



ICA Housing **Site Visit**

Thursday 26 April 2012

Kapelleveld
Floréal
Le Logis



source:

Dossier hors série de septembre 1993, Décider son logement - L'habitat coopératif à Bruxelles:
Edité par *La Fonderie*. www.lafonderie.be

KAPELLEVELD

Situation :

- à cheval sur les communes de Woluwe-St-Lambert et Woluwe-St-Pierre, au lieu-dit « Kapelleveld »

Nombre d'habitations :

- maisons : 560
- appartements : 236

Nombre d'habitants :

- 1908

La S.C. Kapelleveld est la dernière-née des coopératives de locataires de la première génération. Elle fut constituée le 6 août 1922, peu de temps avant que les orientations politiques en matière de logement ne découragent tout à fait ce type d'initiatives jugées trop indépendantes et trop onéreuses.

Kapelleveld a probablement été la coopérative qui reçut le plus de soutien de la part des partisans de la formule « cités-jardins » au sein même de la Société nationale des Habitations et Logements à bon marché. C'est ainsi que l'on retrouve parmi les membres fondateurs E. Vinck, alors président de la S.N.H.L.B.M., O. Velghe, vice-président de la même société et A. Van Billoen, administrateur, également co-fondateur de la S.C. Le Logis. Les terrains retenus pour établir le site de la cité avaient été achetés par la S.N.H.L.B.M. qui les céda partiellement à la future coopérative.

L'appel pour regrouper les candidats-locataires fut lancé principalement parmi les fonctionnaires de différents ministères dont les revenus entraient dans la tranche déterminée par la politique du

logement à bon marché. Aux agents de l'Etat, se joignirent également des employés communaux, des retraités et des ouvriers venus de différents horizons.

Kapelleveld a constitué, en même temps que la Cité Moderne et quelques quartiers de Floréal, mais sur une plus grande échelle encore, un vaste chantier d'expérimentation de nouveaux procédés de construction. La société fit appel aux architectes les plus impliqués dans le courant moderniste pour appliquer à la fois les techniques et les principes esthétiques nouveaux dans le domaine de l'habitation populaire. Huib Hoste, Antoine Pompe, François Hoeben et Paul Rubbers ont tous participé à l'aventure des cités-jardins d'une manière ou d'une autre. Louis Van der Swaelmen acheva à Kapelleveld l'urbanisation de la ceinture verte autour de Bruxelles dont il avait rêvé.

Le projet de départ prévoyait plus de 400 maisons d'habitation et quelques commerces. Cinq ans furent nécessaires à son édification.

Mais les sociétaires de Kapelleveld, pas plus que ceux des autres coopératives de cette époque, ne se sont arrêtés à la simple ambition de se loger à bon marché. L'isolement de la cité, alors établie en rase campagne, a rapidement fait apparaître le besoin de créer des lieux de rencontres et d'activités collectives. Dans son plan d'implantation primitif, Louis van der Swaelmen avait prévu de nombreuses infrastructures sportives et culturelles : stade, « natatorium », courts de tennis, plaine de jeux, ... qui, bien sûr, n'avaient pas été acceptées par la S.N.H.L.B.M..

En 1934, les coopérateurs fondent le Centre civique de Kapelleveld, une association qui gère depuis bientôt soixante ans les installations culturelles et sportives de la cité : salle de fêtes et de sports, bibliothèque publique, terrain de football, plaine de jeux, courts de tennis, etc.

Après la seconde guerre mondiale, la société entame de nouvelles phases de constructions : 136 maisons unifamiliales et 232 appartements construits dans l'optique de permettre aux habitants les plus âgés de rester dans la cité tout en occupant un logement plus adapté à leur vie.



Comme dans les autres cités, mais peut-être plus qu'ailleurs étant donné l'utilisation initiale de matériaux de construction nouveaux et de techniques expérimentales, la société a endossé de profonds travaux de réhabilitation de son patrimoine ancien.

Mais l'élément le plus significatif de Kapelleveld est la permanence que la société s'efforce de maintenir, malgré la tendance profonde au repli sur soi, de l'organisation d'activités collectives et le maintien d'un esprit coopératif. En témoigne le discours prononcé par M. Dessy, alors administrateur-gérant de la société coopérative, à l'occasion du 50^e anniversaire du Centre civique :

Que se passait-il il y a cinquante ans et même davantage ? (...) Lors de sa séance du 9 septembre 1933, le Conseil d'Administration de la Société coopérative décida, à l'unanimité, de fonder un cercle dont le but bien défini (...) ne sera pas seulement l'agrément mais surtout le perfectionnement moral et intellectuel des habitants de la Cité.

La nouvelle association s'était fixé comme objectifs : l'accroissement et l'amélioration du bien-être des habitants; le développement rationnel et harmonieux et l'ennoblissement de la vie et des besoins de chacun, ainsi que la recherche des satisfactions qui y correspondent; l'organisation méthodique, éducative et instructive des loisirs et des agréments et l'élévation de leur niveau. Pour cela, elle pourrait avoir recours à tous les moyens dignes de son but et entre autres : étendre et fortifier la culture physique, intellectuelle et morale des habitants; stimuler et fortifier les sentiments de dignité humaine, de solidarité et d'entraide, l'esprit de coopération et de désintéressement, le respect d'autrui et le souci du bien commun, l'intérêt et le dévouement envers la collectivité et la chose publique. Voilà déjà des raisons suffisantes pour que le nouveau groupe ne s'appelle pas tout simplement « Cercle sportif » ou « Cercle culturel » de Kapelleveld, mais qu'il prenne la dénomination de « Centre civique de Kapelleveld ». (...)

Mais l'éducation civique doit être permanente. Les activités culturelles du Centre civique doivent être maintenues et, si possible, développées. Quant aux activités sportives, c'est dans le second tome de « L'Emile » que J.-J. Rousseau a écrit : Pour apprendre à penser, il faut exercer nos membres, nos sens, nos organes qui sont les instruments de notre intelligence; et pour tirer tout le parti possible de ces instruments, il faut que le corps qui les fournit, soit robuste et sain. Ainsi, bien que la véritable raison de l'homme se forme indépendamment du corps, c'est la bonne constitution du corps qui rend les opérations de l'esprit faciles et sûres. Cette citation n'est-elle pas le meilleur éloge que l'on puisse faire de tous ceux qui animent, enseignent et pratiquent le sport au sein du Centre civique de Kapelleveld ?



FLOREAL

Situation :

- à Watermael-Boitsfort, sur le plateau des Trois Tilleuls

Nombre d'habitations :

- maisons : 313
- appartements : 401

Nombre d'habitants :

- 713 ménages



Floréal, comme la cité voisine *Le Logis*, a été constituée presque immédiatement après la première guerre mondiale et la création de la Société nationale des Habitations et Logements à bon marché, le 30 mars 1922. Les deux cités, souvent confondues en une seule, ont pourtant deux milieux fondateurs différents. Alors que *Le Logis* réunit au départ des employés de la C.G.E.R., *Floréal* prit naissance dans le milieu des ouvriers typographes bruxellois, sous l'impulsion de J.-F. Husdens, lui-même typographe au journal « Le Peuple ».

Comme d'autres jeunes coopératives de l'époque, *Floréal* bénéficia de l'appui de la toute jeune S.N.H.L.B.M. et du Ministre socialiste Joseph Wauters (alors Ministre de l'Industrie et du Travail).

Dans la foulée du *Logis* récemment constitué, *Floréal* acquit une partie des terrains situés sur le plateau de Watermael-Boitsfort que la création du boulevard du Souverain venait de mettre en valeur. Les deux coopératives ne furent pas bien accueillies par la Commune. A l'origine, l'urbanisation du plateau des Trois Tilleuls avait fait l'objet d'une convention entre un promoteur immobilier, E. Parmentier, soutenu par Léopold II, et les autorités communales. Parmentier prévoyait de développer un quartier résidentiel, bourgeois et aristocratique reliant l'avenue de Tervuren à la chaussée de La Hulpe. La mort de l'homme d'affaires suivie par celle du roi avait fait avorter ces projets. La commune considéra longtemps d'un mauvais œil ces « ouvriers », recrutés de surcroît dans la mouvance du parti socialiste de l'époque.

Afin de créer une unité dans l'aménagement des deux quartiers coopératifs, le Conseil d'administration de *Floréal* choisit Louis Van der Swaelmen et Jean-Jules Eggericx pour diriger les travaux

d'urbanisme et d'architecture parallèlement à ceux dont ils avaient la responsabilité pour la construction du *Logis*.

Le premier plan d'ensemble prévoyait 450 maisons réparties sur une vingtaine d'hectares. Les architectes François, Moenart et Eggericx élaborèrent des types de logement différents tandis que L. Van der Swaelmen tirait parti du terrain en déclivité pour créer un réseau de venelles reliant les jardins des coopérateurs aux places et squares publics.

La société dut renoncer, elle aussi à l'édification des locaux à usage communautaire prévus par les concepteurs : centre civique, plaines de jeux, courts de tennis, etc. Par contre, elle dut vendre également



plusieurs dizaines de maisons unifamiliales pour pouvoir continuer à financer son programme de construction.

En 1925, 315 logements étaient achevés. Les premiers coopérateurs avaient aménagé dans un quartier sans égouts, sans trottoirs, sans éclairage public, etc. La société décide de transformer une de ses maisons, rue des Cannas, pour y abriter son centre d'activités communautaires; ce sera la *Maison pour Tous*, lieu de réunion, centre de consultation pour nourrissons et bibliothèque.

En 1927, l'architecte de la cité, J.-J. Eggericx imagina une solution architecturale pour répondre aux problèmes financiers de la coopérative et à son besoin pressant d'un centre d'animation et commercial. Ce sera l'immeuble du *Fer à Cheval*, innovation dans le domaine du logement social pour son époque.

Le « *Fer à Cheval* » est un immeuble de rapport. En effet, la cité de « *Floréal* » bouclait son budget en perte. Pour radouber, on pouvait augmenter les loyers. C'était un moyen : la fiscalité, l'impôt, l'appel de fonds. Il y en avait un autre. On fit une remarque : la cité ne possédait pas de magasins. Or, à proximité, on construisait des maisons de style baroque, où s'achalandaient aussitôt boucherie, mercerie, épicerie, boulangerie. Ces commerçants allaient exploiter la Cité sans prendre part à sa vie et sans lui verser leur quote-part. On conçut aussitôt la construction d'un immeuble de rapport. Cet immeuble serait composé à sa base de locaux spécialement aménagés pour le commerce, tous les genres de commerce, et qui seraient loués à prix plus fort, naturellement. Par-dessus, des appartements plus chers que ceux du commun, parce qu'ils seraient occupés par des commerçants d'en bas ou par d'autres, plus aisés, qui devraient payer la jouissance d'un panorama. L'architecte intervint. Et c'est à ce problème, utili-

tairement et esthétiquement traité, que l'on doit des plus beaux monuments de l'architecture moderne dans notre pays..., *L'Habitation à bon marché*, février 1930, pp. 23-24.

Conçu comme un point de ralliement entre les cités *Floréal* et *Le Logis*, l'immeuble du *Fer à Cheval* était à l'époque où il fut construit, l'immeuble le plus élevé de la région bruxelloise. J.-J. Eggericx obtint le prix d'architecture *Belvédère* pour cette réalisation en 1929.

Après la seconde guerre mondiale, le programme de construction de la coopérative se poursuivit étape par étape, centré sur les immeubles plurifamiliaux. Entre 1949 et 1976, 250 logements supplémentaires viennent s'ajouter.

Aujourd'hui *Floréal* gère plus de 700 logements pour 713 ménages de sociétaires. L'harmonie y est toutefois rompue par la présence de locataires qui ne sont pas coopérateurs.

Ici aussi, l'esprit coopératif des temps difficiles a fait place à une vie de quartier plus individualiste. La consultation O.N.E. existe toujours. La *Maison pour tous* se situe actuellement au square des Archiducs, on l'utilise pour des réunions, des fêtes, des expositions, etc.

Il y a eu à *Floréal* une équipe de football dissoute depuis longtemps. Le terrain est actuellement loué au *Racing* de Bruxelles.

On peut se contenter de vivre à *Floréal* comme dans n'importe quel quartier d'habitation au charme certain. Mais le besoin de renouer des liens entre les habitants n'est pas totalement évanoui. Exemple, ce récent projet de recréer un équipe de football ou l'initiative de certains habitants de se regrouper pour résoudre certains problèmes de quartier. Les nouveaux arrivants chez qui on constate un regain d'intérêt pour les problèmes de gestion de la cité pourraient prendre la relève.

LE LOGIS

L'ensemble des habitations de la coopérative *Le Logis* est accolé à celui de *Floréal*, avec laquelle il forme un duo homogène, un vaste ensemble dont on ignore parfois qu'il est géré par deux sociétés différentes.

Le faire-part de naissance du *Logis* parut dans *Le Soir* du 12 octobre 1921 en ces termes : *Dans le courant du mois de juin de cette année, un groupe d'hommes jeunes à l'esprit prompt et décidé réunissait quelques-uns de leurs collègues employés comme eux pour leur exposer un projet de constructions à bon marché. L'enthousiasme et la foi, autant que la nécessité les guidèrent, et une propagande rapide faite auprès des employés de la Caisse d'Épargne et de quelques autres grandes administrations provoqua bientôt le ralliement de près de 300 adhérents... Constituée sous le patronage de la Société nationale des Habitations et Logements à bon marché auprès de laquelle elle a rencontré le plus éclairé et le plus empressé des appuis, cette société coopérative groupe plus de 225 coopérateurs tous employés... Ce projet comporte, en effet, la création de 225 maisons disséminées dans la verdure et d'un loyer mensuel d'environ 70 francs. Le plateau des Trois Tilleuls à Watermael-Boitsfort, choisi pour son emplacement, couvre une superficie de 8 hectares et est situé dans un site magnifique d'où la vue s'étend jusqu'à la forêt de Soignes.*

L'architecte choisi par le conseil d'administration, Jean-Jules Eggericx travaille à la S.N.H.L.B.M.. Il sera chargé également de superviser les travaux de *Floréal*. L'urbaniste Louis Van der Swaelmen donnera toute la mesure de son talent à la conception d'ensemble des deux cités.

Au gré des financements accordés par la S.N.H.L.B.M., *Le Logis* construisit entre 1921 et 1937, 457 maisons et 82 appartements mais fut obligé de vendre certaines d'entre elles. Ce qu'elle s'efforça de faire en faveur de ses coopérateurs déjà inscrits.

Groupe d'enfants, place de l'Octogone au Logis en 1925.
Photo Famille Vanderheyden

Situation :

- plateau des Trois Tilleuls à Watermael-Boitsfort

Nombre d'habitations :

- maisons : 611
- appartements : 431

Nombre d'habitants :

- 2.833



Le financement des équipements collectifs, comme dans les autres cités, sera assuré par la coopérative elle-même. *Le Logis*, isolé lors de sa création, habité par de nombreux jeunes ménages dut se doter d'écoles maternelles. La première se tiendra dans la maison d'une coopératrice, puis sera interdite quelque temps plus tard. Les coopérateurs, soutenu par l'architecte Eggericx, se cotiseront pour construire deux écoles desservant les quartiers les plus éloignés. Acceptées en fin de compte par l'Etat qui subsidiera le traitement des instituteurs, puis par la Commune de Boitsfort, les écoles maternelles du *Logis* sont devenues écoles communales et sont actuellement au nombre de trois.

Le Centre social du Logis a été érigé en 1930 sur les mêmes principes que ceux qui régissent le *Fer à Cheval de Floréal*.

L'ensemble des Trois Tilleuls est conçu tel un point de référence entre différents quartiers de la cité. Pour en financer la construction, *Le Logis* l'intégra dans un ensemble d'appartements et de commerces dont la location devait permettre de financer une partie des frais. On y installa une salle de spectacle, on y aménagea une bibliothèque, une salle de conférences, on y accueillit des consultations O.N.E., etc.

Dans les années 1950, *Le Logis* reprend un programme de construction qui s'axe progressivement sur les immeubles plurifamiliaux.

2.833 habitants formant 1.042 ménages vivent actuellement au *Logis*. La cité a veillé à conserver la qualité et l'ordonnance de son environnement tel qu'il a été conçu et voulu par son créateur, Louis Van der Swaelmen et qui en fait aujourd'hui un îlot d'habitations privilégié.

Enfants, petits-enfants de coopérateurs s'y sont succédé intégrant les nouveaux arrivants. L'intérieur des maisons a totalement changé, les sociétaires ayant adapté progressivement les critères du logement social des années 20 – surfaces minimum, pas de salle de bains, pas de chauffage central, pas d'équipement de cuisine – aux exigences actuelles du confort. Mais l'apparence extérieure des immeubles, qui fait tout le charme de l'ensemble, est soigneusement protégée par la société.



Difficile de rentrer au *Logis*, lequel voit affluer comme n'importe quelle autre société bruxelloise des milliers de demandes. Mais ici, les habitants restent longtemps, déménageant parfois pour un autre logement dans un ensemble du *Logis*, selon qu'il est adapté à son évolution familiale.

L'esprit coopératif qui a soudé les membres lors des années difficiles de l'installation s'est dilué lors de l'intégration progressive de la coopérative dans un environnement urbain plus dense. L'association sportive des débuts, les consultations O.N.E., le ciné-club, etc ont été concurrencés par l'offre extérieure et la relève d'une équipe d'animation motivée n'a pas été assurée. Malgré cela, certaines activités subsistent telles que l'organisation de la Saint-Nicolas, les projections d'« Exploration du Monde » ou le club du 3^e âge.

Mademoiselle Vanderheyden – Habitante du Logis

Au fond, tout le quartier était un grand jardin. On pouvait jouer partout sans danger. Comme véhicule, il y avait la charrette du laitier et celle du boulanger. Les rues n'étaient pas pavées au début, c'était de la cendrée. Il y avait énormément d'enfants mais du point de vue famille nombreuse, nous étions l'exception. En général, elles étaient de trois enfants, les maisons n'étaient pas faites pour de plus grandes familles.

On formait des bandes par quartier. Mon frère était un batailleur, on l'avait appelé un moment « le chef du Logis ». Avec lui, j'ai participé à des batailles, les mauvais coups c'est avec lui que je les ai faits. On se bagarrait avec les gamins de la rue des Grèbes, un autre quartier du Logis, parfois même avec des pierres et des bâtons. Comme quoi, les jeunes ont toujours fait des bêtises, et parfois assez sérieuses.



KAPELLEVELD

Location: Between the communes of Woluwe-St-Lambert and Woluwe-St-Pierre

Homes: Houses: 560 / Apartments: 236

Residents: 1,908

Kapelleveld is the last housing co-operative of the first generation. It was constituted on August 6, 1922, shortly before the housing policy guidelines discouraged this type of initiative as being too independent and expensive.

Kapelleveld has probably been the co-operative that received the most support from the supporters of the city-gardens concept of SNHLBM. Among its founding members were E. Vinck and O. Velghe, respectively president and vice-president of SNHLBM, and A. Van Billoen, director and co-founder of Le Logis. The land used to establish Kappelleveld had first been purchased by SNHLBM and subsequently partially transferred to the co-operative.

The recruitment to get candidate-tenants was done among the public service employees of several ministries who earned the appropriate level of income according to the housing policy. The communal employees, retired people and blue collar workers also joined the project.

Kapelleveld has, at the same time as La Cité Moderne and some neighbourhoods of Floreal, experimented several new construction techniques but on a larger scale. The co-operative appealed to the architects most involved in the new modernist trend to apply the new technical and aesthetic principles of popular housing. Huib Hoste, Antoine Pompe, François Hoeben and Paul Rubbers have all participated in one way or another in the adventure of the garden city development. With Kapelleveld Louis Van der Swaelmen completed his dream of a green belt around Brussels.

The initial project provided for more than 400 dwellings and some shops. It took five years to complete the project.

But the members of Kapelleveld, as with the co-operators from the other co-operatives, did not stop at answering their individual housing needs. The distant location of the City, quickly created the need for places to meet and gather for collective activities. In the original design, Louis van der Swaelmen had planned for numerous sporting and cultural infrastructures which were not accepted by SNHLBM.

In 1934, the co-operators founded the Kapelleveld Civic Centre, an association which has managed the cultural and sports facilities for the City for over 60 years: festivals and sports halls, public library, football field, games plot, tennis courts, etc.

After World War II, the co-operative began a new construction phase: 136 single-family homes and 232 apartments built to allow senior people to stay in the City while occupying a dwelling adapted for their life.

As in other cities, but perhaps more so than anywhere else, because of the use of new materials and building techniques the co-operative endorsed comprehensive rehabilitation works of its built heritage.

But the most significant element of Kapelleveld is the constant desire of the co-operative to maintain the co-operative spirit and the ongoing planning and organisation of collective activities despite the tendency of individualistic behaviour. As shown in the speech delivered by Mr. Dessy, then Administrator - Manager of the co-operative at the occasion of the 50th anniversary of Civic Centre:

What was happening 50 years and longer ago? (...) During the meeting held on 9 September 1933, the Board of directors of the co-operative decided, unanimously, to found a club with a well defined goal (...) which will not only be for pleasure but above all for the moral and intellectual development of the residents of the City. The new association had adopted the following objectives: increase and improve the welfare of the people; the rational and harmonious development and the ennoblement of life and the needs of everyone, and the research to satisfy them; the methodical organisation of the education and leisure (...). To do this, it could use all worthy means such as: extend and strengthen the physical, intellectual and moral aspect of the resident; stimulate and strengthen the human dignity, solidarity and self-help spirit of cooperation and disinterestedness, respect for others and the concern for the common good, the interest and dedication for the community and the public affairs. These are sufficient reasons that the new group isn't just simply called "Sports Club" or "Cultural Club!" of Kapelleveld, but the "Civic Centre of Kapelleveld". (...)

But the civic education must be done on a continuous basis. The activities of the Civic Centre should be maintained and, if possible, developed. With respect to sports activities, it is in the second volume of "L'Emile" that Jean-Jacque. Rousseau wrote: to learn how to think, we must exercise our limbs, senses, and organs which are the instruments of our intelligence; and to make the most of these instruments, the body must be robust and healthy. Although the real reason of man is formed independently of the body, it is the proper constitution of the body that makes the operations of the mind easy and safe. Is this not the best tribute we can make to those who facilitate, teach and practice sports at the Civic Centre of Kapelleveld?



Le Logis

Location: Plateau des Trois Tilleuls, Watermael-Boitsfort
Homes: Houses: 611 / Apartments: 431
Residents: 2,833

The homes of *Le Logis* and *Floreal*, situated next to each other, form a homogeneous housing complex but they are administered by two different co-operative housing societies.

The birth of *Le Logis* was announced in *Le Soir* newspaper on October 12, 1921, in these terms: “During the month of June of this year, a group of quick mind, committed young men decided to gather some of their colleagues’ employees to introduce them to a project of low-cost construction. Their enthusiasm and faith along with their needs and a promotional campaign done with the employees of the Caisse d’Epargne and some other major administrative agencies rapidly brought together nearly 300 supporters... Constituted under the patronage of the Société nationale des Habitations et Logements à bon marché (S.N.H.L.B.M.) (National Society of Housing and Low-Cost Housing Units) who provided enlightened and strong support, this housing co-operative society has more than 225 co-operators.....This project will create 225 houses in a green landscape with a monthly rent of about 70 francs. The plateau of Les Trois Tilleuls in Watermael-Boitsfort, chosen for its location, covers an area of 8 hectares and is located in a magnificent site where the view extends up to the forest of Soignes”.

The architect Jean-Jules Eggericx who was working at SNHLBM was chosen by the Board of Directors. He was also responsible for overseeing the work at Floreal. The urban planner Louis Van der Swaelmen put his talent to design the two sites.

As finance was becoming available from SNHLBM, Le Logis built 457 houses and 82 apartments between 1921 and 1937 but was forced to sell some of them. An effort was made to give priority to already registered co-operators.

The common equipment, as in other cities, was financed by the housing co-operative. Le Logis was remotely located when it was built and housed many young households and so had to build nursery schools. The first one was set up in one of the co-operative's homes, but this was prohibited later. The co-operators, with the support of the architect Eggericx, contributed financially to building two other schools to serve the remote neighbourhoods. Finally accepted by the State which paid the teachers' salaries; accepted afterward by La Commune of Boitsfort, the three schools of Le Logis became communal schools.

The social center of Le Logis was built in 1930 following the same principles as those governing the building of the Fer à Cheval in Floreal.

The Trois Tilleuils complex is designed as a point of reference between different areas of the City. Le Logis developed apartments and businesses and used the rental revenues to finance part of the development costs. A concert hall, library, conference facility were built and Le Logis welcomed "consultations ONE", etc. In the 1950s, Le Logis progressively restarted its building program and put more emphasis multi-families properties.

2,833 people from 1,042 households currently live at Le Logis. The City ensured it maintained the quality and environmental design of its creator, Louis Van der Swaelmen making Le Logis a place of advantaged homes.

Children and grandchildren succeeded the first co-operators while integrating newcomers. The interior of the houses have been completely revamped; the members gradually adapting the social housing minimum criteria of the 1920s – minimum square footage, no bathroom, no central heating, no kitchen equipment – to the current requirements. However, the building's exterior appearance, the charm of the complex, has been carefully protected by the co-op housing society. Nowadays, it is quite difficult to have a place at Le Logis which receives thousands of applications, more so than any other housing society in Brussels. The members stay a long time in Le Logis, only moving to another home more suitable to the changes in their family.

The co-operative spirit that welded members during the difficult years at the beginning has been diluted with the progressive integration of the co-operative in a denser urban environment. The sports association, the "consultations ON E", the movie-club, etc were in competition with the external organisations and the renewal of a community team has not been planned. Despite this, some activities remain such the celebrations of Saint-Nicolas, the projections of "Exploration of the world" and the seniors club.



FLOREAL

Location: Plateau des Trois Tilleuls, Watermael-Boitsfort

Homes: Houses: 313 / Apartments: 401

Residents: 713

Floreal, as Le Logis, was developed almost immediately after the First World War by SNHLBM on March 30, 1922. The two cities, often seen as being only one, come from different founders. While Le Logis has been developed by the employees of CGER,

Floreal was initiated by Brussels typography workers, lead by J. F. Husdens, from the newspaper "Le Peuple".

Like other young co-operatives, Floreal was supported by SNHLBM and the Socialist Minister Joseph Wauters (then Minister of Industry and Labour).

Following the recent development of Le Logis, Floreal acquired a portion of land located on the plateau of Watermael-Boitsfort that was gaining value due to the creation of the Boulevard du Souverain. The two co-operatives were not well received by the Commune. Originally, an agreement to develop the Plateau des Trois Tilleuls had been made between a real estate developer, E. Parmentier, and the communal authorities; an agreement that was supported by King Leopold II. The real estate developer Parmentier had planned to develop a bourgeois and aristocratic residential neighbourhood between the Avenue de Tervuren and La Hulpe. The death of the businessman followed by the death of the King stopped these projects. The commune did not have a good opinion of the workers who had been recruited from the Socialist Party.

The Board of Directors of Floreal chose the same architect and urban planner, Louis Van der Swaelmen and Jean-Jules Eggericx than Le Logis to ensure unity in the development of the two neighbourhoods.

The first plan included the building of 450 houses on 20 hectares. The architects François, Moenart and Eggericx developed different kinds of houses while L. Van der Swaelmen was taking advantage of the landscape to create a network of alleys linking the co-operative gardens and the public squares.

The co-operative was forced to give up the building of local community facilities planned by the designers such as the civic centre, games plot, tennis courts, etc. The co-operative also had to sell dozens of single-family homes to continue funding its construction program.

In 1925, 315 dwellings were completed. The first co-operators moved into a neighbourhood without sewers, sidewalks, lighting, etc. The co-operative decided to transform one of its homes in rue des

Cannas to house its community center called La Maison pour Tous. This was to be the meeting place, consultation for children and library centre.

In 1927, the architect Eggericx envisioned an architectural solution to the financial problems of the co-operative for its pressing need of a community and commercial centre. This was to be the building called Fer à Cheval, an innovation in the field of social housing at that time.

The Fer à Cheval is a commercial building. Indeed, Floreal was operating with a deficit budget. To solve this, it was possible to increase the rents and to use the route of taxation and call for funds. But there was also another possibility. People indicated that the City did not have any stores. But close by houses were being built in the baroque style where butchers, haberdashery, grocers, and bakers were starting businesses. These tradesmen would operate in the City without taking part in its life and without paying their share. A commercial building was immediately designed. This building would include ground level spaces for all types of trade, to be leased with higher prices of course. In the floors above, housing units were to be more expensive than those in the rest of the City, because they would be occupied by the tradesmen operating below or other people with higher incomes that would enjoy the view. The architect intervened. And it is because this problem was treated in a utilitarian and esthetical manner that we have now one of the most beautiful monuments of modern architecture in our country..... (L'Habitation à bon marché, February 1930, pp. 23 – 24)

Built as a rallying point between the Cities Le Logis and Floreal, the building Fer à Cheval was, at the time it was built, the highest building in the Brussels region. The architect Eggericx won the architectural Prize Belvédère for this achievement in 1929.

After World War II, the building program continued step by step with emphasis put on multi-family properties. Between 1949 and 1976, 250 additional homes were built.

Today Floreal manages more than 700 houses for 713 members. Harmony is however broken by the presence of tenants that are not co-operators.

Also the original co-operative spirit found during the difficult period at the beginning has given way to a more individualistic neighbourhood. The “consultation ONE” still exists. The community center La Maison pour Tous is now located in the square of the Archdukes, and it is used for meetings, festivals, exhibitions, etc.

Floreal once had a football team. The land is currently leased to the Racing of Brussels.

It is possible to live at Floreal like in any other charming neighbourhood. But the need to renew links between people still there. For example, this recent project led by some residents to recreate a football team or to come together to solve neighbourhood problems. Newcomers showing interest in the management problems of the City could become the next generation to take over.