

LA S.A. "LA WESTENDAISE" 1898-1906, NAISSANCE
DE LA PLAGE DE WESTENDE, LE REVE URBANISTIQUE
DE LA FAMILLE OTLET

par

Jean DELMEE

Licencié en histoire, U.C.L.

"Il y avait jadis un banc de terre dont Ostende occupait l'extrémité Est (Oast-tende) tandis que le bout Ouest était occupé par Westende. Ce banc fut submergé au XIVE siècle. C'est tout ce qu'on peut dire de cette petite localité qui a, elle aussi, la prétention de devenir un "bain de mer".

Et qui sait ? Quand la digue s'étendra de Knocke à La Panne, sans interruption, peut-être que les villages surgiront tout appareillés des sables, comme dans les contes de fées ! Jusque-là, Westende restera pauvre bourgade de 800 habitants, sans ressources, sans essor, sans avenir. Touristes, ne descendez pas voir la plage de Westende" (1). Cette description bien sévère, due au Français Auguin, date de 1898.

En 1914, E. Bartholeyns chantait un autre refrain : "La digue-promenade bâtie, sur une distance d'environ un Kilomètre d'hôtels et de villas pittoresques, relie Westende à Ostende. Unique au monde, elle est pour le littoral belge ce qu'est la célèbre Corniche pour la Côte d'Azur" (2).

Une fois tempérée l'exagération intransigeante ou enthousiaste de ces affirmations, on devine aisément que la période qui tourne autour du changement de siècle fut pour la plage de Westende le cadre de

(1) E. AUGUIN, *Plages belges, t. II, De Dunkerque à Ostende*, Paris, 1898, p. 17.

(2) E. BARTHOLEYNS, *La côte belge; de La Panne à Knocke*, Bruges, 1914, p. 137.

modifications radicales. En quelques années, un petit village de pêcheurs et d'agriculteurs allait devenir la station balnéaire la plus cotée au Sud-Ouest d'Ostende.

C'est de cette transformation que nous allons traiter dans le présent article (3). Mais pourquoi Westende ?

Aux origines du développement de ce village, on retrouve les composantes classiques qui président à la naissance de bon nombre de stations balnéaires belges. Un promoteur privé investit ses revenus industriels dans le cadre d'une société anonyme. Son entreprise est favorisée par l'arrivée d'un moyen de transport commode : le tramway. A l'aube du XXe siècle, il est souvent influencé par les idées de "town-planning" qui déboucheront sur les cités-jardins.

Si la création de Westende est un cas typique dans l'émergence du tourisme côtier en Belgique, elle nous éclaire aussi sur la mentalité des fondateurs et sur celle de leurs clients, la bourgeoisie industrielle. Elle nous fait découvrir également ce qu'étaient les conceptions urbanistiques et architecturales au tournant des XIXe et XXe siècles, ainsi que la gestion financière d'un "groupe" important.

Après avoir situé la création de Westende dans la perspective générale du tourisme côtier ainsi qu'au sein du groupe industriel et financier qui s'en occupa, nous décrirons ce que furent les activités de la Westendaise, comment elle naquit, ce que fut son programme, comment elle le réalisa. Nous décrirons ensuite ce que fut sa gestion financière.

1. LA SCENE ET LES ACTEURS

A une époque où la bourgeoisie issue du développement industriel a besoin de se faire voir dans des lieux plus aérés, aux paysages plus enchanteurs, à l'architecture plus harmonieuse que le centre des villes surpeuplées et polluées par l'industrie, les plages sablonneuses de notre littoral, encore peu visitées, si ce n'est par les Anglais, offraient un terrain privilégié aux promoteurs privés.

Dans le dernier quart du XIXe siècle et durant la période d'avant-guerre se fixe le canevas de la côte. Au fur et à mesure de la progression de la ligne de tramway du littoral, surgissent de nouvelles stations (4), tandis que les trois grands centres balnéaires antérieurs,

(3) Nous résumons ici le mémoire de licence que nous avons présenté en septembre 1985 à l'Université Catholique de Louvain sous le même titre que celui du présent article.

(4) Cfr. R. VAN CRAEYNEST, *De Tram maakte de kust*, Oostende, 1985.

Ostende, Blankenberghe et Heyst, ne cessent de se développer (5).

Cette période fut dominée par l'influence du roi Léopold II dont les idées et l'aide financière stimulèrent énormément l'expansion du tourisme. Il voyait dans la côte flamande une mine d'or non encore exploitée. Afin d'attirer les investisseurs capitalistes (nationaux ou étrangers), il donna fréquemment sa caution à des projets de développement. Ces derniers prirent le plus souvent la forme de S.A. (6).

En effet, dans cette ère où le libéralisme fait toujours recette, l'initiative de lotir émane le plus souvent de sociétés privées et (ou) de grands propriétaires fonciers. L'initiative communale se réduisit en général à demander la concession de la plage à l'Etat, à dégager les moyens financiers en vue de l'installation des transports publics et à exécuter les travaux d'assainissement nécessaires. En somme, l'autorité locale consciente des possibilités touristiques se contente de mettre le terrain en état pour permettre à l'initiative privée de développer ses moyens financiers.

Celle-ci ne se limita pas toujours à faire fructifier un capital. Plusieurs plages reçurent un cachet particulier voulu par ses promoteurs. Rappelons entre autres le choix de l'urbaniste Stübben pour concevoir Duinbergen et le Zoute, mais aussi l'adoption d'un "plan de conception artistique" par la société de Coq-sur-Mer (7).

La naissance de Westende participe également aux grandes caractéristiques qui sous-tendent l'émergence du tourisme côtier en Belgique. La nouvelle plage dut beaucoup au développement des tramways (8), mais surtout, elle eut la chance d'intéresser un groupe industriel et financier dynamique : la famille Otlet.

(5) Pour un bref historique du développement côtier cfr. N. VANHOVE, *Le tourisme sur le littoral belge aujourd'hui et demain*, Bruxelles, 1974, pp. 20 sqd, (*Pro civitate, collection Sciences Sociales*, no. 3).

(6) F. WELVAERT, "De gemeentelijke politiek ten overstaan van het toerisme (Oostende-Brugge-Gent-Antwerpen) 1815-1940", communication au Colloque de Spa *L'initiative publique des communes en Belgique 1790-1940*, 4-7 sept. 1984, trad., s.l., s.d., p. 6.

(7) Stübben, d'origine allemande était le conseiller du roi Léopold II en matière d'urbanisme. Il aborda le problème de manière globale en se souciant du respect du site. Cfr. N. VANHOVE, *op.cit.*, pp. 35-37.

(8) Le tramway à vapeur Ostende-Nieuport, premier tronçon de la S.N.C.V., fut inauguré le 5 juillet 1885. Il reliait les villages côtiers par l'intérieur des terres. Le tramway électrique relia Ostende à Middelkerke en longeant la côte en 1896. Le prolongement de la ligne jusqu'à Westende-Bains fut inauguré le 28 juin 1903. Cfr. *Avancez S.V.P. ! Cent ans d'histoire vicinale en Belgique*, Bruxelles, 1985 et R. VAN CRAEYNEST, *op.cit.*

Pour le groupe Otlet, l'affaire de Westende ne constituait qu'un des maillons d'une vaste chaîne financière qui déploya ses tentacules à l'échelle mondiale. La figure de proue du groupe fut son fondateur, Edouard Otlet (9). Ayant débuté dans les chemins de fer, celui-ci propagea à travers l'Europe une idée venue d'Amérique : le tramway. Il poursuivit ensuite de grands projets tels que le Transpersan, le Grand Central espagnol ou le Grand Central sud-américain qui n'aboutirent pas. Sa carrière ne se bâtit pas sans heurts. Il subit une première crise en 1882, puis une seconde en 1891. La bourrasque passée, Otlet créa la S.A. "l'Entreprise" en 1895 qui jusqu'en 1900 connut un essor extraordinaire. Ensuite vint la dernière crise où le sort de l'Entreprise et celui de l'affaire westendaise furent intimement liés.

Pour diriger son empire économique, Edouard Otlet constitua un groupe au caractère familial prononcé. Dans la multitude d'affaires montées par le financier, on peut être certain de rencontrer des membres de sa famille (10).

Parmi ceux-ci, Paul Otlet, l'un des enfants d'Edouard, joua, en ce qui concerne la plage de Westende, un rôle prépondérant. C'était également une personnalité hors du commun (11).

D'abord passionné de bibliographie, il milita avec son ami La Fontaine pour l'adoption de standards internationaux. Dès octobre 1914, il préconisa l'organisation d'une Société des Nations.

A partir de 1913 jusqu'à sa mort, Paul Otlet lutta pour un projet qu'il ne put jamais réaliser. Il voulait une "Cité mondiale" disposant d'un territoire exterritorialisé, siège des organisations supranationales et comprenant un ensemble d'institutions centrales pouvant régler la vie politique, économique, sociale et intellectuelle des peuples. Il poussa son projet très loin, allant jusqu'à faire dresser des plans.

(9) Cfr. (P. OTLET), *Edouard Otlet*, Bruxelles, (1907). M. DUMOULIN, "Otlet Edouard", dans *Biographie nationale*, XLI, Bruxelles, 1980, col. 599-612. Edouard Otlet, né à Bruxelles le 13 juin 1842, mourut à Blanquefort (Gironde) le 20 octobre 1901. Il fut sénateur catholique et amateur d'art averti.

(10) Cfr. M. DUMOULIN, *Italie-Belgique : 1861-1915, relations diplomatiques, culturelles et économiques*, 3e partie : *Les relations économiques*, vol. 2 : *Les investissements*, thèse de doctorat, Louvain-la-Neuve, 1981, pp. 756-758.

(11) Paul Otlet, docteur en droit, né à Bruxelles le 23 août 1868, y décéda le 10 décembre 1944. Cfr. G. LORPHEVRE, "Otlet Paul", dans *Biographie Nationale*, XXXII, Bruxelles, 1964, col. 545-558.

Il fut très lié à Henri La Fontaine (1854-1943) qui était sénateur du Parti ouvrier belge et qui lutta sa vie durant pour la paix. Prix Nobel 1913. Cfr. R. ABS, "Fontaine Henri La", dans *Biographie nationale*, XXXVIII, Bruxelles, 1973-1974, col. 213-221.

L'intérêt qu'il montra pour les questions urbanistiques à cette occasion n'était pas neuf. Ses relations avec l'architecte Octave Van Rysselberghe l'avaient déjà éveillé aux nouveaux principes architecturaux. La création de Westende doit beaucoup à la collaboration de ces deux hommes.

2. LA WESTENDAISE

2.1. La naissance

Le 25 juin 1887, les noms de Westende et d'Edouard Otlet s'unissent pour la première fois. C'est en effet à cette date que l'industriel bruxellois racheta à Jules Chotteau-Duchâteau une parcelle de dunes de 64 ha environ en bordure de la mer du Nord et située en partie sur le territoire de Westende et en partie sur celui de Middelkerke (12).

A ce moment, le tram à vapeur relie déjà Ostende à Nieuport et dessert le village de Westende. En outre, le financier de la capitale a acquis de l'expérience dans le domaine du tourisme côtier puisqu'il a fait construire l'Hôtel des Bains à Ostende (13). Pourtant il ne se lance pas immédiatement dans la mise en valeur de ses terrains. Au départ, cette acquisition était sans doute un placement d'attente réalisé à bon compte. En effet, l'achat est effectué en pleine dépression économique et Otlet est accaparé par ses affaires à l'étranger.

C'est en 1894 que l'entreprise est vraiment lancée. Il s'agit tout d'abord de quelques villas et d'un hôtel que l'on relie par une route à l'axe Ostende-Nieuport et au tramway vicinal. Mais dès le début, Edouard Otlet voit beaucoup plus loin. Il veut réaliser une station balnéaire complète. Cela demande beaucoup de capitaux. Aussi tente-t-il de se trouver des associés. Il se tourne d'abord vers Jean Van Hinsberg (14), promoteur de la plage voisine du Crocodile, puis vers le banquier de Nieuport Arthur Jonckheere et l'industriel Carlos

(12) *Bureau des hypothèques de Furnes*, série 72, Vol. 834, no. 1, cité par M. CONSTANDT, "Westende, een geslaagd Brussels toeristisch initiatief (1896-1914)", *Genootschap voor geschiedenis, handelingen*, t. CXVIII (1981), vol. 1-2, p. 65. La propriété de ces terrains ne fut jamais contestée par l'état comme ce fut le cas à Heyst entre 1874 et 1891. Cfr. Ch. SERWEYTENS de MERCX, "Contribution à l'histoire de Heyst, Knokke, Duinbergen et Albert-Plage", *Bulletin trimestriel du Crédit Communal de Belgique*, 17e année (1963), no. 64, pp. 79-90.

(13) *Annexe au Moniteur belge. Recueil spécial des actes, extraits d'actes, procès-verbaux et documents relatifs aux sociétés*, 1899, no. 13900. (Dorénavant *Annexe au Moniteur belge*...).

(14) Fondateur en 1894 de la S.A. nouvelle de Middelkerke-Bains au capital de 1.200.000 frs augmenté l'année suivante à 1.700.000 frs. *Le Recueil financier*, 8e année (1900-1901), pp. 194-195.

Vanden Driessche (15). Chaque fois, c'est un échec.

Edouard Otlet décide alors de jouer cavalier seul, ce qui pour lui signifie faire agir le "clan Otlet". Il fonde, le 5 juillet 1898, la "S.A. La Westendaise" au capital de 1.250.000 frs dans le but d'exploiter la plage de Westende (16).

Il apporte à la nouvelle société tout son domaine côtier avec toutes les constructions déjà érigées : un perré-promenoir de 356 m, un réseau de rues pavées, plantées et munies d'égouts, un grand hôtel de 60 chambres, six villas,...

Paul et Maurice Otlet apportent le café-restaurant La Terrasse à Ostende et un terrain à bâtir situé en face, ainsi que 50 actions de 500 frs de la "S.A. Le Littoral belge".

Pour prix de ces apports, Edouard, Paul et Maurice reçoivent 2.400 actions de 500 frs entièrement libérées et au porteur.

Les cent actions restantes sont réparties parmi les membres de la famille (17).

Mais, dès le 13 mars 1899, on opère une augmentation de capital prévue dans les premiers statuts. L'émission de 1500 actions nouvelles porte son montant à deux millions. 1.000 actions sont remises à Edouard, Paul et Maurice contre l'apport de l'Hôtel des Bains à Ostende et les 500 actions restantes sont souscrites par l'Entreprise. Cette société ne cessa d'augmenter son intérêt dans l'affaire par la suite alors qu'Edouard Otlet s'en détournait (18).

2.2. Le programme général

Une fois les statuts adoptés, la Westendaise entreprit de réaliser son objet, c'est-à-dire mettre en valeur le domaine de Westende. Mais

(15) R. DE BEAUCOURT de NOORTVELDE, *Westende-Plage. Son ancienne splendeur, son brillant avenir, ses fondateurs*, Ostende, 1898, p. 4.

(16) *Annexe au Moniteur belge...*, 1898, no. 3030.

(17) Edouard Otlet souscrivit 40 actions. Sa femme, ses fils Paul et Maurice, sa soeur V. Leroux, ses beaux-frères F. Guillon et H. Van Billoen en souscrivirent dix chacun.

(18) *Annexe au Moniteur belge...*, 1899, no. 1390. Edouard Otlet démissionna de son poste de président du conseil d'administration de la Westendaise le 30 juillet 1899. Il regrettait que la Westendaise ait dû s'occuper elle-même des hôtels au lieu de les louer et se plaignait d'être souvent dérangé pour des détails lorsqu'il se trouvait à Ostende.

ARCHIVES GENERALES DU ROYAUME, BRUXELLES, *Archives économiques de la famille Otlet*, no. 47, Edouard Otlet à Maurice, 30 juillet 1899 (dorénavant *Otlet*, no. ...). Ce furent surtout Paul et Maurice, également administrateurs de l'Entreprise, qui prirent alors les décisions importantes.

elle ne veut pas l'improviser. Les autres plages belges se construisent aussi, les villes d'eaux, la montagne attirent beaucoup. La concurrence est donc très forte et il faut en tenir compte. En outre, Otlet ne veut pas que sa plage soit un simple alignement de maisons sans caractère et limiter son rôle à celui de vulgaire marchand de terrain. Westende doit devenir une station balnéaire de renom. Il faut lui donner un caractère propre et veiller à ce qu'on n'y construise pas de n'importe quelle façon. La Westendaise élabore donc un programme d'ensemble qui a pour but de substituer à une simple juxtaposition de villas et de maisons construites au hasard du caprice individuel, un centre de villégiature "organiquement" conçu (19).

La nouvelle station est pensée comme une terre de vacances où l'on vient pendant les beaux jours rechercher repos, calme et distraction au sein de la nature. Non seulement les beautés et les charmes du site doivent dès lors être conservés, mais aussi utilisés et mis en valeur. Westende évite donc de prendre le caractère d'une grande ville où tout aurait été ordonné principalement en vue de l'utilité immédiate. Elle est conçue comme le type même de la "plage de famille" d'où la vie par trop mondaine est exclue puisqu'Ostende, d'accès facile, offre toutes les possibilités à cet égard.

La réalisation du programme passa par des moyens généraux et particuliers. Les moyens généraux, de trois types différents, constituent le cadre technique du projet. Ce furent l'élaboration du plan général, du cahier des charges et d'un programme en vue de doter la station balnéaire de services collectifs, ce que nous appellerions aujourd'hui les équipements communautaires.

Le plan général

Le plan général trace la voirie, lotit les terrains et distribue les constructions principales. Il est tracé de manière à concevoir le domaine comme un ensemble cohérent à réaliser progressivement.

Sa première moûture fut réalisée en novembre 1895 par Alban Chambon (20). Quatre ans plus tard, Otlet en demande la révision,

(19) "La Plage de Westende", dans *Le Cottage*, 2e année (1904), no. 5, p. 210. (dorénavant *La Plage de Westende...*).

(20) Chambon, premier architecte engagé par E. Otlet pour construire Westende, avait préparé ce travail en vue d'une audience qu'Otlet avait demandée au Roi. Nous n'avons pas retrouvé ce plan.

ARCHIVES D'ARCHITECTURE MODERNE, BRUXELLES, *Papiers Alban Chambon*, no. 11, Chambon à Edouard Otlet, 2 nov. 1895, fo. 179 (dorénavant *Chambon*, no. ...).

mais nous ignorons si cette démarche eut une suite (21). En revanche, on dispose d'un plan annexé à une convention signée en 1901 dont l'auteur n'est pas renseigné (22). En 1903, la Westendaise publie un nouveau plan qui porte cette fois la signature d'Octave Van Rysselberghe qui vient de succéder à Alban Chambon (23). Il subira encore d'autres transformations, mais la structure générale restera néanmoins la même.

Dès le départ, deux grands principes animèrent les planificateurs. La raison première de Westende-Plage, c'est le rendement immobilier. Il s'agit donc de disposer sur la superficie donnée le plus grand nombre possible de terrains à bâtir, mais en veillant à ne pas créer des conditions de compacité et d'entassement qui compromettraient à la fois une habitabilité normale et les agréments du séjour. D'autre part, l'élément d'attraction majeur est la mer dont la présence sinon la vue doit être perceptible en tous lieux.

On utilise deux modes de parcellement, l'un de type urbain, constituant des îlots fermés à l'alignement ininterrompu des constructions, l'autre aéré et libre, favorisant une implantation capricieuse de villas isolées (24). Les villas entre pignons sont placées le long de la digue de mer. La ceinture de cottages borde cette première zone et occupe le reste de la parcelle. Villas et cottages, car en effet, les immeubles à appartements ne sont pas encore d'actualité. La clientèle visée est la bonne bourgeoisie qui vient se délasser en famille. Chaque foyer achètera ou louera "sa" villa, assez vaste, car sa progéniture est souvent nombreuse en cette époque où on ne parle pas encore de dénatalité. De plus les bonnes et gens de maison suivent leurs maîtres dans leurs voyages.

Répartis au milieu des habitations, les équipements communautaires créent à intervalles réguliers des centres d'intérêts et d'animation.

Une convention signée entre la Westendaise et l'Etat belge le 11 janvier 1905 fixa ce schéma une fois pour toute, tout en prévoyant la création d'un parc sur la partie Est des terrains à cottages (25).

(21) *Otlet*, no. 47, Edouard Otlet à la Westendaise, 25 septembre 1899.

(22) Ce plan doit sans nul doute être attribué à Alban Chambon qui signa toutes les commandes de la Westendaise jusqu'en 1901. *Otlet*, no. 293, convention *Entreprise-De Mot*, 13 décembre 1901.

(23) *La Plage de Westende...*, plan hors-texte.

(24) J. STEVENS et E. HENVAUX, "Octave Van Rysselberghe (1855-1929)", dans *A+*, no. 16 (mars 1975), p. 8.

(25) *Plage de Westende. Cahier des charges général pour la vente des terrains et des villas de la Société "La Westendaise"*. 1905, Bruxelles, 1905, p. 3.

Le cahier des charges

La structure générale étant définie par le plan, il fallait prévoir l'intégration de chaque construction nouvelle à cet ensemble. On y veilla grâce au cahier des charges.

Edouard Otlet et la Westendaise à sa suite veulent donner à la nouvelle station balnéaire un caractère propre auquel chaque construction doit participer. Pour arriver à ce résultat, ils imposent à la signature de tout contrat d'achat toute une série de règles qui ont pour but d'homogénéiser les bâtiments sans en compromettre la singularité, ni la fantaisie. Westende ne se veut pas une juxtaposition de bâtisses hétéroclites, mais ne peut devenir non plus un ensemble de façades uniformes. Un certain nombre de gardes-fous sont donc rassemblés dans un cahier des charges qui, en l'absence de règlements communaux suffisants, constitue également une sauvegarde pour les propriétaires à l'égard de leurs voisins, puisque tout le monde doit s'y conformer; cela, sur le plan esthétique aussi bien qu'hygiénique.

L'idée du cahier des charges naquit très tôt, puisque dès le 11 novembre 1895, Edouard Otlet formule l'exigence de voir le client lui soumettre le plan de la façade à construire avant de consentir à une vente (26). Alban Chambon le mentionne pour la première fois sous une forme rédigée dès 1898 (27). Il s'étoffera de plus en plus suite aux circonstances et à la maturation du projet pour aboutir à la version de 1905 dont certaines dispositions sont sanctionnées par la convention, déjà citée, du 12 janvier 1905 conclue entre la Westendaise et l'Etat (28).

Pour bien comprendre jusqu'où avait été la réflexion à propos de Westende, il faut citer également une note que la Westendaise distribua aux participants d'un concours d'architecture qu'elle organisa en 1902 et qui énonce les principes à respecter dans la construction d'un cottage à la mer, ainsi qu'un article de Paul Otlet sur le même sujet (29). Dans cette question, ne négligeons pas l'influence des ar-

(26) *Otlet*, no. 35, Edouard Otlet à A. Mareels, 11 mars 1895.

(27) *Chambon*, no. 16, Chambon à la Westendaise, 11 septembre 1898, fo. 486.

(28) Nous avons retrouvé trois éditions différentes du cahier des charges : *Plage de Westende. Cahier des charges général pour la vente des terrains et des villas*. 1901, Bruxelles, 1901; *Plage de Westende. Cahier des charges général pour la vente des terrains et villas de la Société "La Westendaise"*. 1902, Bruxelles, 1902; *Plage de Westende. Cahier des charges général pour la vente des terrains et des villas de la Société "La Westendaise"*. 1905, Bruxelles, 1905.

(29) "Comment construire une villa au bord de la mer", *Le Cottage*, 1^e année (1903), no. 1, pp. 25-28. P. OTLET, "Comment je voudrais construire mon cottage au bord de la mer", *Le Cottage*, 1^e année (1903), no. 4, pp. 163-164.

chitectes qui furent bien entendu les premiers défenseurs du projet esthétique des Otlet.

Parmi les dispositions du cahier des charges retenons que seule la construction d'habitations privées était autorisée, que l'acheteur était obligé de construire endéans l'année, que les alignements et toutes saillies qui les dépasseraient (balcons, loggias, ...) étaient étroitement surveillés. Seuls les matériaux apparents étaient autorisés afin d'éviter les fautes esthétiques dues au manque d'entretien. Le plan des façades devaient être soumis à la société avant autorisation. En vue de conserver l'hygiène, le raccord à l'égout était obligatoire à l'exclusion des fosses d'aisance et puits perdus.

Services collectifs

Pour être encore plus certaine de sa réussite, la Westendaise s'attacha à mettre sur pied une série de services collectifs, d'équipements communautaires, qui furent autant d'attraits supplémentaires pour le client potentiel, mais ce qui permit aussi d'éviter que les "initiatives sauvages" viennent perturber le projet global.

La première réalisation dans ce sens, fut la construction du kursaal en 1897. C'était alors un simple hôtel en bois. En 1904, une nouvelle version est ouverte sur la digue en bordure de l'avenue de la Chapelle. L'auteur en fut Octave Van Rysselberghe qui le dessina pour le compte de "La Westendia" (30). Cette société coopérative avait été fondée le 18 mars de cette même année par la Westendaise et un groupe de propriétaires de villas dans le but d'ériger et de gérer le nouveau centre (31).

L'infrastructure sportive constituait un pôle d'attraction également important, surtout dans la perspective d'une plage de famille qui supposait une clientèle jeune assez conséquente. Le tennis retint particulièrement l'attention de la Westendaise qui créa le 12 octobre 1905, en association avec neuf propriétaires, une nouvelle société coopérative baptisée "Westende Lawn Tennis" (32).

La question du ravitaillement fut réglée par la Westendaise, grâce à la reconversion du premier kursaal. Une partie du bâtiment servit à l'administration de la plage, alors que dans l'autre, fut organisé un

(30) M. CONSTANDT, *op.cit.*, p. 69.

(31) *Annexe au Moniteur belge...*, 1904, no. 1775. L'acte de fondation mentionne 19 noms. Outre les Otlet, on relève celui d'O. Van Rysselberghe. La Westendaise reçut 60 parts pour prix du terrain qu'elle apportait, ce qui en faisait un actionnaire de poids.

(32) *Annexe au Moniteur belge...*, 1905, no. 5267. La Westendaise reçut 44 parts pour son apport des blocs 107 et 207 du plan, 21 furent souscrites.

vaste magasin d'approvisionnement général (33). En 1904, la société élaborá un projet de galerie commerçante, "Les Portiques", qui aurait entouré une place verdurée (34). Seule celle-ci subsiste aujourd'hui.

Afin d'offrir un confort maximum à sa clientèle, la Westendaise mit aussi sur pied une série de services techniques.

Dès 1900, un château d'eau et une usine électrique furent installés. Le nouveau mode d'énergie qui assura l'éclairage tant public que privé offrait un confort et une sécurité évidents. De même, la distribution d'eau permit d'amener une eau courante de qualité à chaque villa. L'usage était encore jusque là de doter chaque villa d'un puits et d'une pompe à main pour amener l'eau filtrée par les dunes (35).

À côté du château d'eau et de l'usine électrique furent construits les bâtiments de l'intendance qui comprenaient les magasins de matériaux avec petits ateliers (36).

Une blanchisserie fut également intégrée dans le parc des jeux.

Un bureau de poste, télégraphe et téléphone fut établi dans le centre sur l'allée des Mouettes (37).

Le dernier point auquel veilla la Westendaise fut le service religieux. Le plan de 1903 réservait le bloc 310 pour l'édification d'une église catholique. En outre, une partie du bloc 213 à l'ouest de la Plage devait servir à l'installation d'une chapelle protestante pour satisfaire les nombreux étrangers attendus chaque année.

Excepté les transports, la Westendaise veillait donc à ce que tous les services désirés par le villégiateur soient assurés. Encore faut-il mentionner dans ce domaine l'érection, à charge de la société, d'une station pour le tramway vicinal (38) ainsi que le service d'omnibus reliant cette gare à l'hôtel et aux villas (39).

(33) *Plage de Westende. Guide pour la saison 1902*, s.l., s.d., p. 44.

(34) *La Plage de Westende ...*, p. 213.

(35) Ce système prévalait encore à Nieuport-Bains après la première guerre, mais cette station disposait de sources particulièrement pures. P. GORDTS, *Nieuwpoort-bad 1864-1914. Historische schets van het ontstaan en de ontwikkeling van een badplaats*, Leuven, 1984, mémoire de licence inédit. K.U.L., p.118.

(36) Les plans furent dessinés par Chambon. *Chambon*, no. 20, Chambon à l'entreprise, 9 février 1900, fo. 118.

(37) "Promenade dans Westende", dans *La Plage de Westende ...*, hors-texte.

(38) La station était un pavillon racheté à la Maison du peuple de Bruxelles en 1897, elle fut réédifiée en 1898. *Chambon*, no. 15, Chambon à Edouard Otlet, 14 novembre 1897, fo. 3. *Otlet*, no. 170, l'Entreprise à la Westendaise, 10 sept. 1898, fo. 421.

(39) *Plage de Westende. Guide pour la saison 1902*, s.l., s.d., p. 5.

2.3. Les réalisations

Dès qu'il pensa à mettre en valeur son domaine de Westende, Edouard Otlet chercha à s'attacher les conseils d'un homme de métier. Il s'adressa à Alban Chambon avec qui il avait déjà travaillé (40).

Alban Chambon, né à Varzy dans la Nièvre en 1847, mort à Bruxelles en 1928, arrive en Belgique comme sculpteur en 1868 après avoir suivi les cours de l'école des Beaux Arts à Paris (41). Il sera surtout un décorateur avant de devenir architecte et même parfois urbaniste (même si le terme n'existait pas encore).

Chambon débuta par la décoration de théâtres. Il se montre alors influencé par l'art hindou et oriental. Adoptant les matériaux nouveaux, comme le fer et le verre, il n'en continue pas moins à utiliser la pierre, les tissus, les tentures, et même les plantes. L'éclairage et, même plus, l'éclairage électrique, retiennent son attention. Son style évolue ensuite vers le Louis XVI, influencé par le contexte colonial. Il fut surtout l'architecte de la bourgeoisie et de l'aristocratie et de leur besoin de paraître, que ce soit dans leurs habitations ou dans leurs lieux de spectacle et de divertissement.

Chambon fut donc chargé de lancer la construction. Il dessina un premier tronçon de digue de 200 m de long et entama l'érection de deux blocs à front de digue de part et d'autre de l'allée des Mouette par la construction en 1894-1895 de quatre villas sans prétention.

En novembre 1895, il termine le projet général qu'Otlet voulait présenter au Roi (42). Début 1897, il édifia deux autres villas plus cossues. La même année, il bâtit le restaurant "La Terrasse" à Ostende, ainsi que le "Westend'Hôtel" à Westende. A l'ouverture en 1898, l'hôtel comprenait 49 chambres. Mais dès la saison suivante, la capacité d'accueil fut portée à 64 chambres pouvant recevoir une centaine de touristes. Comme pour la Terrasse, Chambon s'occupa avec ses fils Gaston et Fernand de toute la décoration, ainsi que du mobilier, allant jusqu'à s'inquiéter de la vaisselle (43).

(40) En 1889, Chambon décora l'hôtel particulier d'Edouard Otlet. *Chambon*, s. no., copie de lettres du 20 janvier 1889 au 18 février 1894, Chambon à De Coene, 2 février 1889, fo. 15. En 1890, l'architecte s'occupa de la villa Otlet à Nice. *Chambon*, no. 3, Chambon à Edouard Otlet, 26 mai 1890, fo. 319. Les relations d'affaires continuèrent en 1891 et 1892. *Chambon*, no. 7, Chambon à Edouard Otlet, 14 janvier 1893.

(41) Renseignements biographiques communiqués par Bernard Chambon, arrière-petit-fils de l'architecte.

(42) *Chambon*, no. 11, Chambon à Edouard Otlet, 2 nov. 1895, fo. 179.

(43) *Chambon*, no. 13, Chambon à Edouard Otlet, 15 avril 1897, fo. 275, et no. 14, Chambon à Maurice Otlet, 24 mai 1897, fo. 394.

En 1898, Chambon bâtit sa propre villa "La Westendaise" et celle de Fernand Guillon "La Cigogne". La même année, il remet à Edouard Otlet les projets de cinq cottages qui seront érigés dans le bloc 410 à l'entrée de la Plage.

Il dessina encore de nombreuses villas et cottages ainsi que les bâtiments destinés aux services techniques jusqu'en 1901.

Dès 1900, Chambon est de plus en plus occupé au Kursaal et au théâtre royal d'Ostende. Ces nouvelles activités correspondent à un ralentissement des investissements des Otlet à Westende. En effet, la période noire du groupe débute. Ce fut surtout Edouard Otlet qui connut une situation critique. Celle-ci fut la source d'un grave incident avec son architecte.

En 1898, Edouard Otlet décida de s'installer à Paris. Il chargea alors Chambon de transformer un château Louis XVI de proportions énormes, rue de Villiers, à Paris. En 1900, la déveine survint et Otlet tenta de retarder les paiements. L'affaire s'envenima et Chambon alla en justice. L'incident fut finalement clos par la vente de l'hôtel (44).

Le charme avait été rompu entre l'architecte et ses commanditaires. Chambon cessa de travailler pour la Westendaise en 1901 (45).

Pour remplacer Alban Chambon, la Westendaise s'adressa à une personnalité hors du commun, Octave Van Rysselberghe.

Suite à la démission d'Edouard du poste de président de la société, c'était maintenant Paul Otlet qui jouait le rôle prépondérant. Nul doute que ce fut lui qui choisit le nouvel architecte. Van Rysselberghe lui avait déjà bâti sa propre maison, à l'angle des rues de Florence et de Livourne à Ixelles en 1894 et cette composition magnifique est toujours considérée comme un des joyaux de l'Art Nouveau.

Octave Van Rysselberghe, né à Minderhout en 1855, mort à Nice le 30 mars 1929, sortit de l'Académie des Beaux-Arts de Gand en 1874 (46). Il fut deux fois deuxième du Prix de Rome en 1875 et 1879. Admis comme stagiaire chez Poelaert, il travailla aux études des portiques et de la salle de la Cour de Cassation du Palais de Justice de Bruxelles. Une première période de son activité, le vit fidèle

(44) *Chambon*, no. 16, Chambon à Edouard Otlet, 31 juillet 1898, fo. 364; no. 25, Chambon à Edouard Otlet, 13 nov. 1901, fo. 262; no. 28, Chambon à Me De Smet, 3 mai 1902, fo. 28; no. 30, Chambon à Edouard Otlet, 13 nov. 1902, fo. 351.

(45) *Chambon*, no. 25, Chambon à la Westendaise, 13 déc. 1901, fo. 406.

(46) Pour sa biographie cfr. J. STEVENS et E. HENVAUX, *op.cit.*, pp. 17-56 et A. DUMONT, "Octave Van Rysselberghe", *Annuaire de l'Académie Royale de Belgique*, t. CXVIII (1952), Bruxelles, 1952.

à l'enseignement académique qu'il avait reçu. Il continuait à chercher l'inspiration dans les oeuvres de la Renaissance italienne. Ensuite, il dessina de grands palaces pour la Compagnie des Grands Hôtels Européens, filiale de la Compagnie des Wagons-Lits. Mais là, où Van Rysselberghe nous charme le plus, c'est dans les maisons qu'il bâtit à la demande de ses amis ou de ses admirateurs dans la deuxième période de sa carrière. Il abandonne alors l'académisme stérile qui règne à l'époque pour partager les idées nouvelles qui commencent à voir le jour sous la houlette des Horta, Hankar et autres Vandevelde.

Appelé par la Westendaise à poursuivre l'oeuvre d'Alban Chambon, selon A. Dumont, c'est à Westende qu'Octave Van Rysselberghe donna la pleine mesure de son talent (47).

Il révisa d'abord le plan général. Il l'adapta aux circonstances nouvelles qui faisaient prévoir la traversée de Westende par la route royale et le tramway électrique. Il donna aussi au plan sa touche "Art Nouveau" par les volutes typiques dessinées par la voirie des quartiers à cottages. La trouvaille des blocs triangulaires séparés par des rues évasées vers la mer afin d'augmenter le nombre de villas avec vue sur la mer vaut beaucoup aussi pour la note d'originalité qu'elle donne au site.

Mais l'architecte eut aussi à mettre en train la construction et à donner le ton aux acquéreurs de terrain et à leurs architectes. Malheureusement, il ne reste pas grand-chose des bâtiments conçus par Van Rysselberghe. La guerre a tout nivelé et il ne reste que quelques documents photographiques.

Ceux-ci révèlent assurément l'ingéniosité de l'architecte à dresser des plans, à en varier les dispositions, à multiplier les combinaisons d'espaces et de volumes et aussi le besoin qu'il éprouve d'animer les façades par des saillies et des creux, par des baies de tous formats, par une complexité du détail, l'animation gagnant les toitures, qui entrent en mouvement, se juxtaposent, s'interpénètrent. Van Rysselberghe "individualise" chacune de ses constructions en utilisant tout l'arsenal des arguments de plan et d'élévation (48).

Le kursaal "La Westendia" qu'il érige en 1904, le groupe de villas "Le Belvédère", "Les Charmettes", "Les Enfants", l'ensemble "Les Terrasses", la villa "L'Ermitage" et la villa d'angle "Le Trèfle" furent autant d'exemples où ce vocabulaire s'exprimait avec variété. La petite villa "Primrose" qui incluait un atelier de peintre fut traitée avec plus de simplicité, mais ne dépare certainement pas l'oeuvre de l'architecte. Au contraire, elle nous rappelle que Van Rysselberghe

(47) A. DUMONT, *op.cit.*, p. 12.

(48) J. STEVENS et E. HENVAUX, *op.cit.*, p. 21.

pouvait faire montre d'une certaine sobriété.

Octave Van Rysselberghe mit un point d'orgue à son activité sur le domaine de Westende par la construction de l'Hôtel Bellevue en 1909, c'est-à-dire après la liquidation de la Westendaise. L'architecte réalisa là un chef-d'oeuvre qui ne peut laisser indifférent.

Alban Chambon et Octave Van Rysselberghe furent tour à tour choisis comme architecte officiel de la Plage de Westende. L'un par Edouard Otlet, l'autre par Paul. Mais ils ne furent pas les seuls à travailler à la nouvelle cité de villégiature. Parmi les architectes qui y développèrent leurs talents, on peut citer notamment G. Hobé, Van Ysendyck, Neerinckx, Jaspar (49), Maertens, Hérent, Barbier, Viérin, Coene, ainsi que Van Hoecke-Dessel (50) dont les dessins du Shamrock-Cottage furent primés lors du concours de cottages organisé par la Westendaise en 1902 (51).

2.4. Réussite ou échec urbanistique ?

La Westendaise s'était imposé un programme strict qui devait mener à la création d'une plage organiquement conçue et au style bien marqué, ce qui, à ses yeux, était gage de succès. Qu'en fut-il exactement ?

Tout d'abord, force est de constater qu'elle respecta son programme, allant jusqu'à le faire entériner par l'Etat grâce à la convention qu'elle signa avec lui le 12 janvier 1905 et qui arrêtait le plan général de la voirie, ainsi que les dispositions du cahier des charges (52). Le plan d'aujourd'hui n'a d'ailleurs pratiquement pas changé et les bouffées d'air frais que créent l'ensemble des terrains de tennis et le jardin des Portiques au sein des îlots bâtis sont d'autant plus salutaires que de nos jours le caractère "building" y est plus marqué.

Mais est-ce que ce projet urbanistique reçut un écho au sein de la clientèle ? Nous croyons pouvoir répondre par l'affirmative. Plusieurs indices nous y poussent.

(49) Jaspar participa dans la suite à un autre projet urbanistique d'envergure, la création d'Héliopolis par Edouard Empain à partir de 1906. Cfr. R. ILBERT, *Héliopolis. Le Caire 1905-1922. Genèse d'une ville*, Paris, 1981, p. 81.

(50) "Promenade dans Westende", *La plage de Westende...*, hors-texte.

(51) "Shamrock-Cottage", *Le Cottage*, 2e année (1904), no. 4, pp. 164-165.

(52) *Plage de Westende. Cahier des charges général pour la vente des terrains et des villas de la Société "La Westendaise". 1905, Bruxelles, 1905.*

Premièrement, le nombre de villas construites ne fit que croître. Si, dès 1899, on en compte 31 (53), elles sont 65 en 1904 (54) et 288 en 1914 (55).

Le prix des locations suit aussi une courbe ascendante, preuve que la demande est en augmentation (56). La nécessité d'agrandir le Westend'Hôtel et la construction par la suite d'un second palace, l'Hôtel Bellevue, confortent ce constat.

Les guides s'accordent aussi pour dépeindre la création de Westende comme une réussite (57). Si Heins affirme que cela n'a pas l'air de prendre bien fort (58), Bartholeyns compare la digue-promenade à la Corniche de la Côte d'Azur (59). Baedeker, en 1910, dépeint Westende comme la station la plus élégante et la plus fréquentée au Sud-Ouest d'Ostende (60). Scheller insiste sur la modernité de la nouvelle plage et justifie son succès croissant par la conjonction des avantages de la petite station balnéaire avec la proximité d'Ostende (61). En 1931, Remisch rappelle que le côté artistique a été un des grands soucis de la société fondatrice qui en avait minutieusement étudié les conséquences pour la beauté future de Westende (62).

Une dernière indication qui nous permet de conclure au succès du projet est l'accroissement de la population du village de Westende. Si les chiffres restent stationnaires de 1860 à 1890, le bond est spectaculaire en 1910.

(53) *Oilet*, no. 140, l'Entreprise. Société anonyme. 4e exercice social. Rapport présenté à l'Assemblée générale annuelle du mercredi 11 octobre 1899, p. 10.

(54) *La Plage de Westende ...*, p. 209.

(55) N. VANHOVE, *op.cit.*, p. 42.

(56) Les prix doublent entre 1902 et 1912. Cfr. *Plage de Westende. Guide pour la saison 1902*, pp. 26-27 et G. BEAUVAIS, *Bains de mer du Nord et de Belgique*, Paris, 1912, p. 163.

(57) Pour une introduction à ce genre de source, voyez M. CONSTANDT, "De reisgidsen voor België, een aanloop tot repertoriëring", *BTNG*, XVI, 1985, 1-2, pp. 243-266.

(58) A. HEINS, *Le littoral belge. Excursions par dunes et plages. Carte panoramique en couleur*, Bruxelles, 1906, p. 15.

(59) E. BARTHOLEYNS, *op.cit.*, p. 137.

(60) K. BAEDEKER, *Belgique et Hollande*, 19e éd., Leipzig-Paris, 1910, p. 203.

(61) E. SCHELLER, *Le littoral belge. Guide de poche illustré des plages belges*, Bruxelles, 1913, p. 14.

(62) J. REMISCH, *Guide pratique de la Belgique*, Bruxelles, (1931), p. 251.

**Evolution de la population de la commune
de Westende (63)**

1860 : 713
1880 : 794
1890 : 783
1910 : 1291

Le projet urbanistique des Otlet avait complètement modifié la structure économique et sociale de cette commune. A l'origine modeste village de pêcheurs et d'agriculteurs, Westende se tourna résolument par la suite vers l'activité touristique.

2.5. Opérations financières

La construction de Westende-Bains semble avoir été une réussite sur le plan architectural et urbanistique, mais qu'en est-il au point de vue financier ?

Au seuil de ce chapitre, nous devons parler de la "S.A. l'Entreprise". En effet, le sort de cette société est indissociable de celui de la Westendaise qui fut, en fait, une de ses filiales. Précisons ce que furent les intérêts de l'Entreprise au sein de la société immobilière.

L'Entreprise, fondée le 22 mai 1895 (64), fut une simple société de portefeuille chargée de mettre à fruit les diverses sociétés créées par le groupe Otlet. A partir de 1900, la crise générale la mit en difficulté. La Westendaise fut liée à son aventure par les hommes qui la dirigeait (65), mais aussi par l'augmentation progressive de la part prise par l'Entreprise dans son capital.

La prise de participation débuta le 23 mars 1899. A cette date, le capital de la Westendaise fut augmenté par l'apport des hôtels d'Ostende et la souscription de 500 actions nouvelles par l'Entreprise (66).

A peine un mois plus tard, cette dernière portait sa part à 750 actions par le rachat de 250 parts à Edouard Otlet le 22 avril

(63) N. VANHOVE, *op.cit.*, p. 57.

(64) *Le Recueil financier*, 12e année (1905), p. 897.

(65) Paul Otlet est président des deux sociétés suite à la démission d'Edouard en 1899. Maurice est administrateur dans les deux conseils tout comme F. Guillon. Amédée Gillet, administrateur-directeur de l'Entreprise, fut nommé administrateur de la Westendaise quand l'Entreprise y accrut son intérêt.

(66) *Annexe au Moniteur belge ...*, 1899, no. 1390.

1899 (67). Celui-ci réduisit encore sa part au profit de l'Entreprise les 17 juillet 1900 et 18 novembre 1901, dates auxquelles il lui vendit respectivement 800 et 650 actions (68).

En 1902, la Westendaise réduisait son capital à 1.200.000 frs par l'apport de ses hôtels d'Ostende à la société les Hôtels balnéaires. L'annulation de 1.600 actions renforçait la position de l'Entreprise, maîtresse, à présent, de plus de 5/6 de l'affaire de Westende (69). Cette situation perdura jusqu'à la liquidation puisque l'acte de dissolution mentionne l'Entreprise comme titulaire de 2.105 actions (70).

En outre, le reste des actions resta toujours aux mains de personnes plus ou moins liées au groupe Otlet.

Voyons maintenant comment cette mainmise de l'Entreprise sur la Westendaise influa sur sa gestion financière.

Fin 1900, l'Entreprise qui s'était intéressée dans un grand nombre d'affaires (71) rencontre de grandes difficultés. Suite à une saisie-exécution de la Banque Liégeoise, elle se trouva en manque de liquidités. Or, la société en avait cruellement besoin pour mettre à fruit bon nombre d'entreprises qui n'étaient pas encore arrivées dans leur phase d'exploitation. Dans le contexte de crise générale qui s'annonçait, la mévente des titres du portefeuille et la difficulté de placer les obligations des filiales rendirent impossible la poursuite du programme d'opérations suivi jusqu'alors. L'Entreprise entra alors dans une période de "recueillement". Sans entreprendre aucune affaire nouvelle importante, elle résilia autant que possible ses contrats d'entreprise en cours. Par la réalisation, même à perte, des titres du portefeuille, elle diminua ses avances gagées et autres engagements.

A partir d'octobre 1901, l'Entreprise s'inquiéta de sa dette obligataire (72). Les quelques 7.143 obligations en circulation lui imposait en effet un décaissement annuel de 180.000 francs environ pour

(67) *Otlet*, no. 177, *Entreprise à Edouard Otlet*, 22 avril 1899, fo. 386.

(68) *Otlet*, no. 197, *Entreprise à Edouard Otlet*, 17 juillet 1900, fo. 395; no. 210, *Entreprise à Edouard Otlet*, 28 nov. 1901, fo. 293.

(69) *Annexe au Moniteur belge* ..., 1902, no. 705, 706, 911, 4010.

(70) *Annexe au Moniteur belge* ..., 1906, no. 5615.

(71) Le bilan de l'Entreprise du 30 juin 1900 fait apparaître un portefeuille d'une valeur de 13.167.065,50 frs qui comprend des participations dans pas moins de 16 affaires différentes. *Otlet*, no. 141, rapport présenté à l'assemblée générale du 6 avril 1903, p. 2.

(72) Une assemblée générale des obligataires fut convoquée le 17 octobre 1901. Elle élit un comité qui fut chargé de rechercher une solution avec le conseil d'administration. *Otlet*, no. 140, convention relative aux obligations, 20 novembre 1901.

faire face au paiement du coupon et de l'amortissement (73). Les intérêts et dividendes de son portefeuille n'y suffisait plus. Dans ces conditions, seul le produit de la réalisation de titres aurait pu permettre le versement des intérêts. Mais l'aliénation de ces valeurs effectuée à bas prix dans la situation de crise générale du marché financier aurait compromis à terme le remboursement à échéance du capital prêté dont elles constituaient précisément la garantie.

Deux solutions furent proposées. La première, exposée dans une convention signée le 20 novembre 1901 par le conseil d'administration de l'Entreprise et le comité des obligataires, suspendit pour dix ans l'amortissement des obligations et pour trois ans le paiement des coupons à partir de celui de mars 1902 (74).

La deuxième offrait aux obligataires la possibilité d'échanger leurs titres contre des terrains faisant partie du domaine de la Plage de Westende comme l'explique la convention du 13 décembre 1901 signée par la Westendaise et l'Entreprise (75).

Pour arriver à ce résultat, il fallait l'assentiment de la Westendaise et de ses actionnaires, et l'Entreprise y était minoritaire. Aussi, des accords généraux furent-ils conclus le 19 novembre 1901 entre la Westendaise, l'Entreprise et Edouard Otlet qui visaient à concentrer dans les mains de l'Entreprise la quasi totalité de l'affaire de Westende (76).

Ceux-ci réglèrent la cession de l'Hôtel des Bains et de la Terrasse à une nouvelle société, la "S.A. Les Hôtels balnéaires" créée le 10 février 1902 au capital de 800.000 frs (77). Le capital de la Westendaise fut réduit à 1.200.000 et les 5/6 des 2.400 actions restantes furent aux mains de l'Entreprise (78).

Cette dernière obtint alors l'adhésion de tous les actionnaires à la combinaison d'échange de terrains contre obligations. Celle-ci permettait aux obligataires de payer des achats de terrains à la Plage de Westende au moyen de leurs obligations calculées sur une base de 250 frs par titre de 500 frs et sur une base de 500 frs pour les obligations amorties par tirage au sort en octobre 1900 (79).

(73) *Otlet*, no. 140, Résolution de l'assemblée générale des actionnaires du 28 février 1902 en ce qui concerne la dette obligatoire.

(74) *Otlet*, no. 140, convention relative aux obligations, 20 nov. 1901.

(75) *Otlet*, no. 293, convention entre la Westendaise et l'Entreprise, 13 novembre 1901.

(76) *Otlet*, no. 293, protocole du 19 novembre 1901 relatant les accords généraux entre la société "La Westendaise", la société "L'Entreprise" et Monsieur Edouard Otlet.

(77) *Annexe au Moniteur belge ...*, 1902, no. 706.

(78) *Annexe au Moniteur belge ...*, 1902, no. 4010.

(79) *Otlet*, no. 293, convention entre la Westendaise et l'Entreprise, 13 novembre 1901.

Les échanges de terrains contre obligations eurent du succès. Ils furent prolongés bien au-delà de la date limite initiale. Dès le 28 février 1902, alors que les conventions n'étaient pas encore revêtues de toutes leurs légalisations, l'Entreprise annonçait lors d'une assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires que onze actes de vente avaient été passés contre 149 obligations et que des négociations portaient sur 800 autres (80). En novembre 1902, c'étaient 1341 titres qui avaient donné lieu à 41 actes d'échange contre 48 lots de terrain par 39 porteurs d'obligations différents (81). Au rapport de son conseil d'administration présenté le 6 avril 1903, l'option de rachat que l'Entreprise avait sur ses propres titres échangés par la Westendaise portait sur 2.574 titres (82). Le 31 décembre 1904, 3.045 obligations figuraient au bilan de la Westendaise (83).

Ce succès était compréhensible. En échange d'un titre dont le remboursement était aléatoire, vu l'état financier connu de la société l'Entreprise intéressée dans des affaires lointaines aux risques multiples, les obligataires recevaient une valeur immobilière en Belgique susceptible d'une grande plus-value lorsque la Plage se développerait. De plus, si l'on suit le raisonnement tenu par l'Entreprise le 23 mars 1902, le prix des terrains était très avantageux : "Le cours actuel de nos obligations étant de 80 frs et ces titres étant repris sur la base de 250 frs contre des terrains évalués à frs 50, 25 ou 15 le m, il s'en suit que le prix réel de ces terrains n'est que de frs 16, 8 ou 5,33 le m." (84).

L'Entreprise trouvait avantage dans cette combinaison puisqu'elle allégeait sa dette obligataire, mais aussi parce que forte actionnaire de la Westendaise, le succès de cette dernière lui profitait. Or, la Westendaise, grâce à ces transactions, connut un accroissement incontestable de ses activités. La multiplication des propriétaires signifiait pour elle la réussite de son projet et à terme une hausse de valeur de ses terrains.

Le 28 novembre 1902, la société la Westendaise et la société l'Entreprise franchirent un nouveau pas dans leur interdépendance. Elles signèrent une convention qui étendait le régime d'échange de

(80) *Otlet*, no. 140, rapport du conseil d'administration de l'Entreprise à l'assemblée générale extraordinaire de 28 fév. 1902.

(81) *Otlet*, no. 293, convention entre l'Entreprise et la Westendaise du 28 novembre 1902.

(82) *Otlet*, no. 141, rapport du conseil d'administration de l'Entreprise à l'assemblée générale du 6 avril 1903, p. 4.

(83) *Otlet*, no. 136, rapport au conseil d'administration de l'Entreprise, exercice 1904-1905, p. 2.

(84) *Otlet* no. 212, *Entreprise à De Mot*, 25 mars 1902, fo. 324.

terrains contre obligations aux autres créances (85). La plus grande partie de la dette de l'Entreprise à l'égard de ses obligataires et de ses créanciers pouvait ainsi être remplacée par une dette unique à l'égard de la Westendaise. Cette dette serait garantie par tous les gages qui la garantissaient déjà et même un surgage dans les cas où ce serait jugé nécessaire. La Westendaise ne se trouverait en présence que d'un seul débiteur à terme dont le gage et la situation seraient plus aisés à contrôler. La position de l'Entreprise en serait consolidée.

Celle-ci ne poursuivait plus que le seul programme d'éteindre sa dette. En liant son exécution au concours à donner à la Westendaise pour la vente de ses terrains, elle réalisait des opérations indirectement très fructueuses qui utilisaient son personnel et son organisation, et réservait désormais toutes ses disponibilités futures à la mise en valeur d'une affaire qui était sûre et de gestion facile. Mais surtout, les sacrifices que l'Entreprise s'imposait ainsi étaient jugés moins onéreux que des réalisations de portefeuille.

Un arrangement avait déjà été pris le 23 juin 1902 avec la banque Henry et Cie. Deux villas avaient été rachetées par l'Entreprise pour 47.000 frs et rétrocédées aux banquiers pour 44.000 frs en amortissement partiel d'une avance de 220.000 frs arrivée à échéance le 1er février (86).

Le 19 novembre, un règlement de 74.382 frs avait été conclu avec H. Samuel, un autre banquier de l'Entreprise, par une opération de terrains (87).

Ce genre de transactions était maintenant favorisé, elles allaient se généraliser. La caisse du personnel de l'Entreprise fut liquidée de cette manière (88). Une autre opération fut conclue avec la filiale l'Entreprise française pour 37.734 frs (89).

L'Entreprise cherchait à réaliser tous ses intérêts dans les affaires autres que la Westendaise et la société minière qu'elle possédait en Espagne, la Moncayo. Elle acceptait des sacrifices sur ces réalisations pourvu qu'elles aient pour corollaire un remboursement total ou partiel du solde de sa dette en banque. Elle procédait en somme à une quasi liquidation, en payant ses dettes par des terrains à Westende.

(85) *Otlet*, no. 293, convention entre l'Entreprise et la Westendaise du 28 novembre 1902.

(86) *Otlet*, no. 143, procès-verbal du conseil d'administration de l'Entreprise du 23 juin 1902.

(87) *Otlet*, no. 214, l'Entreprise à la Westendaise, 19 novembre 1902, fo. 463.

(88) *Otlet* no. 143, conseil d'adm. de l'Entr. du 12 déc. 1902.

(89) *Otlet*, no. 143, conseil d'adm. de l'Entr. du 13 déc. 1902.

Début 1903, l'Entreprise faillit être mise en liquidation (90). Les difficultés étaient venues du remboursement d'une dette envers la Banque française d'Afrique du Sud qui se chiffrait à 576.000 frs (91). Encore une fois, la Westendaise racheta la créance contre 2.500 actions des Chemins de fer mécaniques des environs de Paris (Nord-Ouest parisien). Elle lui fut garantie par l'Entreprise au moyen de 1152 de ses obligations (92).

Le 3 septembre 1903, une créance de la maison Koppel de Berlin fut réglée en donnant hypothèque sur des terrains de Westen-de (93).

Un peu avant, des conventions avaient réglé la reprise d'une créance de 100.000 frs que H. Samuel possédait sur l'Entreprise contre 6.127,44 m² de terrains (94).

Lors de son assemblée générale extraordinaire du 6 avril 1903, l'Entreprise décida de transformer en parts sociales les 50.000 actions de 100 frs qui représentaient son capital. Ce dernier fut versé au crédit du compte profits et pertes. Tous pouvoirs furent donnés au conseil d'administration pour émettre des actions privilégiées pour un montant qui ne pouvait dépasser les dettes sociales. Ces actions auraient été émises contre espèces ou contre remboursement des dettes (95). Mais nous ne pensons pas qu'on donna suite à cette possibilité, car nous n'avons trouvé trace d'aucun échange contre ce mode de paiement.

L'Entreprise ayant trouvé des moyens de consolider sa dette, elle concentra son attention sur deux affaires seulement. Sa filiale immobilière était en bonne position. Les échanges de terrains contre obligations et même contre créances avaient accéléré la mise en oeuvre de l'affaire et celle-ci apparaissait comme une réussite.

Il n'en allait pas de même pour la Société Minière de Moncayo (96). Cette société espagnole qui possédait un domaine minier d'environ 1.200 ha ne pouvait être mise à fruit qu'en terminant son chemin de fer à voie étroite qui devait relier Olvéga-Mines à Castejon et ainsi s'ouvrir sur le réseau espagnol. C'était une affaire qui laissait

(90) *Otlet*, no. 143, conseil d'adm. de l'Entr. du 13 déc. 1902.

(91) *Otlet*, no. 143, conseil d'adm. de l'Entr. du 12 fév. 1903.

(92) *Otlet*, no. 143, conseil d'adm. de l'Entr. du 12 mai 1903.

(93) *Otlet*, no. 143, conseil d'administration de l'Entreprise des 23 juillet et 30 septembre 1903.

(94) *Otlet*, no. 293, convention entre H. Samuel, l'Entreprise et la Westendaise du 2 septembre, 1903.

(95) *Otlet*, no. 141, rapport du conseil d'adm. de l'Entr. à l'assemblée générale extraordinaire du 6 avril 1903.

(96) Fondée le 22 mai 1899, *Le Recueil financier*, 21e année (1914), t. I, pp. 502-503.

de grandes espérances. Toutefois on n'en mesurera l'importance que si l'on garde à l'esprit que le projet initial prévoyait de relier cette ligne au réseau de Soria par un tronçon de 50 km seulement. Ce qui aurait abouti à la création de la liaison la plus courte entre la frontière française et Madrid.

Le rêve était beau, mais demandait de grandes mises de fonds (97). Aussi, la société Minière de Moncayo était-elle fortement endettée.

Pour reconstituer cette affaire, il fallait parvenir à trouver un accord qui satisfasse les deux principaux groupes d'intéressés. Car l'Entreprise n'était pas seule en lice, son fondateur Edouard Otlet qui s'occupait à présent de diriger la compagnie du chemin de fer de Soria était bien sûr grandement impliqué dans cette entreprise qui pouvait à terme apporter un grand développement à la sienne (98).

A priori, il ne devait pas être difficile de mettre d'accord des sociétés qui étaient dirigées par des membres d'une même famille. C'est oublier la situation de l'Entreprise à cette époque. Elle appartient en titre aux Otlet, c'est vrai, mais son bilan financier est tel qu'aucune décision ne peut être prise sans en référer aux créanciers obligataires ou non dont les intérêts n'étaient pas ceux d'Edouard Otlet.

Ainsi, entre 1903 et 1906, vit-on les deux sociétés monter toutes sortes de combinaisons pour concentrer dans une même main les intérêts de la société Minière de Moncayo, afin d'être plus à même de trouver les fonds nécessaires à la reconstitution de l'entreprise.

Celles-ci nous intéressent car la Westendaise y était souvent partie prenante. En effet, elle était seule capable de trouver des fonds par la cession d'une partie de ses terrains. Mais rien n'y fit, aucune combinaison n'aboutit.

En 1905, la situation se compliqua encore. Déjà dans l'impossibilité de trouver des capitaux intéressés par la Moncayo, l'Entreprise vit son autre filiale être confrontée à des problèmes d'argent. Le dé-

(97) En 1900, les engagements pour travaux étaient de 1.235.000 frs, *Otlet*, no. 141, rapport du conseil d'adm. de l'Entr. à l'assemblée générale extraordinaire du 6 avril 1903.

(98) La S.A. du Chemin de fer de Soria fut créée le 14 avril 1893 pour mettre en exploitation la ligne de chemin de fer de 93 km qui rejoignait Toralba à Soria. Edouard Otlet en avait reçu la concession le 7 nov. 1887 et la construction venait d'être terminée par la Compagnie des Chemins de fer du Grand Central espagnol. Cfr. Th. VUYLSTEKE, *Edouard Otlet, concessionnaire du chemin de fer de Soria (1887-1913)*, Louvain, 1978, mémoire de licence inédit, U.C.L.

veloppement de la Plage de Westende réclamait à présent l'agrandissement du Westen'Hôtel. Mais la Westendaise manquait de rentrées. Grâce à ses conventions, elle avait conclu beaucoup de ventes contre créances ou obligations, mais par contre, les rentes contre espèces avaient été un peu oubliées.

On échafauda alors de nouvelles combinaisons, mais elles ne furent pas plus suivies d'effets.

L'Entreprise fut mise en liquidation le 14 août 1906 (99). La Westendaise ne lui survécut pas longtemps.

2.6. La liquidation

L'impasse financière que nous avons décrite déboucha sur la mise en liquidation de la Westendaise par décision de l'assemblée générale du 23 octobre 1906 (100).

La société en liquidation apporta 30,5 hectares, le Westend'Hôtel, quelques villas, la station du tramway vicinal, l'usine électrique et les bâtiments de l'intendance à une nouvelle société, la "S.A. Westende-Plage". Pour prix de cet apport, la Westendaise reçut 7.500 actions de capital de 100 frs sur les 12000 émises par la nouvelle société. Les autres furent souscrites contre espèces par 14 personnalités (101). La principale conséquence de cet arrivage d'argent frais fut l'agrandissement du Westend'Hôtel dont la capacité fut doublée (102).

Malgré ces cessions, la Westendaise en liquidation possédait encore du terrain et la pension-restaurant "Le Lekkerbek". Elle céda cette dernière à la firme Henri et Cie de Dinant le 28 octobre 1907 (103).

Les terrains restants, 200 m², furent apportés par la Westendaise à une nouvelle société anonyme "Duinoord" qui fut fondée le 30 juin 1908 (104).

Ainsi disparaissait l'influence de la famille Otlet sur la station balnéaire de Westende.

L'embrouillamini de sociétés anonymes créé par la dispersion des avoirs de la Westendaise perdura jusqu'à la création d'une dernière S.A., la "Société immobilière de Westende" qui par apports ou

(99) *Le Recueil financier*, 14e année (1907), pp. 1375-1376.

(100) *Annexe au Moniteur belge ...*, 1906, no. 5615.

(101) *Annexe au Moniteur belge ...*, 1906, no. 5771.

(102) M. CONSTANDT, *op.cit.*, p. 70.

(103) *Ibid.*

(104) *Annexe au Moniteur belge ...*, 1908, no. 4280.

par achats se trouva bientôt maîtresse de tout ce qui restait du domaine de Westende (105).

CONCLUSION

En définitive, le projet des Otlet peut être considéré comme une belle réussite. Le programme architectural et urbanistique fut poursuivi sur les mêmes bases par la suite et Westende-Bains connut une belle renommée. Sur le plan financier, il ne fait pas de doute que la Westendaise fut une entreprise bénéficiaire. Vache-à-lait du groupe, elle permit longtemps de retarder la chute de l'Entreprise, mais elle lui était trop liée pour lui survivre.

La création de Westende réconcilia l'esprit organisateur du financier Edouard Otlet avec le geste gratuit de la recherche esthétique. Amateur d'art averti, il possédait de magnifiques tableaux, s'intéressait à l'art précolombien et protégeait des artistes comme Meunier. Westende sut retenir son attention pour d'autres motifs que la simple rentabilité d'un placement.

La personnalité de Paul est tout aussi remarquable que celle de son père. Son humanisme ne souffrirait pas qu'on limite la création de Westende à la seule volonté de faire de l'argent. Comme son père ou même sans doute plus, il poursuit à Westende un rêve urbanistique qu'il prolongea par la suite dans ses projets de Cité mondiale.

DE N.V. "LA WESTENDAISE" (1898-1906), ONTSTAAN VAN HET STRAND VAN WESTENDE, DE URBANISTISCHE DROOM VAN DE FAMILIE OTLET

door

Jean DELMEE

SAMENVATTING

Edouard Otlet, Brussels industrieel en financier, kocht op 25 juni 1887 64 ha duinen langsheen de zee op het grondgebied van Westende en Middelerke.

In 1894 werd het badplaats-project gelanceerd en de eerste villa's rezen op in 1895. Om de onderneming tot een goed einde te brengen stichtte hij met zijn familie op 5 juni 1898 de N.V. "La Westendaise".

(105) *Annexe au Moniteur belge* ..., 1912, no. 234 et *Le Recueil financier*, 1914, pp. 173-174 et 169-170.

Uit architecturaal en urbanistisch standpunt werd de activiteit van de immobiliënmaatschappij gekenmerkt door een nauwkeurig bestudeerd algemeen plan. Het omvatte drie luiken. Het algemeen verkavelingsplan behelsde twee verschillende woonzones, één voor villa's in rijbouw langsheen de dijk en een ander voor landhuizen in de duinen. Het lastenboek schreef een zekere architecturale eenvormigheid voor. De collectieve diensten, verzorgd door "La Westendaise" trokken de klanten aan, maar veroorzaakten geen waardevermindering van de verkaveling.

De uitvoering van dit programma werd eerst toevertrouwd aan Alban Chambon en later, omstreeks 1902 aan Octaaf Van Rysselberghe.

Op het financieel plan had "La Westendaise" nauwe banden met de N.V. "L'Entreprise" die de aandelenportefeuille van de familie Otlet beheerde. Deze firma kende een zware crisis in 1901.

Op dat ogenblik was "La Westendaise" de geldschieter, wat de val van de groep kon vertragen. Maar uiteindelijk, toen de ontwikkeling van de badplaats nieuwe kapitalen vergde, stortte alles ineen.

"L'Entreprise" werd bankroet verklaard op 14 augustus 1906 en "La Westendaise" onderging hetzelfde lot op 23 oktober van hetzelfde jaar.

**"LA WESTENDAISE", Ltd. (1898-1906), THE BEGINNING OF
WESTENDE BEACH, THE URBANISTIC DREAM OF THE
OTLET FAMILY**

by

Jean DELMÉE

SUMMARY

On June 25th, 1887 Edouard Otlet, a Brussels industrialist and financier, bought 64 hectares of dunes along the shore on the territories of Westende and Middelkerke.

In 1894 the project for a seaside resort was launched and the first villas were being built in 1895. In order to realize this enterprise Edouard Otlet, together with his family, set up "La Westendaise" Ltd., on July 5th, 1898.

From an architectural and urbanistic point of view the activity of the building society was characterized by a minutely elaborated plan which comprised three phases. The general development-plan provided for two different types of living-zones, one for gabled houses along the esplanade and another one for villas in the dunes. The specifications prescribed a certain architectural unity. The collective services offered by "La Westendaise", attracted the customers, without, however, depreciating the site.

The execution of this programme was entrusted first to Alban Chambon and later, around 1902, to Octave Van Rysselberghe.

On the financial plane "La Westendaise" was closely associated with "L'Entreprise" Ltd., which managed the holdings of the Otlet family. This firm suffered from a severe crisis in 1901. At that time "La Westendaise" provided the necessary funds to delay the fall of the group. But eventually, when the development of the seaside resort required new capital, everything collapsed.

The enterprise was wound up on August 14th, 1906 and "La Westendaise" put up with the same fate on October 23rd of the same year.

Jean Delmée, vieux chemin de Nivelles 36, 1440 Braine-le-Château