloppes et abords). Ces subsides sont non négligeables (80% pour les organismes publics et 40% (ou plus dans certains cas spécifiques) pour les propriétaires privés). Les corons du Grand-Hornu étant classés comme ensemble, les propriétaires ne bénéficient d'aucune aide financière pour leurs travaux.



Fig. 31 & 32 Cité du Logis Floréal, Watermael-Boitsfort

D'un point de vue purement économique, les anciennes maisons minières sont souvent des habitations bon marché (du fait de leurs tailles entre autres choses) et les propriétaires n'ont pas toujours la capacité financière d'absorber le surcout lié à des travaux spécifiques au patrimoine (un exemple particulièrement éloquent étant les menuiseries). Dans de très nombreux cas, ils ont souvent été remplacés par des châssis en PVC plutôt que bois pour des raisons financières au niveau du coût d'achat.

D'un point de vue plus psychologique, lorsque des gens manquant de sensibilité pour le patrimoine se voient contraints de ne pas faire les travaux qu'ils souhaitaient sans recevoir de contrepartie, ils auront tendance à développer une réaction de rejet par rapport à ces contraintes. Au cours de mes visites sur place, j'ai eu l'occasion de discuter avec plusieurs propriétaires. Ceux qui étaient au courant du caractère historique du lieu (ce n'était pas le cas pour toutes les personnes interrogées) avaient quasi tous (à plus de 85%) un a priori néfaste sur la politique régionale de protection du patrimoine bâti et des gens qui la représentait qu'ils considéraient comme des « empêcheurs de tourner en rond ».

En conclusion, contrairement au plan de gestion du Logis Floréal, il me paraît plus pertinent afin de mettre en œuvre une démarche durable qui a une chance de rapporter sinon le support, au moins l'adhésion de la population, un plan de gestion des corons du Grand-Hornu évolutif comprenant :



Fig. 33 Plan de gestion du Logis Floréal

Des objectifs principaux à moyen terme

Applicables de suite afin que les habitants se familiarisent avec le système et intègrent la gestion du patrimoine dans leurs réflexes quotidiens. Une approche «plus light», mais stricte de ce qu'il serait autorisé ou non en matière de travaux.

Je qualifierais comme objectifs principaux :

- Les baies (portes et fenêtres), formes et dimensions ainsi que le type de châssis
- Les enduits & les alignements, il s'agit d'un point important, car il est le « ciment », l'essence même du caractère unitaire du site. En effet, les rues sont conçues à avec un urbaniste plus que d'architecte. L'image et l'unité d'ensemble prévalent sur l'habitat individuel. L'usage de bossage ou d'éléments de décors cimentés autour des portes d'entrée permet de gommer totalement les différences entre les habitations d'une même rue. À l'heure actuelle, ceci est plus difficilement imaginable, car chaque propriétaire a personnalisé sa façade de manière propre, mais à l'époque de la construction des corons il n'était pas possible au premier coup d'oeil de distinguer les différentes habitations les unes des autres. Cet artifice a été réalisé dans un souci d'unité sociale voulu par De Gorges et qui constitue une des caractéristiques très spécifiques au Grand-Hornu. À mon sens, la remise en place de ces éléments d'enduits permettrait, même si les façades conservent un côté disparate et propre à chaque propriétaire, de retrouver un lien entre elles.
- Les toitures (+intégration de tabatière)
- L'adaptation aux besoins actuels en matière d'énergie et d'habitabilité.
- Les abords : routes et espaces communs

Des objectifs secondaires à plus long terme (intégrables dans les 5 à 10 ans)

Traitant principalement des façades arrière sur des éléments touchant à l'architecture des bâtiments ainsi que des éléments plus lourds et structurels des façades avant telles que :

- Un retour systématique des garages vers des espaces de vie, le fait de sortir la voiture des trottoirs (et des maisons même) et gérer la problématique des voitures et de leurs modes d'alimentation de manière globale (petit parking commun avec moyen de production et distribution d'énergie...) est un problème global qui dépasse le cadre des corons du Grand-Hornu, mais qui au vu des balafres dans les façades et les implications dans les aménagements intérieurs des maisons prend ici un sens tout particulier.
- Baies arrière
- Enduits et couleurs façade arrière
- Suppression de certaines annexes
- Proposition d'aménagements intérieurs efficace et qualitatif en lien avec la volumétrie d'origine.
- ...

L'objectif d'une mise en place progressive est de permettre aux gens de se rendre compte de l'intérêt d'une telle démarche, au-delà de la simple approche patrimoniale. En effet, en plus de lister les actes et travaux autorisés sans devoir avoir recours à une demande de permis préalable les carnets du plan de gestion présenteront un chapitre sur les améliorations et adaptations possibles des habitations au besoin actuel (notamment en termes d'isolation et de ventilation) ainsi que des plans par type de maisons présentés avec plusieurs scénarios (aménagement d'une maison de rangée, transformation de deux unités en un seul logement, etc.) Cela ayant pour but d'offrir une contrepartie aux impositions patrimoniale et urbanistique.

D'une part, on demande aux habitants d'accroître leurs attentions portées sur le caractère historique de leurs habitations. Mais d'autre part, on leur offre directement des solutions pratiques qui leur feront gagner du temps (démarche simplifiée avec l'administration), mais aussi de l'argent (frais d'architecte réduits, cahier de charge pré rédigé pour les entrepreneurs et marchés «stock» réalisés en amont afin de réduire les coûts d'achat de certains éléments).

Enfin, et c'est là un objectif sur lequel ce travail n'a que peu d'emprise (si ce n'est tenter d'alerter les pouvoirs publics) classer l'ensemble des logements comme monuments afin que ceux-ci bénéficient de subvention lors des interventions sur les parties classées (au minimum l'enveloppe). Mais dans un scénario idéal, ces habitations devraient pouvoir bénéficier d'un statut de protection à part entière. Même s'il est vrai que, prise individuellement, ces habitations n'ont rien d'extraordinaire, si l'on veut préserver la cohérence d'un ensemble, il est important de prendre la mesure de tous les cas individuellement.

Façade avant vs face arrière : Différence de statut, différence de traitement.

Ce point a pour objectif de mettre en avant une hiérarchisation de statuts entre divers éléments. Au point où en est arrivée la cité du Grand-Hornu, à savoir : pas ou très peu de sensibilisation à l'histoire du site par les habitants et qu'avec le départ progressif des dernières personnes ayant connu l'univers minier il me semble pertinent d'avoir dans un premier temps une vision efficace du travail à effectuer (en demander moins, mais pouvoir être intransigeant sur les quelques points demandés) et cela dans le but de pouvoir monter peu à peu le niveau d'exigence.

Cette hiérarchisation des priorités se marque très fortement dans la différence de statut à accorder aux façades avant et arrière des habitations. Je suis intimement convaincu que, dans un premier temps, le travail de protection et de pérennisation du patrimoine passe par l'embellissement et la valorisation des corons. Faire prendre conscience aux gens qu'ils vivent dans un cadre à proprement parler exceptionnel (dans le sens où il n'existe que quelques exemples au monde de ce type de cité minière du XIXe) est le premier pas menant à un changement d'attitude durable.



Fig. 34 & 35 Façades arrières des corons

Par delà les murailles

Lorsque l'on déambule des les corons et que l'on prend le temps d'échanger avec leurs habitants il ne faut pas longtemps pour se rendre compte de la difficulté de cohabitation entre le musée du Grand-Hornu (CID & MAC's) et les habitants.

Il n'est pas ici question d'animosité entre les deux entités, mais davantage de désintérêt de la part de l'un vers l'autre. En effet, si depuis sa remise en service la CID n'a cessé de tenter de créer des relations avec ces voisins (même au sens large en dehors des corons), ceux-ci n'ont guère répondu favorablement à l'appel. La plupart des habitants se sentent étrangers à la fonction de centre du design en règle général et à l'art moderne en particulier. Si ce programme cadre très bien avec les possibilités du lieu et a permis une conservation efficace du site minier, celui-ci n'a guère suscité d'engouement auprès des voisins. Ce sentiment de désintérêt vis-à-vis de la programmation a aussi contribué chez les propriétaires des corons à ne pas s'intéresser à la composante historique des lieux dont ils font pourtant eux aussi partie.

Le fait de pouvoir rapprocher les habitants de la cité du Grand-Hornu (CID – MAC's – Fondation Grand-Hornu) de ses activités contribuerait, à long terme, à développer une conscience de l'exceptionnalité du lieu. Réaliser qu'au-delà de leurs « simples » maisons il y a un témoignage exceptionnel de notre société à un moment donné de l'histoire humaine. Et que le cadre de vie dans lequel ils évoluent constitue un potentiel environnement hors du commun.

Afin de favoriser ce rapprochement, j'ai développé trois points :

1. Une volonté de liens avec son contexte, mais... : qui reprend les démarches déjà entreprises par le CID et la fondation Grand-Hornu et qui propose de développer et recadrer ces démarches.
2. S'approprier les lieux pour mieux échanger : qui étudie en quoi des programmes propres aux musées pourraient déborder dans la cité afin de favoriser les rencontres et les échanges.
3. Création d'une interface entre Grand-Hornu et la cité : qui étudie quelles pourraient être les interventions matérielles qui permettraient aux habitants de franchir la barrière physique de l'ancien site minier.

Une volonté de liens avec son contexte, mais...

Le Grand-Hornu au service de la cité

Malgré un public international, les gestionnaires du Grand-Hornu ont une volonté de maintenir le lien entre l'ancien charbonnage et son milieu. Que ce soit par le biais d'activités culturelles ou festives, une série de mesures ont été mises en œuvre afin que les habitants des corons soient sensibilisés à la vie du Grand-Hornu. Rien que cette année au moins une dizaine d'actions ont été entreprises auprès des « voisins du Grand-Hornu » tels que :

- l'organisation de Repair café tous les premiers samedis du mois,
- une chasse aux œufs pour les enfants à Pâques,
- fête du 21 juillet,
- organisation d'une fête des voisins,
- navettes de l'art (visite culturelle en Wallonie organisée par le MAC's en lien avec les expositions en cours),
- invitations des voisins lors de chaque vernissage d'exposition.,
- entrée gratuite pour les écoles de la région.,
- organisation de stage de vacances à destination des enfants,
- etc.

Tout ceci démontre la volonté de casser une certaine image élitiste de l'art et des musées. Cependant, malgré toutes ces initiatives, il reste difficile de susciter l'intérêt du plus grand nombre. À titre d'exemple, lors des vernissages, on ne dénombre en moyenne qu'une soixantaine de voisins dont plus de la moitié sont des voisins plus éloignés du site n'habitant pas les corons.

Cet écart entre un propriétaire lambda d'un coron et les activités du CID reflète assez bien la distance entre les considérations des propriétaires et les préoccupations historiques qui sont généralement de rigueur lorsque l'on possède un bien classé. Ce manque d'intérêt se traduit pratiquement par une volonté minime (voire inexistante) d'intégrer la dimension patrimoniale lors de travaux de réfection des habitations. La plupart des propriétaires que j'ai rencontrés et interrogés sur place m'ont confié ne jamais avoir mis les pieds au Grand-Hornu et n'avoir que peu d'intérêt pour les activités qui s'y déroulent. Ils se sentent étrangers à tout cela.

Selon moi, un des enjeux, avant même de se concentrer sur le comment bien restaurer ? est le pourquoi bien restaurer ?. C'est là que l'énergie des gens du CID et de la fondation Grand-Hornu peut constituer un atout non négligeable. Il me semble qu'en plus des activités déjà organisées, il serait hautement bénéfique d'organiser des actions de proximité destinées uniquement aux habitants des corons. Je pense même que l'organisation d'activité loin des activités d'art et de culture serait très profitable, car de premiers abords moins impressionnants pour des personnes non-initiées. Plus les habitants des corons seront amenés à fréquenter le site, plus ils se sentiront concernés par ce qui le rend unique et son devenir.

En plus des activités déjà organisées, ces nouvelles activités pourraient par exemple être :

- *mise à disposition d'un espace de fête* : même restreint si certains espaces sont vides ou inoccupés le fait de faire venir les gens pour un goûter d'enfant, un baptême, un anniversaire, etc. permettrait forme d'appropriation des lieux,
- *colonie de vacances* : sur plusieurs jours, voire une semaine. Même si toutes les activités ne se déroulent pas sur place le Grand-Hornu a déjà une certaine expérience de ce type d'activités. En outre, la constitution de groupes « habitants des corons » permettrait de sensibiliser davantage ces jeunes gens, tout en favorisant les interactions entre voisins qui très souvent n'ont que très peu (voire aucun) contact entre eux. Un peu à l'instar de ce qui se faisait dans le temps avec les enfants de mineurs qui jouaient ensemble dans la rue, les nouvelles générations, si elles sont mises en contact, aideraient grandement aux échanges entre les parents.
- *Redynamiser la fondation Grand-Hornu* qui aiderait dans leurs démarches administratives les propriétaires désireux de réaliser les travaux, demande de primes, etc. Même si les gens ne le feraient pas dans une optique patrimoniale, le fait de recourir à des gens rôdés aux procédures diverses leur feraient gagner du temps, de l'énergie et de l'argent. Sans compter que d'un point de vue patrimonial cela permettrait d'avoir un regard supplémentaire sur les travaux entrepris.

En plus de ces nouvelles activités, il serait utile de faciliter la communication de celle-ci. C'est très bien d'avoir de bonnes idées, mais si personne n'est au courant elles ne servent pas à grand-chose. Un certain nombre de communes mettent en place des mini-sites internet qui ressemblent à des plateformes d'échange. Elles peuvent être utilisées tant pour donner des informations que pour permettre aux utilisateurs de communiquer entre eux. Cela pourrait favoriser les relations entre voisins (ex : Mr X de la Rue de la victoire à besoin d'un tourne vis et Madame Y de la Rue De Gorges en à justement un à prêter). D'un point de vue purement pratique, cette plateforme pourrait être une zone particulière du site internet du Grand-Hornu (accès avec code unique par habitant) et gérée par le webmaster du CID.

Ce ne sont là que quelques idées dont la viabilité devrait être approfondie avec la collaboration du CID et la commune de Boussu en fonction des moyens et des ressources disponibles. Néanmoins, il me semble qu'au plus il sera possible de stimuler ce lien entre les corons et le Grand-Hornu, au plus il sera facile d'amener les gens dans une dynamique de préservation de ce lieu.

S'approprier les lieux pour mieux échanger

La cité au service du Grand-Hornu

En plus d'action et d'événements ponctuels, cette cohabitation pourrait être renforcée par le développement de nouvelles programmations au sein des corons. Cela pourrait les dynamiser et même temps cela ouvrir de nouvelle perspective au CID. Par s'approprier, je veux dire devenir partie prenante de la vie du quartier. Actuellement le Grand-Hornu met au service des habitants une série de services. Toutefois, le fait de pouvoir aussi prendre pied dans la cité, devenir propriétaire pourrait créer un lien particulier et favoriserait l'échange.

Il me semblait judicieux que le Grand-Hornu (via la région ou la commune) puisse se porter acquéreur d'une ou plusieurs maisons des corons afin d'y installer un (des) logement(s) d'artistes. Une sorte d'auberge qui pourrait permettre à des artistes belges ou internationaux de venir passer des périodes plus ou moins longues sur place afin de développer de nouvelles thématiques au musée. Des logements type auberge, RBNB qui pourrait correspondre à ce type de programmation sans dénaturer les maisons.

Le fait de pouvoir loger des artistes, des groupes d'activités, ou autres, pourrait permettre au CID et au MAC's de développer de nouvelles activités. Et que ces gens logent dans la cité, qu'ils la parcourent tous les matins les quartiers à pied, rencontrent les habitants, parlent et échangent avec eux favoriserait la promotion de leurs activités à l'échelle locale. Et qu'à plus ou moins longs termes ces petites connexions forment un « pont » entre les « travailleurs » du Grand-Hornu et les habitants de la cité n'est pas à exclure.

De plus, l'acquisition de logements par un organisme sensible à la question patrimoniale (ex. : commune, région, etc.) permettrait de mettre en oeuvre une ou deux réalisations « exemplaires » qui pourraient constituer une sorte de modèle pour le reste de la cité. Une manière de montrer ce qu'il est possible de réaliser et comment le faire avec une maison type.



Fig. 36 La cité ouvrière du Grand-Hornu comptait d'innombrables estaminets semi-privés.

Création d'une interface entre Grand-Hornu et la cité

La cité telle une forteresse

Pour bon nombre d'habitants, le Grand-Hornu est une forteresse. Pas seulement au sens métaphorique (la forteresse de l'art moderne vs l'homme du peuple), mais aussi physiquement. À l'image de remparts, ses hauts murs la rendent visuellement quasi impénétrable. On note, au niveau de l'esplanade, l'absence d'un élément d'accueil. Un objet qui viendrait chercher les gens depuis l'esplanade (qui est actuellement un parking sans aménagement particulier) et les inciterait à entrer dans le site.

Une première piste serait de se baser sur le tracé de l'ancien rail qui historiquement agissait comme lien entre les puits et le traitement à l'intérieur du site. Ces rails passaient par les grandes arches dont l'une est actuellement utilisée comme entrée principale (photo ci-dessous). Actuellement, une seule une de ces arches est encore employée et les deux autres sont inexploitées, il serait possible, sans apporter de modification de l'accès actuel du site, de prévoir une intervention de ce type.

Dans la mesure où il serait probablement difficile de reprendre l'emplacement exact des anciens rails, ne serait-il pas possible de demander à un artiste (lien avec le CID) de se baser sur les documents historiques en notre possession (ex. : photos, plans) afin de suggérer ce cheminement vers l'intérieur du Grand-Hornu. Une des conditions de l'obtention de ce travail pourrait aussi d'en faire une démarche participative qui s'appuierait sur l'expérience d'un artiste confirmé, mais aussi sur l'implication des gens vivant dans les corons. Il existe un certain nombre d'œuvres d'atelier d'art participatif en Belgique (par exemple celui du CIVA à Bruxelles) qui mettent en lien artistes et locaux et qui peuvent mener à des réalisations pratiques dans le domaine public. À l'instar de l'espace public à Ixelles situé entre la Rue du Germeire et la Rue du Vivier qui met en scène une œuvre participative de Françoise Schein sur le thème des droits de l'homme. Il pourrait être bénéfique pour le quartier, le musée et la commune de créer une œuvre sur le thème par exemple de la culture, du travail ou du logement qui serait le trait d'union entre les différentes entités du quartier.



Fig. 37 Entrée principale



Fig. 38 Portique menant vers la cours intérieure

Conclusion

La démarche de mise en lien et de sensibilisation entre la cité et le Grand-Hornu est une démarche à long terme pour laquelle les éléments pourraient se mettre en place progressivement. Elle ne vise pas une révolution immédiate, mais un changement des mœurs et d'habitudes de vie sur le long terme. Je ne peux prétendre que cette démarche soit gratuite, ni facilement réalisable, car elle se base sur une certaine synergie et une certaine bonne volonté de la part des habitants du quartier.

Cependant, je suis convaincu qu'en impliquant toutes les tranches d'âges, des plus jeunes (avec les camps de vacances par exemple) jusqu'aux plus âgés et passant par les travailleurs actifs, que cette démarche est celle qui s'avérera le plus utile sur le long terme. Comme énoncé juste avant, il restera une question principale... son financement. Par qui, quoi et comment ? Il va de soi que je ne peux répondre efficacement et complètement à ces questions.

Cependant, j'ai pris soin dans mes précédentes propositions de proposer des interventions onéreuses (ex. : l'acquisition et la restauration de bâtiment), mais également plus abordables (ex. : réalisation d'œuvre d'art collective) ainsi que des démarches nécessitant des budgets très modestes (ex. : création de plateformes citoyennes). J'espère que cette diversité de charge financière permettra de mettre en branle un certain nombre de propositions qui ont un impact financier plus limité afin de créer une inertie. Pour qu'en cas de succès, il soit possible d'embrayer vers des actions plus onéreuses. La mise en place des différentes pouvant être menée de façon indépendante. La mise en œuvre de la totalité du plan pourrait s'étaler sur un laps de temps de plusieurs années.

Unité dans la diversité

Introduction

La question de l'unité et de la personnalisation des maisons (initialement conçues de manière très standardisée) est un point qui revient très fréquemment dans les discussions lorsque l'on aborde la question de la conservation/restauration de la cité. Et cela qu'on aborde ce sujet aussi bien avec des professionnels que des habitants. Les remarques qui reviennent le plus souvent sont :

- « Droit de chacun de personnaliser son habitation »
- « Je ne désire pas vivre dans la même maison que mon voisin »
- « Comment vais faire pour expliquer laquelle est ma maison dans la rue lorsque quelqu'un vient me visiter ? »
- Etc.

Il s'agit d'une question centrale, car elle met en lien deux points essentiels de la problématique de la restauration des corons. D'une part, l'ensemble a été conçu avec la vue d'un urbaniste bien plus qu'à celle d'un architecte. En pensant l'ensemble comme un tout qui promeut un système social plus égalitaire et valorisant davantage le travailleur que ce qui avait été fait jusque là. Cette perception d'ensemble est certainement l'élément clef de l'identité du site. D'autre part, le droit et le bien fondé de vouloir s'approprier le lieu où l'on vit. Cette appropriation a permis au site de perdurer et de nous arriver aujourd'hui dans un plutôt bon état.

Parallèle avec la cité du Logis Floréal

À quelques détails près, je peux rapprocher ce projet d'une expérience de gestion d'un autre projet de rénovation de cité ; le Logis Floréal à Watermael-Boitsfort. La principale différence résulte dans le fait que les occupants (pour la grande majorité) sont là des locataires. Le propriétaire du Logis Floréal étant une société immobilière de services publics. Mais le Logis est aussi un ensemble de logements à portée sociale classé et construit avec des moyens limités. Avec comme un objectif ne visant non pas un maximum d'efficacité, mais bien un mode de vie plus qualitatif.

Dans le cas de la cité du Logis, la question la personnalisation des maisons se pose très peu. D'une part, car la population a été sensibilisée il y a bien longtemps à la situation patrimoniale du bien. On recense une vingtaine de types de maisons différentes en tout pour quelque 350 maisons unifamiliales au Logis. Ayant le même enduit de façade, la même couverture en tuile et le même type de châssis, etc. Mais aussi, et surtout, car, bien que les maisons soient identiques (comme dans la citée du Grand-Hornu où l'on a une quinzaine de types pour 425 maisons), la gestion de l'environnement différencie fortement le cadre de vie d'une rue à une autre.

À titre d'exemple, après avoir fréquenté à plusieurs reprises le site pour effectuer des relevés, je suis en mesure en quelques secondes de me repérer dans les différents quartiers et même savoir où je suis dans une rue sans pour autant connaître extrêmement bien les lieux. Cela s'explique par l'aménagement des quartiers, des rues, des espaces privés varient et sont spécifiques d'un endroit à un autre malgré l'usage répétitif de typologie de maisons identiques.

Je me suis donc interrogé sur une façon de transposer cette particularité au site des corons du Grand-Hornu. L'idée conductrice étant de réussir à créer un cadre homogène et qui rend compte de l'esprit d'ensemble voulu par De Gorges tout en respectant la situation existante. Afin qu'une personne connaissant le site, si elle devait être conduite sur le site les yeux fermés, puisse se repérer facilement dès qu'elle les rouvrirait.

Au niveau des maisons à proprement parler, il est impossible de dissocier leurs constructions du contexte dans lequel elles s'inscrivent. Tout comme le site d'exploitation, il y a une composante économique très importante : « *Faire le plus possible avec le moins possible* ». Les maisons sont constituées essentiellement de briques, et l'aspect très bon marché du matériau en est la raison. Seul un bandeau marquant l'étage unifie l'ensemble des façades constitue un élément décoratif.

La décoration est composée du badigeon et d'un cimentage soulignant les entrées des maisons. Les architectes ont fait appel à ce processus, car il est très bon marché et facilement réalisable. Il est à noter que des analyses d'enduits ont été réalisées par l'IRPA par madame Michelle Camus, mais que je n'ai jusqu'à ce jour jamais eu le résultat de celle-ci. Il est évident que si le Plan de gestion devait être complété, ces études seraient d'une grande aide.

Enfin, pour arriver à cela, il est nécessaire d'agir sur plusieurs niveaux en partant du quartier et en passant par l'échelle de la rue, puis du bloc maison et enfin à l'échelle de l'habitation

Ligne directrice

Pour établir ma ligne directrice, je me suis posé les questions suivantes :

- Comment l'unification de l'ensemble peut-elle se mettre au service de l'individu. Et comment l'individu peut-il contribuer à l'ensemble ?
- Comment faire en sorte que l'ensemble soit plus que la somme des individus ?
- Comment éviter l'ennui sans dénaturer l'ensemble ?
- Comment procéder pratiquement pour accélérer les procédures administratives et rendre les interventions plus abordables ?
- Comment définir l'ensemble des stratégies de conservations et de valorisation de manière la plus synthétique et compréhensible possible afin de toucher le plus grand nombre ?

Intervention à l'échelle du quartier

L'organisation du quartier est, somme toute, assez simple. De longues rues rectilignes perpendiculaires entre-elles à l'exception de la Rue de la Sainte-Victoire. En effet, cette dernière est oblique probablement pour des questions d'acquisitions de terrain et d'accès aux puits. Le quartier forme un ensemble homogène qui encadre l'usine.

Le maillage vert, limites et lieux de rencontre

Ce qui marque le plus lorsque l'on approche c'est le manque de bornes, de repères pour marquer le quartier et offrir un repère visuel. L'idée serait de créer un certain nombre de points, de balise pour matérialiser l'ensemble sans pour autant avoir recours à des barrières qui cloisonneraient davantage le site. J'ai imaginé mettre en avant une série de 5 zones qui seraient les repères initiaux des frontières du site. Une forme de maillage vert qui servirait tant de limites, que de lieux de rencontre et d'échange entre les habitants.

À titre d'exemple un propriétaire d'une soixantaine d'années de la rue de l'Allée Verte (descendant d'immigrant italien venu en Belgique pour l'exploitation des mines) me racontait qu'il y a quelques décennies, le parc de la place verte, ainsi que les rues étaient utilisés comme lieux de rencontre, d'échange et de fête. Aujourd'hui, force est de constater que ces lieux de rencontre ont disparu et qu'il n'y a plus d'endroits d'échange. Bien entendu, l'augmentation du trafic routier, rend difficilement concevable d'utiliser à nouveau la chaussée comme lieu de rencontre. Cependant, je suis persuadé que ce nouveau « maillage vert » pourrait remplir ce rôle.

Afin d'obtenir cet effet, j'ai ciblé un certain nombre d'interventions aux endroits suivants :

- *place verte,*
- *Angle de la Rue Henri De Gorges, de la Rue des Arts et de la Rue Sainte-Eugénie,*
- *Allée verte,*
- *Rue du Parc :*
- *Parking Rue de Wasmes :*

La place Verte

Cette dernière possède l'avantage d'être déjà existante et en plutôt bon état. Elle manque cependant d'aménagements tels que du mobilier urbain ou une mise en lumière adéquate. À l'époque, un kiosque ornait cette place. Il serait possible de recréer ce kiosque pour y organiser des fêtes de quartier plusieurs fois par an. D'autre part, des statues représentant les quatre-saisons ornaient les coins de la place. Ayant aujourd'hui disparu, il serait tout à fait envisageable de se mettre en contact avec le CID afin de créer des œuvres d'art participatives avec l'aide des « locaux » qui « remplaceraient les statues. Cela permettrait une appropriation rapide et plus durable du site.

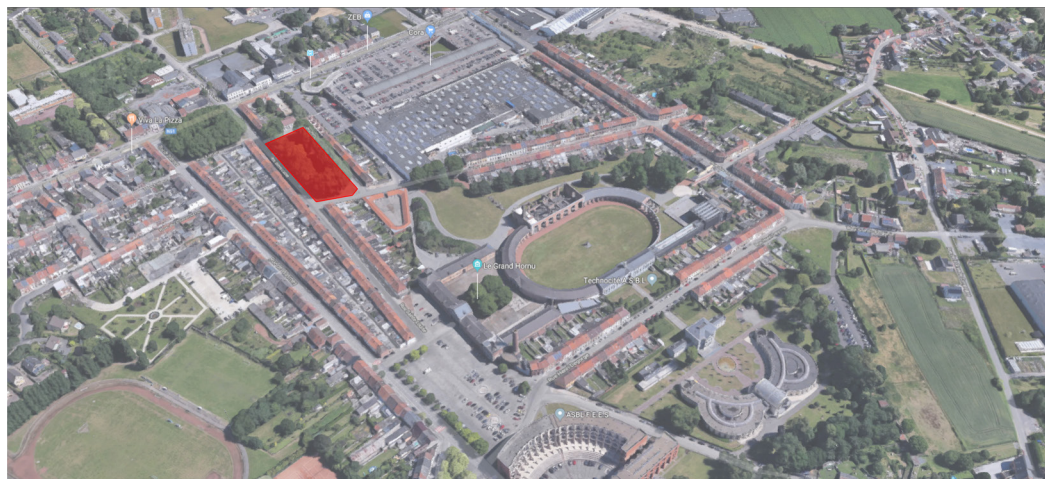


Fig. 39 Localisation de la place Verte



Fig. 40 Place Verte, Grand-Hornu



Fig. 41 & 42 Place Verte, Grand-Hornu - Cartes postales

Angle de la Rue Henri De Gorges, de la Rue des Arts et de la Rue Sainte-Eugénie

À l'intersection de ces trois rues se forme un triangle d'environ 55m de côtés qui est actuellement non occupé. Il s'agit de l'emplacement d'un ancien puits de mine (puits num 5). Cet endroit conviendrait parfaitement, car il se situe l'intersection de deux rues de la cité qui n'aboutissent sur rien. Cela matérialiserait très bien la limite du site. Doté d'un aménagement urbain adéquat ainsi qu'un éclairage public de qualité cela mettrait en exergue cet ancien puits de mine qui, faute de mise en valeur, paraît aujourd'hui bien eseuilé. Certains habitants en ignorent même l'existence. Ce parc pourrait accueillir une petite aire de jeux pour les enfants, de même qu'un panneau didactique. Il pourrait être de dimension plus modeste que la place verte (historiquement le parc est le lieu de rassemblement pour les fêtes), mais avoir un usage plus quotidien.



Fig. 43 Localisation de l'angle de la rue de Gorge, rue des arts, rue st Eugénie



Fig. 44 Exemple d'une air de jeux pour enfants dans un cadre vert

Allée verte

cette petite amorce de rue donne l'impression de n'aboutir sur rien. Deux bâtiments plus importants par leurs tailles ne matérialisent pas vraiment les limites de la zone. De plus, l'enchaînement de garages en bloc de béton de part et d'autre de la rue lui donne un effet quelque peu miséreux. C'est pourquoi je me dis qu'il serait possible d'y établir un autre élément du maillage vert, avec pour fonction un parking. Quiconque connaît le site, sait que la problématique du parking et de la gestion des voitures est une question sensible. Les petits boxes de garages ne sont clairement pas la solution optimale pour la gestion du parking.

Dès lors, pourquoi ne pas combiner le besoin de parking et le maillage vert pour fournir une réponse cohérente. La création d'une zone de parking verdurisée et sécurisée par des caméras de surveillance. Si l'on remplace les boxes par des dalles gazons végétalisés il serait possible d'augmenter significativement le nombre de places et de créer un aménagement de qualités avec un éclairage public adapté. L'école Saint-Joseph jouxtant cette zone pourrait aussi bénéficier d'une zone de chargement/déchargement sécurisé des enfants sans encombrer la voirie.

Il est vrai qu'une question plus épineuse se pose sur ce site qui est la propriété du sol. Qui pourrait acquérir cet endroit? Avec quels fonds? Comment retirer un bénéfice (même hors financier) de cette intervention ? Même si ces points sont difficilement résolus à court terme, je reste persuadé que ce serait là une bonne intervention qui profiterait à un grand nombre de personnes comme au patrimoine (moins de voiture dans les rues et pourquoi ne pas imaginer même que certaines personnes acceptent à terme de sortir la voiture du logement, etc.).



Fig. 45 Localisation de l'allée verte



Fig. 46 Exemple d'aménagement de parkings verts



Fig. 47 Illustration de zones de parking "perméable"

Rue du Parc

cette petite amorce de rue ne comprend que quelques maisons, pourtant elle occupe une position importante, car elle termine la longue rue de la Sainte-Victoire et se trouve au croisement de la rue du Grand-Hornu et de la rue des Arts. Deux piliers marquent la fin de cette rue ou vraisemblablement un aménagement paysagé était initialement prévu .Une grande parcelle relie l'allée verte à la rue du parc. L'aménagement d'un espace vert serait aussi envisageable pour éviter l'effet dépotoir actuel.



Fig. 48 Localisation de la rue du Parc

Parking Rue de Wasmes

Cet endroit un est immense parking au pied de la catastrophique cité Hadès. Ce parking est à la fois utile aux visiteurs du Grand-Hornu et à quelques habitants du quartier. La cité Hadès tout comme la «technocité» disposent toutes deux de parkings propres. Au dire d'habitants locaux, ce parking n'est que très exceptionnellement rempli. L'idée ne serait, ni de le supprimer, ni de le remplacer, mais bien de l'améliorer en le sécurisant par des caméras et de l'éclairage. Il gagnerait également à être verdurisé et aménagé afin de le rendre plus agréable et plus polyvalent (parking un jour, place de concert un autre jour, etc.).

Dans une stratégie à plus longs termes, il paraît évident que des alternatives aux énergies fossiles seront de plus en plus abordables (voiture électrique, à pile à combustible, etc.). En prenant le postulat de la voiture électrique, il ne paraîtrait pas insensé d'imaginer un parking avec des bornes de rechargement public. En poussant la réflexion un peu plus loin pourquoi ne pas même imaginer y implanter un système de production d'énergie vert type alignement d'arbre à vents. Ou encore la création d'un parking à vélo (avec service de location de vélos électriques ou non).

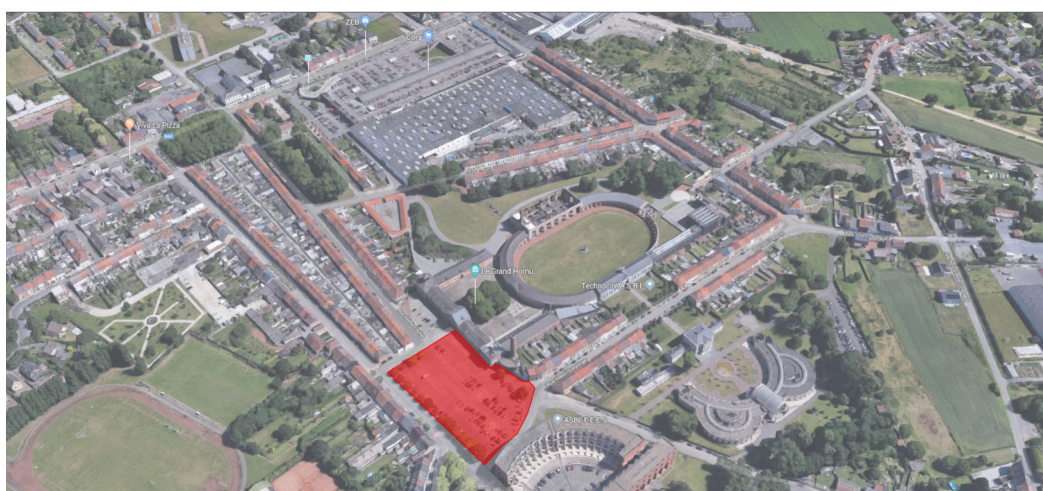


Fig. 49 Localisation de la rue de Wasmes



Fig. 50 Exemple d'éolienne urbaine

Intervention à l'échelle de la rue

Scénographie par la lumière

En plus de ce maillage vert, l'adoption d'une vraie stratégie de mise en lumière pourrait permettre d'augmenter le sentiment de sécurité dans les rues et les parcs tout en influant grandement sur la cohésion de l'ensemble. Le fait d'avoir un seul type d'éclairage, une même température de lumières ainsi que d'utiliser une scénographie lumineuse commune influe de manière considérable sur la qualité de vie des habitants du quartier. Dans nos régions où de mi-octobre à mi-mars le soleil se couche aux environs de 18h30, des rues et des parcs bien éclairés permettent aux gens et aux familles d'interagir avec leur milieu plutôt que de rester chez eux.

Dans un premier temps, la réalisations d'un plan lumière à l'échelle du quartier serait une première étape facilement réalisable et peu onéreuse par rapport aux bénéfices qu'il serait possible d'en ressortir. Ce plan de lumière pourrait être commandé par la commune de Boussu et pourrait servir de phase test à une extension possible de ce langage à l'ensemble de la commune.

Afin de caractériser chaque rue, il serait possible de donner une teinte lumineuse propre à chaque rue. Notamment en jouant sur la température de couleur. Les rues n'ont actuellement pas de système d'éclairage public. Par contre, des lampes de mineurs ornent (et ornent toujours) certaines façades des maisons. Partant de modèles d'origines toujours en place, il serait possible de recréer des appareils identiques pour chaque rue, mais différents dans leurs façons d'éclairer. Les fréquences ainsi que les puissances des appareils devront être approfondies dans le plan lumière. Pour les parcs, par contre, un modèle sur pied pourrait être créé afin de se différencier des lampes de mineurs des maisons.

La mise en valeur des angles et des intersections mettrait aussi en valeur les limites des différentes rues.



Fig. 51 Plan lumière de la cité moderne - logement social et patrimoine classé - référence Radiance 35



Fig. 52 Exemple de mise en lumière de particularités architectonique dans une rue - référence Radiance 35

Intervention à l'échelle d'un bloc de maisons

Dans le cadre de la cité du Grand-Hornu, contrairement à la cité du Logis Floréal, la notion de bloc se rapproche davantage de celui de rue. En effet, à Watermael-Boitsfort, chaque rue est décomposée en bloc de quatre ou cinq maisons. Tandis qu'à Boussu les blocs sont assez homogènes et une rue est rarement subdivisée en plusieurs ensembles. Nonobstant, j'ai choisi de conserver cette échelle d'intervention, car elle me semble tout de même pertinente à deux niveaux :

- A. La rue Sainte-Louise et la rue Henri De Gorges ne sont pas entièrement continues. Elles se composent de plusieurs blocs. Généralement, la rue est à chaque fois coupée en deux par un « événement architectural ». Le château De Gorges ainsi que la maison des ingénieurs pour la Rue De Gorges. Et la Place Verte pour la Rue Sainte-Louise. Ce qui nous rapproche du cas du Logis Floréal pour lequel une décomposition en blocs pourrait mettre en valeur cette notion d'unité dans la diversité.
- B. Bien que les rues soient d'un seul tenant, il est toutefois possible de considérer chaque côté de la rue comme un bloc distinct. Le fait de spécifier ce côté « droite-gauche » ou « paire-impair » peut lui aussi renforcer cette notion d'avoir un habitat unique. Bien qu'il fasse partie, de manière cohérente, d'un ensemble unique.

Badigeon pour uniformiser et protéger

Comme énoncé précédemment dans ce travail, les maisons étaient initialement toutes peintes avec un badigeon (très probablement) à la chaux. Ce badigeon remplissait un rôle décoratif, mais aussi de protection des maçonneries. Le fait de recréer un badigeon tiendrait du même objectif aujourd'hui.

Une collaboration entre le Grand-Hornu et le groupe « akzonobel » avait été envisagée. Le groupe envisageant même de fournir gracieusement la matière première. À l'époque, des planches de simulations de mise en couleur avaient même été réalisées afin de montrer aux gens le résultat final possible. Tout aurait bien pu se passer sans un petit problème technique. Après une mise en œuvre « test » sur quelques maisons, la peinture s'est mise à peler. Le groupe « akzonobel » mettant en cause un problème d'humidité des murs s'est retiré du projet, car il ne voulait pas donner une image négative de ses produits.

Aujourd'hui, la raison de cet échec demeure pour moi un mystère. En effet, le cas des peintures « qui pèlent » est une problématique bien connue pour quiconque s'est intéressé à la restauration de façades. Le produit employé était très certainement trop filmogène et a bloqué la migration de vapeur d'eau à travers les murs. Pour avoir longuement observé les façades de la cité, je n'ai jamais observé de pathologies liées à des problèmes d'humidité (exception faite des propriétaires ayant placé un bon enduit au ciment lui aussi trop imperméable). L'emploi de matériaux perméables aux migrations d'eau tel que la chaux permettrait de régler la question de manière définitive et à moindre coût. Bien évidemment, il existe d'autres produits « respirants », mais un ratio coût achat/durabilité devra être établi. Et battre le ratio coût/durabilité de la chaux n'est pas chose aisée.



Fig. 53 Illustration du badigeon d'origine rue Grand-Hornu, carte postale



Fig. 54 Illustration d'une façade badigeonnée à la chaux

Cependant, la question de l'entretien mérite d'être mise en avant. La chaux nécessitant d'être réhydratée à intervalles réguliers. Néanmoins, ce travail étant facilement réalisable et assez peu technique (contrairement au ciment l'ancienne chaux étant naturellement adhérente à la nouvelle), il pourrait être proposé :

- Soit *une centrale d'achat* pour les travaux d'entretien (petit échafaudage d'un niveau et passage d'un ou deux hommes une journée tous les 3/5 ans). Si cette mesure est adoptée par un nombre suffisant d'habitants, le prix de ces interventions ponctuelles tous les 3/5 ans diminue fortement.
- Soit *une formule d'écollage* par un centre de formation tel que la Paix Dieu qui procure des cours sur la chaux afin d'apprendre à ceux qui le désirent comment entretenir leurs façades eux-mêmes. En effet, plus il est possible d'amener les gens à réaliser eux-mêmes, plus ils seront concernés par leur milieu. En outre, cela pourrait être le début d'une dynamique de voisinage (par exemple un voisin x suivant la formation pourrait renouveler sa façade avec l'aide de plusieurs voisins, puis ensemble, ils feraient les maisons des uns des autres -> développement de la collectivité et de l'emploi local).

Couleur unique, mais teinte d'ensemble

Concernant les couleurs, ce que j'envisage diffère quelque peu de la situation originelle qui n'est à l'heure actuelle toujours pas clair. Mais à mon sens, si l'on documente un maximum la situation existante, et que l'on décrit très précisément les interventions actuelles, l'usage de badigeons à la chaux de teintes différentes de l'origine serait acceptable (le badigeon à la chaux étant un produit 100% réversible et sans dégradation du bien).

Pourquoi ne pas imaginer, pour chaque bloc, de partir sur une palette chromatique différente. Certes pas de couleurs vives (ce que ne permet de toute façon pas la chaux), mais dans des nuances de couleurs assez proches les unes des autres, mais gardant une différence visuelle perceptible. Par exemple, pour la Rue de la Victoire, un choix dans une palette de jaunes clairs alors que le bloc de l'autre côté de la rue serait plutôt dans les orangés. Au jour d'aujourd'hui, il est vrai que la majorité des propriétaires sont demandeurs d'interventions plus voyantes. Bien que cette différence subtile (mais présente) n'est pas flagrante, le fait de procéder par étapes et par couches fait qu'une somme de petites différences mise bout à bout finit par mener à des maisons uniques.

Intervention à l'échelle d'un logement

Un ensemble cohérent, mais quelque chose qui rendrait chaque maison unique

À l'image des châssis, les habitants ont systématiquement changé leurs portes d'entrée. Soit parce qu'elle était en mauvais état, soit trop peu étanche à l'air, ou encore par souci d'esthétisme. En effet, la porte d'entrée est la première interface entre un bâtiment et son occupant. Et bon nombre gens, pour s'approprier une maison, commence par remplacer la porte.

Tant et si bien qu'il ne subsiste actuellement plus aucune porte d'origine en place. Nous ne disposons que de très peu de documents qui nous permettraient de recréer un modèle de porte historiquement viable. La seule information que nous renseignent ces documents est que ces portes étaient de demi-porte où seule la partie supérieure pouvait être ouverte afin d'avoir une connexion avec la rue tout en conservant une barrière physique.

Les portes apparaissent donc l'élément par excellence qui pourrait être personnalisable afin de donner une touche personnelle et unique à chaque habitation sans dénaturer l'ensemble.

L'idée n'est pas de laisser choisir n'importe quel type de porte dans le premier dépliant de bricolage, mais d'établir un catalogue définissant les matières et les couleurs (en fonction des coloris des blocs). Au dire de certaines personnes au CID, il existerait encore au moins un modèle de porte partiellement en l'état qui a été déposé et placé dans le jardin (fameuse maison au n°9 de la Rue De Gorges) . S'il était possible de l'étudier, ce pourrait être un bon point de départ pour cet exercice. Dans le cas contraire, il serait soit possible :

- *de partir d'anciennes photos ou de carte postale ;*
- *de créer de nouveaux modèles plus contemporains, aisément identifiables lors d'une inspection minutieuse, mais qui s'intégreraient dans une vision d'ensemble.*

Ce second scénario à ma préférence si l'on ne peut partir d'un modèle d'origine. L'avantage de travailler avec des modèles bien définis est qu'il est possible comme pour d'autres éléments (ex. : les châssis) de négocier les prix avec les fabricants et réaliser un marché "stock". Certaines menuiseries industrielles proposent des services de « recreation » de modèles historique. Un travail en amont d'étude des modes d'assemblage et d'essence permettrait de créer plusieurs modèles types à des prix tout à fait concurrentiels à des modèles PVC.

Conclusion

En partant de la macro vers le micro, nous aurions

- *Intervention à l'échelle du quartier* -> maillage vert & création de lieux de rencontre afin de donner des balises géographiques
- *Intervention à l'échelle de la rue* -> scénographie par la lumière afin de donner un caractère, une identité propre à chaque rue tout en renforçant le sentiment de sécurité
- *Intervention à l'échelle d'un bloc de maisons* -> couleur unique, mais teinte d'ensemble afin d'offrir des repères visuels dans chaque rue et augmenter la qualité esthétique
- *Intervention à l'échelle d'un logement* -> un ensemble cohérent, mais quelque chose qui rendrait chaque maison unique pour conserver cet effet d'ensemble, tout en donnant l'occasion à chacun de rendre sa maison « unique ».

Cette approche présente l'avantage d'offrir un cadre de vie plus qualitatif avec des équipements publics (parcs, aires de jeux, parkings, etc.) tout en étant garant de l'identité d'ensemble et d'une singularité propre à chaque logement.

Le nerf de la guerre

Un problème cependant demeure... le financement du projet ! J'ai tenté de développer une stratégie qui répartit les coûts sur plusieurs niveaux d'intervenants :

- À l'échelle du quartier et des rues : la commune pourrait intervenir avec des primes régionales liées à l'embellissement public.
- À l'échelle du quartier et des habitations : les propriétaires privés pourraient intervenir avec une aide régionale possible.

À noter aussi qu'une possible intervention (financière ou non) du CID ou de la province pourrait être envisagée sous certaines conditions.

Bien que j'ai dû renoncer à cela pour des raisons de structure et d'organisation, il était initialement prévu de faire le point sur les primes diverses et variées. Il est certain que pour inciter les propriétaires à se prêter au jeu, il serait plus qu'utile de réaliser une cartographie complète des diverses primes et aides diverses qu'un propriétaire puisse obtenir en fonction de sa situation et de ses revenus. De même, la mise à disposition d'une personne-ressource aidant à la rédaction des démarches administratives et d'obtention de subsides serait extrêmement valorisable... mais pas gratuit.

Intervenir pour préserver l'avenir

Introduction

L'essentiel des demandes de travaux est cadré par le PCA N°6. Ce document est une feuille de route précise qui indique les travaux autorisés et prohibés. Ce travail avait initialement comme objectif la mise en pratique de ce plan communal d'aménagement. Cependant au vu des nombreuses discussions que j'ai eues sur place avec des propriétaires, j'ai finalement opté pour une étude de l'adaptation des habitations aux besoins actuels avec une approche acceptable en termes de patrimoine.

Ce point tente de répondre à une forte demande émanant des habitants des corons et semble essentiel pour sensibiliser indirectement ceux-ci aux problématiques patrimoniales. Ce choix ne remet nullement l'utilité et le bien-fondé du PCA, mais vise plutôt à l'enrichir. Par conséquent, même si ce sujet ne sera pas développé en détail, un examen rapide du plan communal d'aménagement est nécessaire afin de mieux cadrer avec le sujet de l'adaptation aux besoins actuels.

Prescriptions patrimoniales du plan communal d'aménagement (PCA)

« L'option prise est de protéger les témoins représentatifs du passé et de restituer progressivement la cité du Grand-Hornu dans son aspect initial. Celui-ci est notamment marqué par une homogénéité des gabarits (façades et toitures) et une rythmique régulières des ouvertures qui sont caractéristiques de l'architecture néoclassique du 1er tiers du 19e siècle. »²²

Le plan communal d'aménagement est un document réalisé par le conseil communal et soumis à l'approbation du gouvernement. Il permet aux communes d'organiser de façon plus détaillée l'organisation de leurs territoires et notamment, dans le cas qui nous occupe, traduire pratiquement la volonté de protéger un centre ancien. Pratiquement, il s'agit d'un ensemble de mesure que la commune élabore, soit de son propre chef, soit sur demande du gouvernement.

Après la rédaction, puis l'adoption de cette mesure par le gouvernement, il permet de gagner en efficacité et en productivité. À titre d'exemple, la mise en œuvre d'un badigeon sur une façade à rue du site du Grand-Hornu relève de la modification de façade à rue et requiert donc un permis. Cependant, dans la mesure où cette mesure figure dans le PCA 6 du Grand-Hornu, pour peut que le propriétaire respecte certaines conditions (ex : couleurs, nature du badigeon, etc.) il sera dispensé de permis.

Un peu à la manière d'un plan de gestion, ce type d'outil est assez fastidieux à mettre en œuvre et à modifier. Mais présente l'avantage, s'il est bien pensé et appliqué avec méthode, d'être un outil extrêmement utile.

Il s'agit d'un document à la fois très court, mais très complet. Qui présente l'avantage d'être assez souple pour pouvoir s'adapter à bon nombre de situations. Néanmoins, à mon sens, il présente le défaut de ne posséder que peu d'éléments utiles pour les propriétaires et entrepreneurs qui doivent réaliser les travaux (ex. : plans, cahier de charges, détails techniques, bordereaux, etc.).

Les prescriptions patrimoniales concernent les toitures, les façades, les corniches, les menuiseries, les annexes arrières, les couleurs, etc.

Les toitures

- Maintien de la volumétrie existante
- Pas d'isolation en sharking
- Modèle de gouttière et descente d'eau
- Interventions interdites

Les façades

- Maintien des rythmes de façade et gestion des percements
- Spécification du modèle d'appuis de fenêtres et seuils de portes
- Spécification du type de parements (briques et joins)
- Type de soubassement
- Maintien et remise en état des enduits et peintures de fausses fenêtres

Les corniches

- Explication de ce qui est à maintenir
- Modèles de corniche relevés pour restitution

Les menuiseries

- Gestion de menuiserie existante et couleur
- Spécification assez large du verre
- Interventions interdites

Annexes arrière

- Clarification succincte de ce qui est permis

Couleur

- Teinte enduit, soubassement, etc.

Divers (cheminées, boîtes aux lettres, etc.)

Adaptations aux besoins actuels

Pour commencer, je tiens à signaler n'être nullement ingénieur-thermicien ou expert dans le domaine énergétique. Néanmoins, cette question d'adaptation étant un questionnement récurrent de la part des propriétaires de maisons, j'ai considéré qu'il eut été une erreur de ne pas étudier le sujet. J'ai tenté d'avoir une approche de généraliste, de privilégier l'approche logique où le bon sens prévaut sur les considérations techniques poussées.

Il va donc de soi que des erreurs et des imprécisions sont possibles. Cependant, je suis persuadé que dans le cas de dossier aussi spécifique que celui de la cité du Grand-Hornu, ce type de démarche tout incomplète qu'elle est reste la manière une méthode très efficace d'obtenir la réponse adaptée possible²³.

Introduction

Une grande qualité des maisons de la cité du Grand-Hornu réside en leur adaptabilité. Il est un fait qu'au fur et à mesure du temps, elles ont su s'adapter aux besoins propres de leurs époques. Néanmoins, il apparaît comme une évidence également que ces adaptations ont souvent été maladroites et peu respectueuses de la nature des habitations.

C'est pourquoi la rédaction d'un point cadrant ces interventions permet d'offrir une réponse efficace aux propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux qui sortent du cadre de la restauration pure et dure. Mais dont l'objectif est d'améliorer l'habitabilité de leur bien en adaptant celui-ci aux besoins actuels en termes d'économie d'énergie ou de sécurité par exemple. Et cela, tout en respectant la dimension patrimoniale du lieu.

Bien que la composante classée ne nous permet pas de développer une stratégie basée uniquement sur la performance, cela ne signifie nullement qu'il est impossible d'améliorer la situation afin d'obtenir des résultats plus que satisfaisants dans ce domaine. Il faut certes s'éloigner des solutions standardisées et éprouvées et venir avec une approche plus spécifique. Pour la question qui nous occupe, le fait d'avoir une vue d'ensemble de la situation par rapport à ce que le bien peut nous apporter et quelles sont les limites à nous fixer mènera à un résultat unique. Et celui-ci devra être remis en question, à intervalle régulier, en fonction des évolutions technologiques des matériaux et des moyens de mise en œuvre.

Le cas de la cité du *Grand-Hornu* constitue un excellent point de départ pour ce type d'exercice, car il est, au sens large du développement durable, un modèle de durabilité. Si l'on considère sa conception, ainsi que son occupation discontinuée depuis près de 200 ans, on peut dire que le coût en énergie grise pour sa fabrication est amorti sur du très long terme. Raison pour laquelle, la question de l'adaptation énergétique doit se faire en tenant compte des caractéristiques patrimoniales des habitations ainsi que de nombreux dispositifs et astuces permettant (déjà à l'époque) d'atteindre un niveau de confort assez exceptionnel (ex : organisation spécifique des logements avec zone tampon pour les espaces froids, volets pour la surchauffe, etc.).

Avec l'augmentation du prix de l'énergie et l'évolution des modes de vie (on chauffe plus, plus de production de vapeur d'eau à l'intérieur de bâtiment, on tend à moins ventiler, etc.), il est crucial de faire la balance entre ce qu'il est possible d'apporter pour le confort et quelles sont les mesures à prendre (ou ne pas prendre) afin d'éviter les pathologies susceptibles de mettre à mal durablement les corps et qui pourraient s'avérer nuisibles à la santé des occupants.

Afin d'avoir une vision d'ensemble, cette adaptation au besoin actuel devrait prendre en compte les thèmes suivants :

1. Mesure hygrothermique.
2. Économie d'énergie par l'enveloppe.
3. Amélioration de la sécurité et du confort d'utilisation.
4. Confort & isolation acoustique.

²³ N'étant pas expert dans le domaine, j'ai choisi de me baser sur la grille d'analyse du plan de gestion de la cité du Logis-Floréal. Bien que les maisons soient différentes à de nombreux points de vue, la grille d'analyse développée par ARSIS m'a paru être la plus complète et rationnelle quant aux thématiques à aborder pour établir une cartographie générale des sujets.

Ces cartes thématiques ont chacune été développées en gardant à l'esprit les points suivants :

- Comment définir les priorités en fonction des moyens financiers des occupants ?
- Dans quel ordre réaliser les travaux, comment guider les propriétaires ?
- Expliquer clairement qu'améliorer un point peut avoir un impact négatif sur un autre. Dès lors, comment faire la balance de chaque intervention ?
- Comment choisir le type d'intervention adaptée en fonction de la maison que l'on habite actuellement et celle que l'on habitera après la réalisation des travaux ?
- Pour une situation donnée, les mêmes économies d'énergie ne peuvent réalisées par d'autres mesures plus légères, plus faciles à mettre en œuvre, moins onéreuses et moins problématiques pour le patrimoine ?

Les bonnes mesures dépendant souvent de la situation unique de la maison (orientation, type de maison, installations techniques préexistantes, etc.). Ceci rend bien souvent les choix des meilleures mesures possibles difficiles à prendre pour les propriétaires. Dans le but d'aider et d'accompagner ces propriétaires, le plan de gestion devrait prendre en son chef la réalisation d'un cahier spécial des charges des types des travaux autorisés²⁴.

Afin d'accompagner le maître d'ouvrage et d'éviter que le propriétaire ait systématiquement recours à l'« artillerie lourde », il serait important que les travaux majeurs soient précédés d'un audit énergétique pour être avalisés. Ces audits auraient pour but de répondre à la question précédemment posée;

« *Nexiste-t-il pas un moyen d'arriver au même résultat avec des travaux plus légers ?* ».

De plus, je proposerais de remettre en route un accompagnement des propriétaires par un organisme de type « Fondation Grand-Hornu » (cf. *le Grand-Hornu au service de la cité*). Cet organisme de soutien pourrait se nourrir des résultats des audits afin de se faire une vision d'ensemble. À la fois sur la situation hygrothermique des maisons, sur les meilleures solutions à préconiser à un endroit précis en fonction des expériences de ses voisins, mais aussi de mesurer les gains réels d'énergie (et d'argent) des diverses mesures en fonction de leur impact sur le patrimoine.

N'étant pas un expert, j'ai choisi de me baser sur la grille d'analyse du plan de gestion de la cité du Logis-Floréal de Watermael-Boitsfort. Bien que les maisons présentent des différences à de nombreux points de vue, la grille d'analyse développée par ARSIS m'a paru la plus complète et rationnelle quant aux thématiques à aborder pour établir une cartographie générale des sujets à aborder.

Mesure hygrothermique

Confort hygrothermique : sensation de confort que ressent une personne, par rapport à la température et à l'humidité ambiantes, dans la pièce où elle se trouve. Cette sensation varie selon les individus, tout le monde n'ayant pas les mêmes critères de confort, ne s'habillant pas de la même manière, s'accoutumant plus ou moins bien aux conditions climatiques extérieures, n'ayant pas besoin du même niveau de température pour se sentir bien.²⁵

L'objectif étant d'assurer :

Une température la plus constante possible tout au long de l'année (entre 18 et 20°C) ;

Un taux d'humidité se situant entre 40 et 60% ;

Une différence de température entre l'air intérieur et les parois de maximum 3°C.

Le respect de ces mesures (spécifiquement la troisième) permet à la fois d'améliorer la qualité de vie dans le logement, tout en évitant des dommages aux habitations par la condensation sur les murs et l'apparition de moisissures. Ces objectifs de confort hygrothermique peuvent être atteints en jouant sur l'isolation des parois, les protections solaires des parois vitrées, la ventilation nécessaire et suffisante, et l'adaptation aux besoins de systèmes de chauffage et de refroidissement.

Compartimentage des espaces

Les logements de la cité datent essentiellement du XIXe siècle. Période à laquelle on spécifiait et cloisonnait beaucoup les espaces. En opposition à ce qui se pratique aujourd'hui, les maisons étaient divisées en fonction des activités que l'on y pratiquait (pièce de vie, cuisine, chambre, pièce d'eau, etc.). Un des grands avantages de cette compartimentation étant la limitation des nuisances acoustiques d'une pièce sur une autre (petite maison pour souvent une famille entière). Ce compartimentage est tant horizontal (par niveau) que vertical (d'un étage à l'autre).

La tendance actuelle va elle vers des habitations plus lumineuses avec des espaces plus polyvalents. Cependant, cette compartimentation « à l'ancienne » des espaces présente aujourd'hui encore des avantages. Notamment celui de mettre en relation chaque activité avec un microclimat propre (nécessitant une température, une ventilation et une humidité différente). Chaque pièce de la maison peut ainsi avoir son ambiance propre et si, par exemple, un besoin de chauffage est plus important dans une pièce, il n'est pas nécessaire de chauffer tout l'étage. Ce compartimentage n'est dès lors pas à négliger et lorsqu'un propriétaire désirera faire des travaux intérieurs, ce type de problématique devra lui être exposé afin qu'il soit conscient de la balance des effets positifs et négatifs.

La suppression de ce type de compartimentage peut avoir des effets sur :

- **l'augmentation de la vitesse de circulation d'air** ; créant un effet « courant d'air » désagréable et qui a tendance à refroidir l'ambiance. En plus de l'effet mesurable de la diminution de la température, la sensation de froid est aussi plus importante. À une température identique, un air circulant plus vite donne une impression de plusieurs degrés de différence.
- **l'augmentation de l'humidité relative** aux endroits les moins chauffés risque fortement de favoriser le développement de moisissures. Des températures non adaptées aux activités à un endroit donné, ainsi qu'une augmentation de la température dans les parties hautes avec une diminution dans les parties basses.

25 Source: association Qualitel (www.qualite-logement.org)

Les maisons ouvrières sont généralement de dimension modeste et le maintien du compartimentage est un facteur très favorable au confort (ainsi qu'au portefeuille) des habitants. Toutefois, le classement ne concernant que l'enveloppe extérieure des habitations, il n'est possible que d'encourager cette démarche et pas de l'imposer (de nombreux propriétaires ont aujourd'hui déjà supprimé complètement ou en partie ce compartimentage). Néanmoins, le fait de sensibiliser les personnes désirant effectuer des travaux serait déjà un argument favorable. De plus, lorsque l'on modifie l'organisation intérieure se pose très rapidement la question des façades. Le maintien du cloisonnement permettrait à la fois de tendre vers un meilleur confort de vie, mais aussi de conserver indirectement les façades.

Une petite précision reste toutefois à apporter quant à l'accès aux habitations. Dans de nombreux cas, la porte d'entrée donne directement sur la voirie de sorte que l'on pénètre tout de suite dans le salon/salle à manger des gens. Dans le cas où des modifications de la structure interne ont déjà eu lieu, il serait intéressant de proposer la mise en place de sas d'entrée. Une proposition pourrait être faite afin de faire office de zone tampon (thermique et acoustique) en structure légère pouvant accueillir une zone de rangement. Du fait du caractère systématique des maisons (seulement une quinzaine de types pour 425 logements, il serait assez aisé de proposer différents modèles de cloisonnement « standards » avec une idée de budget assez précise (et pourquoi pas même négocié préalablement avec des entreprises de menuiserie par le biais d'un marché stock pour diminuer les coûts).

Étanchéité à l'air des menuiseries

Une ventilation suffisante est garante d'une maison saine et accroît même la santé de ses occupants. Néanmoins, un excès de ventilation augmente les pertes par déperdition. Il y a donc là un équilibre à trouver.

En règle générale, lorsque des tests d'étanchéité de maisons anciennes sont réalisés, les menuiseries sont souvent identifiées comme des endroits de passage d'air important. Pas uniquement entre les parties dormantes et ouvrantes, mais aussi en périphérie, au droit du raccord entre le cadre dormant et les finitions avec le gros œuvre. L'air passe sous les portes, par les fissures dans les murs, les raccords entre murs et toitures, etc. Pour améliorer efficacement l'étanchéité de la maison, il est nécessaire d'agir sur ce point. Voici quelques propositions :

- En remplaçant, ou le cas échéant, en adaptant les ouvrants et en y plaçant des joints d'étanchéité performants.
- En assurant l'étanchéité de la périphérie des baies. La mise en place d'habillage en panneau multiplex prépeint est une option peu onéreuse et très efficace. Ce système présente l'avantage d'être très léger au niveau de l'intervention et très économe. En outre, et il est possible d'intégrer à cet habillage des tentures (mesure thermique sur laquelle je reviendrai ultérieurement au point « Autres mesures de la gestion de l'humidité et de la température »).
- En revoyant l'isolation et l'étanchéité des toitures (mesures thermiques sur lesquelles je reviendrai dans le chapitre suivant : « Économie d'énergie par l'enveloppe intérieure »).
- En créant ou en adaptant les portes existantes. Dans le cas de portes en bois ancien, il est tout à fait possible d'engraver un système de joint d'écrasement qui s'abaisse et se relève lorsque l'on actionne la poignée. Cette adaptation ne nécessite pas d'intervention lourde et présente l'avantage de pouvoir augmenter la sécurité (si en même temps que d'adapter l'étanchéité on en profite pour installer une serrure à trois points).

Dans la mesure où il ne reste plus tellement de menuiserie d'origine à restaurer, il serait utile de créer un carnet de menuiserie reprenant l'ensemble des modèles et profils existants afin de proposer un modèle historiquement acceptable, mais avec des performances thermiques modernes. La question de la nature de la nouvelle menuiserie est une question qui revient régulièrement et qui sera abordée au chapitre suivant.

Nonobstant, je tiens ici à marquer un avis très net en faveur des menuiseries en bois par rapport à d'autres modèles (tel que le PVC employé très lors de travaux de restauration même si cela est contraire au PCA N°6). Les deux problèmes énoncés par les propriétaires que j'ai rencontrés étaient le prix et l'entretien.

Concernant le prix, l'automatisation et la mécanisation font que les différences entre PVC et bois ne sont plus si importantes à l'heure actuelle (et pourrait encore être réduite par la création d'une centrale d'achat).

Concernant l'entretien, le fait que les châssis soient assemblés et peints en atelier offre une durabilité accrue à la peinture. S'il est vrai que malgré cela les menuiseries doivent encore être régulièrement égrainées et repeintes, la durabilité entre le bois et le PVC est sans appel. Un châssis bois bien entretenu perdurera plus longtemps que sont homologues en plastique. En plus de la question de durabilité, le bois contribue aussi à la notion de confort hygrothermique du logement. En effet, le bois étant un matériau vivant et perméable, il autorise le passage de la vapeur d'eau.

Enfin, la question se pose de la qualité de la ventilation une fois l'étanchéité améliorée. Le bon niveau d'étanchéité d'une habitation dépend d'un certain nombre de facteurs. Du fait de la situation, il ne me semble pas judicieux de s'orienter vers des systèmes de ventilation double flux (type D) ou partiellement naturel (type B). Il reste dès lors deux options viables ayant un impact limité sur le bâtiment :

- soit à ne pas rendre les menuiseries trop « étanches », (le cas de la restauration d'anciennes menuiseries est parfaitement adapté puisqu'il améliore l'étanchéité sans les rendre 100% étanches)
- soit on privilégiera la mise en oeuvre d'un système C (extraction mécanique généralement via un conduit de cheminée libre).

Il est certain que des tests d'étanchéité réalisés par des spécialistes dans le domaine pourraient apporter un complément d'information sur la question.

Suppression des ponts thermiques

Pont thermique ou nœud constructif : maillon faible dans la structure externe de l'habitation (au niveau de la façade, du toit ou du sol). Ce phénomène apparaît en présence d'interruptions dans l'isolation thermique ou d'interstices entre des dalles de sol. Les ponts thermiques provoquent non seulement des déperditions de chaleur, mais refroidissent aussi plus rapidement l'air chaud de la maison qui entre en contact avec ces surfaces froides. De la condensation se forme alors, ce qui favorise l'apparition de mauvaises odeurs et de moisissures²⁶.

Les ponts thermiques se situent généralement aux endroits de transferts de charge entre structures horizontales et verticales (par ex. aux droits de l'intersection d'une poutre de plancher dans un mur de façade). Ils peuvent être : soit ponctuels, soit linéaires. Dans le cas d'une maison non isolée, l'ensemble des surfaces en contact avec l'extérieur constitue un seul et unique pont thermique ce qui ne pose pas de problèmes. Dans le cas d'une maison faiblement isolée, l'ensemble des ponts thermiques équivaut environ 10% à 20% des déperditions. La réalisation de travaux d'isolation sans se soucier des ponts thermiques peut aisément doubler cette valeur.

Les ponts thermiques sont donc une problématique importante dont il faut tenir compte dans le cadre d'une amélioration hygrothermique d'un bâtiment. Lorsque l'on tente d'améliorer les performances énergétiques d'une habitation (ex. : augmentation de l'étanchéité, isolation par l'intérieur, mise en oeuvre de verre isolant, etc.), il est fréquent de voir apparaître une augmentation de l'humidité à l'intérieur du bâtiment et, par conséquent, l'accentuation de problèmes tels que :

- le développement de moisissures ;
- la condensation sur les parois et en profondeur des matériaux perméables à la vapeur d'eau ;
- des traces et salissures diverses ;
- etc.

Qui plus est, au plus on isole le bâtiment, au plus le delta entre les zones chaudes et froides sera accentué. Ce qui aura pour conséquence directe d'accélérer le développement et d'augmenter l'intensité des pathologies. Afin d'éviter ces problèmes, il est donc essentiel de résoudre ces ponts thermiques avant d'intervenir.

En ce qui concerne les maisons de la cité du Grand-Hornu, cette question ne s'est jamais posée, car elles sont très peu (voire pas du tout) isolées. Néanmoins, avant la mise en place d'isolant, une série de mesures devrait

²⁶ <https://www.energuide.be/fr/questions-reponses/quest-ce-quun-pont-thermique-et-comment-y-remedier/423/>

être prise afin de garantir la bonne durabilité des habitations. Il a été constaté, dans de nombreux projets de rénovation, que des bâtiments anciens sans isolation et sains depuis des dizaines (centaines) d'années se dégradaient subitement après la mise en œuvre d'isolation. À un point tel, que des pays leaders dans le domaine de l'isolation (ex. : Allemagne, Suisse,...) ont décidé de faire marche un pas de côté dans leur course effrénée aux zéro énergies (au moins dans le cas des bâtiments anciens à rénover). Préférant des niveaux d'isolation plus modeste et des bâtiments sains, à des bâtiments très isolés présentant des risques des pathologies.

Dans le cas de la cité du *Grand-Hornu*, une isolation par l'intérieur sera privilégiée. En effet, cela permet d'augmenter le confort tout en conservant les caractéristiques patrimoniales.

« En cas d'isolation par l'intérieur, on sera particulièrement attentif au traitement des murs de refends et planchers intermédiaires. Souvent, une prolongation de l'isolation sur ces parois sera nécessaire au moins pour éviter la condensation »²⁷.

Les mesures à mettre en œuvre devront être étudiées au cas par cas en fonction de la situation existante. Mais dans la majorité des cas, les réponses possibles sont :

- Dans le cas des *éléments de support de plancher traversant l'enveloppe*, une isolation entre gîtes à l'aide d'un matériau fibreux type laine de roche ou laine de bois sera proposée. Le fait d'augmenter la résistance sur au moins un mètre par rapport au nœud problématique permet une transition des températures plus douces et limite par conséquent la condensation.
- Dans le cas des *murs de refends*, on privilégiera, comme pour les planchers, une prolongation de l'isolant sur au moins un mètre.
- Si des *bacs à volets* ont été installés à l'intérieur des logements (les bacs à volets extérieurs étant à proscrire en raison de leurs impacts patrimoniaux), il y aura lieu de prévoir une isolation adéquate ainsi qu'une séparation de l'air intérieur et extérieur via une plaque de multiplex.
- Dans le cas des *retours des murs dans les baies* la mise en place d'habillage en multiplex permet à la fois d'isoler et d'étanchéifier les baies et cela à moindres frais.
- Les *corniches* peuvent elles aussi constituer un pont thermique significatif. Dans le cas de petits travaux, la mise en place de matériaux isolants fibreux pourra permettre de réduire très fortement ceux-ci. L'idéal étant de considérer la toiture comme un tout. La mise en œuvre d'une isolation globale du toit avec la pose d'une sous toiture et d'un pare-vapeur serait une réponse adéquate.

Il va de soi que la chasse de ponts thermique ira de pair avec une isolation appropriée. Ce qui sera développé dans le chapitre suivant.

Enfin il est très important de préciser aux habitants que si la situation peut être nettement améliorée (en termes de confort de vie et d'énergie), il reste néanmoins illusoire d'imaginer qu'après ces interventions ils vivront dans une habitation où ils ne dépenseront plus un euro pour se chauffer.

Confort d'été

Le confort d'été consiste au maintien d'un confort thermique intérieur lors d'une période de chaleur importante. Dans nos régions, les bâtiments anciens offrent un confort d'été bien plus important qu'un confort d'hiver. Ce phénomène résulte du faible niveau d'isolation des bâtiments ainsi que la forte inertie des matériaux employés. Il n'en demeure pas moins qu'avec l'augmentation du niveau d'isolation, et donc indirectement la privation de l'inertie, des problèmes peuvent néanmoins apparaître. En outre, il est plus difficile de redresser une situation de surchauffe qu'une situation de froid dans un bâtiment. Un autre élément important provient du fait que nous sommes naturellement moins bien équipés pour lutter contre le chaud que contre le froid. En effet, l'organisme compense plus facilement le froid que le chaud. Si aujourd'hui la technologie apporte des solutions efficaces contre la surchauffe, il n'en reste que la production frigorifique est très énergivore et onéreuse (environ deux à quatre fois plus que de produire une calorie). La préservation des systèmes de « frais » naturels est donc un bien précieux qu'il faut encourager.

Pour ce faire, on encouragera une isolation par l'extérieur des logements, ce qui préservera l'inertie de la maison. Nonobstant, ce processus n'étant pas réalisable dans notre cas, il faudra compenser cette perte d'inertie par d'autres moyens. Il est indispensable de limiter les apports de chaleur en été et tenter de préserver une inertie suffisante à l'intérieur du bâtiment.

Pour ce faire, il est recommandé d'utiliser un matériau isolant qui possède tant de bonnes capacités d'isolation que des capacités d'inertie thermique. Après étude de divers produits existants, il en ressort que les blocs de *chanvres-chaux* permettent de répondre à ces deux impératifs. En outre, ils peuvent jouer le rôle de régulateur hygrométrique dans l'habitation.

Pour pousser plus loin cette réflexion il serait utile de :

- Réaliser une série de détails techniques et illustrations graphiques dont les propriétaires et futures entrepreneurs pourraient disposer afin d'avoir la bonne marche à suivre pour la réalisation de ces travaux d'isolation.
- Étudier lors de l'audit thermique quelle sera l'épaisseur idéale à mettre en œuvre pour un confort optimal.

Pour un résultat optimal, il serait intéressant d'associer des fabricants de ce type de produits à la réflexion, car ces blocs pourraient aussi répondre à d'autres besoins (ex : cloisonnement porteur ou non, rattraper des irrégularités dans des maçonneries, etc.). De plus, les blocs *chanvres-chaux* semblent être une alternative écologiquement intéressante aux isolants traditionnels lorsque l'on ne recherche pas des performances de très haut niveau.

De plus, le maintien (ou la restauration ou restitution) des volets battants extérieurs est un autre élément intéressant ayant un impact, tant sur le confort d'été, que sur le confort d'hiver. Au fil des années, une majeure partie des habitants ont décidé de les enlever. Et ce, souvent plus pour une question de mode que pour une question d'entretien. Toutefois, ce genre de procédé très simple a largement fait ses preuves. En plus de favoriser un retour à une certaine esthétique du lieu, le volet battant extérieur est un outil redoutable tant dans la gestion de la surchauffe que du maintien de la chaleur en hiver en créant une zone tampon entre l'ambiance intérieure et la température extérieure.

Assainir les murs et sols humides

Comme expliqué dans les points précédents, l'augmentation du niveau d'isolation a pour effet d'influer significativement sur la migration de la vapeur d'eau au sein des bâtiments. En plus d'être responsable de désordres parfois importants, l'humidification des murs et des sols est responsable d'un excédent énergétique important. Cette augmentation du besoin en énergie est due au fait que :

- lorsque les murs sont humides, la capacité isolante de celui-ci diminue, favorisant la perte de calories en hiver.
- Lorsque l'eau qui a migré dans les murs s'évapore et provoque une perte de chaleur au sein du mur ce qui est très énergivore à compenser.
- Lorsque l'évaporation se produit, la température de l'air et des parois diminue, ce qui entraîne une réaction en chaîne :
 1. *augmentation de la température de consigne du thermostat ;*
 2. *surchauffe de l'air ambiant* et par conséquent charge exponentiellement en vapeur d'eau ;
 3. *nécessité de surventilation* ce qui entraîne des pertes supplémentaires ;
 4. *augmentation de la température induite plus d'évaporation*, donc plus de production de froids qui doivent être compensés par une augmentation de la température. Ce cercle vicieux qu'il est nécessaire de casser.
- L'humidité de l'air va humidifier les objets qui nous entourent tels que nos vêtements, tapis, rideau, etc. Cette humidité tend à renforcer la sensation de froid dans l'habitation.

Maintenir un taux d'humidité stable en fonction des variations de température est une question technique et complexe. L'objectif de ce point n'est pas d'apporter une réponse technique, mais de définir des principes de base à mettre en œuvre pour améliorer cet aspect de l'hygrothermie.

En règle général, les habitations traditionnelles faites de matériaux poreux (ex : la brique) favorisent la migration de l'humidité entre l'espace intérieur et extérieur. Les habitations du Grand-Hornu font partie de cette catégorie de bâtiments. La perméabilité des matériaux et des enduits conduit l'ambiance intérieure comme l'enveloppe à une sorte d'équilibre naturelle. Ce phénomène est appelé l'homéostasie²⁸. Cet équilibre est toutefois sensible et peut facilement être perturbé. De nos jours, on a souvent recours à des produits très étanches afin de créer une sensation de protection vis-à-vis de l'humidité. Le plan de gestion devra donc être particulièrement vigilant dans le choix des matériaux (ex. : peintures, enduits, habillages intérieurs, etc.) afin d'éviter de perturber cet équilibre.

Les causes principales de ce déséquilibre, dans la majorité des cas, sont :

- **La condensation – hygroscopie** : il est important de veiller à mettre en œuvre des matériaux qui permettent à la vapeur d'eau de circuler à travers les parois. En effet, si l'eau entre dans une paroi, elle doit pouvoir en ressortir. Dans cette optique, l'usage de badigeon à la chaux plutôt que de peinture filmogène est nettement à favoriser. De même pour les parois intérieures, il serait utile de conseiller les peintures et enduits « respirants ».
- **Les pluies battantes avec infiltrations au bas des murs** : le bas des murs constituant une zone plus sensible, le plan de gestion veillera à l'usage de matériaux adaptés et plus résistants et imperméables que pour le reste de la maçonnerie. À l'origine, le soubassement était goudronné. Aujourd'hui, il existe d'autres types d'enduits permettant d'arriver à un résultat similaire tout en évitant le problème lié aux émanations.
- **Fuites locales (corniche, égouts...)** : la seule solution étant le contrôle régulier et l'entretien du bien en « bon père de famille ».

²⁸ En biologie et en systémique, l'homéostasie est un phénomène par lequel un facteur clé (par exemple, température) est maintenu autour d'une valeur bénéfique pour le système considéré, grâce à un processus de régulation. Des exemples typiques d'homéostasie sont : la température d'une pièce grâce à un thermostat, la température du corps d'un animal homéotherme, le taux de sucre sanguin, le degré d'acidité d'un milieu, la pression interne d'un milieu... Plus globalement, on désigne aussi par homéostasie la capacité globale d'un système à maintenir tout un ensemble de tels facteurs clés, notamment chez un organisme vivant. – source: <https://fr.wikipedia.org/wiki/Hom%C3%A9ostasie>

- **Sels pathologiques :** à la suite d'infiltrations, il peut arriver que des sels hygroscopiques aient migré dans les murs. Malheureusement, dans ce cas la seule solution consiste au démontage et à la reconstruction du mur avec de nouveaux matériaux. Néanmoins, il est possible sur l'effet de ces sels. Afin d'éviter les traces d'humidité dans le bâtiment, il existe des enduits épais à base d'argile qui vont jouer un rôle de tampon. Lorsque l'ambiance intérieure sera plus humide que les murs, l'enduit va absorber et stocker l'humidité des parois. De la même façon, si l'ambiance intérieure est plus sèche que les maçonneries, l'enduit va restituer l'humidité qu'il a stocké. Ce type de mesure peu invasive, et peu onéreuse présente l'avantage d'être facile à mettre en œuvre. Elle sera donc favorisée avant toute autre intervention plus « lourde ».
- **Humidité de construction :** si des travaux d'aménagement nécessitent de l'eau (ex. : maçonnerie, plafonnage, etc.), le plan de gestion conseillera de forcer la ventilation des locaux afin d'éviter l'apparition de pathologies plus difficile à traiter.
- **Végétations à proximité des façades ou fixées aux façades :** dans le cas des maisons du Grand-Hornu, ce point concerne uniquement les façades arrière côté jardin. Les façades avant se trouvant en milieu urbanisé. La résolution de ces problèmes devra être étudiée et réalisée au cas par cas. Mais, de manière générale, le plan de gestion veillera à proscrire les végétaux (type lierre) qui drainent l'eau des maçonneries et les dégradent au profit de plante moins agressive comme la vigne vierge par exemple.

Du point de vue de la gestion de l'humidité, les maisons de la cité du Grand-Hornu n'ont rien d'exceptionnel. Elles sont néanmoins précieuses de par leurs modes de construction, car elles mobilisent naturellement cette gestion passive de la migration d'eau dans les parois.

Pour être efficace, la réflexion développée ici ne propose rien de compliqué ou difficile à mettre en œuvre. Cependant, l'identification précise de l'origine des problèmes ainsi que le choix du type d'interventions sont tous deux plus difficiles et requièrent de l'expérience. Concernant les pathologies liées à l'humidité, je préconiserai qu'un diagnostic soit réalisé par un professionnel. Il pourrait ainsi que transmettre un rapport aux organismes d'accompagnement afin que ceux-ci puissent réaliser des cartes thématiques des pathologies récurrentes.

Autres mesures de la gestion de l'humidité et de la température

Les rideaux «voiles»

Ils contribuent notamment à :

- distribuer plus uniformément la lumière naturelle dans les espaces ;
- augmenter facilement (et à petit budget) l'intimité dans les habitations ;
- diminuer le rayonnement froid des surfaces vitrées.²⁹

À noter toutefois que ces rideaux "voiles" n'ont pas de capacité isolante propre. Néanmoins, ils réduisent la circulation de l'air entre la fenêtre et l'ambiance intérieure et réduisent l'humidité de l'atmosphère de l'habitation. Ils jouent donc un rôle non négligeable sur le confort et la performance énergétique des baies.

Les rideaux «tentures»

Contrairement aux rideaux «voiles», ils possèdent une capacité isolante propre.

Comme énoncé plus tôt dans ce chapitre, le recours à des encadrements en multiplex prépeint pourrait avoir un effet bénéfique sur de nombreux aspects de la gestion hygrothermique des habitations. Le tout pour un rapport coût/bénéfice des plus intéressants. De plus, l'incorporation d'un rail pour intégrer de manière discrète l'un ou l'autre (voire les deux) système de rideaux est un travail peu invasif.

²⁹ Le mesurage au moyen d'outils thermographiques permet de constater que le résultat obtenu par des rideaux voiles est au moins comparable au remplacement du simple vitrage par un vitrage isolant performant. Le résultat dépend aussi de la profondeur et de la fermeture des plis : plus le rapport entre la longueur développée du rideau et la largeur de l'ouverture est grand, meilleur est le résultat – source *Plan de gestion patrimoine de la cite du Logis Floréal Watermael-Boitsfort* réalisé par ARSIS.

Limites de ce travail et poursuite des investigations :

Une série de cartes thématiques devrait être réalisée afin de faciliter les interventions ultérieures. La réalisation pratique ne m'a pas permis d'inclure cela dans le cadre de ce travail. J'ai néanmoins relevé une liste de celle qu'il serait bien d'aborder lors de la réalisation du plan de gestion. Il s'agit bien évidemment d'une liste non exhaustive et l'étude de ce sujet avec l'aide d'un expert dans le domaine mènera certainement à la réalisation de cartes thématiques supplémentaires.

- Isolation thermique des façades
- Isolation intérieure des ponts thermiques
- Isolation intérieure des ponts thermiques des corniches
- Travaux d'isolation des toitures en pentes lors de travaux réalisés par l'extérieur
- Couvertures en tuiles - tous travaux d'étanchéité
- Corniches et chéneaux - tous travaux d'étanchéité
- Isolation thermique intérieure des retours des baies de façade
- Application d'une nouvelle couche de badigeon à la chaux
- Resserrage extérieur entre les menuiseries et le gros œuvre
- Restitution des volets battants
- Resserrage extérieur entre les menuiseries et le gros œuvre
- Resserrage intérieur entre les menuiseries et les finitions intérieures
- Étanchéité à l'air des ouvrants de fenêtre
- Portes d'entrée – système de fermeture à trois points
- Portes d'entrée – système anti-courant d'air dans la traverse inférieure
- Portes d'entrée - profils d'étanchéité à l'air entre ouvrants et dormants
- Mesures d'économie d'énergie pour les volets mécaniques
- Isolation intérieure des retours plafonnés des baies de façade
- Isolation intérieure des ponts thermiques des corniches
- Isolation des faces latérales et des toitures des lucarnes
- Isolation thermique des menuiseries
- Protection noire aux pieds des façades – entretien et réparation
- Etc.

Économie d'énergie par l'enveloppe intérieure

Murs de façades

Les murs des habitations de la cité du Grand-Hornu, comme nombreux murs construits avant 1950, sont des murs non isolés et massifs. Les murs sont en briques de terres cuites initialement recouvertes d'un badigeon à la chaux. Dans la majorité des cas, les baies sont en arc en plein cintre ou en arc surbaissé (ce qui dispense de l'utilisation de linteau). Néanmoins, dans toute une série d'habitations à baies rectangulaires, les anciens linteaux en bois ont été remplacés par des éléments en béton précontraint (encore moins isolant que la brique).

Comme précédemment expliqué, le choix du mode d'isolation devrait se faire par l'intérieur. Dans certains cas de rénovation, il a été autorisé que des bâtiments classés puissent mettre en œuvre une isolation par l'extérieur. À titre d'exemple, au Logis Floréal ou à la cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe, cela fut le cas, car la façade d'origine était recouverte d'un enduit. Dans ces cas précis, bien que ce type d'isolation a fait débat, il a été accepté qu'un enduit identique à celui d'origine puisse être appliqué sur une surépaisseur. Cette intervention a été jugée comme un travestissement acceptable de la situation historique. Au cours de mes investigations de quartier, de nombreux propriétaires rencontrés m'ont posé la question. Mais il est important de préciser que ce type de procédure n'est pas applicable ici pour deux raisons :

- *L'alignement des façades* : celui-ci représente un des marqueurs les plus forts de la cité et pourrait être détruit. Bien que la surépaisseur serait cachée par un enduit respectant l'aspect d'origine, si ces travaux étaient réalisés par un propriétaire et pas par ces voisins, ce que je tends à qualifier d'aspect « PopCorn »³⁰, serait accentué, car il s'agit d'un ensemble.
- *Modification de l'expression architecturale* : Il ne s'agit pas dans le cas de la cité du Grand-Hornu d'enduit, mais bien de badigeon (pelliculaire). Celui-ci donne une teinte à la façade, mais laisse percevoir la texture des briques. La pose d'un matériau isolant extérieur changerait cet aspect et modifierait fortement l'expression architecturale de l'ensemble.

C'est pourquoi il apparaît de façon évidente que l'option de l'isolation par l'intérieur des logements, bien que présentant des inconvénients, reste le meilleur choix possible.

Isolation intérieure : analyse d'une solution simple et efficace

Après étude des possibilités et de divers produits actuellement sur le marché, la solution tant du point de vue de l'isolation, de l'inertie que du transfert de vapeur semble être les blocs de chanvre-chaux. Ce produit présente les avantages suivants³¹ :

- Couper les murs du froid en supprimant les ponts thermiques et les problèmes de condensation éventuels. Même si le coefficient est inférieur à celui des produits pétrochimiques, il possède un pouvoir d'isolation intéressant qui permet d'atteindre l'objectif recherché à savoir ; améliorer la situation thermique sans pour autant atteindre des performances « basse énergie ».
- Gestion de l'humidité : Il s'agit d'un matériau respirant, ne rejetant aucun composé organique volatil. Les blocs de chanvre contribuent à réguler le taux d'humidité de l'air de façon continue en étant perméables à la vapeur d'eau. Les blocs sont placés en doublage du mur intérieur et permettent, entre autres, d'isoler les anciens murs en brique ou les parois humides. Ils conservent leurs caractéristiques isolantes même dans un milieu très chargé en humidité. Les planchers en bois sont préservés des condensations.
- Profiter d'un support droit pour l'enduit intérieur (redresser des murs hors aplomb) : il peut être utilisé avec un béton de chanvre pour combler les éventuelles hors plomb entre les blocs et les murs.
- Fixer des gaines techniques et d'être utiliser pour monter des cloisons portantes ou non (en fonction de l'épaisseur du bloc).
- Permettre une bonne isolation acoustique du fait de sa structure caverneuse.

³⁰ Phénomène de gonflement qui donne au bâtiment l'aspect d'un grain de maïs qui aurait explosé.

³¹ Source : <https://www.iso hemp.com/fr/blocs-de-chanvre-pour-un-doublage-isolant-par-linterieur-en-cas-de-renovation> - fiche technique détaillant les spécificités du produit disponible sur le site.

- Conserver de la masse thermique à l'intérieur du fait de son inertie propre, ce qui limite l'effet de surchauffe que créeraient des panneaux isolants.
- Flexibilité d'utilisation : existant en diverses épaisseurs, il est possible d'adapter le niveau d'isolation d'une pièce à l'espace disponible ainsi qu'à l'activité de celle-ci.
- Matériau naturel : composé de matériaux naturels amalgamés (chanvre et chaux), il ne dégage aucun composé nocif et est ininflammable.

Le recours à ce type de produit étant en croissante évolution ces dernières années, il existe aujourd'hui un nombre important de fabricants et une littérature assez fournie sur le sujet. Avec comme conséquence directe d'un approvisionnement et un accompagnement de qualité auprès des entreprises. Il ne s'agit pas d'une solution « miracle », néanmoins au vu des contraintes spécifiques elle apparaît comme la solution la plus adaptée.

Sols sur espaces non chauffés

Les sols sur caves non chauffées ne constituent pas les déperditions thermiques les plus notables. En outre, dans une optique de conserver un confort d'été appréciable, il est intéressant de conserver un lien entre l'ambiance intérieure et la masse thermique à forte inertie. Ce confort d'été présente toutefois un inconvénient, à savoir : le confort d'hiver. Cette mauvaise capacité isolante est toutefois limitée. La chaleur ayant naturellement tendance à monter, l'impact d'un sol froid est plus réduit que les parois ou la toiture. Néanmoins, ce désavantage peut être compensé facilement par la pose d'une carpe.

N'ayant pu inspecter que peu de caves, je ne sais pas si certaines maisons possèdent un plancher en bois entre le niveau rez et la cave. Pour répondre à cette question, une inspection systématique des logements serait nécessaire. Dans le cas d'une telle hypothèse, le raisonnement précédent doit être inversé. En l'absence d'inertie thermique, il sera préconisé d'augmenter le niveau d'isolation. La pose de matelas d'isolant souple (ex. : laine de bois ou de roche) sous la face inférieure du plancher entre les gîtes pourra remplir ce rôle.

Une fois encore, il sera important d'accompagner le propriétaire désireux d'effectuer les travaux. En effet, la mise en balance de la perte d'inertie possible influant sur le confort d'été avec l'augmentation d'isolation et du confort d'hiver devra être effectuée au cas par cas, en fonction des situations.

Les toitures

Lorsque l'on veut améliorer l'isolation d'un bâtiment, le rendement coût-bénéfice de l'isolation d'une toiture rend est souvent très intéressant. Dans une maison traditionnelle, on considère que les pertes par déperditions de la toiture représentent 20 à 30% des pertes totales du bâtiment³².

Dans le cas de la cité du Grand-Hornu, l'importance des déperditions par la toiture varie en fonction du type de logements (ex. : sa taille, le nombre de façades, etc.). Cependant, en considérant que la majorité des habitations sont des maisons deux façades entourées de volumes chauffés de part et d'autre, on peut considérer que le rapport entre la superficie du toit et l'ensemble des surfaces de déperditions dépasse les 30%. De plus, l'air chaud tendant naturellement à monter, la toiture reste le premier poste à envisager lorsque l'on souhaite améliorer la qualité thermique de son bâtiment. Les espaces sous toitures sont très difficilement accessibles et, à ma connaissance, très peu d'entre eux sont aujourd'hui isolés.

Les toitures sont généralement à deux versants (excepté pour les maisons d'angles) et sont exclusivement composées de charpentes en bois recouvertes de tuiles en terre cuite. Dans le temps, il n'y avait pas de séparation dans les greniers. Ceux-ci étaient communs à l'ensemble du bloc (ou de la rue), et servaient à faire sécher les habits de travail. Cette vision communautariste a disparu avec la fin des charbonnages, et les gens ont, petit à petit, condamné leur grenier, suite à des vols et effractions. Selon les personnes rencontrées, il n'existe ni isolation, ni sous toiture.

Le mode de construction ne présente donc ni inertie ni isolation. Isoler les toitures a donc un rôle important à jouer, à la fois dans le confort d'été, comme dans le confort d'hiver. Le bénéfice de cette isolation pourrait être encore plus important si les espaces sous toiture pouvaient être exploitables. Selon le plan ancien de Mûlet et

32 Source : www.energivoires.be

Cacheux, il y aurait environ trois mètres sous-faîte, mais la pente très faible des toitures rends l'habitabilité de celle-ci très compliquée. Toutefois, même s'ils ne servent que de lieux de stockage, il est préférable d'aller vers une isolation complète du volume à protéger plutôt que d'inciter à l'isolation d'un volume requis (ex : sur le sol du grenier afin « d'économiser » l'isolation du grenier en lui-même). En effet, cela aurait pour effet de :

- limiter les ponts thermiques des murs sortant du volume réduit ;
- augmenter la masse construite à l'intérieur de l'enveloppe dans le but d'augmenter l'inertie hygrométrique et donc le confort d'été ;
- augmenter la capacité du volume isolé

Un point central dans la stratégie globale de restauration du site consiste à conserver l'authenticité de la volumétrie existante. Dans cette optique, il sera conseillé d'isoler par l'intérieur entre chevrons. Idéalement lors de campagne de remplacement des tuiles, car cela permettra la mise en place d'une membrane de sous toiture. L'isolation pourra se faire en deux passes afin de maximiser le résultat et donner par la même occasion une finition soignée au grenier.

D'abord par la pose d'un matelas isolant souple entre chevrons. La laine de bois en rouleau de 60 cm de large constitue une bonne possibilité, car elle très proche des performances de la laine de bois et de verre, tout en présentant un bilan en énergie grise nettement plus positif.

Une seconde passe par l'intérieur consistera à mettre en œuvre une plaque de plâtre avec isolant collé. Ceci présente l'avantage de diminuer l'effet « pont thermique » des chevrons et offre directement un niveau de finition plus qu'acceptable (économique et facile à mettre en œuvre).

Le vitrage des menuiseries extérieures

Considération générale sur les châssis

Avant de commencer les points en relation avec le remplacement des vitrages, il est important de s'arrêter sur la stratégie globale relative aux menuiseries. Contrairement aux toitures ou aux maçonneries, les menuiseries sont des éléments « facilement remplaçables ». Au cours des décennies passées, ils ont très souvent été modifiés pour des raisons thermiques ou esthétiques. Si bien, qu'à l'heure actuelle, il n'y plus aucune cohérence dans la gestion des menuiseries sur le site. Pour des raisons économiques, bon nombre de propriétaires ont changé leurs châssis bois par des modèles PVC.

Certains paramètres, hors de toutes considérations patrimoniales, plaident cependant en faveur des châssis en bois :

- Le manque de recul sur le vieillissement de ce type de produit (ex. : jaunissement, influence des rayons UV sur le produit pétrochimique, etc.).
- Le coût en énergie grise de fabrication des châssis PVC très important, sans parler des substances et gaz néfastes pour l'environnement.
- La durabilité des châssis en PVC peut aussi être remise en cause. Recul possible de quelques dizaines d'années contre plusieurs centaines pour son homologue en bois bien entretenu.
- L'entretien : grâce aux techniques d'imprégnation modernes et écologiques, les châssis en bois nécessitent moins d'entretien qu'auparavant.

Tant pour ces raisons, que pour des raisons d'ordre patrimoniales, il est préférable de prôner pour un retour progressif aux menuiseries en bois. En outre, suite l'automatisation et la robotisation des modes de production le prix de fabrication d'un châssis en bois se rapproche de celui du PVC. L'argument économique tant donc également à disparaître. Attention que la restauration d'un châssis existant échappe à cette logique puisque le travail, pour être de qualité, doit être exécuté de façon artisanale par un menuisier spécialisé.

Dans ce contexte, le rôle de la commune qui, dans un premier temps, devra systématiser les contrôles afin de dissuader les contrevenants de ne pas suivre ces recommandations. En contrepartie, comme pour d'autres points discutés précédemment, il devrait être possible de faire bénéficier les propriétaires qui le souhaitent de mesures telles que les marchés «stock». En effet, cela pourra également faire réduire l'écart bois/PVC. Ou bien encore par le biais d'une aide complète de suivi et d'obtention de prime à la région. C'est le principe du bâton et de la carotte, il faut pouvoir valoriser ce que l'on a à offrir pour pouvoir être plus stricte.

Étude thermique des vitrages

On estime, en général, entre 15 à 30% l'ensemble des pertes d'une habitation sont occasionnées par les fenêtres³³. De plus, si elles permettent d'avoir un apport énergétique gratuit, elles peuvent aussi être à l'origine de surchauffe en été. La problématique de l'étanchéité des menuiseries ayant été traitée précédemment, ce point se concentrera sur l'impact de la mise en œuvre de vitrage isolant.

Dans la majorité des cas, le changement des fenêtres constitue l'un des premiers changements réalisés par un nouveau propriétaire lors de l'acquisition d'une habitation. Dans le cas de la cité du Grand-Hornu, il subsiste peu de châssis d'origine, et cela est surtout vrai au rez-de-chaussée des habitations. Le retour à une situation globale uniforme est donc une stratégie à long terme et ne peut s'envisager que dans cette optique.

Notons que les fenêtres des habitations de la cité sont relativement petites et que le vitrage est subdivisé par des croisillons en bois. La surface de vitrage par rapport à l'ensemble des surfaces de déperditions reste assez faible, ce qui limite l'impact de ces mesures sur les économies d'énergie à réaliser sur ce poste. Cependant, si l'impact énergétique (et financier) de ces interventions reste limité, ce n'est pas le cas du confort de vie. Le fait de diminuer « l'effet de froid » lié au vitrage demeure une mesure non négligeable pour la température ressentie.

D'un point de vue pratique, les produits évoluent assez rapidement dans le milieu verrier et une mise à niveau pourra être réalisée ultérieurement. Toutefois, dans le cadre de cette étude il est ressorti quatre options intéressantes relatives à l'amélioration thermique des vitrages :

- **Double vitrage « mince » de restauration 12mm ($u=+/- 1.1 \text{ w/m}^2\text{K}$)** : Ce type de vitrage peut être utilisé lorsque l'on crée un nouveau châssis sur base d'un modèle ancien ou si le profil des châssis anciens à restaurer est suffisamment épais pour pouvoir augmenter la profondeur de la feuillure. De ce qu'il a pu être observé jusqu'à présent, la profondeur des ouvrants est de l'ordre de 40-50mm. Ce qui semble trop juste pour y placer un double vitrage mince. En effet, il faut maintenir assez de profondeur pour y maintenir un canal de récolte de condensat suffisant.
- **Double vitrage « feuilleté » 6mm ($u=+/- 2.88 \text{ w/m}^2\text{K}$)** : Ce type de vitrage présente l'avantage d'avoir des qualités thermiques intéressantes tout en étant suffisamment fin pour être placé dans les ouvrants existants. De plus la feuille PVB entre les deux feuilles de verre augmente la résistance à l'effraction.
- **Simple vitrage 4mm « planibel A » ($u=+/- 3.5 \text{ w/m}^2\text{K}$)** : Ce type de vitrage présente la même épaisseur que le simple vitrage avec un coefficient d'isolation quasiment double. Ce type de vitrage peut être utilisé sans modifications du châssis, et donc à moindre coût.
- **Simple vitrage 4mm ($u=+/- 6 \text{ w/m}^2\text{K}$)** : Ce type de vitrage est celui qui est souvent encore présent dans les châssis d'origine.

À noter que dans le cas de châssis anciens les solutions "B" et "C" seront encouragées. Contrairement au de la création de nouveaux châssis où il sera possible d'épaissir les ouvrants de 10mm. Dans ce cas, la solution "A" sera préférée. Enfin il sera nécessaire de prendre en compte l'état général de l'habitation. En effet, si des travaux d'isolation n'ont pas encore été réalisés, et que les verres des châssis possèdent un coefficient d'isolation inférieur à celui du mur (environ $3 \text{ w/m}^2\text{K}$), il existe un risque de voir un déplacement des points de rosée de la surface du vitrage à l'intérieur du mur. Ce qui, comme cela a été expliqué précédemment, n'est pas souhaitable. Pour cette raison, la mise œuvre de la solution « A » devra nécessairement s'accompagner de travaux d'isolation généraux.

33 Source : www.energivores.be

Isolation des portes d'entrée.

Les portes d'entrée en bois massif possèdent, en règle générale, un coefficient d'isolation suffisant. Il n'est donc pas nécessaire d'intervenir de manière complémentaire.

Dans la mesure où il ne reste plus de portes d'origine, et que la stratégie générale d'intervention (voir chapitre *Unité dans la diversité – Intervention à l'échelle d'un logement*) le parti a été pris de créer de nouvelles portes, il est important de veiller à ce qu'une épaisseur d'isolant soit prévue dans l'âme de la porte dans le cas où des panneaux non massifs sont utilisés pour des raisons d'économie de matière.

Limites de ce travail et poursuite des investigations :

En plus des détails techniques du point 2. *Mesures hygrothermiques*, une série de détails complémentaires devrait être réalisée. L'objet de ce mémoire ne m'a pas permis d'inclure cela dans le cadre de ce travail. Il s'agit bien évidemment d'une liste non exhaustive et l'étude de ce sujet avec l'aide d'un expert dans le domaine mènera certainement à la réalisation de cartes thématiques supplémentaires.

- Pose ou remplacement du vitrage par des verres feuilletés.
- Pose des verres feuilletés isolants
- Doublage de sécurité du verre original
- Etc.

Amélioration de la sécurité

Introduction

La sécurisation de son logement est une thématique qui tient à cœur à tout le monde. Le fait de se sentir en sécurité chez soi est un facteur important pour l'épanouissement et le respect de son lieu de vie. C'est sans grande surprise donc que cette thématique a été soulevée à de nombreuses reprises par les propriétaires que j'ai pu rencontrer. C'est pourquoi bien que cette thématique ne possède pas de liens directs avec les considérations patrimoniales, elle doit néanmoins être prise en compte. En effet, plus les gens se sentent bien dans leurs habitats, plus ils vont en prendre soin.

Vitrages

Dans une politique de lutte contre l'effraction, le vitrage joue un rôle important. Les façades à rue sont, par définition, accessibles à tous. Mais une partie assez importante des façades arrière, où le contrôle social n'est pas garanti, peuvent aussi être soumises à des visites inopportunes. Afin de retarder (voire d'empêcher) l'effraction, la mise en place de verre feuilleté sera prescrite. Bien qu'en cas de tentative d'effraction le verre feuilleté peut être abîmé, il est néanmoins très difficile à briser. Cela demande de l'insistance et, par conséquent du temps, ce que n'apprécient pas les cambrioleurs. À noter aussi que le verre simple vitrage «planibel A» possède aussi des capacités anti effraction, car une couche pyrolytique évite au verre de se briser comme le ferait une feuille de PVB. Dans le cas des nouveaux châssis doubles vitrage, la question se pose moins.

De plus, le double vitrage feuilleté et le verre simple «planibel A» sont une bonne solution pour :

- Améliorer l'isolation thermique.
- Améliorer l'isolation acoustique.

Portes d'entrée

Le présent travail défendant le remplacement progressif des portes d'entrée, il sera donc facile d'intégrer de technique visant à sécuriser les habitations telles que :

- L'intégration de verres feuilletés au cas où les nouveaux modèles en seraient dotés.
- Système de fermeture multipoints (3 points minimum).
- Système multifrappe empêchant l'accès au système de fermeture.
- Etc.

Volets battants

En plus de contribuer à la qualité thermique du bâtiment, les volets battants sont un outil très efficace pour lutter contre l'intrusion. Le plan de gestion devra donc veiller à valoriser leurs restitutions ou restaurations. Il reste, à l'heure actuelle, un certain nombre de ces volets en bon état. Un relevé complet de ceux-ci, ainsi qu'une que la rédaction d'une carte thématique des maçons qui en était dotée ou non serait très utile.

Isolation acoustique

Introduction

L'isolation acoustique, appelée aussi isolation phonique, vise à limiter la propagation du bruit.

Le bruit se propage dans l'air ainsi que dans les solides. D'où la distinction des bruits aériens et des bruits d'impact ou de contact. Dans les deux cas, il est pertinent de dire que « le bruit n'a pas d'ombre ». Il se propage par vibration dans la matière, et dans tous les sens, une fois le bruit entré dans la matière.

Les mesures à prendre contre les bruits d'impacts et les bruits aériens sont différentes. Pour éviter les bruits d'impact, il convient d'éviter les bruits d'entrer dans un matériau. Pour les bruits aériens, il convient de compartimenter les volumes d'air par des moyens appropriés. Il existe aussi des bruits de « résonance ». Ils se produisent quand un élément est sensible à une fréquence sonore bien déterminée. Cette fréquence de résonance dépend de facteurs que sont les caractéristiques de la matière dont l'élément est constitué, ainsi que les caractéristiques de forme de l'élément. Intervenir sur des bruits de résonance demande d'intervenir sur ces deux facteurs.³⁴

Isolation acoustique des menuiseries extérieures

Dans le cadre des travaux envisagés par le plan de gestion, les mesures envisagées visent essentiellement à lutter contre les nuisances liées aux bruits aériens. En effet, pour comprendre comment lutter contre les nuisances sonores, il faut imaginer le bruit sous forme liquide. Comme l'eau qui s'infiltre dans chaque interstice, le son pénètre par chaque fuite d'air qui se situe entre les dormants et les ouvrants, ainsi qu'aux raccords entre les dormants et le gros œuvre. Les mesures décrites précédemment en vue de lutter contre les infiltrations d'air sont dès lors d'application dans le cadre des mesures acoustiques.

En plus de l'étanchéité à l'air, des nuisances peuvent provenir de la mise en résonance des verres à une fréquence précise. Un bon moyen de lutter contre ce phénomène de résonance consiste à mettre en œuvre des verres doubles avec une épaisseur différente (et donc une fréquence de résonance propre). De ce fait, les doubles vitrages de restaurations, les verres feuilletés, et même le verre simple « planibel A », ont des propriétés anti-résonance liées à l'hétérogénéité de leurs compositions.

Pour conclure, aucune mesure spécifique ne doit être mise en œuvre concernant l'isolation acoustique. Néanmoins, le fait d'intégrer les considérations des problèmes hygrothermiques offre une réponse efficace aux problèmes acoustiques.

Conclusion

Un site en mutation

Le présent travail avait pour ambition initiale de développer une ébauche de plan de gestion patrimoine. Cependant, au fur et à mesure de l'avancement de mes recherches, j'ai rencontré un grand nombre d'interlocuteurs et d'agents de terrain (commune, région, gestionnaire du Grand-Hornu et du CID et surtout habitants du site). Ils m'ont chacun fait part de leurs visions, leurs expériences et leurs ressentis. Ces rencontres ont peu à peu fait murir ma réflexion et m'ont réorienté. J'imaginais que la chose la plus utile à faire pour aider à la conservation et la restauration du site résidait dans une mise en pratique des principes du plan communal d'aménagement et de l'ébauche de plan de gestion développé par la Région wallonne. Nonobstant l'utilité indéniable d'un tel travail, je me suis rendu compte que ce qui faisait le plus défaut à l'heure actuelle était une réflexion de fonds sur les corons. Comment parvenir à créer un projet de restauration durable qui soit tant bénéfique pour les habitants que pour le patrimoine?

Le déclic est né de mes rencontres avec MM Marchal et Cominotto du CID. En échangeant avec ces derniers j'ai pris la mesure du travail qui avait déjà été accompli jusqu'à aujourd'hui dans le domaine de la compréhension et la gestion du site (Cité ouvrière et *Grand-Hornu*). Plusieurs études historiques, des relevés, des essais colorimétriques de façade, des analyses d'enduits, etc. Tout cela en plus du travail important nécessaire à la rédaction des prescriptions urbanistique et patrimoniale.

Cette démarche m'a mené aux constats qui, au moment de conclure mon étude, me paraissent importants mettre en exergue.

Préserver l'habitabilité des habitations

Malgré un a priori assez mitigé sur l'état de conservation du site, force est de constater que même si ce patrimoine est imparfait et perd peu à peu de son essence, il a néanmoins survécu jusqu'à aujourd'hui. Et cela dans un état de conservation assez correcte d'un point de vue structurel. À titre de comparaison, le site du Grand-Hornu que nous connaissons aujourd'hui était il y a une vingtaine d'années qu'une ruine. De par son caractère exceptionnel, les instances publiques ont décidé d'investir massivement pour sa restauration. C'est « l'adaptabilité » des habitations qui les ont sauvés de la ruine, si elles aussi avaient été inoccupées pendant plus d'un siècle, il y a fort à parier qu'il n'aurait pas été possible de dégager des fonds pour le restaurer. Il faut en tenir compte aujourd'hui. Ces maisons doivent pouvoir rester habitées et habitables tout en corrigeant et en cadrant petit à petit ce qui doit l'être.

Lorsqu'il s'agit de patrimoine bâti ancien, j'aime particulièrement l'image qui oppose la mutation génétique à la greffe. La greffe illustre les interventions de restauration pure et dure. Par exemple le remplacement d'une toiture d'église en ardoise naturelle vétuste par une autre en parfait état. Ces actions indispensables qui introduisent des éléments contemporains dans une structure ancienne, mais sans la modifier. A contrario, la mutation génétique vise une profonde modification de la nature même d'un organisme. Sans nier ce qu'elle a été, mais en l'enrichissant de composantes nouvelles. C'est à mon sens ce à quoi doit tendre la rénovation de la cité ouvrière du *Grand-Hornu*. Elle doit pouvoir conserver son patrimoine et sa mémoire qui constitue son ADN, mais en l'enrichissement des contraintes modernes nécessaires à sa pérennisation.

Besoin d'un chef d'orchestre

Améliorer l'organisation et la coordination de la gestion de la cité

Il y a indubitablement un problème de gestion de la cité aujourd'hui. Devoir définir des stratégies et opérer des choix techniques pertinents en composant avec plus de 425 interlocuteurs n'est pas chose aisée. Malgré la qualité du travail fourni jusqu'ici par les différents acteurs en lien avec la conservation/restauration du site, les actions entreprises n'ont jusqu'à aujourd'hui eu qu'un impact limité. Dès lors, je me suis interrogé sur ce qu'il était possible d'entreprendre pour optimiser la situation actuelle. Il y a une masse importante d'informations existantes et utiles. Ne pas en tenir compte sera contre-productif. Mais là où le bât blesse, c'est qu'il n'y a personne pour faire le lien entre les différentes informations, les différents interlocuteurs. Qui, sur base de ces liens, soit apte à fournir des projets à court ou à long terme. Une personne qui sache ce qui existe et sur base de quoi savoir quelles autres informations récolter et auprès de qui se les fournir. C'est ce qu'à l'échelle d'un travail de fin d'études j'ai tenté de réaliser. Cependant, au-delà de ce travail, je pense qu'il manque un chef d'orchestre qui prendrait en main la mise en commun de tous les éléments auprès des différentes instances que sont le CID, la région, la commune et des propriétaires pour réaliser un inventaire non exhaustif des documents existants. Ensuite, sur base de cet inventaire préparer :

- *Les démarches techniques* : à savoir quels documents manque-t-il ? Regarder lesquels sont encore pertinents, lesquels doivent être remis au goût du jour.
- *Établir une stratégie* et assurer l'application de celle-ci (en parallèle avec la région et la commune) et apporter une vision de terrain. En plus de réfléchir aux opérations à mener, il faudrait s'assurer au quotidien de leurs mises en application. Par exemple, offrir un accompagnement allant de la préparation du dossier jusqu'à la gestion du chantier en passant par les diverses primes permettrait de garder une forme de contrôle sur ce qui est réalisé. D'autre part, cet accompagnement permettrait entre autres aux propriétaires de maximiser à la fois les primes possibles, mais aussi de gagner du temps dans les diverses démarches. Ce type d'accompagnement pourrait toucher les habitants et les amener dans un processus de valorisation patrimoniale.
- *Organiser et passer des marchés «stock»* avec des entreprises pour divers type de travaux permettrait aux propriétaires de gagner du temps et économiser de l'argent. Deux facteurs qui touchent directement chaque propriétaire et permettraient de lutter contre l'hémorragie des travaux illégaux.

Ce rôle de prise en charge, de coordinations et de gestion est un travail conséquent qui par conséquent nécessite une ou plusieurs personnes techniquement qualifiées possédant un esprit multidisciplinaire. Dans la mesure où de telles démarches ont déjà échoué faute de moyen (par exemple la *Maison du projet*), pourquoi ne pas penser à externaliser ce type de service par le biais d'un concours ? Proposé à une équipe pluridisciplinaire composée d'un architecte et d'un sociologue par exemple pour effectuer ce type de travail. Cette approche présenterait l'avantage de ne coûter que le travail effectué, ce qui est intéressant, car si le travail de collecte et d'analyse des données s'avère être un travail conséquent, les restaurations de maisons seront probablement assez peu nombreuses dans un premier temps. Le concours pourra porter sur la partie technique et de terrain sur un certain laps de temps (x années) et pourra éventuellement être internalisé par le biais de la région ou du CID, si comme j'en suis convaincu, les gens rentraient peu à peu dans le cadre et venaient à devenir de plus en plus demandeurs de ce type d'accompagnement.

À mon sens, un des plus grands bénéfices de cette formation à la Paix Dieu est d'avoir pu prendre la préservation du site patrimonial comme point central de mon analyse en évitant le cliché de la muséification en oubliant le « Pourquoi ? » et « Pour qui ? » préserver. Le fait d'avoir pu m'adapter pour tenter de fournir le travail d'ensemble le plus juste possible en fonction d'une problématique spécifique est en grande partie le résultat de ces deux années de formation. Toutefois, le fait d'appliquer une vision holistique m'a parfois contraint de ne pas pouvoir entrer dans les détails de chaque problématique. Je pense qu'une série d'éléments que je n'ai pas réalisés pour des questions de temps, de manque d'information, ou de connaissance, pourraient faire l'objet d'une nouvelle étude. Afin de mettre en avant ces limites, j'ai tenté, aussi souvent que possible, de noter à la fin de chaque point ce que j'aurais réalisé dans le cadre d'une mission plus large.

La rédaction d'un cahier de détails techniques qui illustre les adaptations possibles des logements est un de ces points et serait d'une grande aide et d'une grande utilité aux propriétaires. De même, une cartographie poussée des aides et subsides disponibles apporterait énormément de poids au projet et aiderait bon nombre de propriétaires à passer le cap pour embarquer dans l'aventure. Enfin, en cette période où l'environnement occupe une place centrale dans nos manières d'«habiter», un point sur les stratégies de production et de gestion des énergies durables sur le site constituerait un apport non négligeable et constituerait un pas de plus vers la transmission ce site aux générations futures. Comment allier renouvelable et patrimoine sur le site de la citée du Grand-Hornu aurait pu être un sujet extrêmement porteur.

Pour terminer, il ne m'était pas possible de conclure ce travail sans quelques lignes pour soulever la question de la problématique de fonds. Celle-ci réside dans les budgets alloués à la culture en règle générale et le fait que d'autres problématiques plus porteuses politiquement prennent le pas sur la gestion et la promotion de la culture au sens large (pas seulement le patrimoine, mais aussi le théâtre, la littérature, etc.). Toutefois, même si « à comparaison n'est pas raison », il apparaît selon moi comme paradoxal que l'on investisse des sommes importantes dans la restauration de maisons de maître, d'églises et de châteaux et pas le moindre euro dans la restauration d'un patrimoine vivant et habité présentant une dimension et des enjeux sociaux forts. Et ce, qui plus est, avec une dimension internationale voulue et sollicitée par les pouvoirs publics.

Bibliographie

Ouvrages

- ROBERT Y, *Le site du Grand-Hornu, Histoire et architecture*, MAC's – CID
- ROBERT Y, *Le Complexe industrie du Grand-Hornu*, EditionScala, Paris, 2002
- BUSINE L (sous la direction de), *Le Grand-Hornu d'Henri De Gorge, Plus que de raison*, édition Mac's, Grand-Hornu Images et Institut du Patrimoine Wallon, 2010
- CAPOUILLEZ M, *Le Grand-Hornu, En cartes postales anciennes*, Grand-Hornu Image et Centre Culturel de Boussu, 1994
- JORIS F, *Les dossiers de l'IPW, la réutilisation du patrimoine architectural, pertinence et impertinence*, acte du colloque de la Paix-Dieux des 9 et 10 Septembre 2004, I.P.W, 2006
- PAQUET P, *Le patrimoine en industriel de Wallonie*, Liège, 1994
- RIEGL A, *Le culte moderne des monuments, Son essence et sa genèse*, Editions du Seuil, 1984
- SARLET J-M, *Carnet du patrimoine n°32, Vieilles usines, nouvelle vie*, Ministère de la région Wallone, D.G.T.L.P, division du patrimoine, 2001
- SCHRÖDER T, *Changement de décor. Le paysage contemporain en Europe*, Editions Le Moniteur, Paris, 2002
- TICCIH, *Charte de Nizhny Tagil pour le patrimoine industriel*, juillet 2003
- *Sites et bâtiments industriels anciens de Wallonie*, Collection inventaires thématiques, ouvrage collectif, Editions du Perron et Ministère de la région wallone, G.G.A.T.L.P, 1995
- ARSIS, *Plan de gestion patrimoniale des maisons classées des cités-jardins, Le Logis – Floréal à Watermael Boisd'fort*, Bruxelles Développement Urbain, Servis Public Régional de Bruxelles, septembre 2014
- BOITO C., *Conserver ou restaurer : Les dilemmes du patrimoine*, Besançon, Editions de l'imprimeur, 2000
- MORIN, E., *La Nature de la nature*, tome 1, Edition Le Seuil, coll. Points, 1981

Mémoires

- GILON, S., *L'intégration des équipements en restauration: Technique et Philosophie*. (Mémoire de fin d'études déposé à L'ISA Saint-Luc), Bruxelles, 2000
- HANIQUE, J., *Valorisation du patrimoine et réaffectation : Entretien avec Freddy Joris, administrateur général de l'institut du patrimoine wallon*, dans Les nouvelles du patrimoine, n°111, 2004, pp. 24-27.
- ROBERT, Y., *Enjeux sociaux et patrimoine : Le cas de la piscine de la Brouchettere à Charleroi*, dans Les nouvelles du patrimoine, n°105, 2004, pp. 10-11.
- KERREMANS, R., *Le passé serait-il un fardeau? Mémoire et tradition*, dans Les nouvelles du patrimoine, n°51, 1993, pp. 4-5.

Webographie

- https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/guide_isolin_oct2010_web.pdf?ID=16005
- <https://www.energivores.be/HouseClosed.aspx?lang=FR>
- <https://www.iso hemp.com/fr/blocs-de-chanvre-pour-un-doublage-isolant-par-linterieur-en-cas-de-renovation>
- <https://fr.wikipedia.org/wiki/Hom%C3%A9ostasie>
- <https://www.maisonpassive.be>

- <https://www.agc-yourglass.com/dk/en/products/planibel-low-e/planibel-a>
- <https://www.energuide.be>
- <https://www.cstc.be>
- https://www.cstc.be/homepage/download.cfm?lang=fr&dtype=na_energy&doc=Catalogue%20U%202015%20FR%20web.pdf
- http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/particuliers
- <https://www.grand-hornu.eu/>
- <https://agencewallonnedupatrimoine.be/>
- http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/
- <https://energie.wallonie.be/fr/index.html?IDC=6018>
- http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_aménagement/
- http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=fr_BE
- <https://sitesminiersmajeursdewallonie.be/>
- <https://www.icomos.org/charters/charters.pdf>
- https://www.icomos.org/charters/tourism_e.pdf
- <http://www.international.icomos.org/venicecharter2004/lemaire2.pdf>

