



CRMSF/RA/2025/annexe 3

NOTE DE POLITIQUE GÉNÉRALE DE LA CRMSF

La rénovation énergétique de cités ouvrières à valeur patrimoniale

CONTEXTE

En 2025, la CRMSF a été amenée à examiner la question de la rénovation de cités ouvrières à valeur patrimoniale, lesquelles sont présentes dans la plupart des communes wallonnes et dont certaines sont classées mais surtout dont un grand nombre figurent à l'Inventaire régional du Patrimoine. Celui-ci recense en effet 101 cités dont 30 bénéficient d'un statut renforcé (pastille).

La rénovation de ce patrimoine constitue un enjeu majeur pour la Wallonie, qui implique la conciliation d'exigences multiples :

- respect des caractéristiques patrimoniales ;
- exigence de performance énergétiques (PEB) applicable au bâti ancien ;
- articulation avec les politiques régionales relatives au logement public ;
- cohérence avec les stratégies de transition et de durabilité.

ANALYSE

Ces cités ouvrières présentent une architecture domestique spécifique qui contribue à l'image « **d'un volume continu** ». Parmi les caractéristiques récurrentes, on retrouve :

- des façades sobres, répétitives créant un rythme urbain marqué ;
- une continuité dans l'emploi des matériaux, les proportions, les gabarits ;
- un traitement homogène et standardisé des élévations et toitures ;
- une articulation soignée entre le bâti et paysage environnant.

L'ensemble ouvrier doit donc être perçu comme un système urbain cohérent, où chaque bâtiment, chaque volume d'habitat et chaque espace ouvert contribue à la perception globale d'un ensemble homogène. La modification, même ponctuelle d'un seul élément, peut rompre l'équilibre du modèle d'origine et créer un précédent susceptible d'entraîner un effet d'appel pour d'autres interventions similaires. À terme, ces transformations non maîtrisées pourraient conduire à une perte irréversible pour le patrimoine.

Les unités d'habitation de ces cités, bien que construites sur des bases modulaires et répétitives, se distinguent souvent entre elles par la présence de détails tels que des débordements de toitures, auvents ou marquises, seuils débordants, encadrement de baies, cordons horizontaux, etc. Ces éléments répondent à une fonction tant esthétique (proportions équilibrées, lignes fines et tendues, horizontalité), que fonctionnelle (protection des entrées, gestion de la lumière et de la pluie). Elles présentent en outre généralement un jeu de polychromie qui, par le contraste des teintes utilisées (soubassements, allèges, encadrements de baies...) mais également par le rendu des matériaux (par exemple, granulosité de la brique opposée à un enduit lisse), participe à la dynamique de ces façades.

Toute intervention lourde modifiant les épaisseurs de murs, l'aspect des façades ou leur cohérence rythmique, altérerait non seulement l'unité concernée, mais également l'identité architecturale de l'ensemble.

Face à l'enjeu énergétique auquel sont confrontés les propriétaires de tels logements, qu'ils soient privés ou publics, la tentation est grande d'opter pour un remplacement de châssis et l'isolation extérieure des façades et/ou toitures, a fortiori face à l'étroitesse des espaces intérieurs. Or, l'efficacité d'une isolation thermique par l'extérieur est étroitement liée au rapport entre la surface d'échange et le volume chauffé. Dans ce type d'architecture aux pignons souvent mitoyens, la surface de façade disponible est relativement limitée et largement structurée par la présence d'éléments saillants — tels que auvents, appuis, bandeaux ou encadrements de baies — qui fragmentent les parois. Ces dispositifs réduisent non seulement la surface à isoler, mais constituent également autant de points singuliers susceptibles de générer des ponts thermiques.

CONCLUSION ET RECOMMANDATION

Avant toute chose, il convient de rappeler qu'en matière de restauration du patrimoine, au-delà des certains principes théoriques qui encadrent les interventions, chaque opération relève avant tout d'un cas particulier. Elle nécessite une approche spécifique, fondée sur une analyse approfondie et sensible de l'existant. Cette lecture fine des lieux — qu'elle soit historique, matérielle ou contextuelle — doit ensuite être mise en dialogue étroit avec les intentions et la qualité du projet, afin d'aboutir à une intervention à la fois pertinente, cohérente et respectueuse de l'identité du patrimoine concerné.

Au regard des éléments exposés ci-dessus, la CRMSF recommande de ne pas privilégier une solution unique ou standardisée en matière de rénovation énergétique des cités ouvrières à valeur patrimoniale. Toute intervention doit être appréciée au cas par cas, sur la base d'une étude énergétique fine (comportement thermique réel du bâti, identification des postes de déperditions, analyse des ponts thermiques et des effets induits). La Commission est par ailleurs convaincue que, dans ce type d'architecture domestique, caractérisée par la continuité des façades et toitures et la présence d'éléments saillants et de détails constitutifs de l'identité de l'ensemble, le gain énergétique attendu de mesures lourdes s'avère bien souvent faible au regard de la perte patrimoniale potentielle et du risque d'altération irréversible de la cohérence d'ensemble. Ainsi, la Commission estime que l'isolation par l'extérieur de ce type d'ensemble est à éviter.

Par ailleurs, la Commission s'interroge : vu la taille réduite des logements, l'évolution des modes d'habiter et d'occupation de l'espace, l'importance du parc immobilier que constituent les cités ouvrières, ainsi que le nombre non négligeable de biens aujourd'hui inoccupés, ne conviendrait-il pas d'envisager, dans le cadre d'une réflexion globale de rénovation, la fusion de deux, voire trois unités d'habitation ? Une telle approche permettrait d'améliorer significativement la qualité de vie des occupants, tout en rendant envisageable la mise en œuvre d'une isolation par l'intérieur, et ainsi de préserver les caractéristiques patrimoniales des façades.

Enfin, la Commission attire l'attention sur la distinction à apporter entre d'une part les ensembles restés sous la gestion d'un seul propriétaire, comme une société de logements sociaux, et d'autres part les unités d'habitats cédées à des propriétaires privés distincts. Cette seconde configuration apparaît comme la plus vulnérable d'un point de vue patrimonial.

Il serait dès lors pertinent de sensibiliser les autorités communales ou régionales en les incitant à élaborer, à l'image de la démarche mise en place pour la cité ouvrière du Grand-Hornu, une charte spécifique qui regrouperait les prescriptions patrimoniales à respecter lors des interventions et travaux de restauration, afin d'accompagner et de guider les propriétaires dans la préservation cohérente de cet habitat.