

**L'HABITATION,  
PHENOMENE ECONOMIQUE ET SOCIAL.**

Réflexions à la lecture de l'étude de L. de Saint-Moulin, *La construction et la propriété des maisons. Expression des structures sociales. Seraing depuis le début du XIXe siècle* (Bruxelles, 1969, 303 p. Pro Civitate, Collection Histoire, Série in -8<sup>o</sup>, no. 21).

par

Jules HANNES,

Assistant à l'Université de Gand.

Le père de Saint-Moulin s'est donné pour tâche d'établir dans quelle mesure, à partir des premières années du 19e siècle, l'industrialisation et l'urbanisation ont agi sur l'évolution sociale. Il ne manque jamais de souligner la dimension économique et démographique de l'évolution sociale. Par dessus tout, il s'applique à déterminer la tendance fondamentale de l'évolution qui, lui paraît-il, se manifeste dans la mentalité de la population. Nulle part il n'emploie l'expression "culture matérielle", mais c'est bien de cela qu'il s'agit ici : parallèlement à l'expansion économique et en liaison étroite avec celle-ci, les exigences minima dans le domaine du logement n'ont pas cessé de s'accroître.

L'auteur s'est attaqué à un problème extrêmement complexe. Disons tout de suite qu'il aboutit à des conclusions très importantes, que la méthode de recherches qu'il a développée mérite d'être suivie, et que son travail ouvre des perspectives capitales dans le sens d'un plus grand progrès de l'histoire sociale quantitative. Et pourtant, son étude repose presque uniquement sur une source unique, sur une seule série de chiffres concernant l'évolution quantitative et qualitative des habitations à Seraing-sur-Meuse, dans la mesure où celles-ci peuvent être connues par l'étude des documents cadastraux.

On sait depuis longtemps que Seraing -en liaison étroite avec les entreprises de Cockerill- constitue depuis le début du 19e siècle une commune pilote dans le domaine de l'industrialisation. Une étude limitée au logement dans cette commune aurait déjà à elle seule constitué une contribution historique importante, mais, nous l'avons

dit déjà, l'auteur a voulu nous donner davantage, le logement comme résultante de l'évolution économique et sociale. La question qu'il faut se poser avant tout est donc celle-ci : les données chiffrées sur la quantité et la qualité des disponibilités en logement peuvent-elles rendre compte des mouvements économiques, sociaux et démographiques ? Autrement dit, peut-on suivre l'évolution sociale au moyen de l'étude de la construction et la propriété des maisons ?

Nous croyons, avec le père de Saint-Moulin, que la signification de ces chiffres va bien au-delà du simple donné numérique, et que la quantité des unités de logement et leur qualité nous renseigne, non seulement sur le simple fait du logement, mais aussi sur la situation économique de la population. Elle nous fait appréhender aussi sa hiérarchie sociale qu'elle reflète avec une grande approximation.

Le logement, ou plus exactement la culture de logement est sans doute aucun l'élément prédominant dans la culture matérielle, et cette dernière comporte bien entendu un contenu essentiellement social. Considérons cela de plus près :

La maison, ou le logement (1) est un bien économique, coûteux et relativement durable (ce qui en fait un objet d'investissement) et qui comporte une caractéristique essentiellement sociale : nous faisons allusion au logement en tant que *status symbol*, expression et étalon de la situation matérielle et du niveau social de son propriétaire ou de celui qui l'occupe.

Pour le prolétaire du siècle passé, le logement ne constituait sans doute qu'un refuge, un endroit où il retrouvait son ménage et où il était relativement assuré de trouver le repos. Sa culture de logement se limitait péniblement à l'assouvissement d'un besoin tout à fait élémentaire.

Mais dès qu'un individu est raisonnablement assuré d'un revenu assez régulier et de niveau constant, et assez élevé pour permettre un choix dans la matière dont il assouvir son besoin d'habitation, la qualité du logement prend de l'importance.

Les exigences de cet individu en matière de dimension, disposition, organisation de son habitation sont apparemment fonction de son niveau d'aisance. Elles expriment même, croyons-nous, ce niveau. Nous supposons donc un rapport certain entre la situation matérielle et sociale d'un individu et la qualité et la valeur de sa maison. De même, on peut poser, nous semble-t-il, que la qualité des maisons que l'on construit sont en relation avec les possibilités financières de celui

(1) La "maison" désigne le bâtiment. Le logement est l'espace occupé de manière plus ou moins permanente par un ménage pour se loger. Une maison peut donc comporter plusieurs logements.

qui fait construire ou du locataire présumé.

En suite de quoi l'amélioration de la masse disponible de logement n'est concevable - évolution technique mise à part - que dans un contexte économique favorable. Mais il vient s'y ajouter ceci : à mesure que les revenus individuels viennent à varier, des différenciations se marquent dans la culture d'habitation, et l'hétérogénéité entre les différents types de maisons augmente en même temps que les variations dans l'importance et l'organisation intérieure qui expriment le niveau social de l'habitant.

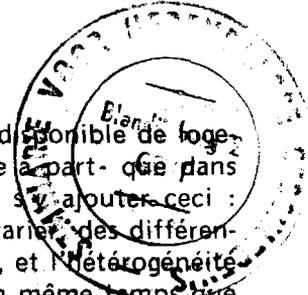
Assurément, la disposition précise du logement considéré coïncidera rarement, quantitativement ou qualitativement, à la situation optima du point de vue de l'occupant. La poussée démographique stimule la demande de logement et amène l'activité des constructeurs à s'accroître, mais la demande ne trouve pas en général de réponse adéquate, parce qu'on ne dispose pas toujours des moyens financiers permettant de construire dans la mesure exacte de ses besoins. C'est d'ailleurs ce qui explique au 19<sup>e</sup> siècle que l'on construise à titre de placement.

Les plus pauvres, en effet, doivent aussi être logés : on construit donc des maisons de qualité plus que médiocre et qui rapportent des loyers d'un niveau relativement très élevés.

Un autre facteur intervient d'ailleurs pour maintenir l'écart entre la situation réelle de l'habitation et la situation optima (c'est à dire correspondant exactement aux besoins) : même dans un état de population demeurant constante : l'accroissement lent mais continu de l'aisance au 19<sup>e</sup> siècle est cause d'un accroissement parallèle dans les besoins en matière de logement. On démolissait progressivement les logements dont la qualité ne correspondait plus au minimum accepté. Ainsi le niveau de logement le plus bas se relevait sans cesse. Il est vrai que la durabilité du matériel a agi comme un frein dans cette évolution, et retardé une adaptation progressive et souple des disponibilités en logement aux besoins minima, besoins qui augmentent puisque l'aisance s'élève.

Le relèvement des niveaux qualitatifs était obtenu, soit par l'amélioration des logements existants, soit surtout par de nouvelles constructions. Quelle que soit l'évolution des niveaux d'aisance matérielle, le logement garde sa fonction de *status symbol*. Quel usage pouvons-nous faire de cela pour l'histoire sociale ?

L'histoire sociale quantitative cherche péniblement à définir des critères permettant de situer les individus sur l'échelle sociale. On enquête sur des indices toujours indirects, tels le revenu, les impôts, la profession etc. On les combine sans arriver à une hiérarchisation sociale complète et certaine des individus concernés. L'habita-



tion en tant que *status symbol* est sans doute le plus grand dénominateur commun de ces divers éléments, l'expression la plus synthétique de la fortune acquise de quelque manière que ce soit et du rang social que son possesseur s'imagine occuper.

Ceci est important car une hiérarchisation sociale de la population sur base de la qualité du logement pourrait bien nous permettre d'éviter une difficulté fondamentale de l'histoire sociale quantitative. On tente toujours de hiérarchiser une population, de la grouper en niveaux sociaux, sur la base de la fonction économique individuelle et du niveau de bien-être qui s'y rapporte, niveau que nous ne connaissons en général que par le biais des impôts. Sans même tenir compte du caractère incomplet de cette information, il y a lieu de se demander si ces critères matériels soit disant objectifs sont bien socialement homogènes. On ne peut en effet parler d'un groupe ou d'un niveau social que lorsque ses membres se rencontrent sur un pied d'égalité, exposant le même *status symbol*, et réagissent de la même manière aux incitatifs économiques et politiques. Il est très difficile de vérifier s'il en est vraiment ainsi. Il est évident qu'il existe un rapport entre la fortune, le revenu, la profession d'une part et d'autre part la considération dont jouit l'individu. De même on peut admettre que le comportement d'un individu s'identifiera en moyenne à cette considération. Mais cela n'est pas absolument certain. Il existe des exceptions, tels ceux qui veulent donner l'impression à tout prix d'appartenir à un niveau supérieur à celui qui est objectivement le leur. Il nous faut en histoire sociale tenir compte d'une double réalité : d'une part le niveau social que nous attribuerons à une personne sur la base de critères apparents et d'autre part l'évaluation que l'individu fait de sa situation sociale, autrement dit, sa conscience sociale.

Or l'habitation, qu'il s'agisse d'une propriété ou d'un logement en location, semble exprimer assez correctement à la fois les possibilités matérielles et les aspirations sociales d'un individu. Pour le spectateur, l'habitation exprime de manière palpable en quelque sorte ce que son habitant peut se permettre du point de vue matériel et en même temps le rang social auquel il se situe lui-même. Néanmoins il y a des exceptions. Il s'agit moins de réactions individuelles toujours possibles, que de divergences tout en haut et tout en bas de l'échelle sociale. Pour les très pauvres il n'est pas question d'exprimer symboliquement leur niveau social; ceci d'ailleurs en fait précisément un groupe distinct. Pour les très riches, il y a naturellement une limite à la manière dont ils exprimeront leur richesse par le luxe extérieur de leur habitation. Pour eux d'ailleurs, il existe bien d'autres manières d'exprimer symboliquement leur niveau social.

A quoi nous conduisent ces observations ? S'il est vrai que la valeur de l'habitation exprime la situation matérielle et sociale de son habitant, il doit être possible de reconstituer la hiérarchie sociale d'une population en partant de la hiérarchie des maisons. En somme nous déplaçons le problème de la stratification sociale dont on a parlé ici-dessus vers une mesure de la valeur des logements. Mais qu'est-ce qui détermine la valeur d'une maison et comment pouvons-nous connaître cette valeur ? Il faut tenir compte de la situation, de la superficie, l'année de construction, l'organisation intérieure, mais, faut-il le dire, nous ne connaissons pas en général l'influence réelle de ces éléments dans la valeur d'une maison sur le marché. Nous ne connaissons même pas le prix de vente ou le loyer de toutes les maisons d'une ville, ne fut-ce que pour une seule année. Ce que nous connaissons pour chaque maison, c'est le revenu cadastral qui est dérivé de sa valeur locataire. Il faut noter ici que ce que nous apprend le cadastre, c'est la situation d'une *maison*, tandis que c'est surtout le *logement* qui doit exprimer le niveau social de son habitant. Par ailleurs, le cadastre ne nous fait pas connaître les habitants des maisons mais leur propriétaire, ce qui n'est pas la même chose. Ces dernières difficultés pourtant peuvent être assez aisément résolues par la consultation des registres de population.

Nous avons montré ailleurs, de manière un peu superficielle, que la hiérarchie des maisons selon leur revenu cadastral exprime bien en effet la hiérarchie tel que d'autres éléments permettent de la déterminer (1). C'est dans ce sens qu'il faut continuer nos recherches dont la portée est très claire : une seule série de données connue à partir de 1830 environ pour toutes les maisons dans toutes les communes nous permettrait de reconstituer la composition sociale de toute notre population. Assurément nous supposons un caractère de très grande représentativité aux renseignements relatifs au revenu cadastral et à première vue l'enchaînement des hypothèses apparaît très long mais nous pouvons remarquer que les résultats acquis au moyen d'autres critères dans le domaine de l'histoire sociale quantitative, ne sont pas eux non plus entièrement décisifs. Il faut donc investiguer chaque possibilité. Le père de Saint-Moulin a déjà prouvé que l'activité dans la construction des maisons, l'appartenance des maisons et la qualité de l'ensemble des logements expriment avec une grande précision l'évolution économique, démographique et sociale d'une population.

Son point de départ n'était pas celui que nous venons d'exprimer.

(1) HANNES J. & LIS C., *De sociale hiërarchie in de woningbouw. Antwerpen omstreeks 1834*, in : *Revue belge d'histoire contemporaine*, I, 1969, 1, pp. 86-92.

mer. Il a tenu pour acquis à priori les rapports entre habitation et niveau social que nous venons de présenter comme une probabilité. Il a étudié le processus de changement social sur la base des transformations dans les conditions de vie comme cela s'exprime par exemple dans les changements dans le domaine de l'habitation. Il a donc cherché dans les documents cadastraux quels étaient les propriétaires des maisons de Seraing et quels étaient ceux qui à un moment donné construisaient des maisons d'une qualité donnée. Ensuite, il analyse systématiquement l'évolution numérique et qualitative dans la construction des maisons d'une part, le niveau social des propriétaires de l'autre. Il compare la ligne de l'évolution ainsi tracée, avec l'évolution démographique et économique générale. L'hypothèse de base était donc : "Que la question des besoins (en logements) dépend essentiellement des facteurs démographiques et est à la base de l'évolution du nombre des logements, tandis que celle des possibilités de financement est liée aux conditions économiques et est à la base de l'évolution de la qualité des maisons" (p. 43). Cette hypothèse s'est trouvée complètement confirmée, le titre de l'étude exprime donc le contenu du travail : l'évolution quantitative et qualitative du logement nous renseigne sur l'évolution sociale en général. Considérons maintenant quelques résultats et tout d'abord les aspects techniques qui sont exceptionnellement importants.

Le matériel statistique tel qu'il existe ne permet pas une étude à profondeur de l'évolution durant les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles des disponibilités globales en logement. Assurément, lors des recensements, on a compté les maisons mais en modifiant à plusieurs reprises les critères. Jusqu'en 1880 on a compté tous les bâtiments, plus tard seulement les habitations et c'est seulement dans les recensements récents que l'on a distingué entre maison et logement, distinction qui s'imposait devant le développement des immeubles à appartements. Il est donc déjà très difficile, sinon impossible de connaître le nombre des maisons d'habitation. Mais la situation est encore bien plus mauvaise en ce qui concerne les différences qualitatives entre ces habitations : une chaumière et un château comptent également pour une unité dans la statistique des maisons. D'ailleurs, lorsque nous voulons faire le rapprochement entre un individu et la qualité de son habitation, il nous faut évidemment être renseignés séparément sur chaque maison. Depuis environ 1834 nous connaissons pour chaque maison le revenu cadastral ou le revenu moyen net. Le calcul du revenu cadastral a été fait comme suit : dans chaque commune séparément on a choisi un grand nombre de maisons types qui par leur situation, leur importance, leur organisation interne, etc. étaient jugées représentatives pour les différentes qualités de maisons exis-

tantes dans cette commune. Pour ces maisons on a calculé le revenu cadastral sur la base des montants locatifs des années 1816-1825, diminués de 25 % pour frais d'entretien. Les autres maisons furent classées en différentes catégories selon leur qualité dans la mesure où elles se rapprochaient de l'un de ces types. Les nouvelles constructions furent estimées en fonction de la même échelle. En 1868 on a introduit une nouvelle échelle calculée sur les montants locatifs des années 1849-1858. Une péréquation moins importante est celle de 1896. De 1932 à 1960 les valeurs locatives de 1928-1929 furent prises comme base pour le calcul du revenu cadastral. A l'occasion de chaque nouvelle péréquation il apparut que la diversité entre les maisons s'était accrue et qu'il fallait donc définir un plus grand nombre de maisons-types et donc de classes. A Seraing le tarif A (période 1820-1867) comportait 20 classes allant de 6 à 1.713 F; le tarif B (1868-1918) comportait 38 classes allant de 12 à 5.716 F; le tarif C, en usage de 1919 à 1960 fut simplifié par l'auteur de manière à ne comporter que 19 classes avec des valeurs locatives allant de moins de 1.000 F jusqu'à plus de 20.000 F. Les montants du tarif B sont environ le double de ceux du tarif A, cependant le tarif C représente le multiple par 20 du tarif B. Cette hausse frappante s'explique bien entendu par la dévaluation monétaire et la hausse générale des loyers, mais il n'y a aucun doute qu'elle s'explique aussi par la hausse de la qualité de l'habitation.

Tenant compte de ce dernier phénomène, l'auteur a simplifié les trois échelles d'appréciation différente, de manière à n'y conserver que six catégories. Au sommet, il y a la maison bourgeoise, suivie par les maisons petite bourgeoise et les maisons d'employés. Les trois catégories suivantes comportent uniquement des habitations modestes, notamment petites maisons ouvrières, maisons pauvres et maisons de misère. Ces dénominations identifient en quelque sorte les 6 catégories d'habitation avec 6 couches sociales.

Voyons maintenant comment l'auteur a employé les documents cadastraux.

Le point de départ est facile à connaître, grâce au tableau indicatif primitif no. 208 dans lequel chaque parcelle et donc aussi chaque bâtiment est mentionné séparément. Le registre 208 relatif à Seraing a été arrêté au début de 1832, mais selon l'auteur la situation qu'il traduit est celle de 1829. On trouvera à la suite du présent article un exposé détaillé de cette situation primitive.

La matrice cadastrale permet, bien que non sans mal, d'établir la disponibilité en logement et sa qualité pour n'importe quelle année à partir de 1845. L'auteur a effectué un dénombrement total pour les années 1829, 1876, 1920 et 1961. C'est une entreprise con-

sidérable quand on veut bien se rendre compte qu'il s'agissait de 683, 4.852, 8.810 et 12.660 maisons. Ceci indique en même temps combien l'évolution a été rapide dans la commune de Seraing. La tâche n'était pas seulement considérable, elle était aussi et surtout délicate car les occasions de commettre des erreurs sont multiples. Quoi qu'il en soit, ces différentes courbes nous font connaître pour différentes périodes les disponibilités quantitatives et qualitatives en logement à Seraing. Les péréquations qui précédèrent les différentes années choisisés font que l'image obtenue est valable. Les multiples mutations (démolitions, transformations, reconstructions) ont été repérées d'année en année par l'auteur dans les états de mutation (n° 223). Au total, en cette période 1830-1861, on a construit 14.468 nouvelles maisons. Nous ne pouvons discuter ici toutes les difficultés techniques qu'il convient de résoudre dans l'emploi de ces dossiers de mutation. Rappelons simplement que le cadastre ne reflète la réalité qu'avec un certain retard et qu'une maison nouvellement construite n'est pas immédiatement évaluée. Autrement dit, même pour une seule maison, il faut souvent considérer plusieurs dossiers avant qu'on puisse l'attribuer avec certitude à une année précise. Disons que le père de Saint-Moulin a résolu ces problèmes techniques à la perfection.

Il est bien évident que les renseignements ainsi recueillis ne pouvaient être travaillés que par voie mécanographique. Regrettons ici que l'auteur n'a pas publié son programme mécanographique; celui-ci en effet aurait pu être employé pour les autres communes belges puisque la documentation est identique. Exposons maintenant brièvement quelques résultats. L'auteur a systématiquement analysé l'évolution du nombre et de la qualité des maisons, puis celle de la structure sociale des constructeurs et des propriétaires, enfin leur groupement par quartier. Il situe cette analyse, comme nous l'avons dit, dans le cadre des mouvements démographiques et économiques.

Seraing comptait en 1830 3.249 habitants, en 1961 il y en avait 41.239, c'est-à-dire autant qu'en 1925. Le point culminant fut atteint en 1932 avec 45.693 habitants. L'accroissement de la population a été irrégulier et sa composition s'est modifiée. Jusqu'en 1876 l'immigration est le phénomène essentiel. Depuis cette année jusqu'à environ 1910, l'accroissement fut causé par excédent des naissances. Toutefois l'accroissement naturel commença à stagner. Ce fut certainement le cas après la première guerre mondiale et c'est à une forte immigration dans les années 1924-29 qu'il faut attribuer le renouvellement temporaire et l'accroissement de la population. Depuis lors, Seraing a perdu de son pouvoir d'attraction et le chiffre de sa population a un peu diminué. A travers le 19e siècle nous

constatons clairement que la courbe démographique est imitée par celle de la construction et de la disponibilité globale en logement. C'est très clairement qu'il apparaît que ce sont les facteurs démographiques qui déterminent le nombre d'habitations. Il est clair que les renseignements sur la pyramide des âges, la composition des ménages, le nombre de ménages, en un mot, les éléments démographiques internes permettent de préciser la courbe. L'évolution démographique à son tour est déterminée, surtout au 19<sup>e</sup> siècle, par les possibilités économiques : c'est dire qu'elle était fonction des possibilités d'embauche dans les entreprises Cockerill. Jusqu'en 1930 environ la courbe d'embauche est parallèle à celle des salaires, de sorte que le lien entre conjoncture économique, évolution démographique, demande de logement et disponibilité globale en logement est ici très apparente.

Le rapport avec la qualité des maisons construites est moins direct et moins clair, tout au moins à première vue. Mais il faut bien se rendre compte de ce que pour une population ouvrière en accroissement rapide le problème le plus urgent était celui d'une habitation, quelle qu'elle fut. Des salaires plus élevés attiraient les travailleurs, ce qui faisait monter la demande de logement. Ceci à son tour faisait monter les frais de construction et donc les loyers. Ce dernier aspect suggère qu'une partie de l'accroissement des salaires ne profitait pas aux travailleurs. Une telle situation était extrêmement séduisante pour ceux qui voulaient investir en maisons ouvrières, d'autant plus que le prix de la location de ces misérables habitations atteignait des niveaux considérables par rapport au coût de la construction. La quantité l'emportait sur la qualité. De véritables relèvements du niveau qualitatif de l'habitation se produisent seulement dans les périodes où une augmentation du salaire n'est annulée par un besoin accru en habitations et donc une hausse des loyers. A Seraing une telle amélioration ne se marque vraiment bien qu'après 1885 et jusqu'en 1914 et à nouveau à partir de 1949. Encore faut-il tenir compte ici des interventions gouvernementales, notamment l'établissement par la loi du 9 août 1889 de la caisse générale d'épargne et de retraite et la loi De Teye de 1948. La société nationale d'habitations et de logements à bon marché était également active à Seraing à partir de 1919.

Un chapitre important dans l'ouvrage du père de Saint-Moulin traite de la profession des constructeurs et propriétaires de maisons à Seraing. Les documents cadastraux qui nous renseignent sur le nombre et la qualité des maisons donnent en effet comme élément supplémentaire d'identification la profession du propriétaire. Comme il n'y avait pas de conséquences fiscales liées à ces notions, l'auteur

croit qu'on peut faire confiance à ces indications. Nous nous permettons d'en douter, ce qui d'ailleurs ne nous aide en rien, car les possibilités de contrôle des déclarations est difficile, parfois impossible et en tout cas, très laborieuse. On peut douter de l'exactitude de l'indication de la profession précisément parce que ces éléments n'offrent aucun intérêt pour l'administration. Admettons encore que les professions indiquées pour les constructeurs, bien que très vagues et incomplètes peuvent encore être utilisables. Il n'en est certainement pas ainsi pour les professions des propriétaires en 1876, 1920 et 1961, c'est à dire les années des dénombremets effectuées par l'auteur. Quelqu'un qui est devenu propriétaire en 1850 lorsqu'il était boutiquier, sera encore mentionné comme boutiquier en 1876 lors même que depuis longtemps il exerçait un autre métier. Il n'y a en effet aucune raison d'adviser l'administration du cadastre d'un changement de profession. Une autre difficulté dont l'auteur ne dit rien, consiste dans les propriétés en indivis. Il arrive en effet souvent que plusieurs personnes exerçant chacun un métier différent, sont ensemble propriétaires d'une maison. Quelle profession de quel propriétaire a-t-on notée ? On n'en sait rien, mais ce n'est là qu'un détail et d'ailleurs l'auteur a regroupé les professions en 6 catégories socio-professionnelles de sorte qu'un grand nombre d'erreurs se trouvent pratiquement annulées.

Ces 6 catégories sont les sociétés, les travailleurs, les employés, les indépendants et artisans, les commerçants et enfin les dirigeants. Il nous présente 5 couches sociales dont la composition (l'auteur le souligne lui-même) est un peu discutable, aussi est-ce avec quelque prudence qu'il faut interpréter les résultats suivants.

Jusqu'en 1919 les travailleurs ont construit environ 50 % des nouvelles maisons, pourcentage descendu depuis à 25 %. Entre 1856 et 1914 les commerçants et dirigeants se montraient aussi très actifs en tant que constructeurs. Ensemble ces trois groupes ont construit environ 80 % du total. Avant 1856 il en allait autrement : les sociétés, les dirigeants, les commerçants et les indépendants construisaient chacun un peu plus de 10 % du total. Depuis 1919 la situation s'est entièrement transformée du fait que les sociétés ont construit la grosse majorité des maisons. Seul le groupe des employés a augmenté sa part dans la construction jusqu'à 14 % dans la période 1945-1961. Ceci confirme l'importance croissante de ce groupe tertiaire dans la population.

Quelle qualité de maison les différents groupes sociaux construisaient-ils ? Avant 1919 les travailleurs construisaient pour un peu plus de la moitié des maisons de la troisième à la sixième catégorie, mais ces mêmes travailleurs construisaient encore 22,5 % des

habitations de la première catégorie et presque 37 % de maisons de deuxième catégorie. A partir de 1919 les maisons de type inférieur ont été construites surtout par les sociétés (il s'agit de logements de secours) et des maisons de la troisième et quatrième catégorie ont été construites alors surtout par des dirigeants, des négociants et des indépendants. Ces trois groupes sociaux construisaient encore avant la première guerre mondiale des maisons de toutes catégories. Il est clair qu'en ces dernières décennies et sans doute en liaison avec la stagnation démographique, une maison constituait de moins en moins un investissement séduisant.

Pour ce qui concerne la propriété, il faut noter les faits suivants. La situation en 1876 est tout à fait identique à celle de 1920. Il y a donc là une stabilité frappante en ce qui concerne la répartition des biens immobiliers entre les différents groupes sociaux. Pourtant, quand on se réfère à la situation primitive (1829), la propriété ouvrière dans le logement global disponible a diminué de 50 % à 42 % en 1876 et 39 % en 1961. Les employés ont vu constamment s'accroître leur pourcentage en matière de propriété immobilière, cela au détriment du pourcentage des travailleurs, mais surtout des commerçants, des dirigeants et des sociétés qui ont vendu leur propriété. Ces déplacements à travers les 40 dernières années de la structure de la propriété, doivent naturellement être liés à l'évolution économique et démographique. On sait déjà que la population de Seraing n'augmente plus depuis 1932 et le pourcentage de la population active sur le total a diminué depuis 1947. C'est surtout le pourcentage des travailleurs qui a diminué tandis que celui des employés augmentait.

L'auteur se montre peut-être imprudent lorsqu'il rapproche les chiffres sur la composition de la population active avec les statistiques de la propriété des maisons dans les différentes classes sociales. En effet, il a oublié d'établir une distinction entre les propriétaires qui habitent Seraing et les autres. Cette distinction est facile à faire sur base des documents cadastraux et il n'y est pas besoin de prouver qu'il fallait en tenir compte : la profession ou le niveau social des propriétaires de maisons qui n'habitent pas Seraing n'ont en effet rien à voir avec la situation économique de Seraing.

Une remarque encore relative aux propriétés des travailleurs. Au 19<sup>e</sup> siècle, ceux-ci ont construit environ 50 % des maisons. Plus de 40 % des maisons de Seraing leur appartenaient. Ce chiffre donne l'impression qu'il était facile aux travailleurs du siècle passé d'acquiescer une maison. Assurément cela était possible dans certains cas, surtout pour les ouvriers hautement qualifiés, mais il y a lieu de rapprocher le nombre d'ouvriers propriétaires du nombre total des

ouvriers à Seraing et cela change entièrement la perspective. Il nous paraît que l'auteur aurait dû se référer ici aux héritages. Il a admirablement établi les rapports entre conjoncture économique et rythme des constructions; mais il subsiste pourtant quelque incertitude : une conjoncture élevée signifiait assurément des salaires plus élevés pour les travailleurs, mais jamais une augmentation de salaire tellement importante qu'elle permette d'acheter une maison. D'ailleurs nous avons déjà souligné qu'à une période de salaires en augmentation l'immigration augmentait, donc en même temps le besoin en logement et les coûts de construction, ainsi que les loyers. Aussi supposons-nous que c'est seulement après un héritage et à une époque offrant des perspectives favorables que les ouvriers ont pu concevoir le projet de bâtir. Nous exprimons ici ces considérations parce que l'auteur écrit à la page 204 qu'il y a eu certainement à Seraing exploitation sous forme de loyers trop élevés pour les maisons les plus misérables, mais que tous les groupes socio-professionnels ont participé à ces exploitations. Cela revient à dire que la responsabilité sociale de cette exploitation aurait été commune à toutes les classes et qu'il n'y aurait pas eu exploitation directe d'une classe par une autre. L'auteur a tort d'identifier les propriétaires de chaque groupe socio-professionnel à l'ensemble de la classe sociale dont il ressort. Cela est certainement inexact pour le groupe des travailleurs propriétaires. C'est le caractère unilatéral de l'information (le fait qu'il ne s'agit que de propriétaires) qui a conduit l'auteur en erreur. Disons plutôt que c'est la classe possédante à laquelle, sur la base des critères reçus, appartiennent aussi des travailleurs, qui a exploité la masse beaucoup plus considérable de non-propriétaires.

Information unilatérale disons-nous. Le cadastre nous fait connaître des propriétés et des propriétaires. La qualité des maisons nous fait connaître la culture de logement, mais pour étudier le phénomène social du logement, il nous faut établir qui *habitait* dans quel genre de maison et cela, on ne peut le faire avec les seules sources cadastrales. Il s'agit en effet d'une étude toute différente de celle du père de Saint-Moulin. L'oeuvre de cet auteur prouve que cette étude est possible et désirable. Maintenant que le travail le plus difficile a été fait, on peut espérer que pour cette même commune on fera l'étude du marché en habitations, des prix de vente et des loyers, des terrains et des maisons. Un examen des déclarations de succession et des archives notariales jetterait ici beaucoup de lumière et mènerait à des résultats intéressants. Par exemple dans le domaine des emprunts, dans celui des dettes qui sans doute aucun pesaient sur beaucoup de maisons.

Il faut pas non plus négliger le rôle des autorités dans le do-

maine de la construction. L'auteur a pu suivre l'intervention croissante des pouvoirs publics dans l'évolution des différents quartiers. Cet aspect de son travail constitue une étude de géographie urbaine admirablement illustrée avec des cartes et des photographies réalisées par l'auteur des maisons de différent type encore existantes. Ces chapitres nous permettent de suivre le développement assez incohérent d'une commune rurale qui devient une ville industrielle. Aux alentours immédiats des établissements de Cockerill et des ateliers du Val St.-Lambert on a bâti le plus de maisons possible. A travers le 19e siècle l'infrastructure suit péniblement la lamentable réalité d'un entassement malsain des habitations. Les exigences dans le domaine de l'hygiène, de l'espace, de l'environnement n'ont commencé à figurer qu'au 20e siècle parmi les exigences minimales de notre culture d'habitation. C'est seulement alors que l'on se trouve en présence d'une fuite hors des centres hyper-saturés d'habitations vers les régions rurales. La forme d'habitation, cela veut dire ici une habitation plus vaste, devient alors un *status symbol*. Toutefois l'exploitation plus ou moins judicieuse des nouveaux noyaux d'habitation ne pouvait se faire en dehors d'une intervention des pouvoirs publics, vu la nécessité d'établir des rues, des écoulements, des approvisionnements en eau etc. On peut dire qu'à cette époque-là les pouvoirs publics ont en quelque sorte forcé le niveau social le plus bas à adopter un niveau d'habitation supérieur.

\*

\* \*

Nous ne pourrions pas terminer l'examen de ce travail sans en revenir aux sources cadastrales. L'auteur a montré grâce à ces sources comment cette commune s'est développée. On se demande dès lors quelle fut la situation antérieure, celle qui existait au début de l'évolution. Il est frappant que l'auteur n'y attache presque aucune importance. Même pour la situation de 1832 ou plutôt de 1829, on ne nous donne que les chiffres globaux des maisons. Et pourtant il n'est pas tellement difficile de reconstituer au moyen du tableau indicatif primitif une description statistique précise de la commune à ses débuts. C'est ce que nous tenterons de donner maintenant brièvement sur la base des archives existantes au service provincial du cadastre à Liège. Il ne s'agit pas ici, faut-il le dire, d'une critique du travail du Père de Saint-Moulin.

Outre la surface des terrains exemptés d'impôts et le nombre et la nature des bâtiments exemptés, on trouve dans ce tableau un relevé détaillé, section par section, des terrains imposables et de leur

revenu cadastral, vient ensuite une énumération des bâtiments à usage industriel et des habitations, chaque fois avec indication du revenu cadastral. Dans le tableau des habitations on a indiqué au moyen de lignes horizontales les 6 cadres qualitatifs qui furent retenus par le Père de Saint-Moulin. La liste des bâtiments est datée 30 avril 1832, celle des terrains 6 janvier 1834. Selon l'auteur, la liste des bâtiments reflète la situation de 1829. Nous n'avons pas étudié la date à laquelle se rapporte la liste des terrains. Les deux documents sont en mauvais état et rédigés avec négligence. Nous n'avons pas pu établir la superficie des terrains non imposables du quartier A, nous avons obtenu le chiffre de 26 hectares après comparaison avec les chiffres de la statistique territoriale.

*Abréviations :*

- S : section cadastrale
- tarif : revenu cadastral par hectare ou par unité
- R.C. : revenu cadastral en F.B.

SERAING. SUPERFICIE ET REVENU CADASTRAL (1832-1834)

I. Terres imposables

	classes	tarif	S. A ha.a.ca	S. B ha.a.ca	S. C ha.a.ca	S. D ha.a.ca	S. E ha.a.ca	total ha.a.ca	R. C.
terres labourables	1	80	49.33.36	2.00.59	-	23.62.25	23.29.11	98.25.31	7.860,25
	2	67	9.11.00	74.38.51	4.14.52	22.61.88	36.54.01	146.79.92	9.835,55
	3	51	12.37.43	26.15.19	26.73.49	73.00.70	47.72.55	185.99.36	9.485,67
	4	32	4.60.12	16.91.94	63.43.16	20.97.10	16.57.50	122.49.82	3.919,94
	5	11	-	6.51.31	24.42.42	5.09.95	0.50.23	36.53.91	401,93
			75.41.91	125.97.54	118.73.59	145.31.88	124.63.40	590.08.32	31.503,34
jardins	1	126	1.23.42	0.56.55	-	0.82.65	0.23.20	2.85.82	360,13
	2	99	2.30.43	6.19.55	-	2.11.46	9.05.39	19.66.83	1.947,16
	3	80	-	3.94.54	0.41.25	2.00.77	2.57.48	8.94.04	715,23
			3.53.85	10.70.64	0.41.25	4.94.88	11.86.07	31.46.69	3.022,52
vergers	1	131	9.26.03	-	-	1.54.06	10.86.04	21.66.13	2.837,63
	2	107	3.30.44	21.90.62	-	7.44.36	6.43.65	39.09.07	4.182,70
	3	63	-	9.35.67	0.16.72	8.70.53	6.68.76	24.91.68	1.569,76
			12.56.47	31.26.29	0.16.72	17.68.95	23.98.45	85.66.88	8.590,09
prés	1	112	33.16.62	-	-	5.55.70	1.95.31	40.67.63	4.555,75
	2	86	-	8.49.59	2.70.70	2.55.95	2.70.49	16.46.73	1.416,19
	3	50	-	8.35.91	3.88.27	5.29.39	4.73.34	22.26.91	1.113,45
			33.16.62	16.85.50	6.58.97	13.41.04	9.39.14	79.41.27	7.085,39
pâtures	1	29	3.67.07	1.93.10	0.71.80	8.57.86	4.95.54	19.85.37	575,76
	2	11	-	-	-	1.74.24	1.49.95	3.24.19	35,66
	3	3	-	6.65.76	127.72.45	0.50.00	0.09.06	134.97.27	512,90
			3.67.07	8.58.86	128.44.25	10.82.10	6.54.55	158.06.83	1.124,32
bois	1	30	-	128.35.73	334.23.73	-	-	462.59.46	13.877,84
	2	21	-	47.97.44	551.29.82	-	0.12.15	599.39.41	12.587,28
	3	11	-	23.98.73	69.70.56	-	-	93.69.29	1.030,62
			-	200.31.90	955.24.11	-	0.12.15	1155.68.16	27.495,74
jardin d'agrément	1	80	4.21.30	-	-	0.47.60	-	4.68.90	375,12
étangs d'agrément	1	80	0.28.00	-	0.16.42	-	-	0.44.42	35,54
bosquets d'agrément	1	80	1.78.18	0.28.30	-	-	-	2.06.48	165,18
pépinières	1	80	0.07.50	-	-	-	-	0.07.50	6,00
broussailles	1	3	-	0.60.40	0.19.72	0.03.60	-	0.83.72	3,18
superficie des bâtiments	1	80	9.95.22	3.13.91	0.29.24	2.27.79	4.65.29	20.31.45	1.625,16
			144.66.12	397.73.34	1210.24.27	194.97.84	181.19.05	2128.80.62	81.031,58

## II. Bâtiments imposables

	classes	tarif	S. A	S. B	S. C	S. D	S. E	total	R.C.
magasins	1	572	1					1	572
	2	380				1		1	380
	3	190				1		3	570
	4	68	2			1		1	68
							6	1.590	
brasseries	1	228					1	1	228
	2	172					1	1	172
								2	400
moulin à farine	1	286		2				2	572
	2	248		2				2	496
								4	1.068
haut fourneau	1	2.666	1					1	2.666
forge, affinerie de fer et laminoir	1	9.524	1					1	9.524
forge et fabrique de machines à vapeur	1	2.096	1					1	2.096
fonderie de fer	1	1.524	1					1	1.524
fonderie de fer et fabr. de mach. à vapeur	1	1.334	1					1	1.334
fonderie de cuivre	1	572	1					1	572
atelier de tanneur, ajusteur, menuisier	1	2.172	1					1	2.172
atelier de forgeron	1	304	1					1	304
fabrique de machines à vapeur	1	1.904	1					1	1.904
fabrique de briques réfractaires	1	762	1					1	762
four à calciner la houille	1	96	2					2	192
four à calciner la mine	1	190	1					1	190
								13	23.240
fabrique de cristaux et verres	1	2.286				1		1	2.286
	2	648				1		1	648
fabrique de minium	1	572				1		1	572
fabrique de soude	1	572				1		1	572
moulin à tailler et polir les cristaux	1	952				1		1	952
moulin à broyer la terre cuite	1	380				1		1	380
atelier à laver et à sécher le sable et le verre	1	476				1		1	476
four à briques réfractaires	1	114				1		1	114
								8	6.000
maisons d'habitation	1	1.713	1					1	1.713
	2	570				1		1	570
	3	372					1	1	372
	4	315	1	1		1		3	945
	5	258					1	1	258
	6	228	1				1	2	456
	7	201	1				5	6	1.206
	8	171	3				2	5	855
	9	150	2				6	8	1.200
	10	132	3	1		3	2	9	1.188
	11	114		1		1	4	6	684
	12	96	5			1	17	23	2.208
	13	87	6	4		1	11	22	1.914
	14	69	3	5		8	16	32	2.208
	15	51	9	3		1	23	36	1.836
	16	39	8	9		6	15	38	1.482
	17	30	15	21	1	8	36	81	2.430
	18	18	9	84	1	30	103	227	4.086
	19	12	2	68	2	11	57	140	1.680
	20	6		22		5	11	38	228
			69	219	4	77	311	680	27.519

### III. Terrains non-imposables

	chemins ha.a.ca	ruisseaux ha.a.ca	total ha.a.ca
S. A	?	?	26.35.69 (1)
S. B	10.27.27	1.58.00	11.85.27
S. C	30.39.12	1.76.96	32.16.08
S. D	6.92.96	10.97.32	17.90.28
S. E	7.35.00	10.03.84	17.38.84
			105.66.16

### IV. Bâtiments non imposables

S. A	église et presbytère	3
------	----------------------	---

### RECAPITULATION

	Nombre	superficie ha.a.ca	revenu cadastral ha.a.ca
Propriétés imposables non bâties	-	2128.80.62	81.031,58
	713		59.817,00
Propriétés non-imposables non bâties		105.66.16	140.848,58
	3		
	716	2234.46.78	140.848,58

(1) S. A : cimetière 14 a 90 y comprise.

Ce n'est pas notre propos de discuter ici en détail les données statistiques. Nous constaterons que vers 1834 le caractère rural de la commune était toujours très apparent. Moins de 1 % de la superficie totale était occupé par des constructions. Plus de 50 % étaient représentés par des bois. Au moins 827 hectares (terres labourables, prés, pâturages) étaient employés à des fins agricoles. Il serait intéressant de savoir comment a évolué l'usage du sol à Seraing, comment, plus particulièrement, la proximité immédiate d'un centre industriel a influencé l'agriculture et les formes d'exploitations. En tout cas les agriculteurs sont demeurés longtemps actifs. Les appendices statistiques dans l'ouvrage de Saint-Moulin, pages XLIV-XLV, code n° 71 nous apprennent que les fermiers ont construit depuis 1830 178 maisons dont 129 dans la période 1830-1876 et 43 dans la période 1877-1914. Depuis ils n'ont plus construit que 6 maisons. Nous ignorons pourtant s'il s'agit de fermes ou d'autres maisons et nous ignorons également si ces agriculteurs-constructeurs habitaient Seraing ou non.

Il est facile de savoir quels étaient les propriétaires des 2.128 hectares de terres imposables et des 713 bâtiments imposables aux environs de 1834. On trouve ce renseignement dans la matrice cadastrale n° 212. Il existait primitivement 496 articles ou propriétaires cadastraux. L'un de ces derniers ne possédait rien d'autre qu'un droit de passage. Dans le tableau ci-dessous, on trouvera la répartition des propriétés.

<i>Etendue de la propriété</i>	<i>Nombre des propriétaires</i>
moins d'1 are	36
1,01 à 5 ares	83
5,01 à 10 ares	76
10,01 à 15 ares	50
15,01 à 20 ares	34
20,01 à 25 ares	25
25,01 à 50 ares	63
50,01 à 1 ha	51
1,01 ha à 2 ha	35
2,01 ha à 3 ha	10
3,01 ha à 4 ha	4
4,01 ha à 5 ha	3
5,01 ha à 10 ha	5
10,01 ha à 20 ha	6
plus de 20 ha	14

Pour une commune rurale cette répartition de la propriété du sol est certainement anormale. 77 propriétaires cadastraux seulement possédaient plus d'une hectare. Le nombre d'exploitants, propriétaires d'une exploitation relativement étendue a donc dû être très réduit, les 827 hectares mises en culture (jardins et vergers exclus) ont certainement dû être exploitées par les fermiers de grands propriétaires fonciers. Nous ne rencontrons que 14 propriétaires de plus de 20 hectares. Ajoutons tout de suite que ceux-ci tenaient en propriété 1814,34 hectares ou 85 % du total des terres imposables de la commune. Le syndicat d'amortissement, décrit plus tard comme domaine de l'état, totalisait 737 hectares, la société de l'industrie nationale 318 hectares et la commune de Seraing 246 hectares. R. Gilon, notaire et bourgmestre de Seraing de 1830 à 1836 possédait 113 hectares. J.F. Deneef, rentier et bourgmestre de Seraing de 1846 à 1850 possédait 70 hectares. John Cockerill possédait presque 27 hectares, c'est-à-dire infiniment moins que les 99 hectares de la veuve Ywan Simonis de Verviers. John Cockerill et Compagnie -ceci constitue un autre article- possédaient encore 19,77 hectares. Notons que 6 seulement des 14 grands propriétaires fonciers habitaient vraiment Seraing et que ces 6, qui comprennent la commune elle-même, ne possédaient que 513 hectares. En dehors de ces quelques très grands propriétaires, on trouve un nombre considérable de propriétaires de parcelles infimes. La moitié des propriétaires (245) possédaient au plus 15 ares. Il s'agit évidemment ici de superficies occupées par une maison avec une cour ou un petit jardin. Cette extrême parcellisation du sol, la concentration évidente des maisons indique déjà un état avancé d'urbanisation. On trouvera dans le tableau II le détail du nombre et de la valeur cadastrale des bâtiments industriels et des maisons. Outre quelques brasseries et les quatre moulins à grain, on rencontre cela sans doute dans chaque commune, -on remarquera surtout dans la section A un grand nombre de bâtiments industriels modernes. Ce sont les installations de John Cockerill dont nous apprenons ici le nombre et la destination et aussi la valeur. Il est possible que tous les bâtiments industriels de la section A n'aient appartenu au même propriétaire, mais il en était certainement ainsi pour la grande majorité. Nous avons déjà relevé que l'article John Cockerill et Compagnie totalise 19,77 hectares. Pour ce terrain on a inscrit un revenu de 1.652,14 F. Pour les immeubles qui y sont établis, 25.762 F., c'est-à-dire plus que la valeur de tous les bâtiments industriels de la section A et même 79 % de la valeur de tous les immeubles industriels de Seraing. Cette comparaison est en partie inexacte en ce sens que dans le montant mentionné ci-dessus, il y a également des maisons dont nous ne connaissons ni le nombre

ni la valeur. Les bâtiments industriels de la section D sont ceux du Val St.-Lambert. Leur valeur "seulement (sic) 6.000 F.", amène le revenu cadastral de 33 bâtiments industriels, magasins compris, à 32.298 F. ou presque 5.000 F. de plus que le revenu cadastral des maisons. Il est donc clair que les investissements en bâtiments industriels dépassent largement les investissements pour maisons d'habitation. L'industrialisation avait ses exigences : on le remarque au tableau des chiffres relatifs à la qualité des maisons dans laquelle bien de la misère est comprimée. La ligne horizontale, nous le répétons, indique les 6 catégories que le Père de Saint-Moulin a voulu distinguer. Ces subdivisions sont assurément arbitraires mais on peut admettre qu'elles sont basées sur un examen approfondi des structures locales. Que l'auteur ait groupé les maisons des douze premières catégories dans la classe "maison bourgeoise" avec un revenu allant de 96 à 1.713 F., prouve qu'il a été généreux pour cette catégorie et qu'il a voulu introduire un grand nombre de maisons dans la catégorie supérieure. Cela n'empêche pas que 60 % des disponibilités globales en logement, c'est-à-dire 405 maisons, appartiennent encore aux catégories 5 et 6, "maison pauvre" et "maison de misère". La valeur moyenne des maisons à Seraing était de 40,46 F., un peu plus donc que celle de la classe 16. 77 % des maisons n'atteignaient même pas à cette valeur moyenne.

Pour finir, nous voulons encore attirer l'attention sur une possibilité séduisante offerte par les documents cadastraux. Le Père de Saint-Moulin a montré que l'évolution quantitative et qualitative de la disponibilité globale des maisons exprime le degré de l'évolution économique, sociale et démographique d'une commune. Ne peut-on dire que le revenu cadastral des propriétés bâties exprime encore de manière plus simple l'évolution d'une commune ? Ne pourrait-on extraire le rythme différent d'évolution de différentes communes le plus simplement au moyen de ces chiffres ?

Le revenu cadastral global de la commune de Seraing était au début de 1834 de 140.848,58 F., dont 81.031,58 F provenaient des terrains et 59.817 F. des constructions. Le revenu cadastral des terrains est un élément peu utilisable. Le cadastre n'a en effet pas suivi le développement de la valeur des terrains. Mais il n'était pas possible de soustraire des bâtiments au contrôle et ils étaient sérieusement évalués. A mesure que le nombre et/ou la qualité des constructions s'accroissaient et que la commune se développe donc, le revenu cadastral augmentait nécessairement. Nous avons trouvé que le revenu cadastral de chaque maison séparément est un élément utilisable pour évaluer la qualité de cette maison et pour situer socialement celui qui l'habite. On ne voit pas ce qui pourrait

nous empêcher de considérer l'évolution du revenu cadastral de tous les bâtiments ensemble comme un index du développement de cette commune.

Chaque année, après examen des mutations, le nouveau revenu cadastral des bâtiments était calculé et inscrit dans les registres 217-218. Dans les archives de la Conservation Provinciale du Cadastre à Liège nous avons retrouvé une partie du registre 217 pour Seraing, notamment pour les années 1875-1919, avec une lacune pour les années 1890-1894. Les chiffres qu'on y trouve concernent aussi bien les bâtiments des usines que les maisons d'habitation, ce qui rend l'interprétation difficile et empêche une comparaison complète avec les résultats du Père de Saint-Moulin. Voici les renseignements que nous avons trouvés. Nous avons noté autant que possible tous les 5 ans le revenu cadastral des bâtiments et donné en comparaison l'évolution de la population et des disponibilités globales de logement (extraite de Saint-Moulin, pages 53-54 et 82-83). Pour tenir compte du retard avec lequel s'effectuait l'inscription du revenu cadastral, nous avons pris l'année 1873 comme base pour la population et les disponibilités globales en logement.

Années	Revenu cadastral	°/o 1875 = 100	Maisons 1873 = 100	Population 1873 = 100
1875	559.116	100	100	100
1880	725.419	129	123	110
1885	782.097	139	132	123
1889	864.010	154	140	127
1895	998.749	178	157	142
1900	1.140.567	204	173	149
1905	1.210.796	216	192	158
1910	1.468.139	262	204	167
1915	1.604.779	287	216	169
1919	1.585.527	283	218	160

Entre 1875 et 1915 la population s'est accrue d'environ 70 °/o. Nous avons déjà fait remarquer qu'il s'agit ici d'un accroissement naturel et non pas, comme précédemment, d'une immigration. Toutefois l'accroissement naturel stagne déjà avant la première guerre mondiale. En cette même période les disponibilités en logement sont accrues de 116 °/o. L'accroissement du revenu cadastral est toutefois encore plus remarquable, surtout entre 1905 et 1910. Bien que

dans nos calculs le revenu cadastral de toutes les constructions interviennent, la divergence croissante entre ces trois séries de chiffres semble bien prouver une véritable amélioration de la culture d'habitation à Seraing.

Tout ceci, nous l'espérons du moins, confirme seulement ce que le Père de Saint-Moulin a établi au prix d'un effort considérable. Peut-on en déduire qu'une comparaison de l'évolution de la population avec l'évolution du revenu cadastral suffit pour faire connaître qu'il y a ou non amélioration rapide des conditions de logement ? Il semble que c'est une question à laquelle il vaille la peine de chercher la réponse.