

# Bruxelles Patrimoines

40

Printemps 2026

# U

Dossier

**ART DÉCO,  
RÉSOLUMENT MODERNE**



# La Cité Moderne

La modernité d'un siècle à l'autre

---

**CAROLINE STYFHALS**

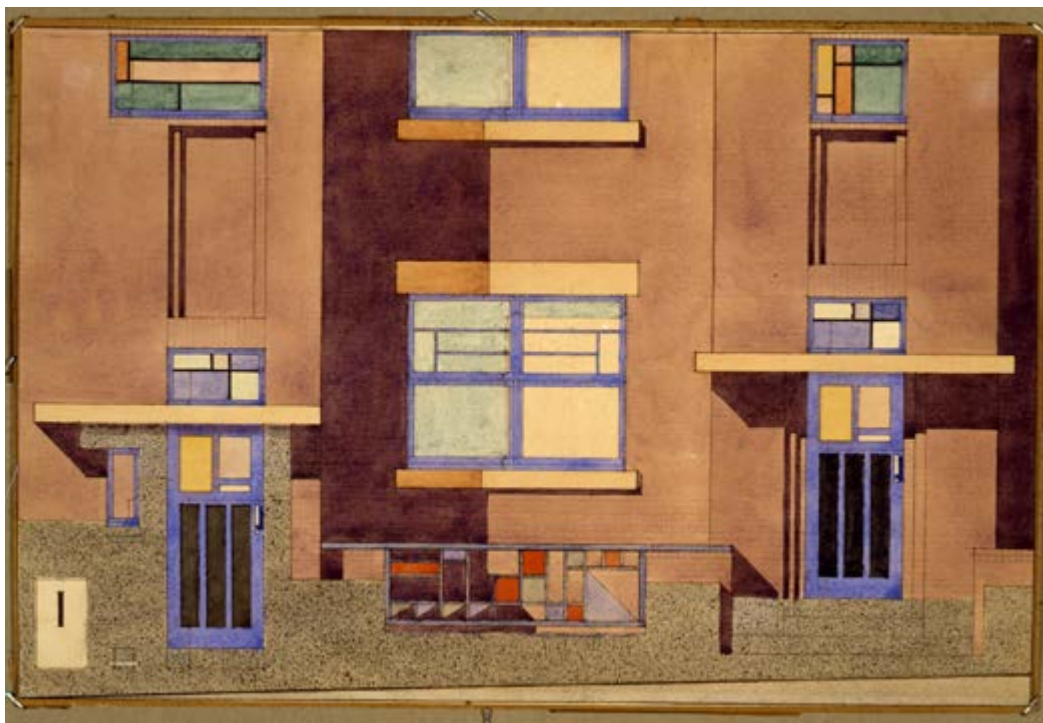
ATTACHÉE – RÉNOVATION URBAINE – URBAN.BRUSSELS

---

NDLR

Dans les années 1920, les cités-jardins constituaient un laboratoire idéal pour les jeunes urbanistes et architectes aux idées progressistes en matière de logement de qualité pour tous. Cent ans plus tard, une approche globale est nécessaire pour garantir l'avenir de ce type d'habitat. Cet article se penche sur le Contrat de Quartier Durable. Cet outil régional permet, au-delà de la rénovation des quartiers de créer une nouvelle dynamique et de restaurer le sentiment communautaire.





**FIG. 1**  
Victor Bourgeois, projet de façade, 1921 (© CIVA collections, Brussels).

**A**u lendemain de la Première Guerre mondiale, le pays connaît une pénurie de logements. Dans un contexte social progressiste, les architectes et urbanistes modernes se tournent vers le logement social. La *Société nationale des habitations et logements à bon marché*, dont l'objectif est d'encourager la création de logements sociaux et abordables, est créée en 1919. Parmi les architectes modernes, nombreux sont ceux à avoir séjourné à l'étranger durant la guerre, notamment en Angleterre et aux Pays-Bas; ils en reviennent nourris de théories et esthétiques novatrices. Une nouvelle typologie se développe alors, celle des cités-jardins, qui trouve son origine dans les théories de l'urbaniste britannique Ebenezer Howard. Il défend une manière de penser la ville saine, sociale, autonome et entourée de nature, qui s'oppose à la ville industrielle. Le modèle développé en Belgique s'éloigne du concept original, puisqu'il s'agit moins de villes autonomes que de quartiers résidentiels équipés en infrastructures diverses telles que magasins, écoles,

installations sportives ou culturelles, etc., l'ensemble ayant pour objectif de renforcer la solidarité. Ainsi, une vingtaine de cités-jardins verront le jour à Bruxelles mais l'aventure sera brève en raison notamment de ce qui est vu comme la menace d'une «ceinture rouge» et de l'arrêt des chantiers provoqués par la fin du paiement des dommages de guerre allemands. Aussi, le troisième Congrès International d'Architecture Moderne, en 1930, défend une nouvelle typologie qui doit répondre au problème du logement social: la construction en hauteur.

Le 8 mars 1922, la coopérative de locataires «La Cité Moderne» voit le jour et confie, la même année, la construction du *Bovenhuis* à Victor Bourgeois. Il s'agit d'un ensemble de cinq petits immeubles à appartements sis rue du Cubisme à Koekelberg, précurseur de la Cité Moderne. La construction, réduite à des formes géométriques simples, relève du cubisme architectural, influencé par le mouvement *De Stijl*, découvert à l'occasion d'un voyage aux Pays-Bas l'année précédente (**FIG. 1**).



**FIG. 2**  
Louis Van Der Swaelmen, plan d'implantation de La Cité Moderne, 1922-25  
(BOURGEOIS, P., « La Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe », *L'Habitation à bon marché*, 10, 1925, p. 183).



**FIG. 3**  
Place des Coopérateurs, 1925 (© CIVA collections, Brussels).

Fort de cette première expérience, la coopérative lui confie, quelques mois plus tard, la conception d'une cité-jardin comprenant 274 logements (FIG. 2). L'emplacement choisi est idéal: un plateau dans l'ouest de Bruxelles qui assure un superbe panorama et un air salubre. La cité-jardin n'étant pas isolée de l'agglomération, il opte pour l'usage de deux constructions: l'une à toits plats, l'autre à toits inclinés assurant une transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions de la cité.

Victor Bourgeois pose un choix radicalement moderne: une architecture rationnelle et standardisée composée de volumes sobres et d'une absence d'ornementation qui fait naître une harmonie et confère à la cité sa forme propre. L'économie du décor est justifiée par la recherche d'économie de moyens. Il élabore quinze types d'habitation et introduit la typologie des immeubles à appartements dans la cité-jardin. Cette variété permet de diversifier les rues.

Quant au plan, Bourgeois, assisté de Louis Van der Swaelmen, privilégie des rues courtes et brisées à usage local, pour assurer une intimité

à la cité et créer des vues et des espaces différenciés. Un ensoleillement optimal est assuré aux habitations. Louis Van der Swaelmen est aussi chargé de l'aménagement des espaces verts.

La recherche d'économie encore, la pénurie des matériaux et le peu de main-d'œuvre qualifiée poussent Victor Bourgeois à expérimenter de nouvelles techniques: il utilise un nouveau procédé de construction appelé « non plus ». Il s'agit d'un système de béton armé maigre<sup>1</sup> réalisé à base de déchets industriels et versé dans des coffrages de bois standardisés, démontables et réutilisables, auxquels sont adaptées les dimensions en plan et en élévation des bâtiments.

Dès sa réalisation, la Cité Moderne est reconnue au niveau international; en témoignent les nombreuses publications et parutions dans la presse architecturale de l'époque. Elle obtient le Grand prix à l'Exposition internationale des Arts décoratifs et industriels modernes de Paris en 1925, et assure à Victor Bourgeois une renommée importante (FIG. 3).

1. Ce béton maigre est composé de cendrée reposée, de laitier concassé, de sable rude et de ciment artificiel.



**FIG. 4**  
Rue de l'Évolution, 2023 (Severin  
Malaud © urban.brussels).

## LA CITÉ MODERNE RÉENCHANTÉE!

Près d'un siècle plus tard, la Cité Moderne, délaissée, a subi les affres du temps. Considérée néanmoins comme un exemple unique dans l'histoire du modernisme belge, elle est classée en 2000 comme ensemble: façade, toitures, espaces publics et jardins. Au début des années 2020, émerge un projet global de restauration des unités d'habitation par la SLRB avec le concours de la Direction du Patrimoine culturel. Pour compléter ce projet et rendre sa cohérence d'ensemble à la Cité Moderne, la commune de Berchem-Sainte-Agathe répond, en 2021, à l'appel à candidatures lancé par le gouvernement bruxellois pour la douzième série de Contrats de Quartiers Durables consacrée aux logements sociaux, avec l'ambition suivante: «100 ans plus tard: réenchantons la Cité Moderne!». En effet, le constat est sans appel, la cité présente des critères socio-économiques critiques: une forte densité de population, un revenu médian faible et un taux de chômage élevé. Les voiries et les trottoirs sont en mauvais état, les espaces verts sont déconnectés et le trafic de transit participe à la pollution de l'air et au bruit. Dans ce qui est

devenu une cité-dortoir, les équipements font défaut et le tissu associatif est pratiquement inexistant (FIG. 4). Pourtant, le potentiel est là: un ensemble patrimonial inédit, des espaces verts en nombre (jardins avants, arrières, petits espaces publics, venelles, etc.), un esprit de village à préserver et le Zavelenberg, un site naturel exceptionnel et classé, à un jet de pierre.

Le Contrat de Quartier Durable offre ainsi à la cité-jardin l'opportunité de poursuivre la volonté de son concepteur et de la doter des équipements de proximité qui lui manquent. En effet, Bourgeois avait prévu, sur la place des Coopérateurs, des magasins, un centre civique avec bibliothèque et salles de réunion qui ne verront jamais le jour, faute de budget.

L'outil Contrat de Quartier permet de financer l'aménagement ou le réaménagement d'espaces publics, la construction d'infrastructures de proximité et le développement de projets de cohésion sociale. Trois domaines auxquels la cité devait répondre à l'origine et qu'il est nécessaire de faire entrer dans la modernité d'aujourd'hui, celle d'un Quartier Durable.

## Qu'est-ce qu'un Contrat de Quartier Durable?

Depuis plus de 30 ans, la Région, via urban.brussels, développe et finance, sur son territoire, les Contrats de Quartiers Durables (CQD), un outil de revitalisation urbaine qui permet d'agir sur un périmètre d'intervention prioritaire, la Zone de Revitalisation Urbaine, afin d'améliorer le cadre de vie de la population bruxelloise.

À la manœuvre, les communes implémentent ces programmes dont l'objectif est de développer des opérations immobilières destinées aux logements et équipements de proximité, de requalifier les espaces publics et de renforcer la cohésion sociale et la revitalisation socio-économique des quartiers, à travers le soutien à des initiatives locales et citoyennes.

Les CQD se déroulent en trois temps :

- Le temps de l'élaboration : un bureau d'étude désigné est chargé d'établir le diagnostic du périmètre, de mettre en évidence les enjeux et priorités de celui-ci et d'imaginer une vision pour le quartier et un programme d'opérations immobilières, d'espaces publics et d'actions socio-économiques.
- Le temps de l'exécution : le programme approuvé par le gouvernement peut être implémenté. C'est le temps de la concrétisation des projets à travers les acquisitions, les marchés publics, les jurys, etc. Parallèlement, les actions socio-économiques s'organisent sur le périmètre.
- Le temps de la mise en œuvre : les chantiers aboutissent, les projets sortent de terre et le Contrat de Quartier Durable se finalise.

La durée d'un CQD est de 50 mois. La participation citoyenne est requise à chacune des étapes. Et tout au long du processus, la Région assure un rôle de suivi, de contrôle et de facilitateur.

Les opérations d'espace public ont fait l'objet d'un master plan afin de dégager une vision commune et d'assurer une cohérence au sein d'un ensemble classé. Il a été confié au bureau Karbon<sup>2</sup>, également désigné pour concevoir ces espaces et rénover les unités d'habitation. Les interventions prévues ménagent l'existant, valorisent le « déjà-là » tout en renforçant la lisibilité et l'appropriation. L'enjeu est de préserver la qualité patrimoniale paysagère et de rendre le quartier plus résilient aux défis climatiques, tout en rendant ces espaces conviviaux (FIG. 5).

Parmi ces espaces réaménagés, les voiries du cœur de la Cité Moderne retrouveront un profil

proche de l'original (FIG. 6), avec trottoirs et pavés enherbés pour les bandes d'emplacements de parking afin de créer un réseau perméable (FIG. 7). Davantage de place sera consacrée aux modes actifs. La place des Coopérateurs, autrefois pensée comme symbole d'un nouvel esprit de solidarité, est un autre espace concerné. Le jardin public – rare exemple de jardin cubiste – qui s'y trouvait sera restitué grâce, notamment, au travail de reconstitution de la paysagiste Ann Voets (FIG. 8). Les haies seront restaurées, une pelouse fleurira et des bancs seront intégrés et permettront aux usagers d'accéder à ce massif actuellement inaccessible.

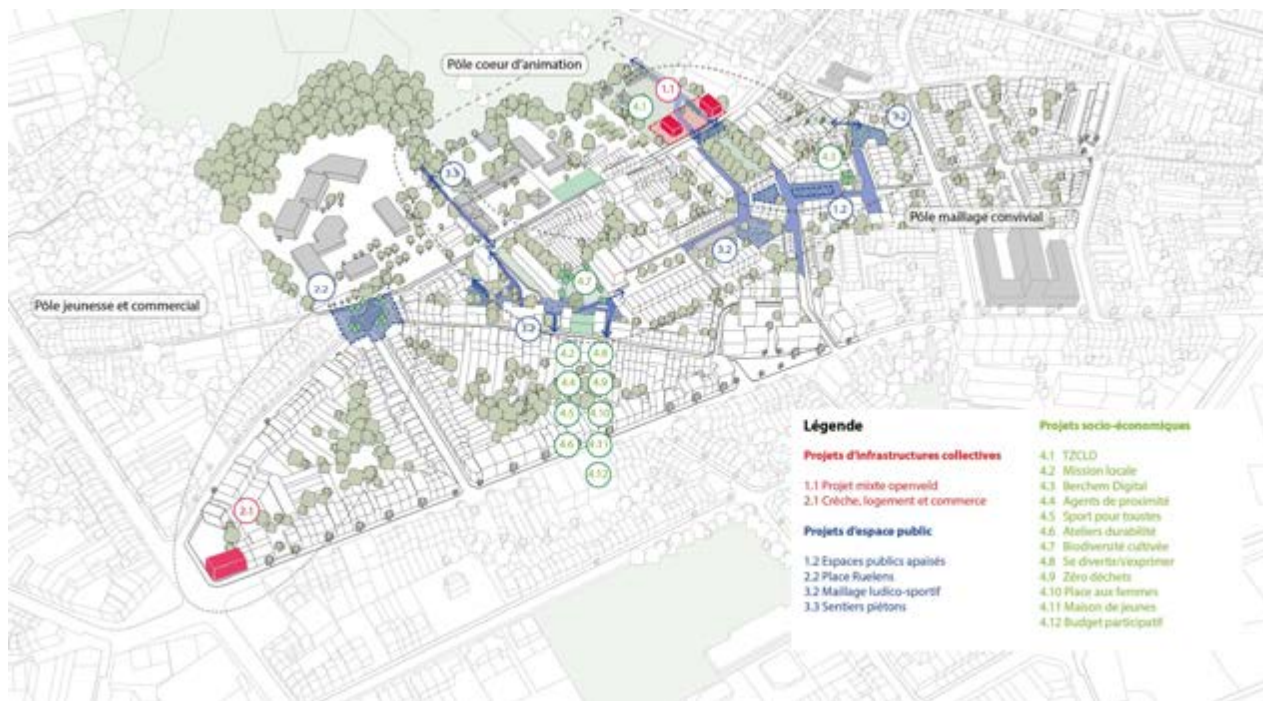
Un travail sur la palette végétale est également mené dans un contexte climatique changeant. Une nouvelle palette, complémentaire à la palette historique, est développée en gardant les mêmes principes d'origine, à savoir l'usage de plantes indigènes propices au développement naturel.

Les projets immobiliers font l'objet de la même attention de dialogue avec l'existant. La Maison des Initiatives et des Solidarités est le projet phare du Contrat de Quartier Durable (FIG. 9). L'association des bureaux Agmen et du studio Lauka<sup>3</sup> a été désignée pour la conception du projet. Il occupera une parcelle située entre la place de l'Initiative et le site du Zavelenberg qui accueillera parallèlement un projet de ferme urbaine mené par Bruxelles Environnement. Un emplacement idéal entre ville et campagne, qui participe à préserver l'identité patrimoniale et l'univers de la cité-jardin. Le programme prend place dans deux bâtiments distincts dans une volonté de maintenir la perspective depuis la place de l'Initiative vers le site du Zavelenberg. Le premier bâtiment accueillera une salle de sport et le second des salles polyvalentes à destination de la population du quartier, une buvette et des bureaux pour une entreprise à but d'emploi. Les espaces polyvalents s'ouvriront sur l'extérieur et animeront le parvis, propice à la rencontre et à l'organisation d'événements conviviaux. Au niveau de l'esthétique, le choix se porte sur des matériaux durables et des gabarits qui respectent celui des unités d'habitation de la cité-jardin.

Préserver et transmettre ce patrimoine exceptionnel tout en rendant le quartier plus résilient face aux enjeux de durabilité constitue un double défi qui est relevé à la fois par la Commune et par les différentes directions d'Urban.

2. En association avec Ann Voets, Architectures Parallèles, Ecorce, Stratec et Copeb.

3. En association avec LOKUS JZH & Partners et De Fonseca.



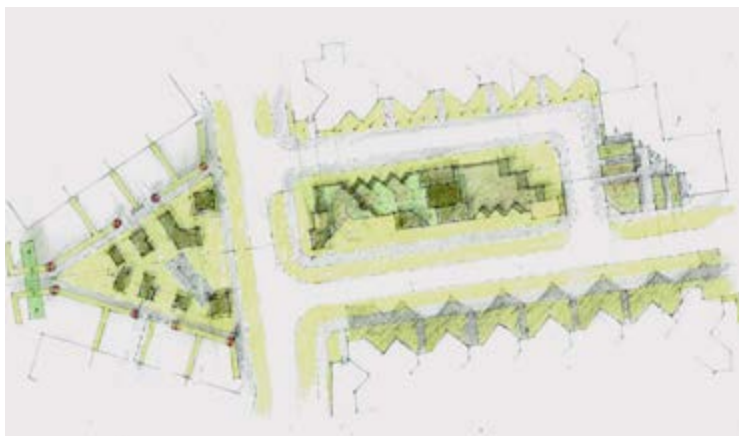
**FIG. 5**  
Axonométrie des projets du Contrat de Quartier Durable (© ERU en collaboration avec l'administration communale Berchem-Sainte-Agathe).



**FIG. 6**  
La Cité Moderne, Berchem Sainte-Agathe s.d. (© CIVA collections, Brussels).



**FIG. 7**  
Avant-projet de la place des Coopérateurs (© Karbon – Ann Voets – Architectures Parallèles – Ecorce – Stratec – Copeb).



**FIG. 8**  
Projet de reconstitution du jardin cubiste (© Ann Voets).



**FIG. 9**  
Avant-projet de la Maison des Initiatives et Solidarités (© Agmen - Studio Lauka - Lokus - JZH & Partners - De Fonseca).

## BIBLIOGRAPHIE

*10 sites de logements sociaux à découvrir. Journées du Patrimoine 1997*, Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB), 1997.

BOURGEOIS, P., « La Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe », *L'Habitation à bon marché*, 10, 1925, p. 182-190.

BOURGEOIS, V., « La Cité Moderne », *L'Habitation à bon marché*, 10, 1923, p. 245.

DE SALLE, J., OLEFFE, A., *Les sites remarquables du patrimoine social bruxellois*, Cooparch-RU, Bruxelles, 2000.

FLOUQUET, P.-L., *Victor Bourgeois. Architectures 1922-1952*, éd. Art et technique, Bruxelles, 1952.

HENNAUT, E., LIESENS, L., *Cités-Jardins en Belgique 1920-1940*, éd. Archives d'Architecture moderne (AAM), Bruxelles, 1994.

SMETS, M., *L'avènement de la cité-jardin en Belgique. Histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930*, éd. Mardaga, 1979.

STRAUVEN, I., *Les frères Bourgeois. Architecture et plastique pure*, éd. Archives d'Architecture moderne (AAM), Bruxelles, 2005.

STRAUVEN, I., *Victor Bourgeois 1897-1962: Modernity, Tradition & Neutrality*, éd. NAI010, Rotterdam, 2021.

ERU, AAC, CSD, programme de base du Contrat de Quartier Durable «100 ans plus tard: réenchantons la Cité Moderne», Bruxelles, 2022.

KARBON, Ann Voets, *Architecture Parallèle*, Ecorce, Stratec, Espaces publics: avant-projet, Bruxelles, 2024.

Agmen, studio Lauka, LOKUS JZH & Partners De Fonseca, *La Maison des Initiatives et des Solidarités: avant-projet*, Bruxelles, 2025.



### Comité de rédaction

Jean-Marc Basyne, Julie Coppens, Suzanne Gillijns Paula Dumont, Valerie Orban et Cecilia Paredes.

### Coordination scientifique

Paula Dumont

### Conseillers experts

Manuela Core, Caroline Criquillon, Eric Demelenne, Catherine Leclercq, Anne Totelin, Manja Vanhaelen

### Coordination de l'iconographie

Paula Dumont avec l'appui de Julie Coppens

### Auteurs/ collaboration rédactionnelle

Carmen Azevedo, Renaud Bardez, Veronique Boone, Manuela Core, Caroline Criquillon, Carla Debarre, Odile De Bruyn, Eric Demelenne, Florence Doneux, Paula Dumont, Elisabeth Gerard, Thierry Henrard, Vincent Heymans, Chantal Kesteloot, Jochen Ketels, Philippe Leblanc, Catherine Leclercq, Isabelle Lecocq, Murielle Lesecque, Cécile Mairy, Valérie Orban, Cecilia Paredes, Emilia Pauchard, Savinien Peeters, Noémie Petit, Anne-Marie Pirlot, Mathilde Semal, Maité Springael, Caroline Styfhals, Barbara Van Der Wee, Manja Vanhaelen, Wivine Wailliez, Catherine Walraevens, Stefan Wouters

### Rédaction finale en français

Valérie Orban

### Rédaction finale en néerlandais

Paula Dumont

### Traduction

Oneliner

### Traduction Abstract

service traduction SPRB

### Relecture

Anne Marsaleix, Philippe Charlier, Julie Coppens, Alice Gerard, Nazim Lison Marina Rainoldi, Brigitte Van der Bruggen

### Liste des abréviations

AGR – Archives générales du Royaume  
AGRBC – Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale  
AVB – Archives de la Ville de Bruxelles  
CIVA – Centre international pour la ville, l'architecture et le paysage  
ISAD – Institut Supérieur des Arts décoratifs  
KIK-IRPA – Koninklijk Instituut voor het Kunstpatrimonium Institut royal du Patrimoine artistique  
SLRB – Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
TP – Travaux publics  
ULB – Université Libre de Bruxelles

### ISSN

2034-578X

### Dépôt légal

D/2026/6860/002

Dit tijdschrift verschijnt ook in het Nederlands onder de titel "Erfgoed Brussel".

### Cartographie article 3

Emilia Pauchard

### Graphisme

Toast Confituur Studio

### Création de la maquette

Polygraph

### Impression

InitialP

### Diffusion

Cindy De Brandt, Ilse Weemaels.  
bpeb@urban.brussels

### Coordination des publications

Cecilia Paredes

### Remerciements

Philippe Charlier, Céline Cheron, Adrien Dominique, Caroline Esgain, Marine Gerard, Pascale Ingelaere, Romain Landmeters, Harry Lelièvre, Muriel Muret, Jules Poncin

### Éditeur responsable

Sarah Lagrillière, directrice générale adjointe, urban.brussels (Service public régional Bruxelles Urbanisme & Patrimoine) Mont des Arts 10-13, 1000 Bruxelles

Les articles sont publiés sous la responsabilité de leur auteur. Tout droit de reproduction, traduction et adaptation réservé.

### Contact

Direction Connaissance et Communication  
Mont des Arts 10-13,  
1000 Bruxelles  
www.patrimoine.brussels  
editions@urban.brussels

### Crédits photographiques

Malgré tout le soin apporté à la recherche des ayants droit, les éventuels bénéficiaires n'ayant pas été contactés sont priés de se manifester auprès de la Direction Connaissance et Communication d'urban.brussels.

### Déjà paru dans Bruxelles Patrimoines

001 – Novembre 2011 – Rentrée des classes

002 – Juin 2012 – Porte de Hal

003-004 – Septembre 2012 – L'art de construire

005 – Décembre 2012 – L'hôtel Dewez

Hors série 2013 – Le patrimoine écrit notre histoire

006-007 – Septembre 2013 – Bruxelles, m'as-tu vu ?

008 – Novembre 2013 – Architectures industrielles

009 – Décembre 2013 – Parcs et jardins

010 – Avril 2014 – Jean-Baptiste Dewin

011-012 – Septembre 2014 – Histoire et mémoire

013 – Décembre 2014 – Lieux de culte

014 – Avril 2015 – La forêt de Soignes

015-016 – Septembre 2015 – Ateliers, usines et bureaux

017 – Décembre 2015 – Archéologie urbaine

018 – Avril 2016 – Les hôtels communaux

019-020 – Septembre 2016 – Recyclage des styles

021 – Décembre 2016 – Victor Besme

022 – Avril 2017 – Art nouveau

023-024 – Septembre 2017 – Nature en ville

025 – Décembre 2017 – Conservation en chantier

026-027 – Avril 2018 – Les ateliers d'artistes

028 – Septembre 2018 – Le Patrimoine c'est nous !

Hors-série – 2018 – La restauration d'un décor d'exception

029 – Décembre 2018 – Les intérieurs historiques

030 – Avril 2019 – Bétons

031 – Septembre 2019 – Un lieu pour l'art

032 – Décembre 2019 – Voir la rue autrement

033 – Printemps 2020 – Air, chaleur, lumière

034 – Printemps 2021 – Couleurs et textures

035 – Printemps 2021 – Georges Houtstont et la fièvre ornemaniste de la Belle Époque

036 – Automne 2022 – Points de vue

037 – Automne 2024 – Objets et collections

038 – Printemps 2025 – Focus 1939-99

039 – Été 2025 – Reconvertir les bureaux

040 – Printemps 2026 – Art Déco, résolument moderne

Retrouvez tous les articles sur [www.patrimoine.brussels](http://www.patrimoine.brussels)



Résolument engagé dans la société de la connaissance, urban.brussels souhaite partager avec ses publics un moment d'introspection et d'expertise sur les thématiques urbaines actuelles. Les pages de Bruxelles Patrimoines offrent aux patrimoines urbains multiples un espace de réflexion ouvert et pluraliste.

L'Art Déco est indissociablement lié à l'esprit de l'entre-deux-guerres, période durant laquelle une vague de renouveau traverse la société. Ce numéro souhaite mettre en lumière cet aspect, avec des contributions qui abordent des thèmes sociétaux, comme l'accès des femmes à la profession d'architecte, ainsi que des sujets plus techniques, tel le défi que représentent les nouveaux matériaux de l'époque pour la restauration du patrimoine Art Déco aujourd'hui.

**Sarah Lagrillière**  
Directrice Générale Adjointe

# U



20 €



ISBN 978-2-87584-241-1