

Titre : Congrès international des habitations à bon marché. Compte-rendu sommaire

Auteur : Exposition universelle. 1889. Paris

Mots-clés : Exposition universelle (1889 ; Paris) ; Habitations à loyer modéré

Description : 1 vol. (56 p.) ; 24 cm

Adresse : Paris : Imprimerie nationale, 1889

Cote de l'exemplaire : CNAM 8 Xae 331-7

URL permanente : <http://cnum.cnam.fr/redir?8XAE331.7>

MINISTÈRE DU COMMERCE, DE L'INDUSTRIE  
ET DES COLONIES.

11° 7

8° 2a 331-7

EXPOSITION UNIVERSELLE INTERNATIONALE DE 1889.

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'EXPLOITATION.

CONGRÈS INTERNATIONAL  
DES HABITATIONS À BON MARCHÉ.

COMPTE RENDU SOMMAIRE

PAR

M. ANTONY ROULLIET,  
SECRÉTAIRE DU CONGRÈS.



PARIS.

IMPRIMERIE NATIONALE.

M DCCC LXXXIX.



MINISTÈRE DU COMMERCE, DE L'INDUSTRIE  
ET DES COLONIES.

8° Xae 331-7

EXPOSITION UNIVERSELLE INTERNATIONALE DE 1889.

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'EXPLOITATION.

CONGRÈS INTERNATIONAL  
DES  
HABITATIONS À BON MARCHÉ.

COMPTE RENDU SOMMAIRE

PAR

M. ANTONY ROULLIET,  
SECRÉTAIRE DU CONGRÈS.



PARIS.  
IMPRIMERIE NATIONALE.

M DCCC LXXXIX.



# CONGRÈS INTERNATIONAL DES HABITATIONS À BON MARCHÉ.

---

SESSION TENUE À PARIS LES 26, 27 ET 28 JUIN 1889.

---

## COMPTE RENDU SOMMAIRE

PAR

**M. ANTONY ROULLIET,**  
SECRÉTAIRE DU CONGRÈS.

---

## COMITÉ D'ORGANISATION.

---

Par arrêtés en dates des 7 janvier, 27 février, 26 mars et 18 mai 1889, le Ministre du Commerce, de l'Industrie et des Colonies, Commissaire général de l'Exposition universelle de 1889, a nommé membres du Comité d'organisation du Congrès international des habitations à bon marché <sup>(1)</sup> :

MM.

AYNARD, vice-président de la Chambre de commerce de Lyon.

BOURDEIX, président de la Société nationale des architectes, membre de la commission supérieure de l'assainissement de Paris.

CACHEUX (Émile), ingénieur, chargé de l'installation des habitations ouvrières à l'Exposition d'Économie sociale.

CHEVALLIER (E.), lauréat de l'Institut, professeur à l'Institut national agronomique, secrétaire-adjoint de la commission de l'Exposition d'Économie sociale.

CHEYSSON, ingénieur en chef des ponts et chaussées, vice-président de la Société des habitations économiques d'Auteuil.

DELABY (Cléon), délégué cantonal de la Ville de Paris.

DELATOUR (Albert), lauréat de l'Institut, membre de la Société d'économie politique.

DIETZ-MONNIN, sénateur, président de la Société des habitations économiques d'Auteuil.

FANIER, ancien député.

<sup>(1)</sup> Dans sa séance du 30 janvier 1889, le Comité a élu : M. Jules Siegfried, président; MM. Georges Picot, Dietz-Monnin et Émile Muller, vice-présidents; MM. A. Raffalovich et Antony Roulliet, secrétaires; M. E. Cacheux, trésorier.

MM.

- GOSSET, architecte, à Reims.  
GUARY, directeur général de la Compagnie des mines d'Anzin.  
LABBÉ (Ch.), président de la Société des maisons ouvrières d'Amiens.  
LEBON, président de la Société des logements à bon marché de Rouen.  
MALLET, président de la Chambre de commerce du Havre, administrateur délégué de la Société havraise des cités ouvrières.  
MANEUVRIER, secrétaire général de la Société des Mines et Fonderies de zinc de la Vieille-Montagne.  
MÉNIER (Gaston), industriel.  
MESNIL (D<sup>r</sup> du), médecin de l'asile national de Vincennes, membre de la section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale.  
MULLER (Émile), professeur à l'École centrale, ancien président de la Société des ingénieurs civils, architecte des maisons ouvrières de Mulhouse, membre de la section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale.  
PICOT (Georges), membre de l'Institut, vice-président de la section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale.  
RAFFALOVICH (A.), membre correspondant du Conseil du commerce et des manufactures au Ministère des finances de Russie, lauréat de l'Institut.  
ROSTAND (Eugène), président de la Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône, président de la Société anonyme des habitations salubres et à bon marché de Marseille.  
ROULLIET (Antony), avocat, lauréat de l'Institut.  
SIEGFRIED (Jules), député, président de la section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale.  
TRÉLAT (E.), professeur au Conservatoire des arts et métiers, directeur de l'École spéciale d'architecture, membre de la section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale.  
VILLEMIN, président du Comité des houillères du Nord et du Pas-de-Calais.  
WALBAÜM, président de la Chambre de commerce, président de la Société des logements à bon marché de Reims.

## COMITÉ DE PATRONAGE.

---

### MM.

- LE ROYER, président du Sénat (France).  
MÉLINE, président de la Chambre des députés (France).  
SIMON (Jules), sénateur, membre de l'Académie française. Paris (France).  
DOLLFUS (Auguste), président de la Société industrielle. Mulhouse (Alsace).  
GRAD (Charles), correspondant de l'Institut de France, député de Colmar au Reichstag allemand. Logelbach (Alsace).  
ROMSTORFER (le professeur C. A.), architecte, membre de la Société d'agriculture. Czernowitz (Autriche).  
LAGASSE (Ch.), ingénieur en chef, directeur des ponts et chaussées, routes et bâtiments civils, ancien membre de la Commission royale du travail, ancien président de la Société belge d'économie sociale. Bruxelles (Belgique).  
MÉEUS (Eugène), membre de la Chambre des représentants, ancien membre de la Commission royale du travail, rapporteur de la question relative aux habitations ouvrières. Anvers (Belgique).  
SAINCTELETTE (Henri), bourgmestre. Mons (Belgique).  
SAINT-PAUL DE SINÇAY, directeur général de la Société des Mines et Fonderies de zinc de la Vieille-Montagne. Chenée (province de Liège, Belgique).  
VLEMINCKX (le docteur), membre de l'Académie de médecine. Bruxelles (Belgique).  
CANOVAS DEL CASTILLO (DON ANTONIO), député aux Cortès, ancien président du Conseil des ministres, ancien président de la Commission des réformes sociales. Madrid (Espagne).  
MORET, député aux Cortès, ancien ministre, président de la Commission des réformes sociales. Madrid (Espagne).  
Le Lord Maire de Londres (Grande-Bretagne).  
Lord COMPTON, membre du Parlement, président du *Committee on the Housing of the poor* dans le *London County Council*. Londres (Grande-Bretagne).  
Alfred Bainbridge DANIELL, magistrat. Londres (Grande-Bretagne).  
The Honourable Dudley Francis FORTESCUE, président de la *Metropolitan association for improving the dwellings of the Industrious Classes*. Londres (Grande-Bretagne).  
Sir Douglas Fox, membre du conseil de direction de *The improved industrial dwellings Company limited*. Londres (Grande-Bretagne).  
John HAMER, secrétaire honoraire du *Mansion House Council on the dwellings of the poor*. Londres (Grande-Bretagne).  
James HOLE, président du *Central sanitary aid Committee* du *Mansion House Council on the dwellings of the poor*. Londres (Grande-Bretagne).  
Frederick Halsey JANSON, vice-président de la *Metropolitan association for improving the dwellings of the Industrious Classes*. Londres (Grande-Bretagne).  
Horace Brooks MARSHALL, magistrat. Londres (Grande-Bretagne).  
Frederick David MOCATTA, membre du conseil de direction de la *Metropolitan association for improving the dwellings of the Industrious Classes*. Londres (Grande-Bretagne).



MM.

JAMES MOORE, secrétaire de *The improved industrial dwellings Company limited*. Londres (Grande-Bretagne).

WALTER MORRISON, membre du Parlement. Londres (Grande-Bretagne).

THE HONOURABLE FRANCIS ALBERT ROLLO RUSSELL, membre du conseil de direction de la *Metropolitan association for improving the dwellings of the Industrious Classes*. Londres (Grande-Bretagne).

DAVID HENRY STONE, alderman de la Cité de Londres, vice-président de *The improved industrial dwellings Company limited*. Londres (Grande-Bretagne).

DAVID SYDNEY WATERLOW, membre du Conseil de direction de *The Improved industrial dwellings Company limited*. Londres (Grande-Bretagne).

SIR SYDNEY HEDLEY WATERLOW, baronet, président de *The Improved industrial dwellings Company limited*. Londres (Grande-Bretagne).

BESOBRASOFF (W. DE), sénateur, membre de l'Académie impériale des sciences. Saint-Petersbourg (Russie).

HEDLUND (S. A.), membre de la première Chambre de la Diète suédoise. Gothembourg (Suède).

MOYNIER (Gustave), correspondant de l'Institut de France, président de la Croix-Rouge. Genève (Suisse).

CARROL D. WRIGHT, commissaire des États-Unis (Department of Labor). Washington (États-Unis de l'Amérique du Nord).

## DELÉGUÉS ÉTRANGERS.

### Belgique.

MM. DE NAEYER (Louis), manufacturier.

HEINE (F.).

LAGASSE (Charles), ingénieur en chef, directeur des ponts et chaussées, routes et bâtiments civils de Belgique.

DE ROYER DE DOUR (le baron Hippolyte), rapporteur de la XI<sup>e</sup> section (habitations ouvrières) de l'Exposition d'Economie sociale, membre de la Commission organisatrice belge à l'Exposition universelle de Paris en 1889.

SAINT-PAUL DE SINÇAY, directeur général de la Société des Mines et Fonderies de zinc de la Vieille-Montagne.

VLEMINCKX (le docteur), membre de l'Académie de médecine.

### Brésil.

M. CARLOS DA ALMEIDA.

### Espagne.

M. BELMAS (D. J.), architecte.

NAVARRO REVERTER (Juan), député aux Cortès, ingénieur, délégué général du Comité d'Espagne à l'Exposition universelle internationale de 1889.

### Italie.

MM. BUSIRI (Le commandeur).

LUZZATTI (Le commandeur Luigi), député.

PAVESI (Le commandeur Riccardo), avocat, député.

### Mexique (États-Unis du).

MM. CRESPO (Gilberto), ingénieur.

SALAZAR (Luis), ingénieur.

ZARATE (E.), avocat.

### Norvège.

MM. BAETZMANN (Frédéric), commissaire général de la Norvège à l'Exposition universelle internationale de 1889.

OLE SKYBACK, attaché au commissariat de la Norvège.

### Roumanie.

M. ISCOVESCO (Le docteur), commissaire délégué près les Congrès de 1889.

**Salvador.**

**M. PELLETIER (Lucien)**, architecte, constructeur de maisons ouvrières.

**Suisse.**

**MM. BODMER (VOGELI)**, commissaire général de la Suisse à l'Exposition universelle internationale de 1889.

**SCHAECK-JAQUET**, architecte du bureau central genevois de la salubrité publique.

## BUREAU DU CONGRÈS <sup>(1)</sup>.

---

### PRÉSIDENT.

M. SIEGFRIED (Jules), député, président de la section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale; rond-point des Champs-Élysées, n° 6, à Paris.

### VICE-PRÉSIDENTS.

MM. PICOT (Georges), membre de l'Institut, vice-président de la section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale; rue Pigalle, n° 54, à Paris.

DIETZ-MONNIN, sénateur, président de la Société des habitations économiques d'Auteuil; rue Labruyère, n° 38, à Paris.

MULLER (Émile), professeur à l'École centrale, ancien président de la Société des ingénieurs civils, architecte des maisons ouvrières de Mulhouse, membre de la section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale; avenue du Trocadéro, n° 20, à Paris.

### SECRÉTAIRES.

MM. RAFFALOVICH (A.), membre correspondant du Conseil du commerce et des manufactures au Ministère des finances de Russie, lauréat de l'Institut; avenue Hoche, n° 19, à Paris.

ROULLIET (Antony), avocat, lauréat de l'Institut; rue de Provence, n° 48, à Paris.

### TRÉSORIER.

M. CACHEUX (Émile), ingénieur chargé de l'installation des habitations ouvrières à l'Exposition d'Économie sociale; quai Saint-Michel, n° 25, à Paris.

### PRÉSIDENTS D'HONNEUR.

MM. SIMON (Jules), sénateur, membre de l'Académie française. Paris (France).

DOLLFUS (Auguste), président de la Société industrielle. Mulhouse (Alsace),

CANOVAS DEL CASTILLO (Don Antonio), député aux Cortès, ancien président du Conseil des ministres, ancien président de la Commission des réformes sociales. Madrid (Espagne).

LE LORD MAIRE de Londres (Grande-Bretagne).

SIR SYDNEY HEDLEY WATERLOW, baronet, président de *The Improved Industrial dwellings Company limited*. Londres (Grande-Bretagne).

### VICE-PRÉSIDENTS D'HONNEUR.

MM. GOUÏN (Eugène), sénateur. Paris (France).

ROBERT (Charles), ancien conseiller d'État, président de la Société pour l'étude pratique de la participation du personnel dans les bénéfices. Paris (France).

(1) La liste des membres du Congrès sera insérée dans le Compte rendu *in extenso*.

- MM. GRAD** (Charles), correspondant de l'Institut de France, député de Colmar au Reichstag allemand. Logelbach (Alsace).
- DE NAEYER** (Louis), manufacturier, délégué belge. Willebroeck (Belgique).
- MÉEUS** (Eugène), membre de la Chambre des représentants, ancien membre de la Commission royale du travail, rapporteur de la question relative aux habitations ouvrières. Anvers (Belgique).
- KEYPER** (Le lieutenant-colonel du génie), directeur des constructions et des travaux hydrauliques, etc., de la marine royale danoise. Copenhague (Danemark).
- MORET**, député aux Cortès, ancien ministre, président de la Commission des réformes sociales. Madrid (Espagne).
- LORD COMPTON**, membre du Parlement, président du *Committee on the Housing of the poor* dans le *London County Council*. Londres (Grande-Bretagne).
- The honourable Dudley Francis FORTESCUE**, président de *The Metropolitan association for improving the dwellings of the Industrious Classes*. Londres (Grande-Bretagne).
- BAETZMANN**, commissaire général de la Norvège à l'Exposition universelle internationale de 1889, délégué de la Norvège (Norvège).
- BODMER** (VOGELI), commissaire général de la Confédération suisse à l'Exposition universelle internationale de 1889, délégué de la Suisse (Suisse).
- MOYNIER** (Gustave), correspondant de l'Institut de France, président de la Croix-Rouge. (Suisse).
- CARROLL D. WRIGHT**, commissaire des États-Unis (Department of Labor). Washington (États-Unis de l'Amérique du Nord).

# CONGRÈS INTERNATIONAL DES HABITATIONS À BON MARCHÉ.

---

## SÉANCE GÉNÉRALE D'OUVERTURE

MERCREDI 26 JUIN 1889.

---

Le 26 juin 1889, à deux heures, le Congrès international des *Habitations à bon marché* s'est réuni, au Cercle populaire (Esplanade des Invalides) sous la présidence de M. Jules SIEGFRIED, député, *président*.

Ont pris place au bureau : MM. Georges PICOT, membre de l'Institut et DIETZ-MONNIN, sénateur, *vice-présidents*; MM. A. RAFFALOVICH et Antony ROULLIET, *secrétaires*; M. Émile CACHEUX, *trésorier*.

M. LE PRÉSIDENT propose au Congrès de procéder à la constitution complémentaire de son bureau.

Cette proposition est adoptée et le Congrès nomme :

### PRÉSIDENTS D'HONNEUR.

MM. Jules SIMON (France).  
AUGUSTE DOLLFUS (Alsace).  
DON ANTONIO CANOVAS DEL CASTILLO (Espagne).  
le LORD MAIRE de Londres (Grande-Bretagne).  
Sir SYDNEY HEDLEY WATERLOW, baronet (Grande-Bretagne).

### VICE-PRÉSIDENTS D'HONNEUR.

MM. Eugène GOUÏN (France).  
Charles ROBERT (France).  
Charles GRAD (Alsace).  
LOUIS DE NAEYER (Belgique).  
Eugène MÉEUS (Belgique).  
le colonel KEYPER (Danemark).  
MORET (Espagne).  
Lord COMPTON (Grande-Bretagne).  
The Honourable Dudley Francis FORTESCUE (Grande-Bretagne).  
MM. F. BAETZMANN (Norvège).  
VOGELI BODMER (Suisse).  
Gustave MOYNIER (Suisse).  
CARROLL D. WRIGHT (États-Unis de l'Amérique du Nord).

M. LE PRÉSIDENT invite MM. Charles ROBERT, DE NAEYER, le colonel KETPER et BAETZMANN, *vice-présidents d'honneur*, présents à la séance, à venir prendre place au bureau.

M. SIEGFRIED, président, prend la parole en ces termes :

MESSIEURS,

Mon premier devoir, en ouvrant ce Congrès, — et j'éprouve une joie véritable à le remplir, — est de vous remercier d'avoir répondu en si grand nombre à notre appel, et de souhaiter la bienvenue aux représentants des nations étrangères, qui nous font l'honneur de participer à nos travaux et de nous apporter le précieux concours de leurs lumières et de leur expérience.

Leur présence, comme notre Congrès lui-même, est une preuve de l'importance qu'a prise, à notre époque, la question des habitations à bon marché, dans tous les pays civilisés où l'on se préoccupe du bien-être et de l'éducation des classes ouvrières.

L'habitation ! Quel rôle considérable elle joue dans la vie ! Quelle influence elle exerce sur le bonheur, la santé, la moralité !

De nos jours, où la lutte pour la vie tend à devenir de plus en plus difficile, il est plus nécessaire que jamais que l'ouvrier de nos grandes villes trouve dans sa demeure un asile, un lieu aimable et sain, où il puisse rencontrer le repos de l'âme et du corps, un véritable foyer qui lui devienne de plus en plus cher, et qu'il ait hâte de regagner après le travail de la journée.

S'il ne trouve, en rentrant chez lui, qu'un étroit logement, mal tenu, sans charme, où l'air et l'espace lui manquent, qu'une maison banale où sont entassés une foule d'autres ménages non moins misérables que le sien, il n'aura aucun plaisir à rester chez lui.

Aussitôt son repas terminé, il s'en ira chercher au dehors la distraction ou le repos dans un milieu plus agréable, et alors que deviendra la vie de famille ? Que deviendront ses rapports avec sa femme et ses enfants ? Sera-t-il vraiment époux et père ? Remplira-t-il ses devoirs, connaîtra-t-il les joies qu'impliquent ces deux mots sacrés ?

Vous le voyez, Messieurs, la question qui nous occupe touche par bien des points à la culture morale, et c'est là ce qui fait sa grandeur.

Il y a plus : il ne suffit pas de procurer à l'ouvrier ou à l'employé une habitation agréable et saine ; il faut s'efforcer de lui en procurer une qui soit à lui, qui soit *sa maison*, qui devienne *sa propriété*. Or, Messieurs, en poursuivant ce but, on ne fera pas seulement œuvre de philanthropie, on atteindra un grand résultat social.

L'ouvrier propriétaire, c'est l'ouvrier économe, prévoyant, guéri des utopies révolutionnaires et socialistes, c'est l'ouvrier arraché au cabaret !

Car, il faut qu'il acquière la charmante maisonnette dans laquelle il est installé, il ne peut la conquérir que par son travail et sa sagesse, et elle lui est d'autant plus chère, qu'elle lui coûte plus d'efforts. Et avant même qu'elle soit bien à lui, il peut en jouir, comme si elle lui appartenait déjà, il en est moralement le propriétaire. Aussi, comme il se plaît à l'embellir, à l'orner, à la tenir en bon état, ainsi que le petit jardin qui l'entoure !

La bienfaisante action qu'exerce sur lui la propriété se fait donc sentir long-

temps avant qu'il soit propriétaire; elle le stimule à de généreux efforts, en même temps qu'elle lui procure la sécurité et le bien-être et qu'elle lui donne un vrai foyer!

L'Exposition d'Économie sociale, dans sa section XI, celle des Habitations ouvrières, nous montre les progrès considérables réalisés dans la voie où nous sommes entrés; mais elle nous montre aussi que si l'on a beaucoup fait pour améliorer l'habitation de l'ouvrier, le mouvement ne fait que commencer en France.

J'espère que nos délibérations contribueront à faire avancer la question; j'espère surtout, Messieurs, qu'elles nous feront passer d'une manière plus active de la période d'étude à la période d'action.

Pour activer ce mouvement, voici le moyen pratique que m'a suggéré une expérience déjà longue.

Le nombre de ceux qui, dans tous les pays, soit comme industriels, soit comme philanthropes, éprouvent, à un moment donné, le désir d'être utiles aux employés, aux ouvriers, à ceux dont la vie est difficile, est heureusement beaucoup plus grand qu'on ne le pense; mais, en l'absence de connaissance particulière du sujet, ou d'expérience personnelle, toujours longue à acquérir, ils hésitent, craignant un échec et reculent trop souvent.

N'est-il pas désirable d'utiliser ces bonnes volontés qui s'ignorent, de faciliter l'occasion de faire le bien à ceux qui la recherchent?

Il n'est plus nécessaire de défendre la vérité et l'utilité du principe des habitations ouvrières; cette cause est gagnée devant l'opinion publique et n'a plus besoin de défenseurs. Mais il convient d'assurer son succès par l'organisation d'une société qui n'aurait pas d'autre but que de préparer les voies et moyens à ceux qui voudront créer des habitations à bon marché. Profitant d'une longue expérience, réunissant les documents les plus autorisés, au courant de ce qui se fait dans tous les pays, cette société serait destinée à devenir, dans notre pensée, un centre d'informations de premier ordre.

Elle mettrait, en effet, à la disposition de ceux qui voudraient soutenir des idées si justes, les modèles des actes de sociétés déjà existantes; les baux en vigueur dans des associations semblables; les plans et devis adoptés dans certains groupes d'habitations ouvrières.

Par là, est-il besoin de le dire, elle éviterait à ceux qui débutent, des occasions fâcheuses d'erreur, de grandes pertes de temps et d'argent.

Cette société, que j'appellerai : *Société nationale pour la création et le développement des habitations à bon marché*, ne ferait aucune opération d'achat de terrains ou de construction de maisons, elle se bornerait à encourager, par les moyens dont nous venons de parler, et même par une propagande de parole et de presse, un mouvement qui a déjà, dans certains pays, comme en Angleterre, aux États-Unis, en Alsace, en Belgique, pris une si grande importance.

Le but de la société, Messieurs, serait donc, avant tout, un but philanthropique et social; mais pour assurer sa réussite, il est nécessaire qu'elle réunisse un capital assez élevé, dont les intérêts suffiraient à couvrir les dépenses d'administration.

Il importe, en effet, que la société ait à sa tête un homme de valeur, qui lui consacre tout son temps, et qu'elle soit en mesure de faire une large propagande en faveur d'une idée aussi juste; qu'elle puisse même ouvrir des con-



cours pour établir des types de maisons dans les meilleures conditions de prix et de salubrité.

Vous penserez avec moi, Messieurs, qu'une société semblable stimulerait les bonnes volontés et donnerait une vigoureuse impulsion à cette question capitale des habitations à bon marché.

Je vous demanderai donc de voter une résolution dans ce sens, car nous avons tous le désir que notre Congrès ne se borne pas à des discussions théoriques, mais qu'il arrive à des résultats pratiques.

Il y a là une grande œuvre à accomplir, une œuvre de rénovation morale et de préservation sociale qui est digne de passionner ceux qui pensent que la vie n'est belle que par le bien que l'on y fait, et qui sont convaincus qu'en créant l'homme et en le dotant de facultés intellectuelles et morales dont les limites semblent infinies, Dieu a voulu l'associer à son œuvre et permettre à ceux qui comprennent la grandeur de ses conceptions de travailler avec lui à l'amélioration des conditions de la vie humaine. (*Applaudissements prolongés.*)

M. le Président donne la parole à M. Antony Roulliet, l'un des secrétaires, qui communique plusieurs lettres ou télégrammes de membres s'excusant de ne pouvoir assister à la séance.

M. ANTONY ROULLIET présente ensuite des rapports sommaires <sup>(1)</sup> sur un certain nombre d'ouvrages dont il a été fait hommage au Congrès, ce sont :

*Habitations ouvrières*, par M. le baron Hippolyte de Royer de Dour (Belgique);

*Description sommaire de la colonie de Niboder*, rédigée à l'occasion du Congrès par M. le lieutenant colonel du génie Keyper, directeur des constructions et des travaux hydrauliques de la marine royale danoise et M. Olaf Schmidth, architecte (Danemark);

*Notice sur le fonctionnement de la société immobilière d'Orléans* (Loiret), ayant pour but de développer l'esprit d'épargne en facilitant l'accession à la propriété.

Au nom de M. A. Raffalovich et au sien, M. ANTONY ROULLIET offre au Congrès l'hommage de la *Bibliographie des habitations à bon marché*, qui a été spécialement rédigée à son intention, conformément à une décision prise par le Comité d'organisation dans sa séance du 11 mai 1889.

M. ANTONY ROULLIET dépose ensuite sur le bureau du Congrès, à titre d'hommage personnel, un exemplaire de l'ouvrage qu'il vient de faire paraître sous ce titre :

*Des habitations à bon marché. — Législation.*

M. CACHEUX, en son nom et au nom de M. Muller, prie le Congrès d'agréer la deuxième édition du volume et de l'atlas dont ils sont les auteurs et qui a pour titre :

*Les habitations ouvrières en tous pays.*

M. ÉMILE CACHEUX offre, en son nom personnel, au Congrès, l'*Économiste*

<sup>(1)</sup> Ces rapports seront publiés dans le Compte rendu *in extenso* des travaux du Congrès (article 13 du règlement.)

*pratique*, traitant de la construction et de l'organisation des crèches, salles d'asiles, écoles, maisons ouvrières, avec l'important atlas qui l'accompagne.

M. A. RAFFALOVICH fait hommage de son ouvrage intitulé :

*Le logement de l'ouvrier et du pauvre.*

M. LE PRÉSIDENT. La parole est à M. Baetzmänn, commissaire général de la Norvège à l'Exposition internationale universelle de 1889, pour faire une communication sur la question des habitations à bon marché en Norvège.

Cette communication<sup>(1)</sup> montre qu'en Norvège on s'est occupé, dans ces dernières années, de la construction d'habitations ouvrières et qu'elle est devenue toute une industrie, même une industrie d'exportation, en utilisant les bois du pays.

Sa lecture est suivie des applaudissements du Congrès.

M. LE PRÉSIDENT remercie M. Baetzmänn de son intéressante communication.

La parole est donnée à M. de Naeyer (Belgique), pour expliquer le système qu'il a suivi, à Willebroeck, pour la construction d'habitations ouvrières.

M. DE NAEYER, après avoir rappelé qu'il a exposé à l'Esplanade des Invalides deux types de ses maisons ouvrières, indique les conditions dans lesquelles il a créé des habitations pour le personnel de ses établissements.

Lorsqu'il a installé son industrie à Willebroeck, la commune contenait alors 3,000 habitants; il était évidemment impossible d'y loger un grand nombre d'ouvriers sans produire, immédiatement, une hausse dans les prix des loyers.

M. de Naeyer, pour venir en aide à ses ouvriers, a commencé par créer un grand réfectoire, dans lequel on servait des repas au prix de 25 centimes. Puis, il a installé des chambres à coucher de telle sorte que les ouvriers pouvaient être nourris et logés pour 1 franc par jour.

Aussi les ouvriers se présentèrent-ils en grand nombre. Mais ce système ne pouvait être que provisoire, et il était nécessaire de penser à autre chose. On songea, alors, à créer des maisons ouvrières, telles qu'on les construisait à cette époque, c'est-à-dire de vastes casernes contenant un grand nombre de petits logements dont les ouvriers seraient devenus propriétaires après un certain nombre d'années.

Assurer à l'ouvrier la propriété de sa maison, c'est évidemment lui rendre un grand service, car l'ouvrier, une fois propriétaire, devient sobre, économe, rangé.

Mais le problème est difficile à résoudre. L'ouvrier est très craintif, il se méfie du patron, et, lors même qu'on cherche à venir à son aide, il croit qu'on veut l'exploiter. Il importe donc, au premier chef, de lui louer sa maison au prix le plus bas, afin qu'il comprenne bien qu'il a intérêt à prendre la maison qu'on lui offre.

Pour louer des maisons à bon marché, il faut que leur construction elle-même n'ait pas coûté cher, et, pour construire dans ces conditions, il faut avoir de l'argent à bon marché et la main d'œuvre au prix le plus bas possible.

M. de Naeyer a dit à ses ouvriers : je vais vous fournir de l'argent à 3 p. 100 et vous, qui êtes ouvriers, vous fournirez la main-d'œuvre à bon marché.

<sup>(1)</sup> Cette communication sera reproduite dans le Compte rendu *in extenso* du Congrès.

Quand la maison sera bâtie, vous l'occuperez et vous payerez un loyer représentant 7 p. 100 du capital dépensé. Au bout de dix-huit années, vous deviendrez ainsi propriétaires de cette maison. M. de Naeyer est arrivé, par ce système, à construire des maisons coûtant 1,600 francs, à peine, et pour lesquelles les ouvriers paient 2 fr. 15 par semaine.

Ces maisons sont données à des ouvriers offrant toutes les garanties de conduite et de travail. Une commission composée, en grande majorité, d'ouvriers examine chaque demande, l'accepte, l'ajourne ou la repousse suivant la conduite du demandeur.

Lorsque la demande est acceptée, l'ouvrier choisit le type de maison qui lui convient le mieux, depuis celle qui coûte 1,600 francs jusqu'à celle qui coûte 3,000 francs. Le patron fournit l'argent et, dès que la construction est terminée, l'ouvrier l'habite jusqu'au jour où il en devient le propriétaire.

Par ce système, M. de Naeyer est arrivé à construire 94 maisons, à rendre service à son personnel et à s'assurer à lui-même des ouvriers rangés, c'est-à-dire de bons travailleurs. (*Applaudissements.*)

M. DE NAEYER fait part au Congrès de son intention de constituer en Belgique une société au capital de dix millions fournis, en grande partie, par les caisses d'épargne. Cette société prêterait son argent aux industriels qui voudront construire des maisons ouvrières, et les industriels garantiront à la société le remboursement du capital emprunté dans le cas où l'ouvrier ne pourrait pas faire face à ses obligations. Grâce à cette société, il espère augmenter, dans de larges mesures le nombre des ouvriers propriétaires de leur maison, c'est-à-dire faire disparaître une des principales causes de l'antagonisme qui existe souvent entre l'ouvrier et le patron. (*Applaudissements.*)

M. LE PRÉSIDENT demande à M. de Naeyer si, en Belgique, la loi permet aux caisses d'épargne d'employer leurs fonds dans des entreprises ayant pour objet de construire des maisons ouvrières.

M. DE NAEYER répond que la législation ne s'y oppose pas, à la condition qu'on procède comme il l'a indiqué, c'est-à-dire à la condition que les industriels auxquels les caisses d'épargne prêteront ces fonds donnent des garanties suffisantes.

M. ANGENAULT dit que M. de Naeyer s'est placé spécialement sur le terrain philanthropique. Au nom des ouvriers, M. Angenault, qui lui-même est ouvrier, ne peut que remercier M. de Naeyer des sentiments de sollicitude qu'il a exprimés pour la classe laborieuse, sentiments qui honorent les patrons. Mais l'orateur, qui habite Orléans et qui, dans cette ville, a été le promoteur d'une société de construction d'habitations à bon marché, estime que les ouvriers au milieu desquels il vit n'auraient peut-être pas accepté le système que M. de Naeyer vient de préconiser. On parle d'engager les fonds des caisses d'épargne dans des opérations ayant pour but de créer des maisons ouvrières; M. Angenault ne peut oublier qu'il est administrateur de la caisse d'épargne d'Orléans et, en cette qualité, il ne saurait donner son adhésion à la mesure qui est proposée. Les constructions de maisons ouvrières présentent des aléas qu'on ne peut méconnaître. Il arrive, parfois, qu'un ouvrier, par le fait d'une crise, se trouve dans l'impossibilité de payer son loyer. Il

peut également arriver que cet ouvrier meure, et que sa veuve et ses enfants se trouvent sans ressources.

Les fonds des caisses d'épargne doivent être à l'abri de tout danger. Aussi l'orateur persiste-t-il à penser que les maisons ouvrières doivent être construites par des sociétés libres et absolument indépendantes.

M. LE PRÉSIDENT remercie MM. de Naeyer et Angenault de leurs explications et annonce qu'il va être procédé à l'examen des questions soumises au Congrès par le Comité d'organisation.

#### DES HABITATIONS À BON MARCHÉ AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE ET FINANCIER.

*Rapporteur : M. A. RAFFALOVICH.*

La première question est ainsi conçue :

*Le problème des habitations salubres à bon marché, vu la complexité des causes en jeu, ne comporte pas de solution universelle et absolue.*

Cette résolution est adoptée sans discussion.

La seconde résolution soumise au vote du Congrès est ainsi conçue :

*C'est à l'initiative individuelle ou à l'association privée qu'il appartient de trouver la solution appropriée à chaque cas particulier.*

*L'intervention directe de l'État ou de l'autorité locale sur le marché, venant faire concurrence à l'industrie privée ou tarifier les loyers, doit être écartée; elle ne peut être admise que s'il s'agit de moyens de communication, de police sanitaire et de péréquation fiscale.*

M. DE RIDDER (Belgique). Il est bien entendu que cette question est distincte de la question n° 5, qui sera traitée dans la prochaine séance et qui est ainsi conçue :

*L'autorité municipale doit-elle être armée de pouvoirs spéciaux en ce qui touche les habitations ouvrières?*

Décider, en principe, que l'intervention de l'autorité locale doit être écartée, c'est peut-être trancher la question que le Congrès aura à examiner demain. L'orateur estime qu'en plusieurs circonstances, et notamment lorsqu'il s'agit d'insalubrité des logements, l'intervention de l'autorité et surtout de l'autorité communale doit être admise, de même qu'on pourrait comprendre l'intervention des bureaux de bienfaisance dans la construction des maisons ouvrières.

M. LE PRÉSIDENT fait remarquer que, dans la résolution actuellement en discussion, il n'est nullement question de l'intervention de l'État en cas d'insalubrité. Il s'agit simplement de repousser l'intervention de l'État ou de la commune venant faire concurrence à l'industrie privée ou tarifier les loyers.

M. RAFFALOVICH, *rapporteur*, soutient que l'intervention de l'autorité publique, quelle qu'elle soit, ne peut être, en pareille matière, que funeste et nuisible. On en a un exemple dans ce qui s'est passé à Paris. Le jour où le Conseil municipal a voulu construire des habitations à bon marché, il y a eu un ralentissement considérable dans l'initiative individuelle, qui seule est féconde. Il faut bien se garder de confondre le pauvre avec l'ouvrier. Que

l'assistance publique s'occupe du pauvre, rien de plus naturel; mais la question des habitations ouvrières est un problème qu'il faut résoudre en dehors de l'assistance publique, et, si l'on veut le résoudre sûrement, il faut se garder, à la fois, et du socialisme d'État et de la philanthropie peu éclairée. (*Applaudissements.*)

M. DE RIDDER fait remarquer qu'il n'a pas dit dans quelles conditions pouvait s'exercer l'intervention soit de la commune, soit du bureau de bienfaisance.

Si l'on exige de l'ouvrier un prix convenable de la maison qu'on lui loue, on ne peut dire que l'on fait soit de la philanthropie, soit de la charité.

M. Charles LUCAS ne voit pas pourquoi on repousserait absolument l'intervention des communes. Pour sa part, il admettrait qu'une commune donnât gratuitement un terrain sur lequel on édifierait des maisons ouvrières. Pourquoi repousser, en matière d'habitations à bon marché, ce qu'on a accepté en matière d'enseignement, par exemple?

M. Eugène ROSTAND appuie les observations de M. Raffalovich et insiste sur les dangers de l'intervention de l'État ou de la commune venant faire concurrence à l'industrie privée. Il rappelle qu'à Marseille, au moment où l'initiative individuelle de quelques personnes avait fait faire un grand progrès à cette question, la solution du problème a failli être compromise par un vote du conseil municipal demandant à créer officiellement un vaste phalanstère communal. Ce vote, s'il était confirmé, aurait pour conséquence immédiate de décourager l'initiative privée. L'orateur n'admet pas qu'une commune puisse entrer dans la voie de la construction directe des maisons ouvrières, mais il ne s'oppose pas à ce que la commune subventionne indirectement ces habitations, par exemple, en faisant des travaux de voirie ou en les exemptant de certains impôts.

M. Georges PICOT, *Vice-Président*, appuie, à son tour, les observations de M. Raffalovich et de M. Rostand. Une des causes d'erreur les plus fréquentes en cette matière est de ne pas discerner le rôle respectif de la philanthropie et de la spéculation. Pour porter remède au mal que l'on veut guérir, il faut, à la fois, les efforts de la philanthropie, qui cherche les meilleurs types, et ceux de la spéculation, de l'intérêt bien entendu, qui les met à exécution.

Après la philanthropie, forcément doit venir la spéculation. C'est ce qui s'est passé à Londres. La philanthropie a ouvert la voie, elle a étudié le problème, elle a cherché à le résoudre en construisant quelques maisons ouvrières. Puis, la spéculation est entrée en scène, et là où la philanthropie avait réussi à loger 25,000 personnes, la spéculation en a logé 150,000. Une commune qui aurait voulu faire ce qu'a fait la spéculation aurait abouti au socialisme d'État.

Rien ne paraît, au premier abord, plus séduisant que la subvention de la commune. Mais, si les communes entraient dans cette voie pour un établissement qu'elles fonderaient, elles décourageraient cent entreprises individuelles. L'orateur appuie de toutes ses forces les observations de M. Raffalovich.

M. ANGÉNAULT dit qu'en 1879, lorsque la Société Immobilière d'Orléans, fut fondée, ses promoteurs auraient pu obtenir une subvention de la com-

mune. Les ouvriers refusèrent toute subvention, disant que c'était sur leur salaire seul qu'ils entendaient payer leur maison. (*Très bien! Très bien!*)

M. CACHEUX rappelle ce qui s'est passé en France, lorsqu'en 1852 le Gouvernement offrit de contribuer pour dix millions à la construction de maisons ouvrières. Qu'est-il arrivé? Il est arrivé que l'État a tout naturellement mis des conditions à sa générosité. Il a imposé des plans, il a exigé des formalités et il n'a pas su empêcher des abus. Aussi beaucoup de ces maisons ont coûté plus cher que les maisons ordinaires, et les logements qui devaient être affectés aux ouvriers furent bientôt occupés par des personnes qui n'étaient pas des ouvriers. L'argent ainsi distribué par le Gouvernement n'a eu de résultat utile qu'à Mulhouse. Aussi, sur les dix millions offerts par le Gouvernement, quatre seulement ont-ils été acceptés.

M. RAFFALOVICH fait remarquer que la Société de Mulhouse aurait mené son œuvre à bien, même sans la subvention de 300,000 francs que lui a donnée le Gouvernement.

M. Adolphe SMITH (Angleterre) dit qu'il est partisan de l'intervention de l'État en ce qui concerne la salubrité. Il demande qu'en adoptant la deuxième résolution qui est proposée, on ne préjuge pas cette question.

M. LE PRÉSIDENT répond que cette question est réservée.

M. CAZIN estime qu'il est dangereux d'associer l'État à cette œuvre. L'intervention de l'État serait accompagnée de formalités ou de conditions fort gênantes et blessantes pour l'ouvrier, qui est naturellement fier et qui tient à ne devoir sa maison qu'à lui-même. Cependant, si la commune offrait une subvention comme encouragement et sans condition, l'orateur l'accepterait.

M. VERBERCKMOËS se déclare contraire à toute intervention directe de l'État; aussi votera-t-il la deuxième résolution qui est soumise au Congrès. Il n'est pas admissible que l'État tarife les loyers ou fasse concurrence à l'industrie libre. L'État ou les communes peuvent favoriser ces œuvres en faisant des travaux de voirie, mais ils ne peuvent prétendre intervenir directement dans une affaire qui est du domaine de l'industrie privée.

La deuxième résolution est adoptée.

La troisième résolution est ainsi conçue :

*Le développement de la construction des maisons à bon marché dans les faubourgs et les environs des villes est intimement lié au service des transports fréquents et économiques (tarifs réduits sur les chemins de fer, trains d'ouvriers, lignes de pénétration dans les villes, tramways, bateaux à vapeur).*

Cette résolution est adoptée sans observations.

La quatrième résolution est ainsi conçue :

*Parmi les ressources auxquelles il peut être fait appel, il convient de signaler les réserves des caisses d'épargne.*

M. Eugène ROSTAND, président de la Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône, président de la Société des Habitations salubres et à bon marché de

Marseille, a la parole pour traiter de l'intervention des caisses d'épargne, à propos de l'entreprise de Marseille <sup>(1)</sup>.

Sa communication, fort étendue et des plus intéressantes, peut se résumer comme suit :

Il rappelle tout d'abord que, dans sa substantielle étude sur la *Législation des habitations à bon marché*, M. Antony Roulliet émet l'avis qu'il convient de signaler les réserves des caisses d'épargne parmi les ressources auxquelles il peut être fait appel; il cite, à l'appui de cette opinion, deux précédents: en 1882, emploi par la Caisse d'épargne de Strasbourg de 375,000 francs sur sa réserve en maisons ouvrières; en 1886, prêt par la Caisse de Lyon de 150,000 francs à une Société civile de logements économiques, puis souscription de 500,000 francs dans l'émission d'actions de cette Société transformée en anonyme.

L'intervention est-elle légitime? Oui, car elle a pour objet une restitution partielle soit des épargnes populaires dans les pays où l'emploi en est libre, soit des réserves acquises sur ces épargnes là où, comme en France, les dépôts sont absorbés, par une caisse d'État, à l'amélioration par la prévoyance du sort de ceux qui en sont les vrais créateurs. Et, en outre, c'est une sollicitation nouvelle, puissante, de l'épargne; c'en est un emploi de premier ordre, la consolidation d'épargnes accumulées en jouissance ou en acquisition d'un foyer.

L'intervention est-elle utile? L'utilité est d'évidence. Les réserves dépassent 48 millions; la presque totalité en est stérilement placée sur l'État; une part en trouverait là une utilisation bien plus féconde. Quant aux dépôts, ils atteignent 2 milliards 1/2; une quotité, même minime, affectée à cet emploi, représenterait une contribution importante. L'argent pourrait être à bon marché, les caisses n'ayant pas un but de spéculation. Ayant le temps devant elles, elles pourraient réemployer les capitaux reconstitués. L'intervention ne s'exercât-elle pas directement, les caisses peuvent être des centres autour desquels se produiraient des initiatives, grâce à la notion acquise par le personnel dirigeant des besoins locaux et à la confiance dont il jouit.

Mais l'intervention doit être circonspecte, à peine de compromettre une idée juste au lieu de la servir. Dans les pays où l'emploi des dépôts est libre, la mobilisation doit rester la grande règle : *a fortiori*, en France, dans l'hypothèse d'une adoption de la liberté proposée par le projet de loi du 27 juillet 1887, s'agissant d'un peuple qui a à compter avec des chances de crises politiques ou sociales. Quant aux réserves, en l'état de la législation actuelle, la plus ample part doit en demeurer disponible. La Caisse de Marseille s'est conformée à ces principes, s'est astreinte aux garanties de la tutelle administrative en demandant des décrets d'autorisation, a appelé sur ces règles de prudence l'attention des Caisses qui désiraient l'imiter. Pourrait-on préciser le tantième susceptible de cet emploi? La proportion dépend des données locales : peut-être le législateur pourrait-il fixer un maximum?

Sous quelles formes l'intervention peut-elle se réaliser? Sous des formes variées : construction directe (Strasbourg), concours à la formation de sociétés (Lyon), prêts par obligations à ces sociétés, prêts hypothécaires à des ouvriers construisant eux-mêmes leur maison, organisation d'épargne de loyers, etc. Marseille, préoccupée surtout de donner un élan et d'ouvrir des voies, a affecté

<sup>(1)</sup> Cette communication sera insérée dans le Compte rendu *in extenso* du Congrès.

160,000 francs à la construction directe de types de maisons de famille, 70,000 francs à des prêts hypothécaires individuels, 20,000 francs à aider à la formation d'une société qui s'est constituée fin mai. Y a-t-il une forme préférable? Cela est douteux : chacune a ses avantages de lieu ou de circonstances, quelque spécieuses que soient telles ou telles objections.

Le législateur peut et doit favoriser l'intervention, soit en reconnaissant la liberté d'emploi des réserves, au moins pour partie, soit en donnant la liberté facultative, partielle et réglée de l'emploi des dépôts conformément au vœu de la Délégation des Caisses, soit en réduisant les charges fiscales sur les ventes et prêts hypothécaires de l'espèce.

C'est à cette réforme par l'initiative privée aidée du législateur que M. Rostand conclut.

Il propose de compléter la résolution par cet amendement :

« L'intervention de caisses d'épargne dans le développement des habitations à bon marché est légitime et utile, à condition de demeurer circonspecte; elle peut se réaliser sous des formes diverses; le législateur doit la favoriser, soit en reconnaissant la liberté d'emploi des réserves, au moins partielle, soit par la réduction des charges fiscales sur les ventes et prêts hypothécaires de l'espèce. »

M. ANGENAULT dit qu'il n'a combattu l'intervention des caisses d'épargne qu'en ce qui concerne leurs fonds de réserve. L'orateur admet que les caisses d'épargne peuvent faire des placements hypothécaires.

M. DIETZ-MONNIN, *Vice-Président*, est d'avis que les caisses d'épargne peuvent prêter de l'argent à des sociétés coopératives qui construiront les maisons et offriront toutes les garanties désirables, quant au remboursement du capital emprunté. Mais il n'admettrait, en aucun cas, que les caisses d'épargne fissent elles-mêmes des constructions de maisons à bon marché.

M. Eugène ROSTAND répond qu'à Strasbourg la Caisse d'épargne a fait construire directement des maisons d'ouvriers et a parfaitement réussi.

M. DIETZ-MONNIN maintient sa proposition.

M. Georges PICOT, *Vice-Président*, fait remarquer qu'à cette heure il y a beaucoup de caisses d'épargne qui ont placé leurs réserves en immeubles; il ne faudrait pas les priver de ce droit.

M. DIETZ-MONNIN répond qu'il ne s'oppose pas à ce que les caisses d'épargne placent leurs réserves en immeubles. Ce qu'il ne veut pas, c'est que ces caisses emploient leur argent à construire des maisons à bon marché qui, par leur nature même, présentent des risques considérables. L'orateur demande que les caisses d'épargne n'interviennent ni dans la construction, ni dans l'aménagement, ni dans la location de ces maisons.

La quatrième résolution est adoptée.

Le Congrès vote ensuite la disposition additionnelle suivante, qui est présentée par M. Eugène Rostand :

*L'intervention des caisses d'épargne dans le développement des habitations à bon marché est légitime et utile, à condition de demeurer circonspecte. Cette intervention peut se réaliser sous des formes variées.*



*Le législateur peut et doit favoriser cette intervention soit en reconnaissant une liberté partielle d'emploi des dépôts ou des patrimoines, soit en réduisant les charges fiscales.*

La cinquième résolution est ainsi conçue :

*Y a-t-il lieu, en outre, d'autoriser les caisses d'épargne à mettre, moyennant des garanties à déterminer (obligations hypothécaires transmissibles, etc.) une partie des fonds des déposants à la disposition des constructeurs de maisons ouvrières, ce qui aurait pour objet d'utiliser, dans la région qui les a produits, les capitaux de la petite épargne ?*

M. DIETZ-MONNIN, *Vice-Président*, estime que cette résolution devrait faire l'objet d'un vœu et que ce vœu, d'ailleurs, sera d'une réalisation difficile par cette raison que les caisses d'épargne doivent, au moins, obtenir de leur argent un intérêt égal à celui qu'elles donnent à leurs déposants.

M. ANGENAULT appuie cette observation.

M. DE RIDDER dit que les caisses d'épargne doivent chercher à retirer le plus gros intérêt possible des sommes qui leur sont confiées. En Belgique, la Caisse d'épargne nationale escompte des effets de commerce; il est permis de penser que les caisses d'épargne pourraient placer leurs fonds dans des entreprises de maisons ouvrières; mais, comme ces fonds peuvent être réclamés du jour au lendemain, il importe que les caisses d'épargne ne placent ainsi qu'une partie de leur fortune.

M. Charles LUCAS estime que les dépôts des caisses d'épargne doivent être sacrés. Si l'on entre dans la voie qu'on indique, on compromettra le seul patrimoine en France auquel on n'ait jamais touché.

M. Eugène ROSTAND répond que la disposition que M. Charles Lucas critique se trouve dans le projet de loi qui a été présenté à la Chambre des députés. Cette disposition a reçu l'assentiment de la plupart des caisses d'épargne.

M. Henri PENSEA fait remarquer que les grandes sociétés financières ont été impuissantes à faire des prêts hypothécaires. Il a fallu créer, pour cet objet, le Crédit foncier, et on veut que les caisses d'épargne fassent ce que n'ont pu faire les grandes sociétés financières ?

M. LE PRÉSIDENT craint que la discussion ne s'égare un peu. Le Congrès n'est pas chargé d'étudier la question des caisses d'épargne, mais bien celle des logements à bon marché. Les caisses d'épargne, si elles sont autorisées à faire le placement dont on parle, prendront naturellement toutes les précautions désirables pour garantir leurs prêts.

M. Georges PICOT, *Vice-Président*, dit que, pour rassurer tout le monde, on pourrait émettre le vœu que les caisses d'épargne ne fussent autorisées à placer de cette façon qu'un quart de leurs fonds, et à ne prêter qu'une somme représentant la moitié de la valeur de l'immeuble à hypothéquer.

M. Charles LUCAS propose de remplacer la moitié par un tiers. Tout le monde sait que le Crédit foncier ne prête qu'une somme représentant la moitié de l'immeuble à hypothéquer, et cependant, suivant le jour, suivant le notaire, suivant la complaisance des experts, souvent cette moitié se rapproche des deux tiers.

M. CAZIN estime, comme M. le président, que les caisses d'épargne sauront défendre leurs intérêts. Si l'on veut faire des maisons à bon marché, avant tout, il faut avoir de l'argent à bon marché.

La cinquième résolution est transformée en un vœu dont la rédaction est adoptée dans les termes suivants :

Le Congrès émet le vœu « que la loi autorise les caisses d'épargne à mettre, moyennant des garanties à déterminer (obligations hypothécaires transmissibles, etc.), une partie des fonds des déposants à la disposition des constructeurs des maisons ouvrières, ce qui aurait pour objet d'utiliser, dans la région qui les a produits, les capitaux de la petite épargne ».

La sixième résolution mise en discussion est ainsi conçue :

*Afin de concilier la liberté de l'acquéreur avec les engagements qu'il contracte par l'achat d'une maison et d'alléger, en cas de mort, les obligations qui retombent à la charge de ses héritiers, il y a lieu d'étudier diverses combinaisons (conditions de résiliation du contrat avec remboursement des annuités, assurances sur la vie, etc.).*

M. DELABY demande à faire une communication sur un système assurant l'habitation gratuite et la retraite en douze années.

L'heure avancée ne permettant pas de prolonger la discussion, cette communication est ajournée à une séance ultérieure.

M. VERBERCKMOËS dit que le Crédit foncier avait déjà entamé des pourparlers avec les compagnies d'assurances pour arriver à faciliter les prêts aux maisons ouvrières. Ces conférences ont été interrompues. Il serait bon que le Congrès émit le vœu de les voir reprendre.

M. LE PRÉSIDENT fait observer que le rapport de M. Raffalovich traite cette question.

La sixième résolution est adoptée sous cette rédaction définitive :

*Afin de concilier la liberté de l'acquéreur avec les engagements qu'il contracte par l'achat d'une maison et d'alléger, en cas de mort, les obligations qui retombent à la charge de ses héritiers, il y a lieu d'étudier notamment diverses combinaisons (conditions de résiliation du contrat avec remboursement des annuités, assurances sur la vie, prêts hypothécaires, etc.).*

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

M. LE PRÉSIDENT indique l'ordre du jour de demain :

A 9 heures du matin, visite des maisons ouvrières à l'Exposition (section XI) à l'Esplanade des Invalides.

A 2 heures, deuxième séance du Congrès.

M. NAUD fils rappelle que, vendredi matin, le Congrès doit aller visiter les habitations de l'impasse Boileau, à Passy-Auteuil. Il serait heureux si les membres du Congrès voulaient profiter de cette occasion pour pousser leur visite jusqu'aux Moulineaux et examiner les maisons d'employés de M. Naud. Des voitures conduiront les visiteurs jusqu'aux Moulineaux et les ramèneront dans Paris.

M. LE PRÉSIDENT remercie M. Naud de cette invitation. Les membres qui voudront en profiter se trouveront à 9 heures et demie à Passy-Auteuil.

La séance est levée à cinq heures.

JEUDI 27 JUIN 1889.

---

L'ordre du jour des travaux du Congrès portait pour le 27 juin, à 9 heures du matin, la visite des Habitations ouvrières, section XI de l'Exposition d'Économie sociale.

Le rendez-vous était au cercle populaire, à l'Esplanade des Invalides.

Cette visite, à laquelle ont assisté un assez grand nombre de membres du Congrès a eu lieu sous la direction de M. E. Cacheux, qui a fourni à ses collègues de précieuses indications, non seulement sur les maisons construites par MM. Fanien et Ménier, par la Compagnie des mines d'Anzin, par M. De Naeyer et par la Société de la Vieille-Montagne (Belgique), mais aussi sur les reliefs, plans, notices, etc., qui figurent dans le bâtiment de l'Exposition d'Économie sociale<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Cette visite a été l'objet d'une note rédigée par M. E. Cacheux; cette note sera insérée dans le Compte rendu *in extenso* des travaux du Congrès.

## DEUXIÈME SÉANCE GÉNÉRALE.

JEUDI 27 JUIN 1889.

La séance est ouverte à deux heures sous la présidence de M. Jules SIEGFRIED, député, *Président*.

Le procès-verbal de la séance d'ouverture, lu par M. Antony ROULLIET, *secrétaire*, est adopté.

M. VERBERCKMOËS a la parole pour donner lecture, à titre d'addition au procès-verbal de la séance précédente, d'un *Vœu* dont la rédaction lui a été réclamée à la fin de cette séance.

Ce vœu, adopté à l'unanimité, est ainsi conçu :

Le Congrès émet le vœu que le *Crédit foncier* étudie, avec les compagnies d'assurances sur la vie, les moyens de prêter un concours effectif à la construction des habitations à bon marché<sup>(1)</sup>.

M. ANGENAULT, revenant sur la discussion d'hier, fait remarquer que c'est précisément au moment où l'argent leur fait le plus défaut que les compagnies d'assurances en exigent le plus des ouvriers, c'est-à-dire vers quarante-cinq ans.

M. Antony ROULLIET, *secrétaire*, a la parole pour présenter divers ouvrages offerts :

Rapport sur le *Factory System* des États-Unis de l'Amérique du Nord, par M. Carroll D. Wright, commissaire au *Department of Labor*, à Washington, membre du Comité de patronage et vice-président du Congrès;

Note sur les cités ouvrières construites par M. E. HOYAUX, à Cuesmes-les-Mons (Belgique);

*Esquisse de l'œuvre du Mansion House Council sur les habitations des pauvres*, à Londres, par M. James HOLE, membre du Congrès et président du Comité sanitaire du *Mansion House Council*.

M. LE PRÉSIDENT demande à M. HOLE s'il désire donner quelques explications à l'appui de sa note.

M. HOLE s'excuse de ne pouvoir le faire en raison de l'insuffisance de sa connaissance de la langue française.

M. LE PRÉSIDENT. La notice est rédigée en français et la lecture qui pourra en être faite prouvera que M. Hole est trop modeste.

M. Hole est invité à envoyer un certain nombre d'exemplaires.

Le Congrès décide que la note de M. Hole figurera *in extenso* dans les documents annexes du compte rendu du Congrès<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> L'exposé fait par M. Verberckmoës, à l'appui de ce vœu, sera inséré dans le Compte rendu *in extenso* des travaux du Congrès.

<sup>(2)</sup> Cette note sera publiée dans le Compte rendu *in extenso*.

M. ANTONY ROULLIET présente, ensuite, une série de numéros du *Bulletin de la Chambre syndicale des propriétés immobilières de la ville de Paris*, offerte au nom de M. MAYEUR, membre du Congrès et président de la Chambre syndicale.

M. MAYEUR appuie cette communication de quelques observations sur la possibilité d'appliquer aux locations une partie des produits des cotisations des sociétés de secours mutuels.

M. SCHAECK-JAQUET, délégué Suisse, dépose sur le bureau du Congrès une étude, datée de 1866, sous ce titre : *Quelques mots accompagnant un recueil de plans pour constructions philanthropiques*.

M. CACHEUX, trésorier, fait les dépôts suivants :

1° *Enquête sur les habitations ouvrières en Belgique*, par le Conseil supérieur d'hygiène publique de Belgique;

2° Un recueil de plans d'habitations ouvrières à Liverpool, par M. DUNSCOMBE, ingénieur à Liverpool;

3° Au nom de M. Joh. FAY, de Christiania, une étude sur la *Société des habitations ouvrières de cette ville*;

4° Une brochure publiée par M. DESSAIGNES, ancien député, maire de Champigny-en-Beauce (Loir-et-Cher), sur une *Cité de maisons d'ouvriers agricoles*, fondée par lui dans cette commune;

5° Un rapport de M. Charles LAVOLLÉE, vice-président de la Société d'encouragement, sur les habitations ouvrières qui ont été soumises à son inspection;

6° *La solidarité de l'ouvrier*, par M. Léopold CAZIN, ancien conseiller général du canton de Calais et membre du Congrès;

7° *Building and Loan news devoted to the interests of building associations, and all who desire to own their homes*.

M. CACHEUX ajoute qu'il avait été chargé par le Comité d'organisation du Congrès de préparer une notice sur la Section XI (Habitations ouvrières) de l'Exposition d'Économie sociale; mais que les documents envoyés n'ont pas été assez nombreux pour lui permettre de rédiger une notice complète.

M. LE PRÉSIDENT annonce qu'il va être procédé à la discussion de la deuxième question mise à l'ordre du jour.

#### DES HABITATIONS À BON MARCHÉ AU POINT DE VUE DE LA LÉGISLATION.

*Rapporteur* : M. ANTONY ROULLIET.

La première question est ainsi conçue :

*Le législateur doit-il édicter des règles spéciales de nature à susciter la construction de maisons ouvrières ?*

M. Adolphe SMITH (Angleterre), se basant sur l'expérience qu'il a acquise en Angleterre, se prononce pour l'intervention du législateur.

Sans doute, par l'initiative privée on peut obtenir de louables résultats, mais ils sont peu de chose à côté de ceux qui sont dus à l'intervention des pouvoirs publics. D'ailleurs, M. de Naeyer n'a-t-il pas dit qu'en Belgique on

avait constitué des comités de moralité pour exclure des habitations ouvrières créées sur certains points les « ouvriers qui ne sont pas sages ? » Or, au point de vue de la salubrité, ceux-là sont précisément les plus dangereux pour la communauté. Qui s'en occupera ? Les entreprises privées ne peuvent atteindre, dans nos grandes villes, ces bas-fonds où grouille une population sale et indisciplinée. Il faut recourir à la force de la loi ; c'est ce qu'on a compris, en Angleterre, où les municipalités ont le droit de construire, de louer, de meubler des maisons pour les ouvriers. La loi permet la concurrence à l'industrie privée. Cette concurrence n'a pas pris encore une grande extension et, cependant, par l'application de la loi, par l'expropriation des habitations reconnues insalubres, des résultats sérieux sont actuellement acquis. Ils seraient encore plus grands si l'État, par son intervention, obligeait les municipalités à agir.

M. Smith cite l'exemple de Birmingham, où les démolitions de logements insalubres et leur remplacement par des habitations saines, ont atteint des proportions considérables. Le résultat a été que la mortalité a passé, dans un district, de 62.5 par 1,000 à 21.9 par 1,000 ; dans un autre, de 97 par 1,000 à 25.6 par 1,000.

On dit : laissez faire, laissez passer. Eh bien ! non, il ne faut pas laisser faire et laisser passer la mort et l'épidémie ! (*Applaudissements.*)

M. Smith continue en reprochant aux congrès de trop attendre de l'initiative privée. C'est là leur grand défaut. Ils s'exposent à des mécomptes. Si le patron est un brave homme, il loge bien ses ouvriers ; si l'ouvrier est sage, tant mieux encore. Mais le patron peut être mauvais et l'ouvrier peu soigneux ; dans ce cas, pour obtenir des résultats, l'intervention de l'État est nécessaire.

Ce qu'il faut, en effet, c'est, comme à Birmingham, sur trois personnes menacées, sauver la vie à deux. (*Applaudissements.*)

M. LEBON estime que les chiffres cités par M. Smith sont fort intéressants. Mais, pour bien les apprécier, il voudrait savoir par quoi on remplace les logements insalubres détruits et si les statistiques rappelées s'appliquent au même genre de population.

Met-on, à la place des logements insalubres, des maisons bourgeoises, et la population ouvrière va-t-elle loger ailleurs ? En d'autres termes, avant et après, a-t-on affaire à la même population ?

M. SMITH répond que la loi anglaise, quand on détruit un quartier insalubre, veut que l'on reconstruise pour une population analogue.

Dans les quartiers dont il parlait tout à l'heure, on n'a pas complètement remplacé la population ancienne par une population analogue et, cependant, à Birmingham, la mortalité générale qui était de 26 par 1,000 n'est plus maintenant que de 21 par 1,000.

M. RAFFALOVICH exprime l'avis que, dans les villes anglaises, l'application de la loi sur les logements insalubres a eu pour effet d'augmenter la densité des locataires des habitations voisines et de créer de nouveaux dangers au point de vue sanitaire. Là, il y a place pour une intervention philanthropique.

Louer des maisons et les remettre aux ouvriers dans de bonnes conditions hygiéniques, c'est l'affaire des sociétés, de l'initiative privée.

On ne peut demander aux municipalités d'édicter, par arrêté, la propreté et l'ordre. C'est affaire d'éducation, c'est à l'école qu'on en apprend d'abord les principes.

M. RAFFALOVICH a surtout confiance, pour les faire prévaloir, dans les sociétés particulières.

M. CACHEUX dit que l'industrie privée est arrivée, à Londres, au même résultat que l'autorité administrative à Birmingham.

Il cite quelques statistiques à l'appui de son affirmation.

M. ANGENAULT partage l'opinion de M. Raffalovich. Il a demandé, à Orléans, l'intervention du Conseil municipal. Des logements insalubres ont disparu ; mais dans les quartiers voisins, les ouvriers voulant rester à proximité des ateliers où ils sont occupés, il est arrivé que d'un logement on en a fait deux. Du reste, il condamnerait l'intervention municipale, parce qu'il ne faut pas faire concurrence à l'industrie privée.

M. GEORGES PICOT se demande sous quelle forme pourrait se produire l'intervention de l'autorité. Par des primes en argent données aux constructeurs ? Le Congrès ne songe pas sans doute à ce moyen. Quant à lui, il y est opposé. La seule chose qui lui semblerait, à la rigueur, admissible, ce serait l'achat d'une portion de terrain par l'autorité publique et sa revente à charge de construire une certaine quantité de logements ouvriers.

M. le Dr DU MESNIL demande si, à Rouen, par exemple, on n'a pas procédé de la sorte.

M. LEBON répond qu'une société privée s'est rendue adjudicataire des terrains expropriés. L'autorité est intervenue en lui attribuant ces terrains sans adjudication et à un prix moindre, simplement. La réunion de plusieurs lots en un seul a été également un des avantages accordés.

M. DU MESNIL constate que c'est une première intervention de l'autorité. Il ajoute que cette intervention peut du reste affecter plus d'une forme, et il rappelle, à ce sujet, l'exemption partielle d'impôts dont ont joui, pendant plusieurs années, les propriétaires de la rue de Rivoli, à Paris, auxquels, lors du prolongement, on imposa l'obligation de construire sur arcades.

La première question est mise aux voix et adoptée.

La deuxième question est abordée :

*Doit-il (le législateur) créer des comités locaux de patronage tendant à multiplier les maisons à bon marché, à faciliter leur vente, leur location ou leur assainissement ? (Projet de loi belge du 27 mars 1888.)*

M. VERBERCKMOËS pense que demander une loi, c'est vouloir la suppression de l'industrie privée. N'existe-t-il pas, du reste, partout des comités, sans l'intervention du législateur. Recourir à cette intervention serait souverainement dangereux. En toute affaire, l'intervention de l'État, c'est la ruine de l'industrie privée.

M. ANTONY ROULLIET répond qu'il ne s'agit ici que de favoriser la création de comités de patronage dus à l'initiative privée. Il ne faut pas oublier que

cette question a été suggérée par le projet de loi belge. Il n'y a pas d'intervention de l'État.

M. Georges PICOT se proclame hautement opposé à l'intervention de l'État qui stérilisera l'initiative privée.

M. DE RIDDER, au contraire, se prononce pour la solution affirmative de la question. Il faut se placer au point de vue des villes de second ordre, où la population est stationnaire, où la spéculation n'intervient pas. C'est là qu'il faut que des comités locaux se constituent, qu'ils agissent pour réveiller la torpeur des habitants, stimuler la municipalité inactive. La loi doit intervenir.

M. RAFFALOVICH s'associe à la protestation de M. Picot. Les comités de patronage, si le Gouvernement se mêlait de leur création, susciteraient, au point de vue politique, des appréciations divergentes parmi les populations. Leur caractère primitif disparaîtrait rapidement. Mieux vaut, en pareille matière, tout demander à un mouvement d'opinion. Il faut s'adresser à la presse, faire appel aux hommes de bonne volonté.

La deuxième question, mise aux voix, est résolue négativement.

La troisième question, mise en discussion, est ainsi conçue :

*Doit-il (le législateur) intervenir pour autoriser les bureaux de bienfaisance et les sociétés de secours mutuels à contribuer directement ou indirectement à la construction de logements à bon marché?*

M. DE RIDDER pense que l'État doit intervenir et donne lecture d'une communication qui sera reproduite dans le Compte rendu *in extenso* des travaux du Congrès.

M. RAFFALOVICH dit que, puisqu'il remplit le rôle de protestataire permanent (*Sourires*), il faut qu'il proteste contre la thèse soutenue par M. de Ridder.

A son avis, rien de plus mauvais qu'un propriétaire qui use de ménagements vis-à-vis de son locataire. C'est pour le locataire un encouragement à ne pas payer. Le contrat qui existe entre locataire et propriétaire est un contrat commercial, et c'est sur ce terrain du contrat qu'il faut rester.

M. LEBON considère le vœu proposé comme dangereux, au point de vue de la législation française, pour les bureaux de bienfaisance et les sociétés de secours mutuels. Que rapporteraient les capitaux ainsi placés? S'ils ne rapportent rien, à quoi bon les constructions? N'a-t-on pas, pour certains cas, les hôpitaux? S'il faut payer pour occuper les habitations, un choix s'imposera et ceux qui seront exclus finiront, avec les idées que nous nous faisons, en France, de l'Administration, par se considérer comme des parias.

Cela serait surtout ainsi, si l'Administration se trouvait en présence de non-valeurs et pouvait — ce qui serait bien difficile — se résoudre à des expulsions.

Au surplus, en droit, pour contribuer à la création visée dans la question, pas n'est besoin, pour les bureaux de bienfaisance, de l'intervention du législateur. L'avis favorable du conseil municipal et l'autorisation préfectorale suffisent.

En fait, les bureaux de bienfaisance et les commissions d'administration



des hospices n'usent pas de cette faculté, parce que, si une société privée peut défendre ses intérêts, il est loin d'en être de même pour les administrations publiques.

M. DE RIDDER dit que les capitaux ainsi employés à la construction des habitations ouvrières rapportent, à Anvers, 6 à 7 p. o/o et, à Gand, 4 p. o/o. Mais on s'exposera, affirme-t-on, à des demandes de loyer gratuit. Non. On fera une enquête. On s'assurera de l'indigence du réclamant : si celle-ci est constatée, il faut convenir que le devoir du bureau de bienfaisance serait d'intervenir.

M. ANGENAULT appuie les observations de M. Raffalovich. On a agi ainsi vis-à-vis de sociétés particulières; à Orléans, par exemple. Ce serait bien pis avec les bureaux de bienfaisance !

M. CAZIN pense qu'il faudrait rechercher le moyen d'empêcher l'ouvrier laborieux de payer deux fois son loyer, ce qui arrive trop souvent, par suite des non-valeurs, qui font doubler le prix des loyers.

M. VERBERCKMOËS fait observer que, si l'on répondait *oui* à la question posée, on se mettrait en contradiction avec une des décisions prises dans la séance précédente.

La question, mise aux voix, est résolue négativement.

M. DU MESNIL déclare qu'il a voté contre, à cause du mot *directement*. Mais il aurait voté pour l'intervention indirecte, comme à Lille, où elle est pratiquée.

M. LEBON répète qu'on n'a pas besoin pour cela de loi nouvelle. La décision du Congrès signifie, à cet égard, que les choses restent en l'état.

On passe à la quatrième question, qui est ainsi conçue :

*Les maisons à bon marché doivent-elles jouir, soit d'une manière permanente, soit dans le temps qui suit leur construction, d'exemptions spéciales des charges fiscales qui pèsent sur la propriété?*

M. Charles ROBERT, *Vice-Président d'honneur*, exprime des doutes sur l'efficacité du moyen proposé. Il ne s'agit pas seulement des habitations des ouvriers, mais encore de celles des employés, dont on a parlé hier.

Au point de vue de l'impôt, où commencera la maison à bon marché? où finira-t-elle?

M. Henri PÉNSA dit qu'il est possible de fixer la limite pour un loyer minimum au-dessous duquel des exemptions spéciales peuvent être accordées. A Paris, jusqu'à 500 francs, l'exemption est complète. Pourquoi ne ferait-on pas, en province, ce que l'on fait ici? La reconstitution des forêts, celle des vignobles n'ont-elles pas été favorisées par la loi? Il faudrait, pour activer le mouvement de construction, des exemptions temporaires d'impôts.

M. CAZIN fait observer que la question de cote mobilière ne concerne pas la « maison ». C'est le locataire que la cote frappe. Il faut donc se préoccuper de l'impôt foncier qui pèse sur le propriétaire, ainsi que de l'impôt des portes et fenêtres.

Les comités de patronage pourraient être, au sujet de ces dégrèvements, utilement consultés.

M. MAYEUR appelle l'attention du préopinant sur ce fait qu'il existe une loi exemptant, pendant trois ans, les immeubles nouvellement construits.

Suivant M. MENDÈS GUERREIRO (Portugal), c'est le maximum qu'il faut demander à l'État pour aider à la construction d'habitations ouvrières.

Dans chaque pays, la quotité sera fixée.

La quatrième question est adoptée par 20 voix contre 18.

M. RAFFALOVICH demande que ces chiffres soient consignés au procès-verbal.

5<sup>e</sup> QUESTION. *L'autorité municipale doit-elle être armée de pouvoirs spéciaux en ce qui touche les habitations ouvrières? Quelles sont les limites de ces pouvoirs?*

M. NAUD fait remarquer que l'autorité municipale est actuellement investie, en France, de pouvoirs parfaitement définis.

M. SCHAECK-JAQUET (Suisse) dit qu'à Genève il existe un bureau de salubrité publique qui ordonne aux propriétaires de faire les réparations jugées nécessaires.

M. DU MESNIL rappelle que la même chose existe en France.

M. PIGOT, *Vice-Président*. Il s'agit de voter de manière à marquer que l'autorité municipale ne peut pas se désintéresser de l'insalubrité des habitations ouvrières.

M. LEBON estime que conférer des pouvoirs spéciaux au regard des habitations ouvrières, c'est déconsidérer les ouvriers et frapper de suspicion ces habitations. Qu'on donne des pouvoirs *généraux* pour toutes les habitations, mais non des pouvoirs *spéciaux*! (*Applaudissements.*)

M. ANTONY ROULLIET, *Rapporteur*, pense que l'autorité *doit* intervenir. Dans le projet primitif de rédaction, il demandait que la *faculté* fût remplacée par l'*obligation*; il propose une nouvelle rédaction ainsi conçue :

*L'autorité locale doit intervenir dans l'examen de la salubrité de l'habitation.*

M. SMITH. Le Congrès est un congrès international. Il faut qu'il songe que l'autorité municipale est constituée, en France, d'une manière spéciale. En Angleterre et en Belgique, à raison du suffrage restreint, les municipalités représentent des intérêts particuliers. Il faut donc, d'une façon générale, donner à l'autorité centrale le pouvoir de forcer les municipalités à appliquer les lois.

En Angleterre, il y a des lois excellentes et des municipalités exécrables. (*Rires.*)

En France, il y a bien des lois qui ne sont pas appliquées. Mais c'est pis en Angleterre.

M. ROSTAND est aussi d'avis qu'il faut des pouvoirs spéciaux. Mais une proposition de loi est déposée, qui tend à transférer aux conseils d'hygiène les pouvoirs des conseils municipaux. Comment concilier tout cela?

M. LUCAS proteste contre ce projet.

Toutes les fois qu'un service nouveau est créé, c'est au bénéfice de fonctionnaires nouveaux et au détriment des personnes qui devraient en bénéficier.

M. LE PRÉSIDENT propose la rédaction suivante, présentée par M. Antony Roulliet :

*L'autorité locale doit intervenir dans l'examen de la salubrité de l'habitation.*

Cette résolution est adoptée.

La sixième question, ainsi conçue, est approuvée sans discussion :

*L'insalubrité d'une maison ou d'un groupe de maisons peut-elle donner lieu à l'expropriation pour cause d'utilité publique?*

7<sup>e</sup> QUESTION. *La loi doit-elle accorder des privilèges spéciaux à des sociétés fondées en vue d'assainir les habitations ouvrières?*

M. DU MESNIL pense que ce serait de l'argent aussi mal employé que possible que celui consacré à un pareil objet.

L'exemple de la cité Jeanne-d'Arc, à Paris, et des caves de Lille montre que c'est en vain qu'on essaierait d'assainir certains logements insalubres.

Après quelques observations complémentaires de M. CAZIN, la septième question est négativement résolue.

8<sup>e</sup> QUESTION. *Dans les villes, la loi doit-elle prescrire, au nom de l'hygiène, l'adduction d'eau dans les maisons à petits loyers; doit-elle en fixer la quantité?*

M. DU MESNIL insiste sur la nécessité de l'adduction de l'eau, instrument indispensable de la propreté, au point de vue physique et aussi au point de vue moral, car l'envoi de la femme dans les lavoirs publics produit des effets désastreux.

M. LUCAS déclare qu'il faut crier : « De l'eau, de l'eau encore, de l'eau toujours, et en grande quantité! »

M. LEBON. Nous sommes d'accord. Mais qui est-ce qui payera? Faudra-t-il que les villes fassent de nouveaux traités avec les Compagnies qui les alimentent? La charge pèsera-t-elle sur l'État? La question est délicate. Et puis quel délai prescrira-t-on pour l'exécution de la loi?

Quoi qu'il en soit, il faut revenir au droit commun et traiter les maisons ouvrières comme les autres, si l'on ne veut pas, encore une fois, que l'ouvrier se considère comme un paria.

Si c'est un principe qu'il s'agit de voter, c'est bien. Mais une exception, ce serait une mauvaise chose!

M. LUCAS demande qu'on vote affirmativement, ne serait-ce que pour exercer une pression sur les municipalités. On n'ose pas s'attaquer aux grandes compagnies!

M. DU MESNIL rappelle que le Congrès d'hygiène de 1878 a déjà voté le principe. Toutes les villes, à l'heure qu'il est, sous l'influence des consta-

tations auxquelles ont donné lieu les maladies épidémiques, s'occupent de leur approvisionnement en eau. Or, il faut surtout dans les maisons ouvrières exiger ce que l'on doit exiger dans toutes.

M. LEBON. Si, au lieu de dire : « La loi prescrira », on disait : « Les conseils municipaux devront imposer l'eau dans tous les logements », je voterais le vœu. Il n'y a pas cinq villes en France qui puissent réaliser, aujourd'hui, pour les maisons de luxe ce qu'on propose pour les logements ouvriers.

M. ANGENAULT. A Orléans, le prix de l'eau est proportionnel au loyer. Autrefois on payait par tête, de telle sorte que le père d'une famille nombreuse était précisément celui qui payait le plus !

M. CAZIN. Les municipalités obtiennent des prix réduits pour l'eau qui leur est fournie. Ne pourrait-on pas exiger que les fournitures aux particuliers soient faites au même prix ?

M. DU MESNIL demande de nouveau l'eau dans toutes les maisons !

Le vœu est adopté sous cette rédaction :

*Il convient de prescrire dans les villes, au nom de l'hygiène, l'adduction d'eau potable dans toutes les maisons.*

9<sup>e</sup> QUESTION. *Le principe de l'exonération des frais de justice, de timbre, d'enregistrement, peut-il être inscrit dans la loi au profit des habitations à bon marché, dans le cas où la maison de famille constitue l'unique actif immobilier de la succession ?*

M. Georges PICOT, *vice-président*, est très frappé de voir avec quel sentiment de juste légalité, l'assemblée écarte tout ce qui s'éloigne du droit commun. C'est là, la marque certaine du développement de l'esprit public. Mais la 9<sup>e</sup> question mérite une attention spéciale. Cette fois, il ne s'agit pas de constituer un privilège, mais de redresser une inégalité, en tenant compte d'une situation absolument digne d'intérêt. On suivra la voie tracée par le législateur en 1884. Il a, dans les ventes judiciaires d'immeubles, fait remise totale au-dessous de 2,000 francs des frais d'enregistrement, de greffe et d'hypothèque perçus par le Trésor, et réduit du quart les honoraires des agents ministériels quand l'immeuble atteint une valeur inférieure à 1,000 francs.

Dans l'état de nos frais de justice, quand, pour les petits immeubles, le tiers ou la moitié de leur valeur sont absorbés par la licitation, le dégrèvement s'impose. Ne pas l'effectuer, ce serait appliquer l'impôt progressif à rebours. Il est impossible de laisser une pareille iniquité se perpétuer dans nos lois.

Après un échange d'observations avec M. MAYEUR, cette résolution est adoptée.

10<sup>e</sup> QUESTION. *Des modifications peuvent-elles être apportées dans la procédure de l'éviction au point de vue de la vente et des frais ?*

M. CACHEUX est d'avis qu'il faut modifier la législation relativement aux expulsions. Les frais sont beaucoup trop considérables. Il faudrait imiter ce

qui se fait en Belgique, où, dans certains cas, c'est un commissaire de police qui procède à l'expulsion.

M. ANGENAULT. Pour un loyer de 80 francs, le propriétaire est obligé de dépenser 90 à 100 francs. Il y a avantage à perdre le prix du loyer!

M. CAZIN. Les frais retombent toujours sur l'ouvrier.

La rédaction suivante est adoptée :

*Il y a lieu d'étudier les modifications à apporter à la législation au point de vue de l'expulsion du locataire.*

11<sup>e</sup> QUESTION. *Y a-t-il lieu d'établir, en faveur de la maison de famille, quelques privilèges analogues à l'Homestead-exemption (États-Unis) ou au Hofrolle (Allemagne, Autriche)?*

Sur la proposition de M. SCHAECK-JAQUET, qui se déclare opposé à tous les privilèges, ce projet de vœu est supprimé.

M. LE PRÉSIDENT met, ensuite, en discussion les questions proposées par le Comité d'organisation.

#### DES HABITATIONS À BON MARCHÉ AU POINT DE VUE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA SALUBRITÉ.

Rapporteurs : MM. Émile MULLER et D<sup>r</sup> DU MESNIL.

1<sup>re</sup> QUESTION. *Y a-t-il lieu de soumettre à l'approbation de l'autorité publique les plans de constructions ouvrières avant exécution au point de vue de la salubrité de l'habitation?*

Cette résolution est adoptée sans discussion.

2<sup>e</sup> QUESTION. *Des règlements locaux doivent-ils être rédigés pour prévenir la construction de logements insalubres? Quelles sont les limites et la nature des droits de l'autorité municipale?*

M. NAUD fait observer que la 2<sup>e</sup> question est une réponse à la première.

M. LUCAS trouve que le nombre des questions est trop limité. Il regrette surtout que certains conseils, dont il a parlé à M. le Président, n'aient pas été consignés dans un paragraphe additionnel.

Il eût été bon, cependant, de donner divers conseils, au point de vue de la salubrité, aux commissions de logements insalubres, aux comités d'hygiène, etc.

M. LE PRÉSIDENT exprime le regret que M. Muller ait été obligé de s'absenter pour raison de santé et n'ait, par suite, pu prendre part à cette discussion; puis, il propose la rédaction suivante :

*Des règlements locaux doivent être élaborés pour prévenir la construction de logements insalubres, en tenant compte des ressources locales en matériaux de construction et des besoins des habitants.*

Ce texte est adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne ensuite lecture d'une troisième résolution qui est adoptée, et qui est ainsi libellée :

*Le Congrès recommande les desiderata formulés dans le rapport de M. Émile Muller et de M. le Dr du Mesnil pour l'hygiène, la salubrité et la bonne construction des maisons à bon marché.*

M. LE PRÉSIDENT. L'ordre du jour étant épuisé, rendez-vous est donné pour le vendredi matin, neuf heures et demie, aux membres du Congrès qui désirent visiter les habitations ouvrières de Passy-Auteuil et celles que M. Naud a fait construire aux Moulinaux.

La séance est levée à quatre heures quarante-cinq.

VENREDI 28 JUIN 1889.

---

A neuf heures et demie du matin, un certain nombre de membres du Congrès se trouvaient réunis rue Boileau n° 86, à Auteuil, pour visiter les maisons de la Société des habitations économiques de Passy-Auteuil.

M. le lieutenant-colonel Keyper, vice-président d'honneur du Congrès, a rendu compte de cette visite <sup>(1)</sup> au début de la troisième séance générale.

<sup>(1)</sup> Voir ci-après page 38.

### TROISIÈME SÉANCE GÉNÉRALE.

VENDREDI 28 JUIN 1889.

La séance est ouverte à deux heures sous la présidence de M. Jules SIEGFRIED, député, *Président*.

Le procès-verbal de la deuxième séance, lu par M. Antony ROULLIET, *secrétaire*, est adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture d'une lettre de M. Duchatelet relative à l'hommage fait par M. DESSAIGNES sur les maisons agricoles qu'il a construites à Champigny-en-Beauce.

M. LE PRÉSIDENT communique également une lettre et un plan adressés par M. BERTHIER, d'Orléans, dans lesquels la question de l'habitation est étudiée au même point de vue.

M. Antony ROULLIET a la parole pour présenter divers ouvrages qui ont été offerts au Congrès; ce sont :

*Notice et renseignements sur les institutions ouvrières des établissements De Naeyer et C<sup>e</sup>, à Willebroeck (Belgique);*

Au nom de M. Joseph KOROSI, membre du Congrès, directeur de la statistique municipale de Budapesth (Hongrie), trois ouvrages concernant les conditions de l'habitation et leur influence au point de vue de la mortalité;

Au nom de FRANZ-BERGER, également membre du Congrès et directeur des travaux de la ville de Vienne (Autriche), une intéressante note sur ce qui a été fait, dans ces dernières années, au point de vue des habitations à bon marché, dans la capitale de l'Empire Austro-Hongrois;

De la part de diverses sociétés anglaises de construction de maisons ouvrières, une série de rapports, de comptes rendus, etc., qui ont été transmis par M. DUNSCOMBE, membre du Congrès et qui concernent :

*The Metropolitan association for improving the dwellings of the Industrious Classes*, dont le secrétaire est M. James Heawood;

*The Artizans, Labourers and General dwellings Company, limited*, dont le secrétaire est M. Walter Jackson;

Ces deux sociétés ont leur siège à Londres et, enfin, *The Cottage Improvement Society*, établie à Hastings, dont le secrétaire est M. Greenhill.

M. Antony ROULLIET présente également un rapport sur les opérations de l'*Association métropolitaine des jardins publics* établie à Londres;

Il dépose une brochure offerte par M. Lecœur, ingénieur-architecte à Rouen, membre du Congrès; cette brochure contient la série des documents relatifs à la *Société anonyme immobilière des petits logements de Rouen*.

Il est ensuite donné lecture sommairement d'une communication que M. Delaby, membre du Congrès et du Comité d'organisation, se proposait de



faire. Cette communication, en raison de son étendue, n'a pu avoir lieu. La résolution qui la termine est ainsi conçue :

« Il y aurait lieu d'étudier les voies et moyens par lesquels on pourrait arriver à une fusion d'intérêts entre les constructeurs de maisons ouvrières, afin que le déplacement de l'ouvrier puisse s'opérer en lui conservant les mêmes avantages. »

M. Antony ROULLIET se félicite, avant de terminer la série de ces hommages, d'avoir à déposer sur le bureau du Congrès l'important ouvrage de M. Eugène ROSTAND, membre du Congrès et du Comité d'organisation, qui est intitulé : *Les questions d'économie sociale dans une grande ville populaire*.

M. Auguste LALANGE, a la parole pour lire une communication sur les *Maisons ouvrières à deux logements superposés*. Le type créé coûte beaucoup moins cher que celui de la maison séparée et contient deux logements ayant chacun deux pièces et une cuisine. Ces logements sont suffisants pour une famille mais ne permettent pas d'avoir de sous-locataires. Un des deux habitants est propriétaire, l'autre est son locataire.

Cette lecture est écoutée avec le plus vif intérêt et le Congrès en vote l'impression *in extenso* dans le Compte rendu de ses travaux.

M. CACHEUX présente un opuscule de M. J. Fay, avec plan de maisons transportables, ainsi que divers documents concernant la ville de Mons.

M. Georges PICOT, *vice-président*, au nom de M. Charles LAGASSE, membre du Comité de Patronage du Congrès et délégué de la Belgique, dépose sur le bureau les bonnes feuilles d'une notice intitulée : *Quelques mots sur l'habitation ouvrière*, dont il recommande vivement la lecture.

M. le colonel KEYPER, *vice-président d'honneur*, a la parole pour rendre compte de la visite faite, le matin, par le Congrès aux Habitations économiques de Passy-Auteuil.

« Messieurs, j'ai seulement quelques mots à dire, en demandant l'indulgence de l'assemblée parce que l'habitude de la langue française me fait défaut, ayant fort rarement à la parler.

« Dans la matinée de ce jour, un certain nombre de membres honorés du Congrès ont fait des visites très intéressantes aux habitations ouvrières de Passy-Auteuil, suivant le programme des travaux du Congrès et, ensuite, aux maisons à bon marché construites à Issy et aux Moulineaux.

« Comme membre de ce Congrès et comme étranger, c'est un agréable devoir pour moi de présenter des remerciements sincères — non seulement les miens, mais, j'en suis assuré, ceux de tous les membres du Congrès — au nom de ceux d'entre nous qui ont pris part à cette visite si intéressante et si instructive; ces remerciements je les adresse à M. le sénateur Dietz-Monnin, à M. Cheysson, à M. Naud et à tous ceux qui nous ont conduits dans ces visites d'une manière si agréable.

« Nous aussi, nous avons créé, moi et M. l'architecte Schmidh, de Copenhague, qui m'accompagne, des maisons et pour des ouvriers et pour des fonctionnaires. Mais ces maisons sont construites pour l'État et à ses frais, parce qu'elles sont destinées à loger les ouvriers et les fonctionnaires de la marine

royale danoise. C'est, dans une large mesure, une œuvre différente de celle directement poursuivie par ce Congrès.

« Les maisons que nous avons visitées, aujourd'hui, sont, en effet, des habitations élevées par des institutions privées qui ne possèdent pas le puissant appui de l'État. Les unes et les autres, les maisons visitées, ce matin, par le Congrès et ces habitations de la marine danoise, dont je viens de parler, se présentent, cependant, dans des conditions également favorables au point de vue de la construction et de la salubrité.

« Je tiens à formuler de nouveaux et très-sincères remerciements pour l'intéressante visite de ce jour. » (*Applaudissements.*)

M. NAUD fils, analyse une *Note* offerte, le matin même, aux membres du Congrès présents aux Moulineaux; elle est intitulée : *Note sur les maisons à bon marché construites à Issy et aux Moulineaux par le Comptoir central de crédit E. Naud et Co, sur les plans et sous la direction de M. Hilaire Renault, architecte.*

Cette lecture fait connaître que les trente-sept maisons, actuellement construites, ont coûté environ 350,000 francs, qu'elles occupent une superficie de 1,835 mètres carrés et que les terrains qui leur ont été affectés mesurent 8,522 mètres carrés.

Vingt-cinq de ces maisons ont été vendues ou louées avec promesse de vente.

M. CHEYSSON ayant demandé la parole, rappelle qu'il a déposé sur le bureau du Congrès, la notice dont il est l'auteur et qui a pour titre : *La question des habitations ouvrières en France et à l'étranger*; il regrette que son honorable ami, M. Lagasse, n'ait pas pu assister au Congrès et expose, à sa place, quelques considérations sur l'un des *desiderata* formulés dans la remarquable brochure de M. Lagasse : *Quelques mots sur l'habitation ouvrière.*

M. Lagasse pense qu'il y aurait lieu d'instituer un régime spécial pour les successions ouvrières. Il a été frappé de ce fait que l'œuvre de l'ouvrier ne lui survit pas. Le père de famille mort, le partage forcé fait son œuvre. La petite maison dont il est devenu péniblement propriétaire passe entre les mains d'étrangers. Aussi plusieurs patrons estiment-ils qu'il est inutile de rendre les ouvriers propriétaires. Pour éviter les inconvénients de ces partages et licitations, l'auteur demande un droit successoral particulier. Ne faudrait-il pas faire quelque chose dans ce sens en France? Ce ne serait pas revenir aux majorats, aux biens de mainmorte. Il ne s'agit que de la petite maison ouvrière, du foyer rural. . . . .

M. Antony ROULLIET interrompt pour faire observer que la discussion dans laquelle entre M. Cheysson ne fait que rouvrir celle de la veille sur le même sujet. On a voté hier une résolution.

M. CHEYSSON répond que la résolution votée n'a pas le même objet. Il s'agissait, hier, de l'exonération des frais de justice, de timbre et d'enregistrement au profit des habitations à bon marché, quand la maison de famille constitue l'unique actif immobilier de la succession. Ce qu'il demande, lui, c'est que l'article 826 du Code civil ne s'applique pas aux petites maisons d'une valeur inférieure à 5,000 francs; ce qu'il veut, c'est que la licitation de la petite maison puisse être évitée.

M. Georges PICOT, *vice-président*, est du même avis que le préopinant; mais il fait observer que la question soulevée est des plus graves et manifeste quelque inquiétude de la voir aborder ici, parce qu'elle sera forcément traitée un peu brièvement. Tous les motifs qui militent en faveur d'une réforme du régime successoral sur ce point ne pourraient être exposés. Il est certain qu'aujourd'hui cette petite maison, fruit de l'épargne de l'ouvrier, peut rarement passer à ses enfants.

Hier, on s'est occupé de frais de licitation en invoquant le palliatif introduit déjà dans la loi de 1884. Il faudra faire un pas de plus dans cette voie. La modification au régime successoral que l'on propose ne doit pas effrayer les partisans des principes du Code civil que tous les membres du Congrès entendent sauvegarder. On ne peut méconnaître, en tout cas, qu'il y a là une étude à faire, et un vœu doit être émis dans le sens de cette étude.

M. Antony ROULLIER ne croit pas que, dans les termes indiqués par M. Picot, il y ait un inconvénient à présenter un vœu; mais ce n'en n'est pas moins un retour indirect à la proposition de l'*Homestead exemption*, écartée hier par le Congrès. Quoi qu'il en soit, on peut seulement indiquer une étude à faire.

M. LE PRÉSIDENT fait observer qu'au surplus, dans l'état actuel, il serait difficile au Congrès de statuer en connaissance de cause.

M. ROSTAND regrette qu'on n'ait même pas expliqué, hier, en quoi consistait e *homestead*. Il est vrai que la 1<sup>re</sup> question a été supprimée par un vote; mais cette suppression et ce vote ont eu lieu sans discussion.

M. LE PRÉSIDENT, après avoir constaté que ce vote est acquis, prie M. Cheysson de vouloir bien rédiger son vœu tel qu'il entend le présenter.

M. CHEYSSON propose le texte suivant :

« Le Congrès émet le vœu que le régime successoral soit révisé de manière à faciliter la conservation entre les mains de la famille ouvrière de la petite maison d'une valeur inférieure à 5,000 francs. »

M. LE PRÉSIDENT estime, lui aussi, qu'il faudrait émettre le vœu simplement dans le sens d'une étude à faire.

M. CHEYSSON ne partage pas ce sentiment. Pour lui, le principe serait bon à signaler et à proclamer.

Un membre fait observer que les maisons qui font l'objet du vœu resteront entre les mains des ouvriers, car eux seuls auront, vu leur bas prix, intérêt à les acheter.

M. CHEYSSON combat cette opinion. Le plus souvent, ce n'est pas l'ouvrier qui achète la petite maison mise en vente sur licitation, c'est un cabaretier. Cet abus a été signalé par nombre de patrons et c'est lui qu'il faut éviter.

M. ROSTAND ajoute, à l'appui de cette observation, que non seulement les cabaretiers peuvent acheter ces maisons, mais encore de petits entrepreneurs.

M. Antony ROULLIER insiste pour que cette discussion soit close par un vœu réclamant une étude de la question, mais seulement une étude.

M. CHEYSSON demande expressément la proclamation d'un principe. Que l'on mette la question aux voix, elle sera votée ou elle ne le sera pas.

M. ANTONY ROULLIER demande expressément aussi que le Congrès statue sur la proposition ci-après :

« Le Congrès émet le vœu qu'une étude du régime successoral soit faite . . . » et la suite comme M. Cheysson.

M. SMITH appelle l'attention du Congrès sur le danger qu'il y a à aborder ainsi des questions qui sont en dehors de l'ordre du jour. Celle qui est en discussion est particulièrement grave, aussi estime-t-il qu'il n'y a pas lieu de la trancher, et, pour couper court au débat, il demande instamment qu'on passe à l'ordre du jour.

M. le PRÉSIDENT met aux voix l'ordre du jour pur et simple, qui a la priorité; il est voté à l'unanimité moins deux voix.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de la première des questions figurant à l'ordre du jour :

#### DES HABITATIONS À BON MARCHÉ AU POINT DE VUE MORAL.

*Rapporteur, M. GEORGES PICOT.*

*Partout où les conditions économiques le permettent, les habitations séparées, avec petits jardins, doivent être préférées dans l'intérêt de l'ouvrier et de sa famille.*

Cette résolution est adoptée, sans discussion, à l'unanimité.

2<sup>e</sup> QUESTION. *Si la cherté du sol ou quelque autre motif oblige à construire dans le centre des villes des maisons où se trouvent rapprochées sous la même toit plusieurs familles, toutes les conditions d'indépendance doivent être minutieusement ménagées en vue de réaliser entre elles le moindre contact.*

M. CAZIN préconise la construction, dans les zones militaires, de maisons construites en pans de bois, qui seraient, en cas de guerre, d'un démontage facile. Le Congrès pourrait émettre le vœu que des démarches soient faites auprès des autorités militaires pour donner à cet égard les autorisations nécessaires.

M. NAUD, fils, craint que M. Cazin n'ait oublié la situation créée par la loi sur le service militaire obligatoire. Les hommes, qui peuvent être appelés jusqu'à 45 ans, en cas de guerre, et qui, pour la plupart, se verront dans l'obligation de rejoindre leur corps dans les deux premiers jours de la mobilisation, auront bien autre chose à faire qu'à démolir leurs maisons.

M. CAZIN n'est pas frappé de cette objection. Pour lui, il s'engagerait volontiers à construire sur le terrain compris dans la zone militaire de Calais, et se ferait fort d'enlever, dans l'espace de quarante-huit heures, ses maisons en torchis.

Il a la conviction que si le vœu par lui proposé était voté, et si les autorisations de construire étaient données, bientôt un grand nombre d'ouvriers

les mettraient à profit, car le terrain des zones militaires est plus sain, plus aéré, etc.

M. LE PRÉSIDENT pense que M. Cazin pourra plus tard reprendre plus utilement ce projet de vœu, et met aux voix la 2<sup>e</sup> question qui est adoptée.

3<sup>e</sup> QUESTION. *Les plans seront conçus dans la pensée d'éviter toute occasion de rencontre entre locataires. Les paliers et les escaliers, en pleine lumière, doivent être considérés comme une prolongation de la voie publique. Il faut proscrire rigoureusement les corridors et couloirs, quels qu'ils soient.*

*Chaque logement doit contenir intérieurement un cabinet d'aisances prenant son jour au dehors et pourvu d'eau.*

M. MENDES GUERREIRO (Portugal) demande la suppression des second et troisième paragraphes, qui lui paraissent contenir des prescriptions ou des prohibitions trop absolues.

M. Georges PICOT, *Rapporteur*, répond qu'on a précisément voulu donner à ces questions un caractère de précision rigoureuse. Partout on a proclamé comme un principe absolu la nécessité de supprimer le corridor banal, le couloir où les locataires peuvent se rencontrer, car la promiscuité et le désordre naissent de ces rencontres. C'est même pour cela, pour rendre à cet égard la pensée du Comité plus claire, qu'on a demandé que les paliers et les escaliers soient en pleine lumière. Oui, il faut qu'ils en soient inondés ! Le Comité a voulu exprimer par là qu'il ne doit pas y avoir possibilité de se rencontrer dans l'ombre, à l'abri des regards. Dire que les paliers, que les escaliers doivent être considérés comme « une prolongation de la voie publique », c'est dire que le domicile, le *home* commence à la porte donnant sur le palier. Il faut que le locataire, qui tient à l'inviolabilité de son domicile, ait le sentiment qu'il est chez lui lorsqu'il a franchi la porte qui donne sur le palier, et à ce moment seulement.

C'est dans ce sens très précis que le projet de vœu a été rédigé.

M. MENDES GUERREIRO réplique que la réalisation des conditions prévues par le vœu n'est pas toujours facile, au point de vue du constructeur. Il y a certaines difficultés matérielles d'application dont M. Picot ne s'est peut-être pas bien rendu compte.

M. Georges PICOT invite M. Guerreiro à aller voir ce qu'on a fait à Paris, rue Jeanne-d'Arc, à Rouen et à Lyon.

M. ANGENAULT dit qu'à Orléans, dans les maisons ouvrières, les couloirs sont communs à deux locataires et la promiscuité n'a jamais dérangé personne. Si, pour une raison quelconque, le propriétaire est mécontent d'un de ses deux locataires, il en prend un autre à la place, voilà tout !

M. RAFFALOVICH déclare qu'il est aussi individualiste qu'on peut l'être. On a pu le constater dans les précédentes discussions. Cependant il pense que la question ne prescrit rien qui ne puisse être accepté et il ne verrait même aucun inconvénient à ce qu'elle fût examinée au point de vue du législateur.

M. CACHEUX trouve que l'on va un peu loin en voulant proscrire tous les couloirs intérieurs. Ira-t-on jusque-là même quand la maison sera habitée par un seul locataire ?

M. Georges Picot explique que ce qui a préoccupé le Comité, c'est la possibilité, pour des voisins et pour des voisines, de se rencontrer dans les couloirs communs. Il y a, certes, des familles respectables, des personnes vertueuses, sur lesquelles la promiscuité ne peut rien; mais ce ne sont pas celles-là qu'on a en vue. En Angleterre, on a été très frappé des dangers de la promiscuité. C'est à ce point que, dans les maisons ouvrières anglaises, on a — il est possible de le constater en voyant des types mêmes représentés à l'Exposition — établi, dans les escaliers, à chaque palier, deux grandes baies ouvertes, par où l'air passe. Eh bien! les courants d'air qui vous glacent ont été établis précisément pour empêcher de stationner. M. Georges Picot rappelle que, visitant une de ces maisons, à Londres, il demanda des explications sur l'existence si funeste de pareils courants d'air et qu'il lui fut répondu qu'ils avaient été disposés à dessein.

C'est dans le même esprit et pour obtenir le même résultat que le Comité, qui n'a pas voulu aller jusque-là, recommande que l'escalier aboutisse à des paliers, *en pleine lumière*.

M. le D<sup>r</sup> DU MESNIL fait remarquer que l'hygiène est pleinement d'accord avec M. Picot. Les couloirs sont des foyers d'infection. C'est un passage commun, et précisément parce qu'il est commun, personne ne s'en occupe au point de vue de la propreté, chacun se repose sur le voisin du soin de le nettoyer.

M. SMITH appuie le vœu; mais il voudrait de plus qu'il fût spécifié que le cabinet d'aisances devra être pourvu d'eau d'une manière permanente, avec système automatique.

M. VERBERCKMOËNS s'associe à l'observation de M. Smith. Cette pratique a donné, dans les maisons qu'il a fait construire, les meilleurs résultats.

M. ROSTAND dit qu'on pourrait indiquer que les couloirs mixtes sont seuls proscrits.

La 3<sup>e</sup> question est mise aux voix et votée, sans l'addition proposée par M. Smith.

Mais M. LE PRÉSIDENT explique que le Congrès n'en est pas moins de l'avis de ce dernier. Seulement, il faut éviter de charger de détails les résolutions du Congrès.

QUATRIÈME QUESTION. *Pour les familles de plus de trois personnes, la division en trois pièces est indispensable afin de permettre la séparation des sexes.*

Cette résolution est adoptée sous le libellé suivant :

*Pour les familles ayant des enfants de sexes différents, la division en trois pièces est indispensable afin de permettre la séparation des sexes.*

CINQUIÈME QUESTION. *Toute agglomération où une atteinte serait portée à l'indépendance absolue du locataire et de sa famille doit être proscrite.*

Ce texte est mis aux voix et adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de différentes résolutions qui ont pour but la fondation de sociétés nationales destinées à faciliter la construction de maisons à bon marché et la création d'une association internationale.

La première de ces résolutions, due à l'initiative de M. SIEGFRIED, président, est ainsi conçue :

« Le Congrès recommande comme l'un des meilleurs moyens d'arriver à l'amélioration du logement, la fondation de sociétés nationales ayant pour but d'encourager, par des conférences, publications, concours de plans, renseignements, etc., les industriels, les ouvriers par la coopération ou des sociétés locales, à construire des maisons saines et à bon marché ».

M. RAFFALOVICH donne lecture du projet qu'il a préparé et qui est ainsi conçu :

« Messieurs, notre honorable président, dans l'éloquente allocution de bienvenue par laquelle il a ouvert les travaux du Congrès, a indiqué une mesure excellente qu'il recommandait à notre attention : la fondation d'une association internationale permanente qui s'occuperait de l'étude des problèmes relatifs à l'amélioration, à l'assainissement, à la construction des logements à bon marché :

« M. Siegfried voulait perpétuer en quelque sorte la réunion des bonnes volontés qui ont répondu en si grand nombre à l'appel du Comité d'organisation.

« De même que les statisticiens ont créé un Institut international de statistique, qui sert, en quelque sorte, de centre de ralliement à l'élite d'entre eux, nous voudrions jeter les bases d'un comité permanent, d'une sorte de grand conseil d'études et de propagande.

« Je viens donc vous proposer le vote de la résolution suivante :

« Afin de donner aux travaux du Congrès une portée pratique, et désireux d'établir un centre actif de propagande en même temps que d'information technique, économique et morale, le Congrès international des habitations à bon marché, réuni à Paris, en juin 1889, décide :

« 1° Il sera formé, dans un délai de six mois, une association internationale, dont le siège sera à Paris, et qui aura pour but l'étude des questions relatives à l'amélioration, à l'assainissement, à la construction de logements à bon marché;

« 2° Le bureau du Congrès sera chargé, d'accord avec les membres du Comité d'organisation et en s'entendant avec les membres du Comité de patronage, d'élaborer le projet des statuts de cette association ».

M. LE PRÉSIDENT donne lecture d'un projet de résolution présenté par M. Le Prince. Ce projet est ainsi conçu :

« Le Congrès, considérant que, lorsque une question d'économie sociale aussi importante que celle du *logement à bon marché* est posée, il importe que sa solution ne se fasse pas attendre;

« Que des vœux émis pour qu'elle soit résolue d'urgence ne sauraient suppléer, même lorsqu'ils sont pris en considération, à un fait tangible, frappant par cela même les esprits les plus indifférents, sinon les plus pessimistes;

« Et que le Congrès se doit à lui-même d'affirmer, par une initiative qui l'honorera, qu'il suffit d'un acte de volonté pour que ce fait se produise sans retard et au plus grand profit de la paix sociale;

« Décide :

« Que son bureau, le Congrès ayant pris fin, se constituera en comité d'études dans le but :

« 1° D'arrêter les bases d'une société de maisons à logements à bon marché, pour Paris, et qui, de plus, devrait prêter son appui aux sociétés similaires qui pourraient se constituer dans toutes les autres grandes villes de France;

« 2° Ces bases arrêtées, de constituer ladite société, au point de vue financier, de manière à ce qu'elle réponde, dans la mesure la plus large possible, à son objet, c'est-à-dire à ce qu'elle en arrive, le temps aidant, à substituer, enfin, à des taudis infects, que le travailleur fuit et où sa famille s'étiolé, quand elle ne s'y corrompt pas, un véritable foyer domestique où il se plaira et où il trouvera, avec les siens, le confort du chez-soi, le confort qui est dû à tout être humain et en dehors duquel l'homme, aigri, devient de toute nécessité, un ennemi de la société.

« Les membres du Congrès s'obligent à s'associer aux études de leur bureau et à lui apporter, en même temps que le concours de leur expérience, l'aide dans la mesure de leurs ressources, dont il pourrait avoir besoin. »

M. LE PRÉSIDENT fait observer que deux idées principales se dégagent de ces divers projets de résolutions.

D'un côté, on désire la formation de sociétés nationales; de l'autre celle d'une société internationale; les deux idées ne s'excluent pas.

M. ANTONY ROULLIET donne lecture d'une proposition ainsi conçue :

« MESSIEURS,

« Je demande au Congrès, avant de se séparer, et sans lui faire un exposé des motifs qui se trouve, d'ailleurs, dans les discussions si intéressantes de ses trois séances générales, la permission de lui soumettre un projet de vœu qui serait comme la conclusion de ses travaux.

« Ce projet de vœu pourrait être ainsi conçu :

« Le Congrès, considérant que l'amélioration et le prix du logement constituent l'une des questions qui sollicitent le plus vivement l'attention des pouvoirs publics;

« Sur la proposition de son secrétaire, M. Antony Roulliet;

« Émet le vœu :

« Qu'une commission soit constituée à l'effet de poursuivre, en utilisant les données recueillies par l'enquête faite à l'occasion de l'Exposition d'Économie sociale, une étude sur l'ensemble de la question de l'habitation salubre et à bon marché, en vue d'arriver, dans la mesure du possible, à une solution de la question ou, tout au moins, à lui donner quelques-unes des satisfactions qu'elle comporte. »

M. LE PRÉSIDENT dit que l'idée de créer une société internationale est peut-être difficile à réaliser, mais que, cependant, cette réalisation n'est pas impossible. On pourrait commencer par former des sociétés nationales; on établirait ensuite une fédération de ces sociétés.

M. RAFFALOVICH pense que, pour étudier la question et préparer une solution, il faudrait proroger les pouvoirs du Comité d'organisation et du bureau du Congrès.

M. MAYEUR ne voit aucun intérêt à la création d'un Comité international.



Une association nationale lui paraît préférable, sauf à se mettre d'accord avec les associations étrangères.

M. RAFFALOVICH est d'avis qu'il faudrait mettre à profit les bonnes volontés actuellement réunies. L'organisation d'une société nationale sera forcément longue. Il ne faudrait pas perdre le fruit des efforts dont les séances du Congrès témoignent. C'est pour cela qu'il voudrait voir le Congrès prendre l'initiative de la mesure qu'il propose.

M. SCHAECK-JAQUET croit la fondation d'une société internationale très réalisable et cite l'exemple de la Croix Rouge.

M. CACHEUX dit que ce serait, du moins, le moyen de centraliser des renseignements et des documents.

M. GUERREIRO appuie la proposition de M. Raffalovich.

Après un échange d'observations entre divers membres, parmi lesquels M. Mayeur, M. le Président exprime l'avis qu'on peut adopter les deux vœux proposés par lui et par M. Raffalovich et charger le bureau de préparer le travail.

M. Antony ROULLIER reconnaissant que sa proposition se rattache d'une manière intime aux deux précédentes n'en demande pas la mise aux voix.

M. Henri PENSA demande que le bureau soit tenu de faire cette proposition dans un délai déterminé et que le résultat de ses études soit communiqué aux intéressés par la voie de la presse.

Les deux projets de résolution de MM. Jules Siegfried et Raffalovich sont mis aux voix et adoptés.

M. CACHEUX donne ensuite lecture d'un mémoire sur les habitations ouvrières à Paris.

L'auteur étudie, en particulier, les difficultés qui se rencontrent, à Paris, pour construire des maisons à bon marché, non seulement par suite de l'irrégularité du paiement des loyers, mais en raison des charges qui frappent les constructeurs.

M. CACHEUX cite, notamment, la dépense résultant de la fourniture d'eau potable.

Cette lecture est interrompue à plusieurs reprises; M. MAYEUR, entr'autres, fait remarquer que la Compagnie des eaux reçoit le prix des abonnements comme gérante de la ville de Paris.

Sa lecture terminée, M. CACHEUX émet le vœu qu'en France les sociétés savantes s'occupent, comme le font les sociétés étrangères, de la question du chauffage.

M. CAZIN, sur l'invitation de M. le Président, donne lecture d'une note qu'il a rédigée.

Admettant le concours de comités de patronage et l'intervention des caisses d'épargne, l'auteur estime qu'il y aurait lieu de créer des caisses spéciales où chacun des associés verserait une cotisation; en cas d'impossibilité momentanée de payer son loyer, le sociétaire pourrait être autorisé à emprunter la somme nécessaire pour acquitter sa dette et serait tenu de rembourser le prêt qui lui aurait été consenti par une série d'acomptes.

M. Georges Picot, *vice-président*, croit bon de ne pas laisser le Congrès, au moment de se séparer, sous une impression de tristesse qui se dégage de certaines lectures, et, sans vouloir faire un résumé des travaux accomplis, il pense qu'il y a utilité à signaler les résultats obtenus.

Le seul rôle d'un Congrès est de se rendre un compte exact des obstacles apportés à la solution d'un problème, tel qu'on entend le poser. Celui-ci s'est réuni pour voir dans quelles conditions on pourrait réaliser les habitations à bon marché. Certes, on a constaté bien des difficultés; mais on a vu aussi les moyens généraux à l'aide desquels on est arrivé partiellement à les surmonter. Les intéressantes visites faites à l'Exposition, à Passy-Auteuil, aux Moulineaux ont montré que le problème a été résolu en plusieurs endroits.

Mulhouse a fourni le premier type des habitations ouvrières; plus tard la Société Havraise, sous l'impulsion de M. Siegfried, le président même du Congrès, a créé des habitations à bon marché. Puis sont venues les habitations d'Anzin, de la Vieille-Montagne, etc.

M. Picot manifeste une vive admiration pour les habitations ouvrières qu'il a vues à Lille, avec ce « petit jardin », dont M. Jules Simon a parlé dans l'*Ouvrière*, et qui a vaincu le cabaret.

À Paris, il est plus difficile de construire des maisons avec un petit jardin; d'autre part, M. Cacheux a signalé bien des difficultés qui s'opposent encore à la réussite de l'entreprise à laquelle le Congrès s'est dévoué.

L'insuccès provient de ce que l'on construit sur des terrains achetés trop cher.

En résumé, la famille, dans ces maisons, est reconstituée d'une manière excellente; mais les capitaux engagés éprouvent des déboires. On peut dire que pour les locataires on a réussi, et pour le propriétaire le résultat est médiocre.

Qu'on achète à très bon marché, au-dessous de 5 francs le mètre, des terrains situés loin de la ville, pourvu que les voies de communication qui y conduisent soient nombreuses et commodes, et l'on réussira.

Il est vrai que pour certaines catégories de locataires, il faut, à l'intérieur même de la ville, des habitations. C'est pour ceux-là qu'on a créé, en 1851, le système des grandes maisons, qui a d'abord fort mal réussi. L'ouvrier manquait d'indépendance dans ces « casernes »; il se sentait sous l'œil du voisin, et la promiscuité y était intolérable. Peu à peu, les constructeurs ont compris que le succès dépendait du soin qu'ils mettraient à ménager l'indépendance des locataires. Vous avez donné votre approbation aux dispositions techniques qui peuvent assurer le plus efficacement cette indépendance.

Dans l'examen de ces délicates questions, il ne suffit pas d'apporter le sentiment du devoir, mais une sympathie pour la famille de l'ouvrier, je dirai plus, du respect. C'est l'impression qui suit le visiteur lorsqu'il parcourt les grandes constructions élevées depuis quelques années. L'architecte qui a établi le type des maisons Peabody avait le sens de ce qu'exigeait la famille. Après Londres, c'est à Rouen, d'abord, qu'on a transporté le type anglais, puis à Lyon. Enfin, à Paris, la Société philanthropique vient de l'appliquer avec un succès complet.

On peut donc dire que la question des habitations à bon marché a fait un grand pas depuis quelques années. En résumé, le but sera atteint si, pour les

petites maisons, on construit loin de la ville, et si, dans les grandes maisons, l'indépendance est assurée.

Quand la philanthropie aura réussi à découvrir les meilleurs plans (et c'est son seul rôle), la spéculation, c'est-à-dire le jeu normal des capitaux, des forces humaines, dont l'Exposition montre les merveilles, développera les résultats acquis.

Les membres du Congrès de 1889 pourront alors se rendre ce témoignage de n'avoir pas été étrangers au succès en proclamant les véritables principes. (*Applaudissements.*)

M. LE PRÉSIDENT juge qu'il est inutile de rien ajouter à ce que vient de dire si bien M. Picot. Après avoir remercié ses collègues, français et étrangers, de leur assiduité, et exprimé l'espoir que leurs communs efforts ne seront pas perdus, prononce la clôture du Congrès.

La séance est levée à quatre heures et demie.

# RÉSOLUTIONS PRISES ET VOEUX ÉMIS PAR LE CONGRÈS.

---

## I

DES HABITATIONS À BON MARCHÉ AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE ET FINANCIER.

---

### RÉSOLUTIONS.

1. Le problème des habitations salubres à bon marché, vu la complexité des causes en jeu, ne comporte pas de solution universelle et absolue.

2. C'est à l'initiative individuelle ou à l'association privée qu'il appartient de trouver la solution appropriée à chaque cas particulier.

L'intervention directe de l'État ou de l'autorité locale sur le marché, venant faire concurrence à l'industrie privée ou tarifier les loyers, doit être écartée; elle ne peut être admise que s'il s'agit de moyens de communication, de police sanitaire et de péréquation fiscale.

3. Le développement de la construction des maisons à bon marché dans les faubourgs et les environs des villes est intimement lié au service des transports fréquents et économiques (tarifs réduits sur les chemins de fer, trains d'ouvriers, lignes de pénétration dans les villes, tramways, bateaux à vapeur, etc.).

4. Parmi les ressources auxquelles il peut être fait appel, il convient de signaler les réserves des caisses d'épargne.

L'intervention des caisses d'épargne dans le développement des habitations à bon marché est légitime et utile à condition de demeurer circonscrite. Cette intervention peut se réaliser sous des formes variées.

Le législateur peut et doit favoriser cette intervention, soit en reconnaissant une liberté partielle d'emploi des dépôts ou des patrimoines, soit en réduisant les charges fiscales.

5. Afin de concilier la liberté de l'acquéreur avec les engagements qu'il contracte par l'achat d'une maison et d'alléger, en cas de mort, les obligations qui retombent à la charge de ses héritiers, il y a lieu d'étudier notamment diverses combinaisons (conditions de résiliation du contrat

avec remboursement des annuités, assurances sur la vie, prêts hypothécaires, etc.).

#### VOEUX.

6. Le Congrès émet le vœu « que la loi autorise les caisses d'épargne à mettre, moyennant des garanties à déterminer (obligations hypothécaires transmissibles, etc.), une partie des fonds des déposants à la disposition des constructeurs de maisons ouvrières, ce qui aurait pour objet d'utiliser, dans la région qui les a produits, les capitaux de la petite épargne ».

7. Le Congrès émet le vœu « que le Crédit foncier étudie, avec les compagnies d'assurances sur la vie, les moyens de prêter un concours effectif à la construction des habitations à bon marché ».

## II

#### DES HABITATIONS À BON MARCHÉ AU POINT DE VUE DE LA LÉGISLATION.

#### RÉSOLUTIONS.

8. Le législateur doit édicter des règles spéciales de nature à susciter la construction de maisons ouvrières.

9. Les maisons à bon marché doivent jouir, soit d'une manière permanente, soit dans le temps qui suit leur construction, d'exemptions spéciales des charges fiscales qui pèsent sur la propriété.

10. L'autorité locale doit intervenir dans l'examen de la salubrité de l'habitation.

11. L'insalubrité d'une maison ou d'un groupe de maisons peut donner lieu à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

12. Le principe de l'exonération des frais de justice, de timbre, d'enregistrement, doit être inscrit dans la loi au profit des habitations à bon marché, dans le cas où la maison de famille constitue l'unique actif immobilier de la succession.

13. Il y a lieu d'étudier les modifications à apporter à la législation au point de vue de l'expulsion du locataire.

#### VOEU.

14. Il convient de prescrire dans les villes, au nom de l'hygiène, l'aduction d'eau potable dans toutes les maisons.

### III

#### DES HABITATIONS À BON MARCHÉ AU POINT DE VUE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA SALUBRITÉ.

---

##### RÉSOLUTIONS.

15. Il y a lieu de soumettre à l'autorité publique les plans de constructions ouvrières, avant l'exécution, au point de vue de la salubrité de l'habitation.

16. Des règlements locaux doivent être élaborés pour prévenir la construction de logements insalubres, en tenant compte des ressources locales en matériaux de construction et des besoins des habitants.

17. Le Congrès recommande les *desiderata* formulés dans le rapport de M. Émile Muller et de M. le docteur Du Mesnil pour l'hygiène, la salubrité et la bonne construction des maisons à bon marché.

### IV

#### DES HABITATIONS À BON MARCHÉ AU POINT DE VUE MORAL.

---

##### RÉSOLUTIONS.

18. Partout où les conditions économiques le permettent, les habitations séparées, avec petits jardins, doivent être préférées dans l'intérêt de l'ouvrier et de sa famille.

19. Si la cherté du sol ou quelque autre motif oblige à construire dans le centre des villes des maisons où se trouvent rapprochées sous le même toit plusieurs familles, toutes les conditions d'indépendance doivent être minutieusement ménagées en vue de réaliser entre elles le moindre contact.

20. Les plans seront conçus dans la pensée d'éviter toute occasion de rencontre entre les locataires. Les paliers et les escaliers, en pleine lumière, doivent être considérés comme une prolongation de la voie publique. Il faut proscrire rigoureusement les corridors et couloirs, quels qu'ils soient.

Chaque logement doit contenir intérieurement un cabinet d'aisances prenant son jour au dehors et pourvu d'eau.

21. Pour les familles ayant des enfants de sexes différents; la division en trois pièces est indispensable afin de permettre la séparation des sexes.

22. Toute agglomération où une atteinte serait portée à l'indépendance absolue du locataire et de sa famille doit être proscrite.

#### RÉSOLUTIONS VOTÉES

DANS LA SÉANCE DU 28 JUIN 1889.

23. Le Congrès recommande, comme l'un des meilleurs moyens d'arriver à l'amélioration du logement, la fondation de sociétés nationales ayant pour but d'encourager, par des conférences, publications, concours de plans, renseignements, etc., les industriels, les ouvriers par la coopération, ou des sociétés locales, à construire des maisons saines et à bon marché.

24. Il sera formé, dans un délai de six mois après la clôture de l'Exposition, une association internationale, dont le siège sera à Paris, qui aura pour but l'étude des questions relatives à l'amélioration, à l'assainissement et à la construction de logements à bon marché.

Le bureau du Congrès sera chargé, d'accord avec les membres du Comité d'organisation et en s'entendant avec les membres du Comité de patronage, d'élaborer le projet des statuts de cette association.



## TABLE DES MATIÈRES.

---

	<b>Pages.</b>
Comité d'organisation.....	3
Comité de patronage.....	5
Délégués étrangers.....	7
Bureau du Congrès.....	9
Séance générale d'ouverture.....	11
Visite par le Congrès de la Section XI de l'Exposition d'Économie sociale.....	24
Deuxième séance générale.....	25
Visite par le Congrès des habitations économiques de Passy-Auteuil.....	36
Troisième séance générale.....	37
Résolutions prises et vœux émis par le Congrès.....	49
Table des matières.....	53

---



