

ŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BLIOTEKA GŁÓWNA

III

15372

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000300139





LES  
HABITATIONS OUVRIÈRES

A

L'EXPOSITION UNIVERSELLE DE 1889

A PARIS



LES

HABITATIONS OUVRIÈRES

L'EXPOSITION UNIVERSELLE DE 1889

A PARIS

N° 112

HABITATIONS OUVRIÈRES

NANCY, IMPRIMERIE BERGER-LEVRULT ET C<sup>ie</sup>.

L'EXPOSITION UNIVERSELLE DE 1889

A PARIS



BERGER-LEVRULT ET C<sup>ie</sup>, LIBRAIRES-ÉDITEURS

NANCY

PARIS

15, RUE MAISON

10, RUE DES SAUVAGES

1889

LES  
HABITATIONS OUVRIÈRES

A

L'EXPOSITION UNIVERSELLE DE 1889

A PARIS

PAR

M. ANTONY ROULLIET

Avocat, lauréat de l'Institut

Secrétaire du Comité d'organisation et du Congrès international des Habitations à bon marché.

(Paris 1889.)



*f. n.° 12787*

BERGER-LEVRAULT ET C<sup>ie</sup>, LIBRAIRES-ÉDITEURS

PARIS

5, RUE DES BEAUX-ARTS

NANCY

MÊME MAISON

—  
1889

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA  
KRAKÓW

III 15372

LES  
HABITATIONS OUVRIÈRES

A

L'EXPOSITION UNIVERSELLE DE 1889

A PARIS

PAR

M. ANTONY ROULLIET

Avocat, Lauréat de l'Institut,

Secrétaire du Comité d'organisation et du Congrès international des Habitations à bon marché.

(Paris 1889.)

Les *Habitations ouvrières* ne sont plus, comme jadis, une des unités dont était formée une classe; elles constituent, à elles seules, à l'Exposition universelle de 1889, à Paris, une section spéciale (section XI) de l'Exposition d'Économie sociale qui, elle aussi, a conquis son indépendance et vit de sa propre vie à côté de celle que l'on a appelée sa grande sœur <sup>1</sup>.

Il y a, dans cette double existence séparée, la marque du progrès accompli; la classification adoptée pour l'Exposition de 1889 n'a fait, en quelque sorte, que suivre celle de l'opinion publique, sans chercher ses inspirations dans un esprit de méthode tout à fait irréprochable, mais dominée par une pensée généreuse, car l'étude du sort du plus grand nombre reste, en effet, l'un des traits qui caractérisent et qui honorent le XIX<sup>e</sup> siècle <sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> La classe 63 mentionne aussi les Habitations ouvrières comme dépendant du Génie civil.

<sup>2</sup> Exposé des motifs à l'appui de l'institution d'une Exposition d'Économie sociale.

Déjà, en 1867, une heureuse innovation avait été introduite dans le classement des produits envoyés à Paris, par l'établissement du célèbre Groupe X, qui comprenait les objets spécialement exposés en vue de fournir à la population ouvrière des villes et des campagnes les moyens d'améliorer sa condition morale et physique. La classe 93 de ce groupe renfermait les spécimens d'habitation caractérisés par le bon marché uni aux conditions d'hygiène et de bien-être. Malgré le temps écoulé, malgré les événements accomplis, le souvenir de ce Groupe X n'est pas perdu et ne saurait l'être. Il ne l'est pas, surtout en Alsace, dans cette chère Alsace, où la mémoire est un culte; car cette province obtint, à elle seule, trois prix sur les douze grands prix qui, sous le titre de prix d'ordre nouveau, avaient été créés, en 1867, pour récompenser, comme disait le jury, les établissements et localités où régnaient à un degré éminent l'harmonie sociale et le bien-être des populations<sup>1</sup>.

Nous verrons que, dans la nouvelle atmosphère où vit l'Alsace, le bien accompli n'a pas encore été détruit et que les mauvais vents n'ont pas totalement dissipé les heureuses semences jetées, jadis, par des hommes généreux dont le nom est encore dans tous les cœurs, s'il ne peut plus être sur toutes les bouches.

Après 1867, en 1878 — pour ne parler que des Expositions internationales qui se tinrent à Paris — les habitations ouvrières firent encore bonne figure<sup>2</sup>; soit dans les sections qui leur étaient affectées, soit dans les Congrès, par exemple dans le Congrès international d'hygiène<sup>3</sup>; car elles n'avaient pas alors, comme aujourd'hui, le privilège d'un Congrès spécial.

Ce n'est point ici le lieu de parler de l'Exposition de Londres,

---

<sup>1</sup> *Les Habitations ouvrières de l'Exposition universelle de 1867, à Paris*, par MM. Degrand et le Dr Faucher. (Collection des rapports du jury, t. XIII.)

<sup>2</sup> *Étude sur les Habitations ouvrières qui se trouvent à l'Exposition universelle de 1878*, par M. E. Cacheux. Paris, 1879.

<sup>3</sup> Ce congrès se tint à Paris du 1<sup>er</sup> au 10 août sous le patronage du gouvernement français. La quatrième question traitait : *Des Logements des classes nécessiteuses*; le rapport était signé : Émile Trélat et O. Du Mesnil.

en 1851, où S. A. R. le Prince Albert tint à être le premier à donner le bon exemple en faisant figurer, sous son nom, un modèle de maison à bon marché; nous n'avons pas à rappeler les Expositions de Vienne en 1873<sup>1</sup>, ni celle de Bruxelles en 1876<sup>2</sup>, ni même cette importante Exposition de Londres en 1884, où se rencontra un concours à peu près unique de tout ce qui concerne l'hygiène.

Dans toutes ces occasions, le logement de la classe peu aisée a été l'objet d'intéressantes exhibitions, d'études nombreuses et consciencieuses qui ont, en quelque sorte, trouvé leur consécration dans ce premier Congrès international des Habitations à bon marché, qui vient de se tenir, à Paris, au centre de cette très intéressante Exposition d'Économie sociale, au milieu même des *Habitations ouvrières*, dans ce Cercle populaire inspiré par ceux de Mulhouse et du Havre.

Les faits nous imposent une division que nous n'eussions sans doute pas adoptée.

L'étude que nous allons faire des *Habitations ouvrières à l'Exposition universelle de 1889* portera, tout d'abord, sur les maisons construites en grandeur naturelle à l'Esplanade des Invalides; c'est à elles que la première place est due, car elles mettent sous les yeux du public et des hommes spéciaux l'habitation dans sa réalité et, à ce titre seul, constituent, au premier chef, le meilleur mode d'exhibition.

Après cet examen, nous pénétrerons dans le gracieux pavillon de l'Économie sociale, où nous trouverons, dans trois salles spéciales, élégamment aménagées, le reste de l'exposition de la section XI; là, nous rencontrerons quelques reliefs d'habitations qui sont encore un mode excellent d'exposition; puis, enfin, nous étudierons les plans, élévations, coupes, etc., en un mot les exhibitions qui ont eu recours aux arts graphiques pour se produire. Dans ces

---

<sup>1</sup> *Les Habitations ouvrières à l'Exposition universelle de 1873 à Vienne*, par M. Jean Wist. Vienne, 1877.

<sup>2</sup> *Rapport sur les Habitations ouvrières exposées à Bruxelles en 1876*, par M. le Dr Paul. Bruxelles, 1877.

deux catégories, nous distinguerons successivement la maison à un seul logement de celle qui en renferme plusieurs.

Le visiteur qui pénètre dans l'Exposition installée sur l'Esplanade des Invalides, par la porte qui se trouve en face du splendide monument élevé aux glorieux mutilés de la Patrie, rencontre, sur sa gauche, la section de la Société de secours aux blessés des armées de terre et de mer — une exposition intéressante entre toutes, dont la place a été heureusement choisie — puis celle du campement et du voyage<sup>1</sup>, puis le pavillon de la Participation aux bénéfiques, qui renferme une exposition collective sur laquelle nous aurons à revenir, puis encore cette colonne de l'Union coopérative de la Grande-Bretagne et de l'Irlande (*The Cooperative Union of Great-Britain and Ireland*) avec sa belle devise: « *Self help, by mutual help* », qui peut se traduire par: « Aide-toi, le Ciel t'aidera »; puis enfin, à trente pas de l'entrée, il aperçoit une première maison, celle de la Société de la Vieille-Montagne; tout auprès et sur la gauche du Cercle populaire, dont l'élégant pavillon montre sa gracieuse architecture et son ornementation aux vives couleurs; toujours sur la gauche, se trouve la *Rue des Habitations ouvrières*, où nous pénétrerons bientôt pour y étudier en détail les deux maisons construites par MM. Ménier frères, de Noisiel-sur-Marne (Seine-et-Marne). Ces deux constructions forment l'angle du côté droit du Cercle populaire et constituent un îlot séparé; puis suivant la *Rue des Habitations ouvrières*, nous rencontrerons les deux maisons élevées par M. De Naeyer, contiguës à celle édifiée par les soins de M. Faniën et, enfin, celle érigée par la Compagnie des mines d'Anzin; au total sept maisons élevées dans leurs proportions réelles.

Le chiffre total des exposants de la Section XI est de cinquante et un, d'après le *Catalogue officiel*, que nous ne saurions croire sur

---

<sup>1</sup> Annexe de la classe 39 du groupe IV.

parole; car cette étude, forcément rapide et nécessairement sommaire, constatera un nombre sensiblement plus considérable d'exposants.

Il y a donc là un résultat acquis considérable, qui fait le plus grand honneur au Comité d'admission de la Section XI<sup>1</sup>; bien qu'il soit permis de regretter que certaines espérances ne se soient pas réalisées et que certaines bonnes volontés n'aient pas été mises à contribution.

---

<sup>1</sup> Le comité d'admission de la section XI était ainsi composé : M. Jules Siegfried, député, président ; M. Georges Picot, membre de l'Institut, vice-président ; MM. Godin, le D<sup>r</sup> du Mesnil, Émile Muller et Émile Trélat, membres ; Jules des Rotours, secrétaire.

# I

## MAISONS CONSTRUITES EN GRANDEUR NATURELLE

Les spécimens construits en grandeur naturelle par des exposants étrangers doivent être étudiés tout d'abord.

La Belgique, qui a toujours porté un si vif intérêt au logement de la classe ouvrière<sup>1</sup>, a seule pris une part réellement sérieuse dans cette section XI, et c'est s'acquitter envers elle d'une dette de reconnaissance que de lui réserver la première place.

### Maison construite par la Société de la Vieille-Montagne (Chénée. Belgique).

La question du logement des ouvriers et des employés a été de tout temps, au sein de la Société des Mines et Fonderies de zinc de la Vieille-Montagne, l'objet des plus sérieuses préoccupations. Son initiative a été d'autant plus heureuse qu'elle a été dirigée par la pensée éminemment pratique que la situation spéciale de l'habitation est la première à considérer; que la nature, la construction, la disposition du logement doivent être, avant tout, subordonnées aux conditions locales et qu'un type uniforme, qu'une maison-modèle, comme on l'a dit parfois, ne saurait être adoptée, car elle ne pourrait donner satisfaction à des besoins aussi divers que multiples<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> On sait que la Chambre des représentants et le Sénat viennent de voter la loi relative aux *habitations ouvrières et à l'institution de comités de patronage*, présentée par M. A. Beernaert, ministre des finances, et que cette loi a été sanctionnée et promulguée par S. M. le Roi Léopold, à Laëken, le 9 août 1889.

<sup>2</sup> Voir : *Journal des Économistes*. Août 1889, p. 229. *Le Congrès international des Habitations à bon marché*, par M. Antony Roulliet.

La Société de la Vieille-Montagne fournit la preuve la plus concluante de cette nécessité de maisons à types variés et souvent fort dissemblables, car elle possède des établissements en Belgique, en Allemagne, en France, en Algérie, en Suède, en Sardaigne et en Espagne.

De même que les types adoptés ont varié, de même le mode d'intervention de la Société a été différent.

Dans le voisinage des villes ou des bourgs d'une certaine importance, la Vieille-Montagne s'est contentée de s'intéresser plus ou moins directement au logement de son personnel. Pour assurer à ses ouvriers des loyers de prix modéré, il lui a fréquemment suffi de prendre une part dans les sociétés civiles créées pour la construction de maisons ouvrières sous le patronage des administrations communales.

Là où la nécessité en a été reconnue, c'est-à-dire dans des lieux où manquaient les maisons habitables, elle a suppléé à l'insuffisance des logements, soit en construisant elle-même des maisons, soit en louant ou en appropriant des locaux pour les sous-louer à ses ouvriers dans des conditions avantageuses comme prix, salubrité, etc.

C'est ainsi qu'à Moresnet, à Welkenraedt, aux mines du Rhin, de Sardaigne et d'Algérie, à Ammeberg (Suède), etc., elle a *entièrement élevé à ses frais* des maisons pour les familles de ses ouvriers. Ces habitations, construites par groupes de deux ou de quatre, ne servent en général qu'à un seul ménage, rarement à deux; l'expérience ayant démontré, en effet, que *l'isolement et l'indépendance des ménages étaient préférables à tous égards* et étaient aussi recherchés par les ouvriers.

A côté de ces maisons, se trouve généralement un petit jardin que l'ouvrier cultive à ses heures de loisir.

La Société a tout fait pour faciliter à l'ouvrier l'accès à la propriété. Ici, des terrains ont été morcelés et vendus à des prix très modérés pour permettre aux ouvriers d'y construire des maisons modestes mais suffisantes et, grâce aux avances que la Société leur

a faites, ils ont pu construire leurs habitations, se procurant, au prix de revient, tous les matériaux nécessaires : briques, pierres, pavés, bois, etc., ou trouvant encore dans la Société de la Vieille-Montagne de nombreuses facilités pour les paiements. Là, cette même Compagnie a vendu à ses ouvriers des maisons toutes bâties, ne leur demandant qu'une partie du prix d'achat payé comptant et le reste étant soldé par de faibles annuités.

Le nombre des ouvriers et contre-maîtres qui, par l'un ou par l'autre de ces moyens, sont arrivés, dans les divers établissements de la Société, à être propriétaires des maisons qu'ils habitent s'élève à mille : c'est-à-dire qu'un *ouvrier sur six* environ possède son foyer. Cette proportion considérable tend à s'accroître. Un tel résultat est de ceux qui ne sauraient être passés sous silence.

Poursuivant toujours ce noble but d'accroître le nombre des bonnes habitations ouvrières, la Société de la Vieille-Montagne a su persuader à plusieurs entrepreneurs de construire à leurs risques et périls un certain nombre de maisons, en leur donnant, par contre, la garantie d'un loyer rémunérateur pendant une série d'années.

De tels efforts poursuivis avec une telle persévérance ont eu pour résultat ce bienfait inappréciable, qu'aujourd'hui presque tous les ouvriers de la Vieille-Montagne occupent des logements suffisants, bien tenus, d'un loyer modéré; qu'ils ont souvent la jouissance d'un jardin ou d'un petit champ et qu'ils possèdent tous les éléments nécessaires au bien-être matériel et moral. Cette laborieuse population se trouve ainsi amenée à être attachée au sol, au foyer domestique et, par là, à l'œuvre commune.

Dans certaines localités, la Société loue aux ouvriers les maisons qu'elle possède à des prix très modérés. Ces locations sont faites suivant des baux d'une rédaction uniforme, dont les principales stipulations sont : que la location est consentie par mois, avec faculté réciproque de résiliation, en prévenant un mois à l'avance, et que le prix du loyer est retenu sur le montant des salaires, par mois ou par quinzaine, suivant les pays.

Le locataire ne peut loger des personnes étrangères à la Société; il ne peut délivrer des boissons alcooliques, ni transformer sa maison en cabaret. Il est tenu d'entretenir l'habitation dans un grand état de propreté, sinon, la Société se réserve le droit, soit de donner congé immédiatement au locataire, soit de faire procéder au blanchiment et au nettoyage de la maison aux frais de ce dernier, etc.

Ajoutons, à propos de cette dernière clause, que la Société se fait un devoir de veiller à l'observation rigoureuse et constante des règles de l'hygiène. Une surveillance incessante est exercée à cet effet par les sous-comités des caisses d'ouvriers, c'est-à-dire par quelques contre-mâtres assistés d'ouvriers membres de la commission permanente de l'établissement.

Cette surveillance de l'ouvrier par l'ouvrier lui-même est des plus heureuses, car le contrôle de ses pairs ne lui pèse point. Il y a là un *modus agendi* qui ne saurait trop être mis en lumière et sur lequel nous aurons à revenir par la suite.

Ainsi, et nous y applaudissons très fort, la Vieille-Montagne n'a pas un type de maison ouvrière uniforme; ajoutons qu'elle ne pouvait en avoir. Les vingt grands établissements où résident les 6,500 travailleurs qui constituent sa population ouvrière, sont disséminés sur toute la surface de l'Europe, voire même en Algérie. Tout diffère : les climats, les mœurs, le genre de travail. La Société a reconnu, avec grande raison, que l'uniformité des maisons, en présence de la diversité des habitudes, serait un non-sens. Un mineur de Suède ne saurait être logé comme un fondeur ou un lamineur de l'Aveyron ou du pays de Liège.

Parmi ses nombreux types de maisons ouvrières, la Vieille-Montagne a choisi, pour l'édifier à l'Esplanade des Invalides, un de ceux qui lui ont paru, à la fois, le plus pittoresque et le plus digne d'intérêt. C'est la maison d'un ouvrier *fondeur agriculteur* de l'usine de Valentin Cœq, dans la province de Liège. La Société en a reproduit l'extérieur, peut-être avec quelques dispositions de détail un peu plus luxueuses, et, à l'intérieur, elle a exposé divers

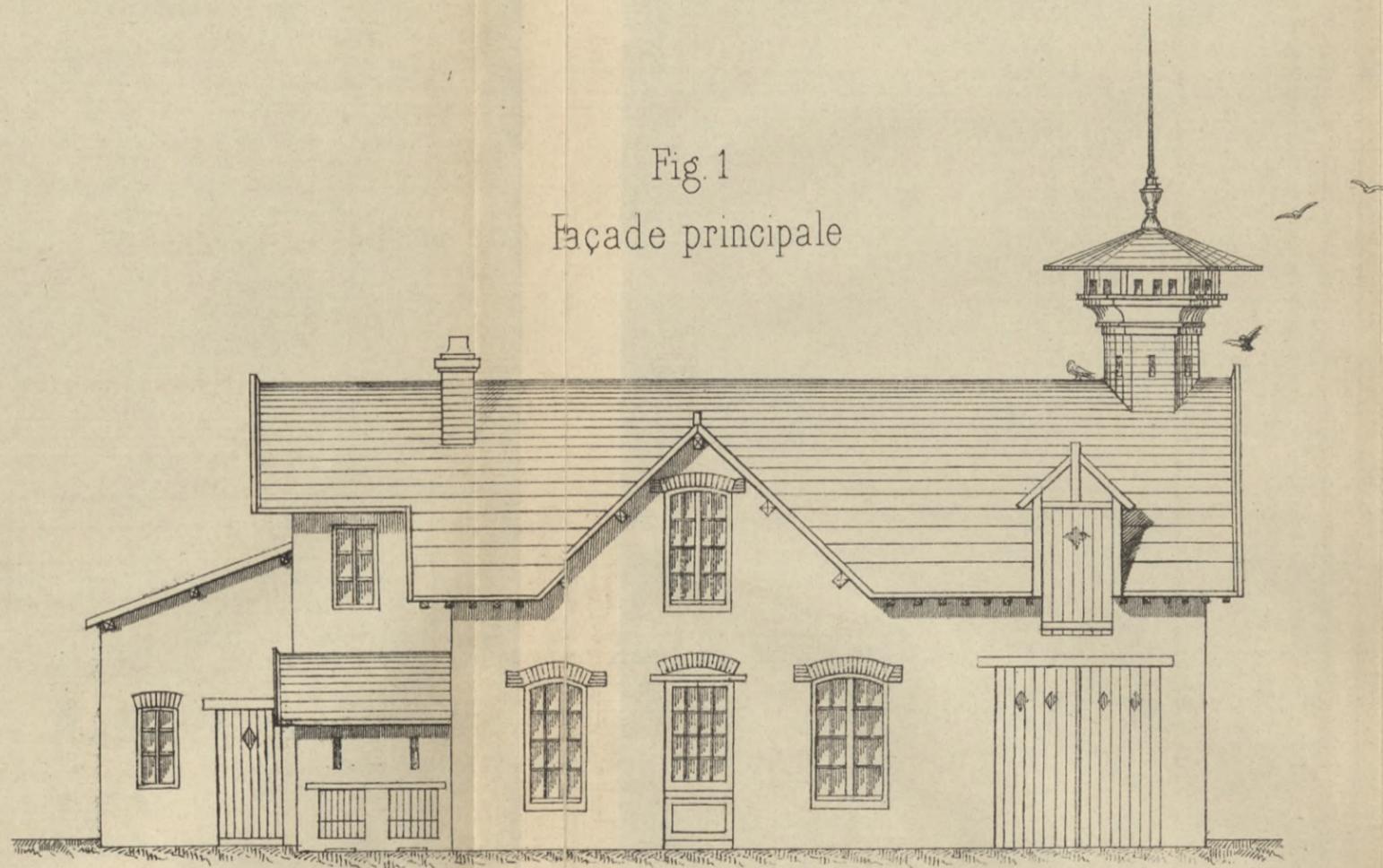
tableaux graphiques qui rendent compte de l'état présent et de l'historique de ses institutions ouvrières.

Sur la table du milieu, nous parcourons des notices concernant les divers et toujours remarquables produits de la Société; sur les murs, l'œil est attiré et l'attention bientôt captivée par des tableaux du plus haut intérêt; ce sont : les plans de types de maisons ouvrières; des graphiques qui donnent le chiffre des dépôts et le nombre des déposants à la caisse d'épargne; le rapport pour cent entre la charge des caisses d'ouvriers et le salaire annuel par ouvrier en 1850, 1860, 1870 et 1880; ici, c'est le salaire moyen annuel par ouvrier; là, la dépense moyenne annuelle des caisses par tête d'ouvrier; puis, le rapport entre le salaire et le prix du blé; puis, l'indication de tous les établissements dépendant de la Société de la Vieille-Montagne. Il faut se faire violence pour passer si rapidement sur des données aussi intéressantes; mais les maisons seulement doivent nous occuper, et nous resterons dans l'une de celles dépendant de l'usine de Valentin Cocq, sans même examiner la série de plans et de photographies représentant divers types de maisons bâties ou acquises par la Société. Notons, toutefois, quelques vues d'intérieurs prises au hasard, dans des pays différents, et qui, toutes, donnent l'impression de l'ordre, de la propreté et d'un certain confort. Nous ne citerons que l'intérieur d'une maison ouvrière à Flone (Belgique); celle d'un contre-maître à Ammeberg (Suède); puis des vues de maisons dépendant de l'usine de Valentin Cocq, l'une appartenant à Robert, manoeuvre de fours, les autres à Silvy et à Marquet, brigadiers de fours. Mentionnons encore des photographies de la colonie suédoise et de la salle d'infirmerie installée dans l'établissement de Sardaigne.

L'usine de Valentin Cocq est, comme on sait, la plus grande fonderie de zinc de l'Europe : elle est située à quelques kilomètres de la Meuse, dans une région agricole. Le travail des fours y est organisé de telle façon que la présence du fondeur n'est nécessaire, chaque jour, que pendant cinq ou six heures consécutives.

MAISON  
DE LA  
SOCIÉTÉ DE LA VIEILLE MONTAGNE  
(BELGIQUE.)

Fig. 1  
Façade principale



Echelle de 0.01 pour 1.00 ( $\frac{1}{100}$ )

Fig. 2 \_ Plan du Rez-de-chaussée

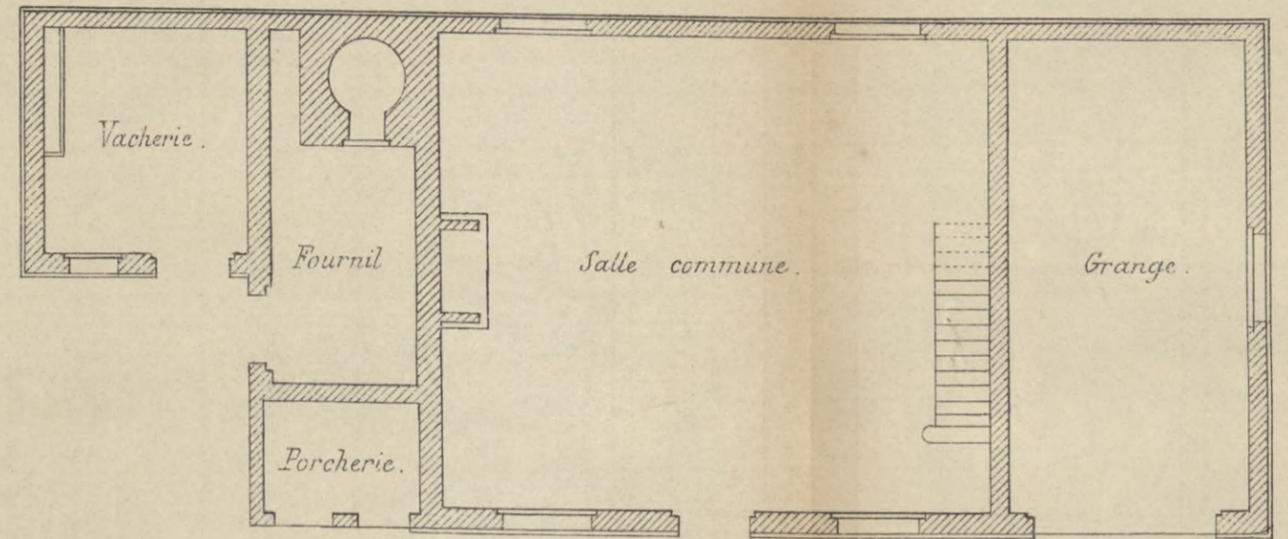
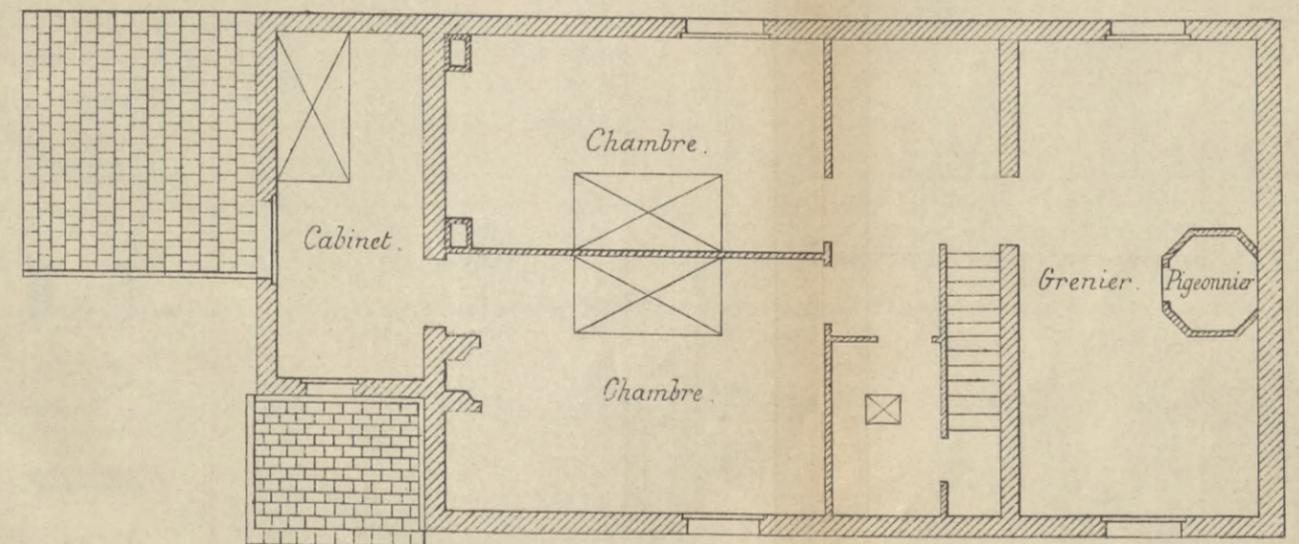


Fig. 3 \_ Plan de l'étage





L'ouvrier arrive à l'usine vers cinq heures du matin; à dix ou onze heures, sa tâche est achevée, il est libre, il a gagné sa journée. Il peut faire des économies de temps et d'argent. Il emploie généralement l'argent à acheter les objets qui sont nécessaires à l'existence des siens; il occupe le temps dont il dispose à cultiver un petit bien de terre; il est, en quelque sorte, dans une ferme dont il est propriétaire.

C'est cette petite ferme, cette petite habitation rurale, qui a été construite, à peu de choses près, à l'Esplanade des Invalides. L'élévation que nous en donnons ci-contre <sup>1</sup> montre qu'elle joint l'élégance à l'utile et que le pittoresque n'a pas, chez elle, perdu tous ses droits.

La maison est élevée, le plus souvent, sur une cave où l'on conserve la bière et les provisions du ménage. Elle comprend : au rez-de-chaussée, une grande pièce dallée que l'on appelle la *place* et qui sert, à la fois, de cuisine, de salle à manger et de salle commune, où l'on se tient aux heures de loisir. Cette pièce est lavée tous les jours et le samedi à grande eau; elle est généralement tenue avec un luxe extrême de propreté <sup>2</sup>.

A droite, une petite remise où l'on serre les instruments aratoires; au-dessus de la remise, une sorte de grange-grenier et, dans un coin du grenier, très souvent un pigeonnier <sup>3</sup>. On sait que les Wallons sont peut-être les premiers colombophiles du monde. Les concours de pigeons-voyageurs sont leur grand plaisir; c'est pour cette population, le *sport* privilégié : il vaut bien, à tout prendre, le cabaret.

La Vieille-Montagne n'a pas manqué de respecter ce détail caractéristique; la maison construite à l'Esplanade renferme un pigeonnier et même des pigeons.

A gauche de la *place* se trouvent une étable pour une vache ou tout au moins une chèvre, un toit à porc et une basse-cour.

---

<sup>1</sup> Figure n° 1.

<sup>2</sup> Figure n° 2.

<sup>3</sup> Figure n° 3 : Plan de l'étage.

À l'étage, dont la figure 3 reproduit exactement la distribution, il y a deux ou trois chambres à coucher.

La maison est généralement construite en briques ou en moellons. Elle est recouverte en chaume, en tuiles et parfois en zinc.

Telle est sommairement la description de ce *home* chéri de l'ouvrier de la Vieille-Montagne. Souvent, il a commencé par acheter et payer comptant, avec les économies accumulées à la Caisse d'épargne, un simple terrain propre à la culture ; puis, désireux d'avoir lui aussi *sa maison*, il a obtenu très aisément de la Société l'avance des matériaux au prix de revient et s'est entendu, soit avec des petits entrepreneurs, soit avec des ouvriers d'état, ses camarades, pour élever lui-même la construction. On comprend qu'il soit difficile, dans ces conditions, d'évaluer le prix de revient de ces maisons. La Société de la Vieille-Montagne estime qu'il varie entre trois mille et cinq mille francs, suivant les dimensions et les ressources du ménage. Le prix de la maison élevée à l'Exposition d'Économie sociale se rapprocherait, assure-t-on, de ce dernier chiffre. C'est, comme nous l'avons déjà dit, la maison d'un travailleur aisé, ou même d'un maître-ouvrier gagnant de 6 à 7 fr. par jour, prime comprise. Un tableau, daté du 1<sup>er</sup> octobre 1888 et placé dans un cadre près de l'escalier qui monte au premier étage, indique que cette maison appartient à Pierre Prys, brigadier de fours à zinc de l'usine de Valentin Cocq.

Nous savons que la Vieille-Montagne n'a qu'à se féliciter du concours de cette population agricole ; elle trouve là une pépinière de très habiles ouvriers qui se passent de père en fils la bonne tradition du métier. En outre, ils forment autour de l'usine un noyau de braves gens, sérieux, animés des meilleures intentions, très attachés à la Société, intéressés à sa prospérité, et ils le prouvent en lui confiant leurs épargnes, fiers de faire partie de ses cadres et reconnaissants de la sollicitude qui leur est témoignée.

L'éloignement de la ville les préserve des mauvais contacts et des excitations malsaines. La sécurité et la régularité que la présence de ces travailleurs honnêtes et conservateurs impriment au

travail sont, certainement, un des éléments les plus sûrs de la prospérité de cette grande usine, et compensent largement pour elle les inconvénients industriels qui résultent, par exemple, de son éloignement de la voie navigable.

Ce qui se passe ici, ces faits, en apparence puérils, que nous nous faisons un devoir et un plaisir de noter, prouvent, en toute évidence, que la première condition du succès dans une industrie est l'existence d'une bonne classe ouvrière, et, parmi les causes qui contribuent à former une bonne classe ouvrière, on peut mettre, au premier rang, la propriété d'un foyer, l'habitation hygiénique, confortable et à bon marché.

Tel est le principe général que l'administration de la Vieille-Montagne s'efforce d'appliquer partout, et qui donne de l'unité aux formes si diverses que revêt son patronage dans la question des habitations ouvrières.

Le silence que nous devons garder à l'endroit des nombreuses institutions patronales que cette Société a créées pour son personnel, ne saurait être considéré comme un oubli; ici, nous n'avons en vue que l'*habitation*; cela pourrait paraître restreindre la question; elle est là cependant tout entière.

### Maisons construites par M. De Naeyer

(Willebroeck. Belgique).

Tout près de la maison de la Vieille-Montagne, faisant vis-à-vis dans la *rue des Habitations ouvrières* à l'îlot construit par MM. Ménier, se trouvent les deux maisons élevées par MM. De Naeyer et C<sup>ie</sup>, à Willebroeck (Belgique).

Terminées un peu tardivement, malgré des efforts qu'il ne faut pas oublier, ces deux maisons attirent l'attention par le charme de leur construction et le luxe de leur décor. Passant devant elles — alors qu'elles n'étaient pas encore achevées — avec un homme très compétent en la matière, il nous disait, d'un mot qui peint

bien l'effet qu'elles produisent : « Ce sont là des maisons d'*agent de change*. » Elles pourraient à quelques égards avoir de semblables prétentions et, cependant, il n'en est rien ; ce sont bien là les maisons que les établissements De Naeyer ont élevées pour leur personnel ; mais, empressons-nous de le dire, ces habitations se trouvent dans des conditions presque uniques.

Ainsi que M. De Naeyer<sup>1</sup> l'a fort bien exposé au sein du Congrès des Habitations à bon marché, lorsqu'il est venu s'installer à Willebroeck<sup>2</sup>, il y a trente ans, le personnel qui était d'abord peu nombreux augmentait rapidement et les moyens de se loger faisaient bientôt défaut.

Le premier soin des patrons a été d'assurer la nourriture de leurs ouvriers ; ils se sont, ensuite, préoccupés de les loger, tout d'abord, dans le type caserne, puis ensuite dans ce mode si éminemment préférable de la maison isolée et de famille dont le loyer et l'achat par annuités n'excède pas 7 p. 100.

M. De Naeyer estime que, pour vaincre la méfiance de l'ouvrier, il faut lui donner le logement au taux usuel du loyer et lui rendre, pour ce prix, la propriété accessible.

Pour atteindre un tel but, il faut avoir l'argent à bon marché et utiliser la main-d'œuvre de l'ouvrier lui-même.

Les établissements De Naeyer occupent, actuellement, environ 1,500 ouvriers. Ils ont été créés pour la fabrication de la pâte de papier à l'aide des succédanés de paille, bois, etc. Bientôt la fabrication du papier lui-même a été ajoutée, puis la construction de chaudières du système adopté et des appareils de tous genres de papeterie.

Aujourd'hui les établissements De Naeyer fabriquent aussi des machines à glace du système Raoul Pictet.

---

<sup>1</sup> M. De Naeyer, élu vice-président d'honneur du Congrès, a résumé dans la séance d'ouverture du 26 juin 1889 l'histoire des établissements qui portent son nom.

<sup>2</sup> Willebroeck forme, avec les communes limitrophes, le deuxième canton de l'arrondissement de Malines (province d'Anvers) et comptait, au 31 décembre 1886, 7,352 habitants ; aujourd'hui ce chiffre s'élève à 8,000.

Le prix de revient des maisons serait<sup>1</sup> de 1,800 fr. environ pour la maison ordinaire et de 2,700 fr. pour la maison d'angle; ce qui ferait 14 fr. le mètre cube.

Cent cinquante maisons ont été construites dans ces conditions à Willebroeck, qui se trouve entre Bruxelles et Anvers, mais les types adoptés sont très variés. Terrain compris, les maisons de 1,100 fr. n'ont qu'un rez-de-chaussée, les ouvertures sont une fenêtre et une porte; celles de 1,425 fr. ont toutes un étage; les unes avec une large porte et une grande fenêtre au premier, d'autres avec une porte et une fenêtre au rez-de-chaussée et deux fenêtres basses au premier.

Les maisons de 1,850 fr. ont deux fenêtres, une porte et une fenêtre au rez-de-chaussée et deux larges et hautes fenêtres au premier; celles de 2,100 fr. sont plus vastes, mais n'ont que le même nombre d'ouvertures sur la façade; celles de 2,350 fr. et celles de 2,450 fr. sont encore de dimensions plus grandes; enfin, nous devons signaler le type dont nous donnons un dessin (la maison d'angle) dont le prix atteint 2,700 fr. environ.

Les deux élévations reproduites ci-contre montrent ce que l'on peut appeler « l'élévation antérieure » et « l'élévation latérale » (fig. 1 et 2); elles se composent, comme l'indique le plan (fig. 3), chacune de deux pièces au rez-de-chaussée éclairées par de larges ouvertures<sup>2</sup>.

L'intérieur répond à l'extérieur; la propreté du dehors se retrouve dans l'habitation; l'ornementation de la façade est en rapport avec le confortable du logis.

Dans la cuisine tenue proprement — comme les Belges entendent la propreté, ce qui est tout dire — on trouve un appareil pour avoir de l'eau chaude; les cuivres brillent et l'on voit que la main de l'énergique maîtresse du logis a passé par là. Un tableau

---

<sup>1</sup> Renseignements fournis par M. Émile Stein, ingénieur en chef des établissements De Naeyer et C<sup>ie</sup>.

<sup>2</sup> M. De Naeyer a exposé, dans l'une des salles du Pavillon de l'Économie sociale, des photographies de ces diverses habitations.

qui se trouve suspendu au-dessus de la cheminée porte ces mots : « Réglez vos dépenses selon vos ressources. » A côté de la cuisine est la salle à manger; là, encore, les bons préceptes ont les honneurs de tableaux accrochés aux murs: l'un rappelle que « le travail et l'épargne surmontent tout », celui-ci est à droite de la cheminée; à gauche, un autre tableau est ainsi conçu: « L'oisiveté est la mère de tous les vices. »

Chaque année, de nouvelles maisons sont construites à Willebroeck; le prix de location est basé sur un revenu de 3 p. 100, mais les ouvriers des établissements De Naeyer et C<sup>ie</sup> peuvent devenir propriétaires de leur logis en se libérant par de petites sommes annuelles. Des avances sont faites, comme à la Vieille-Montagne, pour permettre aux ouvriers de bâtir eux-mêmes.

Persuadé qu'amener l'ouvrier à être propriétaire d'une maison avec jardin, tout en ne lui faisant payer, pendant un certain nombre d'années, que le loyer ordinaire, est le plus grand service à rendre aux travailleurs, M. De Naeyer a proposé une formule qu'il est bon de faire connaître.

Une société anonyme serait créée au capital de dix millions par exemple. Ce capital serait plutôt un fonds de garantie qu'un fonds de roulement; aussi pourrait-on se contenter de n'appeler qu'un versement de 10 p. 100.

Cette Société construirait et achèterait des maisons d'ouvriers d'une valeur de 1,000 fr. à 2,000 fr., chiffre qui ne serait dépassé que dans des cas exceptionnels.

Quand la somme de un million aurait été épuisée, la société pourrait avoir recours à la Caisse d'épargne<sup>1</sup> qui lui prêterait l'argent dont elle aurait besoin et ce, au taux réduit auquel elle prête, en ayant toutes les garanties voulues.

Comme cette société ne doit pas faire de pertes, elle ne construirait<sup>2</sup>, ne ferait construire et n'achèterait des maisons qu'à la

---

<sup>1</sup> La loi belge autorise ces prêts.

<sup>2</sup> Aux ouvriers de la Société De Naeyer et C<sup>ie</sup>, à Willebroeck (p. 18).

condition expresse que les personnes désirant ces maisons pour leurs ouvriers, leurs domestiques, servantes, etc., donnent une garantie représentant la valeur réelle des bâtiments à élever ou à acquérir.

Il serait permis de soumettre les plans des constructions demandées et la Société serait tenue de les adopter s'ils répondent à toutes les règles de l'hygiène et d'une sage économie.

Ces constructions étant garanties par ceux qui les sollicitent, il y aurait aussi quelquefois avantage à laisser aux garants le soin de les ériger, d'accord, bien entendu, avec la Société et les ouvriers.

Il est convenu que la Société resterait propriétaire des terrains et bâtiments jusqu'à complet amortissement. Défense serait faite d'établir des débits de boissons dans ces maisons pendant quinze années à dater du jour de leur occupation et, dans tous les cas, jamais avant le complet amortissement de la somme due.

Comme voies et moyens, l'occupant aurait à payer 7 p. 100 au moins du capital dépensé; ce qui représente, en général, moins que ne comporte le loyer ordinaire. Sur ces 7 p. 100 ou plus, l'intérêt à servir à la caisse d'épargne serait défalqué et le reste constituerait l'amortissement.

Avec cette combinaison, qui est l'œuvre de M. De Naeyer, l'occupant serait propriétaire de la maison en dix-huit ans environ et l'acte définitif de vente ne serait signé qu'après paiement intégral. Les sommes perçues, tous les mois, seraient régulièrement versées à la caisse d'épargne, sauf la part revenant à la Société en raison du capital avancé.

Pour arriver à de tels résultats, il faut que la loi intervienne et qu'elle autorise, à titre gratuit, ou tout au moins à un taux très réduit, la première mutation de propriété; il en devra être de même pour les inscriptions hypothécaires qui, éventuellement, pourraient être demandées aux garants.

Les cas « exceptionnels » ont été prévus, ils concernent :

1° Le décès de l'occupant ;

2° La non-entente entre le garant et l'occupant ;

3° L'abandon volontaire de la maison ou le non-paiement par l'occupant.

*1° Décès de l'occupant :*

Dans ce cas, les droits pourraient être transférés à la famille, mais d'accord avec le garant. Sinon la famille devrait fournir une autre garantie. Si elle était dans l'impossibilité de la donner, la Société pourrait reprendre la position du défunt ou la faire reprendre par le gérant, en tenant compte à la famille des sommes payées à la Société (intérêt et amortissement), sous déduction d'un loyer à raison de 5 p. 100.

Dans le cas où la Société reprendrait la position du défunt, la première garantie serait levée.

*2° Non-entente entre le garant et l'occupant :*

En pareille occasion, l'occupant devrait fournir une autre garantie agréée par la Société, sinon celle-ci aurait le droit de reprendre la position de l'occupant ou de la faire reprendre par le garant, et il serait accordé à l'occupant la même faveur qu'en cas de décès, c'est-à-dire qu'il lui serait tenu compte, par la Société, des sommes payées (intérêt et amortissement), sous déduction d'un loyer de 5 p. 100.

*3° Abandon volontaire de la maison ou non-paiement par l'occupant :*

Dans cette troisième hypothèse, l'occupant perd tous ses droits, sauf sur ce qui aurait été payé au-dessus de 6 p. 100.

La Société lève la garantie à moins qu'elle ne préfère transférer la position du garant dans les mêmes conditions que celles stipulées au cas du décès ou à celui de défaut d'entente. D'ailleurs, en toute circonstance, la personne qui occupe la maison doit la quitter volontairement, sinon elle y serait forcée par la loi et les frais résultant de ce départ seraient déduits de la part lui revenant.

Nous avons tenu à analyser un tel projet, car nous savons

que des hommes considérables dans l'industrie et la finance, qui ont compris toute l'utilité d'une pareille société, actuellement *en formation*, sont disposés à y entrer comme administrateurs à titre gratuit.

Il faut reconnaître qu'une institution de cette importance ne saurait fonctionner du jour au lendemain. L'intervention du Gouvernement — cette intervention contre laquelle on s'élève avec tant de force — est nécessaire; il y a, en outre, des statuts à établir, une organisation à préparer; aussi, MM. De Naeyer et C<sup>ie</sup> se sont-ils adressés à la direction de la Caisse d'épargne et de retraite en lui disant qu'ils étaient prêts, à *titre de démonstration et d'expérience pratique*, à construire eux-mêmes cinquante à cent maisons, qui seraient mises à la disposition de leurs ouvriers aux conditions stipulées dans ce projet, en ce sens qu'ils bénéficieraient des mêmes avantages et qu'ils ne paieraient que l'intérêt qui devrait être versé à la Caisse d'épargne, le surplus servant à l'amortissement.

Par ce moyen, une maison de 4,600 fr. payant 112 fr. de loyer par an, étant donné un intérêt de 3 p. 100 à servir à la Caisse d'épargne, deviendrait la propriété de l'ouvrier au bout de dix-huit ans<sup>1</sup>.

La Caisse d'épargne a accueilli ces ouvertures; une commission de douze membres a été constituée, dans laquelle figurent des ouvriers et des maîtres ouvriers des établissements De Naeyer.

Cette commission doit s'entendre avec les ouvriers sur le genre de maisons que ceux-ci veulent se faire construire, la dépense à y affecter, la grandeur du jardin y attachant, en un mot, tous les détails de l'acquisition et de la construction.

Dès que la maison sera édiflée, l'ouvrier recevra un livret qui contiendra la mention imprimée de toutes les conditions de la convention; on y inscrira, tous les mois, les sommes payées, le montant de l'amortissement et ce qui reste dû, de manière que

---

<sup>1</sup> Voir page 21 un tableau donnant le détail de cet amortissement.

l'ouvrier puisse se rendre compte de sa position mois par mois.

Ainsi, ce n'est presque plus d'un projet que nous nous sommes occupés, c'est ce qui explique les détails dans lesquels nous sommes entrés.

Ce progrès est à la veille de se réaliser, ce lendemain si désiré est presque aujourd'hui; nous avons voulu l'exposer; mais n'oublions pas que nous sommes en Belgique.

MAISONS DES ÉTABLISSEMENTS DE NAEYER ET C<sup>ie</sup> A WILLEBROECK (BELGIQUE)

Fig. 1

Élévation antérieure

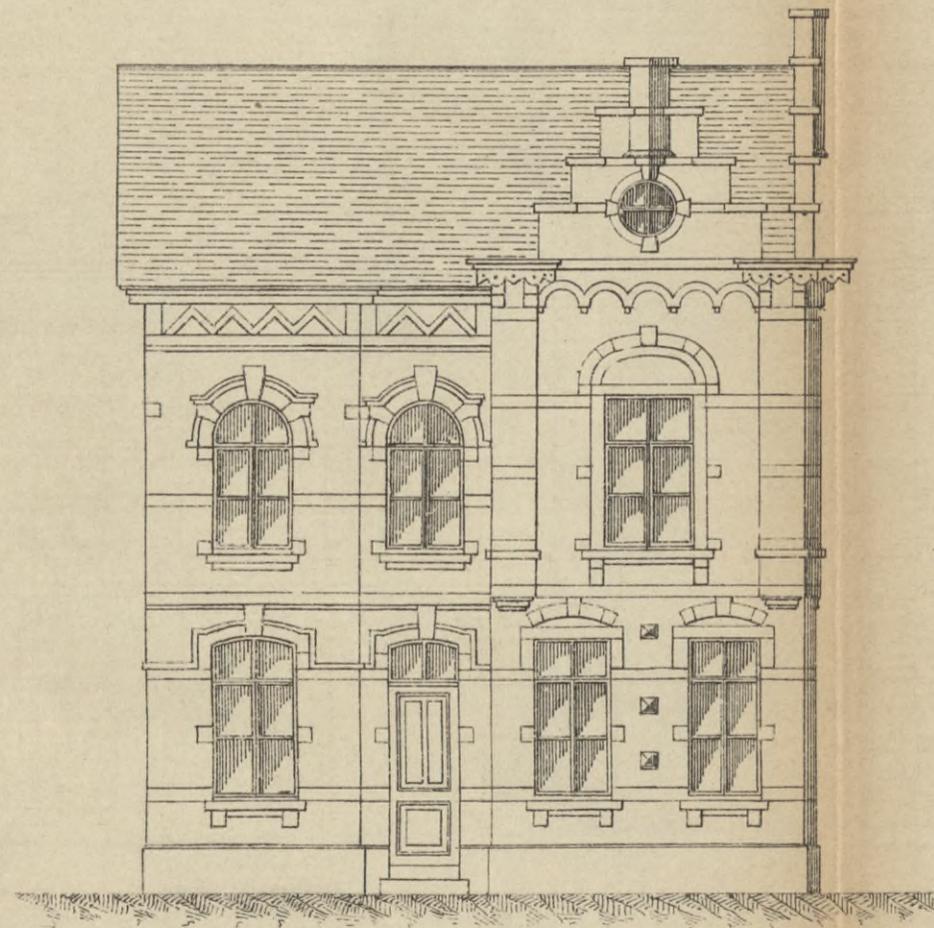


Fig. 2

Élévation latérale

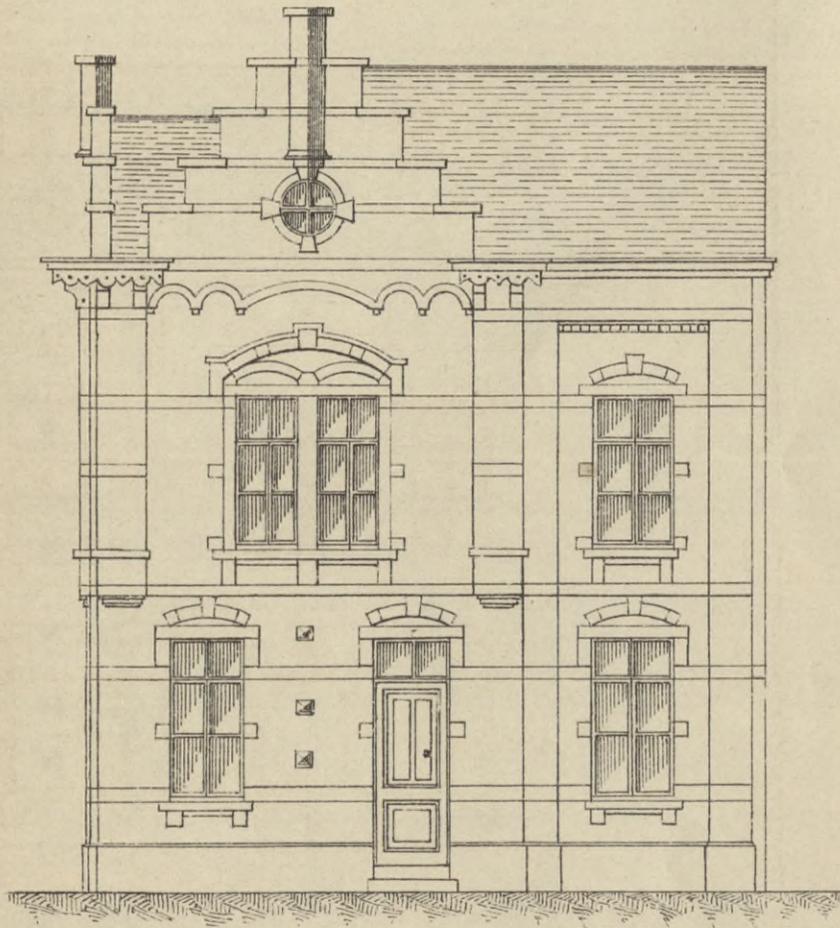
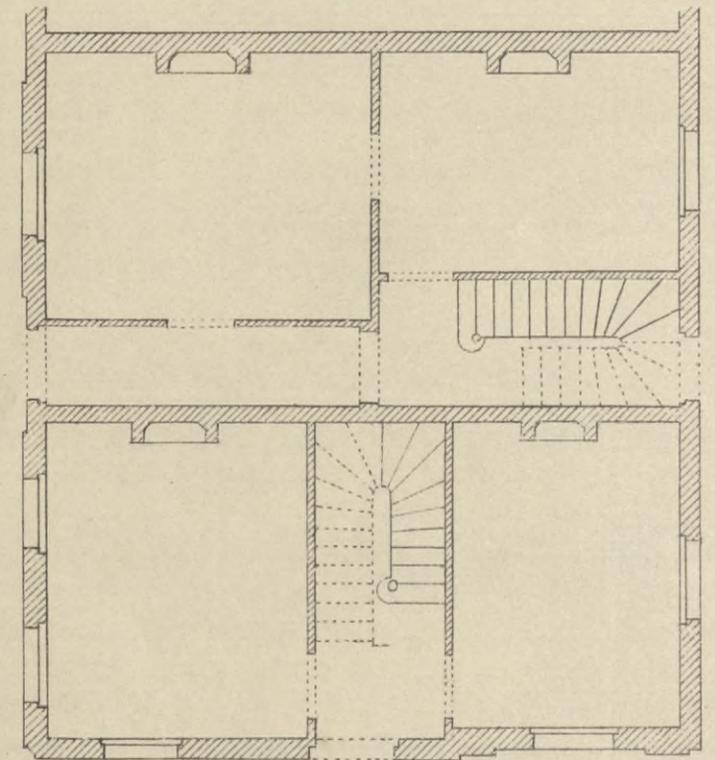


Fig. 3

Plan du Rez-de-chaussée



Échelle de 0.01 pour 1.00 ( $\frac{1}{100}$ ).



Maisons de 1,600 fr., payant 7 p. 100 = 412 francs l'an. — Intérêt à desservir, 3 p. 100.

ÉPOQUES.	ANNUITÉ.	SOMMES AFFECTÉES A		SOMMES	
		desservir l'intérêt.	l'amortissement.	amorties.	restant dues.
1 <sup>re</sup> année.	112 <sup>f</sup>	48 <sup>f</sup> 00 <sup>e</sup>	64 <sup>f</sup> 00 <sup>e</sup>	6 <sup>f</sup> 00 <sup>e</sup>	1,536 <sup>f</sup> 00 <sup>e</sup>
2 <sup>e</sup> —	112	46 08	65 92	129 92	1,470 08
3 <sup>e</sup> —	112	44 10	67 90	197 82	1,402 18
4 <sup>e</sup> —	112	42 06	69 94	267 76	1,332 24
5 <sup>e</sup> —	112	39 96	72 04	339 80	1,260 20
6 <sup>e</sup> —	112	37 80	74 20	414 00	1,186 00
7 <sup>e</sup> —	112	35 48	76 52	490 42	1,109 58
8 <sup>e</sup> —	112	33 27	78 13	569 15	1,030 85
9 <sup>e</sup> —	112	30 92	81 08	650 23	949 77
10 <sup>e</sup> —	112	28 49	83 51	733 74	866 26
11 <sup>e</sup> —	112	25 98	86 02	819 76	780 24
12 <sup>e</sup> —	112	23 40	88 60	908 36	691 64
13 <sup>e</sup> —	112	20 74	91 26	999 02	600 38
14 <sup>e</sup> —	112	18 00	94 00	1,093 62	506 38
15 <sup>e</sup> —	112	15 18	96 82	1,190 44	409 56
16 <sup>e</sup> —	112	12 27	99 73	1,290 17	309 83
17 <sup>e</sup> —	112	9 29	102 71	1,392 88	207 12
18 <sup>e</sup> —	112	6 21	105 79	1,498 67	101 33
19 <sup>e</sup> —	112 36	3 03	101 33	1,600 00	" "

Après les habitations d'origine étrangère, nous avons à parler des quatre autres maisons édifiées par trois exposants français, dans la *rue des Habitations ouvrières*, pour terminer cette visite des maisons contruites en grandeur naturelle à l'Esplanade des Invalides.

Ces maisons sont celles de M. Fanien, de Lillers (Pas-de-Calais), de la Compagnie des Mines d'Anzin (Nord) et, enfin, les deux maisons élevées par les soins de MM. Ménier frères, de Noisiel (Seine-et-Marne).

**Maison construite par M. Fanien, à Lillers  
(Pas-de-Calais).**

A côté des maisons de M. De Naeyer et leur étant mitoyenne, nous trouvons celle qui a été construite par M. Fanien, ancien député, manufacturier à Lillers (Pas-de-Calais).

La maison élevée à l'Esplanade est composée de deux pièces au rez-de-chaussée et de trois chambres au premier. Comme ses voisines, elle est meublée et la gardienne de la maison d'Anzin est chargée d'en assurer la bonne tenue. Les deux pièces du rez-de-chaussée, dont une seule possède une cheminée, ont 3<sup>m</sup>,90 de profondeur sur 3<sup>m</sup>,78 et 2<sup>m</sup>,85 de largeur.

Au premier étage, deux des chambres, éclairées chacune par une fenêtre, ont 4<sup>m</sup>,88 de largeur sur 3<sup>m</sup>,90 de longueur; le corridor, qui les sépare de la troisième chambre, mesure 0<sup>m</sup>,90; celle-ci a 3<sup>m</sup>,88 dans sa partie la plus large et 3<sup>m</sup>,90 de profondeur; elle est munie d'une ouverture de 0<sup>m</sup>,90.

Grâce à ces trois chambres au premier, on peut obtenir, dans les maisons de M. Fanien, cette séparation complète des sexes qui est si désirable, séparation que le Congrès international des Habitations à bon marché a si énergiquement sollicitée, approuvant sans réserves les considérations morales que lui a présentées, dans un langage élevé, M. Georges Picot, qui se faisait l'écho de son propre *Rapport*.

La cour, dans laquelle se trouvent les cabinets d'aisances, mesure 3<sup>m</sup>,71 de profondeur; la largeur est celle de la maison, soit 4 mètres (fig. 1 et 2).

La coupe verticale que nous donnons (fig. 3) fait pénétrer dans l'habitation, et comme elle est cotée, nous nous abstiendrons d'entrer dans le détail des dimensions.

La façade (fig. 4) est des plus modestes et contraste singulièrement avec celle de ses voisines, les maisons de M. De Naeyer.

L'habitation élevée par M. Fanien a coûté 3,300 fr. à Paris; la construction en a été suivie, à titre gracieux, par M. Émile Cacheux; à Lillers, la même maison revient à 1,930 fr.; il faut dire, comme voulait bien nous l'expliquer M. Fanien lui-même, que le prix moyen du terrain est de 5 fr. le mètre carré, et qu'il n'atteint le prix de 10 fr. que dans la rue de Béthune.

Le prix de construction de ces maisons a très notablement varié; il a souvent atteint 2,500 fr., puis il est descendu à 2,000 fr., selon le coût des matériaux. En 1886, M. Fanien a élevé 20 maisons exactement semblables à celle qui se trouve à l'Esplanade des Invalides, et elles n'ont coûté que 1,965 fr. sans le terrain.

En 1887, la dépense a encore été moindre; toujours sans le terrain, les 20 maisons édifiées, dans les mêmes conditions et dans la même rue, n'ont nécessité qu'une dépense moyenne de 1,786 fr.

Il est bon de répéter, comme le dit M. Fanien, que, sauf la maçonnerie qui est adjudgée à un entrepreneur, tout est fait dans les ateliers de M. Fanien, qui est son propre entrepreneur et son propre architecte.

En somme, y compris le terrain, les maisons dont il s'agit reviennent à 2,200 fr. environ; louées 2 fr. 50 c. par semaine, cela donne un loyer annuel de 130 fr.; les impôts et les réparations restant à la charge du propriétaire. Au total, l'ensemble des maisons louées aux prix ci-dessus indiqués, représente une moyenne de 5 p. 100 de revenu brut et de 4 p. 100 de revenu net.

Chacune de ces maisons a 48 mètres de surface; elles sont toutes situées dans l'enceinte de l'octroi et sont en façade sur une rue.

MM. Fanien père et fils ont construit, à Lillers, 160 de ces habitations pour le logement de leurs ouvriers.

Une grande vue photographique représentant la fabrique de Lillers — vue exposée dans la maison construite à l'Esplanade — donne une idée de l'importance de ce groupe industriel. A côté de cette vue d'ensemble, on remarque avec intérêt le plan même de maisons élevées par M. Fanien sur la rue de la République et sur la rue Sence, et l'on pénètre ainsi dans cette cité ouvrière, qui est inondée d'air et de lumière.

Selon leur situation dans la ville, le prix de location de ces maisons varie de 1 fr. 75 c., à 2 fr. et 2 fr. 50 c. par semaine, soit 91 fr., 104 fr. et 130 fr. par an.

Au point de vue de la salubrité, elles sont satisfaisantes, car elles sont toutes, comme nous venons de le dire, élevées sur de larges voies; elles sont, en outre, généralement entourées de jardins, de terres cultivées ou de prairies; l'air n'est donc point ce qui manque.

La propreté en est, dit-on, absolue; l'usage dans le pays est de laver les rez-de-chaussée à grande eau chaque semaine, et de blanchir les intérieurs à la chaux une fois l'an. A l'Esplanade des Invalides, on a cru devoir coller un papier de tenture qui a été promptement détérioré.

On ne saurait, en effet, au point de vue de la salubrité, se faire une idée juste de ces habitations, si l'on en jugeait exclusivement par les modèles exposés grandeur naturelle à l'Esplanade. Là, la construction a été hâtive, les matériaux employés n'ont pas eu le temps de sécher et les gardiens de ces maisons ne peuvent que se féliciter de n'avoir pas l'autorisation d'y coucher.

En ce qui est de l'approvisionnement de l'eau, il est assuré par une série de pompes que M. Fanien a fait installer devant chaque groupe de ses maisons ouvrières; on sait que l'eau abonde dans

la contrée et que c'est là « où fut creusé le premier puits artésien connu ». Dans toutes les parties basses de la ville, l'eau jaillit naturellement dans les fontaines; dans les parties hautes, il suffit d'un forage de 8 à 10 mètres pour trouver une source.

Les eaux ménagères de chaque maison sont conduites à un grand égout collecteur construit sous le trottoir de la rue au moyen d'un petit égout qui traverse le rez-de-chaussée. La vidange se fait facilement; de grand matin, un cultivateur enlève gratuitement le contenu de la fosse et cela, assure-t-on, presque toujours en moins d'une demi-heure.

A côté de ces maisons dont le type est reproduit à l'Esplanade, M. Fanien a essayé de bâtir douze maisons plus grandes, possédant un jardin et coûtant 3,500 fr., afin de donner un plus vaste logement à des familles nombreuses ou à des ouvriers qui devaient monter des ateliers chez eux; mais cet essai n'a pas réussi; il n'a pas été, paraît-il, possible de les louer plus de 3 fr. par semaine, soit 156 fr. par an.

M. Fanien, et c'est un point que nous avons toujours plaisir à noter, a cherché à rendre ses ouvriers propriétaires des maisons qu'ils louaient en leur faisant souscrire un bail avec promesse de vente à des conditions avantageuses.

La vente était consentie au prix principal de 4,800 fr., que le bailleur s'obligeait à payer au vendeur au moyen d'une retenue hebdomadaire de 2 fr. 75 c., qu'il autorisait à opérer sur son salaire; la location était de 2 fr. par semaine, soit 104 fr. par an, également payable par retenue sur les salaires.

Lorsque le chiffre de 4,800 fr. était atteint, le bail consenti pour dix années cessait de plein droit de courir et le locataire devenait propriétaire de l'immeuble.

Malgré ces facilités, M. Fanien déclare qu'une vingtaine seulement de baux de ce genre ont été signés; l'exemple ne fut pas suivi et l'on est obligé de constater qu'aucun des signataires n'eut la constance d'exécuter le bail dans son entier. La plupart demandèrent le remboursement à partir d'un versement de 150 fr.,

ceux qui sont allés plus loin, l'ont demandé après avoir versé 300 fr.

On pourrait, à première vue, s'étonner d'un pareil résultat, car ce ne sont pas les moyens qui manqueraient aux ouvriers de M. Fanien pour acquérir leur maison, même dans un délai beaucoup plus court que celui fixé par le bail.

Pendant plus de trente ans, les ouvriers de Lillers n'ont pas connu un jour de chômage, et tous les membres de la famille touchaient des salaires rémunérateurs : la femme piquait et bordait des chaussures, les filles étaient employées à l'atelier des piqueuses et les garçons à l'apprentissage *payé* ou dans les magasins.

M. Fanien déclare que « plus l'argent rentrait, moins l'ouvrier travaillait ; beaucoup même ne travaillaient plus que pour l'argent de poche » et « cet argent était dépensé au cabaret » ; la femme et les enfants que le père empêchait d'aller à l'école, payaient par leurs salaires le loyer et la nourriture.

Cette vérité est bonne à dire ; elle montre le mal où il est et permet d'entrevoir le remède.

Dans de pareilles conditions, néanmoins, il a été vendu une vingtaine de ces maisons, dans le cours de ces dernières années, à quelques ouvriers de conduite exceptionnelle, tous habitués de la caisse d'épargne et aussi à quelques contre-mâîtres, dont le salaire plus élevé et les habitudes d'économie leur ont permis de payer comptant.

La nature du travail s'est d'ailleurs modifiée à Lillers ; jadis, les ouvriers travaillaient chez eux et pouvaient, comme ils disent, « tirer des bordées de deux et trois jours par semaine », puis se rattrapaient ensuite, à la fin de la semaine, par un travail excessif de 16 à 18 heures par jour ; aujourd'hui, presque tous les ouvriers sont occupés dans les ateliers, et la division du travail est poussée fort loin.

La durée de la journée atteint parfois 10 heures et demie et ceux qui font des absences trop fréquentes perdent leur emploi. M. Fanien est de ceux qui ne se découragent pas ; il avait un bon

MAISON DE M<sup>R</sup> FANIEN, A LILLERS (PAS-DE-CALAIS)

Fig.1

Plan du Rez-de-Chaussée

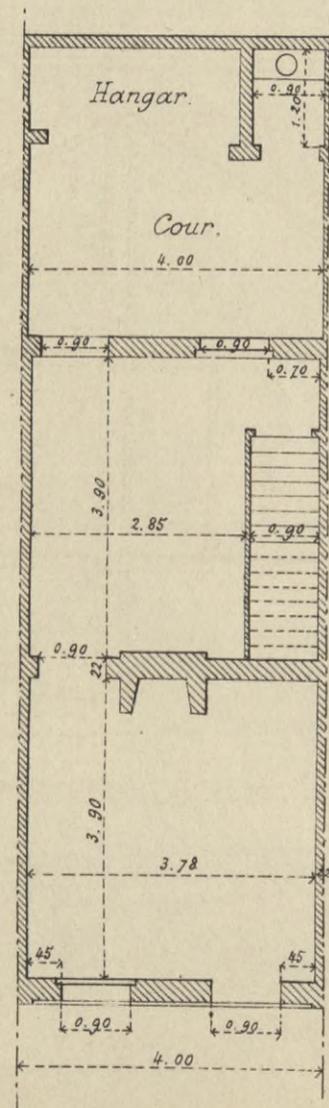


Fig.2

Plan de l'Étage

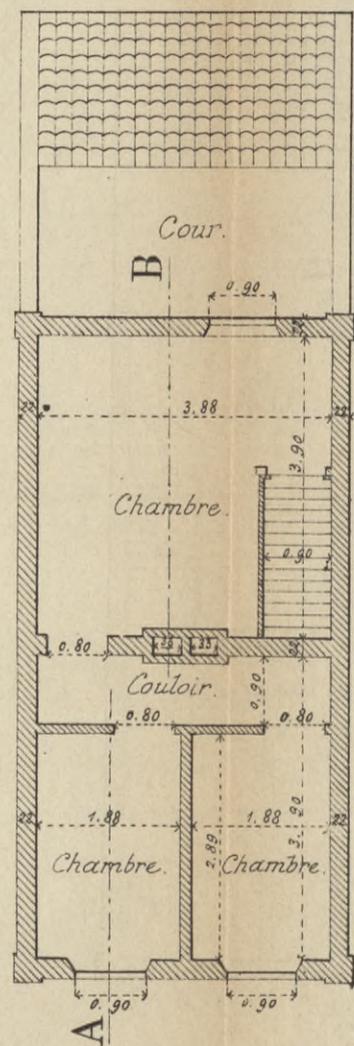


Fig.3 - Coupe verticale

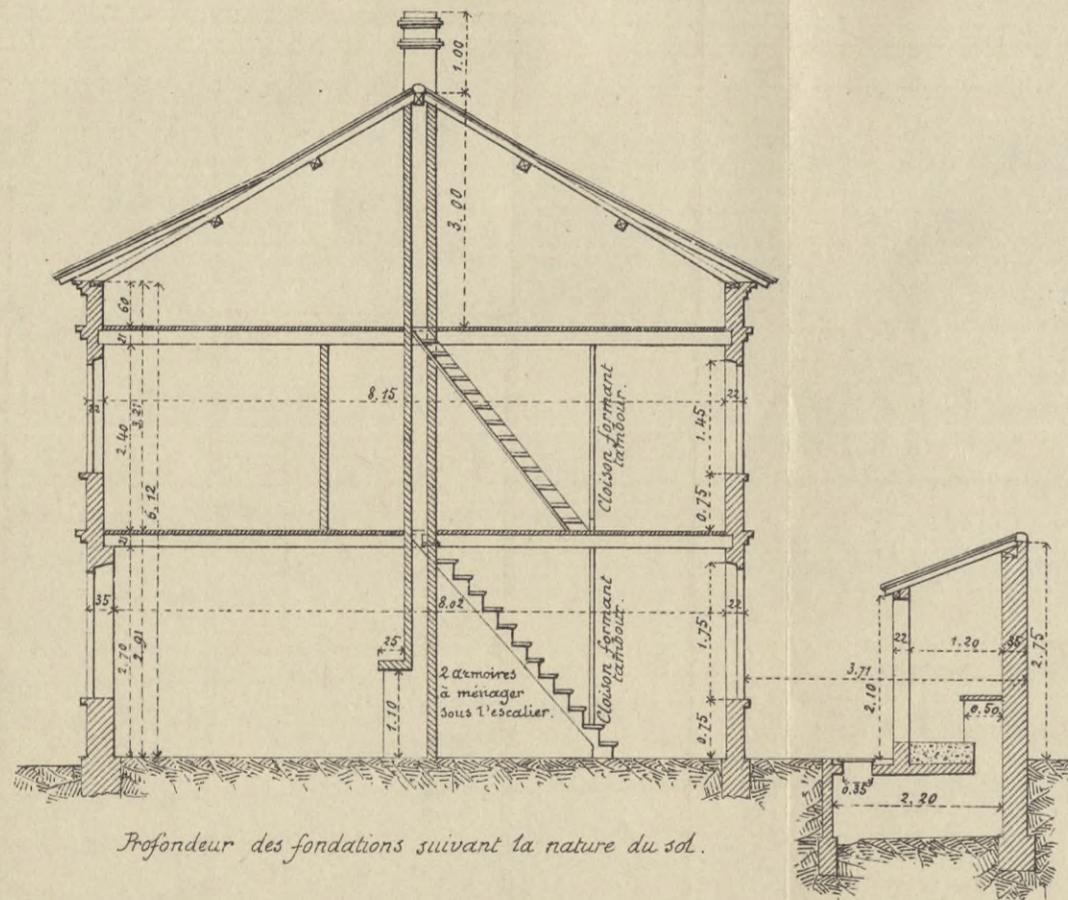
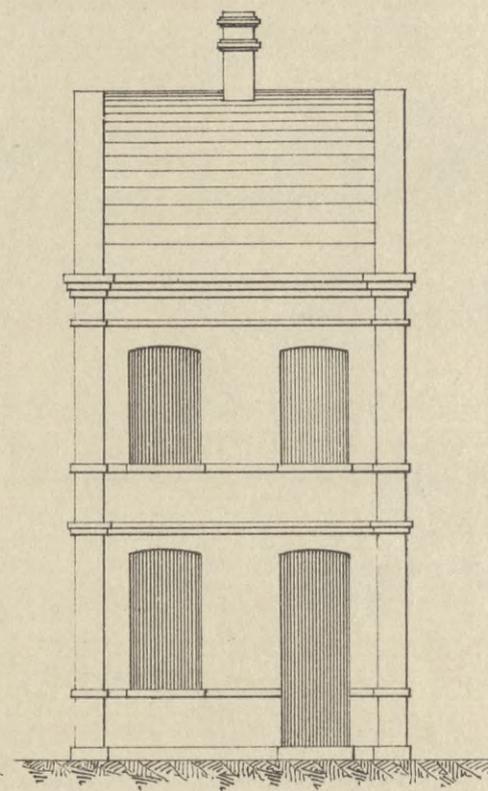


Fig.4 - Façade sur Rue



Echelle de 0.01 pour 1.00 ( $\frac{1}{100}$ )



exemple à suivre, celui de son père qui a fondé la Société de secours mutuels de Lillers, il a persévéré dans cette voie. Nous croyons savoir que, chaque année, M. Fanien *donne* à la Société de secours mutuels une *maison* qui est tirée au sort entre les membres de cette association dont la création remonte à 1864.

Dans un pareil milieu et avec un semblable patronage, on peut prévoir — l'espérance est toujours permise — qu'un jour viendra où les ouvriers de Lillers, comprenant les facilités qui leur sont offertes, pourront, non pas seulement louer les petites maisons dont il s'agit, mais les acquérir de leurs propres deniers et, avec de modestes économies, posséder ce *chez soi* qui est le but à poursuivre.

#### Maison construite par la Compagnie des Mines d'Anzin (Nord).

Le type, exactement reproduit en mitoyenneté avec la maison d'ouvrier de M. Fanien, est ce que l'on appelle, à Anzin, « le type de 1867 *modifié* » ; car on a tâtonné pendant quelques années, avant de trouver ce modèle d'habitations, qui paraît plaire le plus à ceux auxquels elles sont destinées.

En plan, les maisons d'Anzin sont disposées en deux lignes ou groupées deux à deux. Dans le premier système, les portes débouchent sur la rue même et le jardin est derrière la maison ; dans le second — c'est celui qui a été reproduit à l'Esplanade — l'avant-cour sépare le seuil de la rue et l'on accède au jardin en faisant le tour de la maison.

En face l'entrée de la maison — dans le type construit à l'Exposition — se trouvent un hangar et des cabinets d'aisances.

A Anzin, l'espace compris entre l'habitation et ses dépendances serait plus grand qu'il ne l'est à l'Esplanade. Il y a là des dégagements fort précieux ; le hangar mesure environ 3<sup>m</sup>,80 de long ;

une petite étable de 1<sup>m</sup>,80 le sépare des water-closets qui forment l'extrémité de cette annexe du côté du jardin.

En élévation, l'architecture est des plus simples ; le dessin que nous en donnons en est la preuve, aussi bien sur la rue (fig. 1), que sur le jardin (fig. 2).

Les matériaux de la construction sont des briques jointoyées au mortier de deux couleurs pour détacher les parties saillantes du nu du mur.

Les seuils des portes sont en pierre et les appuis des fenêtres en briques posées de champ et rejointoyées au mortier de chaux hydraulique.

Les aires du rez-de-chaussée sont revêtues d'un carrelage en terre cuite posé sur forme de sable au mortier de chaux hydraulique.

Au pourtour des murs règne une plinthe de 0<sup>m</sup>,16 de hauteur formée de semblables carreaux posés et enchâssés de 0<sup>m</sup>,02 dans le parement. Les murs et les plafonds sont enduits de mortier et blanchis au lait de chaux.

Toutes les menuiseries et les charpentes sont en sapin, à l'exception des portes extérieures et des châssis des croisées qui sont en chêne. Les couvertures sont en pannes du pays.

Extérieurement, le pied des murs est protégé par un trottoir en briques ou en grès, placé à 0<sup>m</sup>,20 environ en contre-bas du niveau du seuil.

La façade comporte une porte et deux fenêtres ; l'ornementation n'a aucune part dans ces constructions, sauf une corniche à chevrons pendants ; le nécessaire seul est poursuivi, mais ce nécessaire est bien fait.

Une cave voûtée est creusée sous une partie de la maison et enlève l'humidité du sol à la pièce principale. On descend à cette cave par un escalier de quelques marches. Un soupirail assure l'aérage et donne le jour.

Le rez-de-chaussée se compose, ainsi que l'indique le plan ci-contre (fig. 3) qui reproduit exactement la maison élevée à l'Esplanade, de deux pièces, dont l'une sert de chambre à coucher, et

l'autre de cuisine; la première mesure 5<sup>m</sup>,28 de profondeur sur 4<sup>m</sup>,30 de largeur; la seconde a 3<sup>m</sup>,05 sur 3<sup>m</sup>,38.

La porte d'entrée donne sur un tambour d'où part l'escalier qui monte à l'étage. Cette disposition a été adoptée pour satisfaire la légitime coquetterie de l'ouvrier mineur. Quand il rentre, son corps et ses habits portent les traces du dur travail auquel il s'est livré; son premier soin est de « ramener sa figure et ses mains à leur couleur normale et de mettre des vêtements propres, avant même de se présenter dans son ménage et d'embrasser ses enfants. Il monte l'escalier et trouve dans la petite chambre du premier étage un bain qui l'attend; sa toilette terminée, il redescend et passe la veillée avec les siens. »

A l'étage, une modeste pièce et un grenier, ainsi que le montre la coupe que nous donnons ci-après (fig. 4). Ici encore, le modèle élevé à l'Exposition ne donnerait pas une reproduction absolument exacte des maisons construites à Anzin.

Le premier étage serait plus élevé et, à ce point de vue, on ne peut qu'exprimer le désir qu'il en soit ainsi.

Toute la maison est chauffée par une cheminée ou par un poêle placé dans la pièce principale du rez-de-chaussée. Ce poêle qui avait été disposé, les premiers temps, dans cette pièce, a été, peu après, posé dans la cuisine donnant sur le jardin, et la première pièce de la maison de l'Esplanade a été transformée en une sorte de salon, avec bancs et longue table au milieu, sur laquelle sont placées diverses notices sur la Compagnie d'Anzin et les utiles institutions qu'elles a créées en faveur de son personnel<sup>1</sup>.

Ajoutons que la Compagnie d'Anzin fournit gratuitement le chauffage à ses ouvriers et qu'elle n'en est point avare<sup>2</sup>. Ce poêle,

---

<sup>1</sup> Nous citerons notamment la Société coopérative de consommation dite des Mineurs d'Anzin, sous la raison sociale Léon Lemaire et C<sup>ie</sup>, dont nous avons déjà parlé. (*Des Associations coopératives de consommation*, par M. Antony Roulliet. — Paris, 1 vol. Paul Dupont, Guillaumin et C<sup>ie</sup>.)

<sup>2</sup> En 1886, la valeur commerciale du charbon fourni gratuitement aux ouvriers et pensionnés de la Compagnie s'est élevée à 329,943 fr.

en hiver, est le centre autour duquel se groupe toute la famille; on y passe les heures de repos à l'abri du froid si souvent rigoureux au dehors.

Le prix de ces maisons varie : une seule maison avec ses dépendances revient à 3,000 fr.; le fournil pour la cuisson du pain coûte 950 fr.; la dépense occasionnée par l'établissement des puits varie également suivant la profondeur, cette dépense est d'environ 600 fr.; un seul fournil avec puits est construit par groupe de 15 à 20 maisons.

On évalue, en moyenne, le terrain occupé par chaque habitation à 250 fr.; on trouve, à Anzin, la brique et la tuile sur place; mais, par contre, la main-d'œuvre y est assez chère.

Le nombre de maisons du type exposé, actuellement construites par la compagnie d'Anzin et lui appartenant, est de 178.

La location des maisons se fait par mois; elle est de 6 fr., soit 72 fr. par an, y compris le jardin y attaché d'une contenance de deux ares environ.

Le prix en est retenu mensuellement sur le salaire des locataires qui n'ont à leur charge aucune dépense, ni d'entretien, ni de contribution, si l'on en excepte le blanchiment annuel qui est exigé par mesure de salubrité.

Dans le pays, des maisons semblables ou à peu près seraient louées 15 fr. par mois; en les louant 6 fr., cela représente une perte mensuelle de 9 fr.

La perte totale faite par la Compagnie sur les maisons qu'elle loue à ses ouvriers s'établit comme suit :

Intérêt à 4 p. 100 sur 2,800 fr., prix moyen d'une maison.	112 fr.
Entretien et impôts . . . . .	44
Total. . . . .	156 fr.
A déduire : Location. . . . .	72
Reste. . . . .	84 fr.
ce qui, pour les 2,880 maisons de la Compagnie représente une perte annuelle de . . . . .	241,920 fr.

*Maisons vendues par la Compagnie à ses ouvriers.* — De 1868 à 1878, la Compagnie a fait construire 93 maisons qu'elle a vendues à ses ouvriers au prix de revient, c'est-à-dire à raison de 2,200 fr. à 3,500 fr., suivant l'importance de l'habitation et l'étendue du terrain qui varie de 2<sup>a</sup>,50 à 4 ares.

Ces maisons ont été vendues aux mineurs seuls. L'acquéreur versait comptant une somme de 100 fr. au moins et s'engageait à subir une retenue de 8 fr. par quinzaine ou 192 fr. par an, jusqu'à sa complète libération.

Il signait un engagement relatant ces conditions de l'acquisition; celle-ci n'était définitive que lorsque les versements atteignaient 500 fr. Elle faisait alors l'objet d'un acte notarié; mais l'acquéreur avait le droit d'habiter sa maison après la signature de la convention provisoire. Il ne payait aucun loyer ni intérêt de la somme restant due.

Pendant dix années, il lui était interdit de vendre ou de sous-louer sa maison; il ne pouvait non plus y établir un débit de boissons.

En même temps, l'acquéreur s'engageait à travailler pour la Compagnie pendant dix ans, à dater du jour de la régularisation de la vente par acte notarié.

Les contributions, l'assurance et les frais du contrat étaient à la charge de l'acquéreur; mais la Compagnie en faisait l'avance et les ajoutait au prix de la maison.

La Compagnie des mines d'Anzin a renoncé à la construction des maisons destinées à être vendues à ses ouvriers; les résultats n'ayant pas répondu à son attente.

Nous avons constaté, ailleurs<sup>1</sup>, qu'à partir de 1869, la Compagnie avait essayé du système des avances de fonds sans intérêts et avec facilités de remboursements afin de permettre à ses ouvriers d'acheter ou de faire bâtir des maisons à leur usage.

---

<sup>1</sup> Mémoire récompensé par l'Académie des Sciences morales et politiques. — Concours Bordin, 1888 : Médaille de 500 fr.

Au 1<sup>er</sup> janvier 1878, les avances faites dans ce but s'élevaient à 1,049,755 fr. 19 c.; les remboursements effectués avaient été de 459,813 fr. 73 c.; il restait donc dû à la Compagnie 589,941 fr. 46 c.

A cette date, grâce à ces facilités, les ouvriers d'Anzin avaient construit ou acquis pour eux 529 maisons; au 11 mars 1887, le personnel de la Compagnie était propriétaire de plus de 500 maisons.

Le personnel de la Compagnie d'Anzin est considérable :

En 1756, la Compagnie Desandrouin comptait	1,500	ouvriers.
En 1790, la Compagnie d'Anzin comptait . .	4,000	—
En 1813, le nombre des ouvriers était encore de	4,000	
En 1850, on trouve . . . . .	8,000	—
En 1874, le chiffre officiel était de . . . . .	15,091	—

dont 12,230 employés au fond et 2,861 au jour.

En 1875, on parle d'environ . . . . . 16,000 —<sup>1</sup>

Un personnel aussi nombreux a conduit la Compagnie à s'occuper, depuis longtemps, du logement de ses ouvriers; aussi, dès 1828, voit-on des maisons spéciales s'élever aux environs des puits.

L'exploitation souterraine comportait, en effet, un surcroît de population qui ne trouvait à la surface qu'un très petit nombre d'abris et des abris trop éloignés des services du fond.

Nous venons de voir qu'en 1874, 15,000 ouvriers dépendaient de la Compagnie; à cette époque, il existait 2,000 maisons; bientôt ce nombre fut porté à 2,500 formant ainsi une sorte de ruche du travail houiller.

La ville de Denain doit son développement au voisinage d'Anzin; le village de Thiers est l'œuvre même de la Compagnie, il comprend 151 maisons disposées en lignes ou groupées deux à deux. Là, en effet, les deux systèmes dont nous avons parlé plus haut se trouvent en présence.

---

<sup>1</sup> *Visite aux mines d'Anzin* (16 octobre 1884). Lille, 1885.

En 1878, le nombre des maisons construites ou achetées par la Compagnie pour loger ses ouvriers auprès des divers sièges d'exploitation était de 2,820.

Les constructions en cités ouvrières, qui prévalurent d'abord, avaient déjà cédé le pas à l'établissement de groupes isolés; la Compagnie ayant compris les « inconvénients qu'elles présentent au point de vue de la salubrité et de la moralité ».

Le 1<sup>er</sup> janvier 1889, le nombre des maisons mises par la Compagnie à la disposition de ses ouvriers et chefs ouvriers était de 2,880.

La maison de la Compagnie d'Anzin construite à l'Esplanade des Invalides, à côté de ses voisines plus opulentes, semble un peu modeste à l'observateur superficiel, mais elle est relativement grande et suffisamment aérée. Ces demeures sont généralement tenues avec une grande propreté et il n'est pas rare d'y rencontrer, au dire d'un visiteur compétent, « des parquets bien cirés et des cuivres qui ressemblent à de l'or ».

Le travailleur qui a eu l'heureuse fortune d'épouser une bonne ménagère est sauvé; à Anzin, comme partout d'ailleurs, il s'est assuré un intérieur sain et agréable; pour lui, le cabaret n'existera pas.

Par contre, un logis sale, des enfants mal tenus, une femme insuffisante sont les plus grands auxiliaires de l'ivrognerie.

La place de la femme reste chez elle et non à l'usine ou dans la mine.

Le puits et son eau claire sont si voisins qu'une femme soigneuse n'a pas grand-peine à entretenir sa demeure dans un réel état de propreté; la propreté du logis est, en effet, la condition première de l'amour qu'il amène avec lui; à Anzin, où chacun est *chez soi*, la vie est un peu solitaire. C'est à la femme qu'il appartient de rendre l'intérieur agréable et d'y retenir son mari; on a dit avec raison que la mère était une école, on peut soutenir que la femme fait et reste l'attrait du logis.

**Maisons construites par MM. Ménier frères,  
à Noisiel-sur-Marne (Seine-et-Marne).**

Les maisons construites par MM. Ménier frères, à l'Esplanade des Invalides, sont la reproduction exacte de celles qu'ils ont élevées pour le personnel de leur usine de Noisiel; elles sont meublées et occupées et l'on peut se croire véritablement, en y entrant, à Noisiel même.

Ces maisons, ou plus exactement cette maison, qui forme un îlot au coin de la *Rue des Habitations ouvrières*, est une construction séparée comprenant deux logements indépendants.

Dès 1864, on éleva, à Noisiel, des maisons de divers types; en 1874-75, 120 maisons du type exposé furent construites. C'est véritablement de cette époque que date la cité ouvrière de MM. Ménier frères.

M. Ménier père était, en effet, préoccupé du sort de ses ouvriers, qui se trouvaient obligés d'habiter les villages les plus voisins de Noisiel: Torcy, Champs, Lognes, localités relativement assez éloignées; l'allée et la venue causaient des pertes de temps et des fatigues, les repas étaient irréguliers, la vie de famille en souffrait.

C'est pour obvier à de semblables inconvénients que M. Ménier créa la cité ouvrière en adoptant le type reproduit à l'Exposition.

Aujourd'hui, on compte 170 maisons de ce même modèle et 30 autres de dispositions diverses, soit un total de 200 habitations ouvrières.

En plan, elles mesurent 256 mètres, ainsi répartis : 128 mètres pour le rez-de-chaussée et le premier étage; 30 mètres pour la cave, 60 mètres pour le grenier et 38 mètres pour le hangar et les lieux d'aisances.

Comme nous venons de le dire, chaque maison comprend deux logements distincts et indépendants, composés, ainsi que le montre la figure 1, de deux pièces au rez-de-chaussée et de deux pièces au

premier étage (fig. 2), avec grenier au-dessus. Elles ont, en outre, une cave et un hangar.

Les figures 3 et 4 donnent l'idée exacte de chacune de ces maisons en présentant : l'une (fig. 3), la coupe en travers, et l'autre (fig. 4), la coupe en long.

La dimension des pièces est de 3<sup>m</sup>,63 sur 4<sup>m</sup>,02 pour les deux chambres principales de chaque logement et de 3<sup>m</sup>,63 sur 3<sup>m</sup>,40 pour les deux autres pièces. La hauteur est de 2<sup>m</sup>,65.

La surface totale du terrain est de 450 mètres, dont 50 mètres couverts et 400 mètres de jardin pour chaque logement.

Ces maisons ont un aspect agréable, quoique simple ; les figures 5 et 6 reproduisent la façade sur la rue et l'élévation sur la cour ; on peut ainsi se rendre un compte absolument exact de la disposition intérieure et de l'aspect extérieur.

Il est intéressant de connaître la nature des matériaux employés.

Les murs de caves et fondations sont en pierres (silex) tirées des carrières dépendant de l'usine ; elles sont hourdées en mortier de chaux hydraulique en poudre. Les murs en élévation sont en briques fabriquées sur place, hourdées comme ci-dessus, à parements vus à l'extérieur et enduits de plâtre à l'intérieur. Les planchers sont en fer, hourdés pleins et carrelés, la cuisine en carreaux de terre cuite, la salle du rez-de-chaussée en carreaux de bois de chêne sur ciment ; au premier étage, le plancher est en bois de grisard sur plâtre aluné.

La couverture est en tuiles d'emboîtement.

Le chauffage est assuré par deux cheminées (fig. 3) ; la cuisine est munie d'un fourneau (fig. 4).

Par contre, l'eau ne vient pas dans les maisons, mais seulement dans les rues où des bornes-fontaines ont été établies à 50 mètres de distance les unes des autres.

Celles-ci fournissent une eau claire et limpide provenant de la Marne et filtrée dans un immense réservoir.

On sait que l'usine de Noisiel, qui produit 50,000 kilogr. de

chocolat par jour, est située sur un des bras de la Marne; le personnel comprend 1,500 ouvriers parmi lesquels on compte 600 femmes.

Comme nous l'avons dit, c'est en 1874 que M. Ménier père éleva la cité ouvrière que ses fils ont développée depuis et qui forme, aujourd'hui, un véritable village, d'un aspect agréable, au milieu de jardins isolés qui se confondent pour la vue. Cette agglomération, placée en avant de l'usine, couvre une étendue de 20 hectares et est habitée par un millier d'individus.

Sa physionomie est gaie et riante avec ses maisons d'angles plus élevées<sup>1</sup>, sa verdure abondante et le grand bâtiment comprenant les écoles qui occupe le milieu du village

Comme le montre la figure 5, chaque logement a son jardin et celui-ci donne accès à l'habitation, de telle sorte que les enfants peuvent jouer en plein air sans sortir dans les rues.

Ces maisons sont d'ailleurs fort bien aérées; la grande pièce du rez-de-chaussée a deux fenêtres (fig. 1); la cuisine en a une; au premier, chacune des chambres est pourvue d'une large fenêtre. Toutes ces pièces sont parquetées, sauf la cuisine qui est carrelée, munie d'un fourneau monté et d'un évier; le hangar qui sert pour faire la lessive est couvert (fig. 6); le bois et diverses provisions peuvent y être conservés.

Les water-closets (fig. 1) sont à la suite; ils sont fermés, aérés et pourvus de fosses mobiles.

La disposition adoptée est heureuse; chaque logement est absolument indépendant et comme habitation et aussi comme jardin; car ces jardins sont placés de chaque côté de la maison, laquelle est séparée de bas en haut dans le sens longitudinal, par un mur de refend qui isole complètement les logements l'un de l'autre. De plus, afin d'avoir une aération plus grande et une circulation d'air plus considérable entre les habitations, les maisons sont « chevauchées de chaque côté des rues, c'est-à-dire que les mai-

---

1. Ces maisons sont attribuées aux chefs d'atelier.

sons du côté droit d'une rue font face aux jardins qui séparent les maisons du côté gauche de cette rue et réciproquement ».

On a presque quelque peine à croire que des maisons aussi bien aménagées ne coûtent que 10,000 fr., soit 5,000 fr. pour un logement; car il ne faut pas oublier que chaque habitation mesure une superficie de 400 mètres carrés pour le jardin et de 50 mètres pour le logement, sans compter la cave, le grenier et le hangar.

La distribution est très bonne, les détails intérieurs sont bien compris et si l'échelle qui conduit du premier étage au grenier pouvait n'être pas une véritable échelle, mais une sorte d'escalier mobile ou tout au moins une échelle à marches un peu larges, il n'y aurait pas une observation à faire. En outre, comme nous le faisait observer M. Gaston Ménier lui-même, en visitant ces maisons, dans le cas où une famille est nombreuse, il est facile de donner à son logement une pièce de plus, au premier, sans pour cela, en aucune manière, perdre les avantages d'un domicile séparé; il suffit de percer une ouverture dans le mur de gauche de la pièce dont la porte est en face l'escalier.

Chaque logement est loué 150 fr. par an, payables à raison de 12 fr. 50 c. par mois, que l'usine perçoit des ouvriers; les contributions et les frais d'entretien de toute sorte restant à la charge des propriétaires.

Dans de semblables conditions, on ne s'étonne pas que toutes ces maisons soient toujours occupées et qu'il n'y ait pas de non-valeurs.

Par contre, aucune de ces maisons ne peut être vendue; toutes les habitations spécialement affectées aux ouvriers de l'usine de Noisiel sont et demeurent la propriété de MM. Ménier qui ont voulu éviter ainsi que, par suite de mutations, de vente ou d'héritage, ces maisons ne soient détournées de leur destination première « en permettant dans la cité l'introduction de personnes qui pourraient y être étrangères et quelquefois y occasionner un préjudice ».

Ajoutons que des primes d'ancienneté proportionnelles au temps de service étant accordées aux ouvriers, celles-ci viennent compenser, pour eux, le loyer de leur logement et qu'ils se trouvent, par ce fait, au bout d'un certain temps, exonérés de ce paiement.

Les maisons élevées à l'Esplanade sont exactement semblables à celles bâties à Noisiel ; à l'usine comme à l'Exposition, elles sont d'une propreté remarquable, elles ont un luxe qui est le bon ; les ornements sont absents, mais l'air circule largement.

Les rues sur lesquelles sont élevées ces habitations sont bordées de trottoirs, plantées d'arbres, munies d'égouts, de tuyaux de distribution d'eau, de nombreuses bornes-fontaines et sont éclairées au gaz <sup>1</sup>.

Nous devons ajouter que MM. Ménier ont pourvu leur usine de Noisiel de magasins d'approvisionnements qui, très grandement installés, livrent à prix de revient toutes les denrées, vêtements, combustibles, etc., nécessaires à la vie.

Les ouvriers célibataires sont logés et nourris dans des cantines où ils trouvent des aliments sains et substantiels.

Dans de telles conditions — et nous n'avons pas le loisir de parler ici des secours en cas de maladie, des soins gratuits, des réfectoires et des salles de réunion, de la caisse d'épargne, etc., etc. ; — on peut dire que le personnel de l'usine de Noisiel est un personnel privilégié.

L'homme et la femme étant occupés à l'usine, les enfants seraient abandonnés pendant la journée, si MM. Ménier n'avaient établi un asile pour les plus petits, un groupe scolaire et des écoles pour les moyens et les grands <sup>2</sup>.

La vie de famille — cette vie qui est la conséquence et comme le couronnement de la maison séparée — ne se trouve pas gênée par cette organisation.

---

<sup>1</sup> MM. Ménier ont également fait construire des lavoirs, des bains, des réfectoires, des écoles, des bibliothèques, etc., etc.

<sup>2</sup> Ces écoles sont divisées en deux sections : garçons et filles.

Fig. 1 \_ Plan du Rez-de-Chaussée  
d'une maison comprenant deux logements

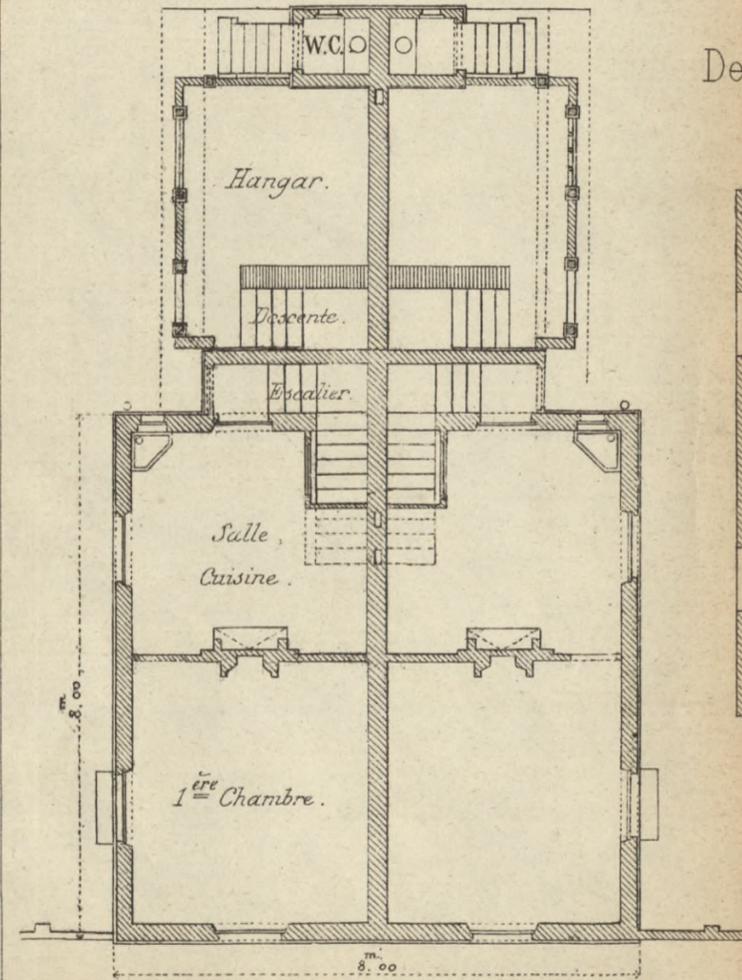
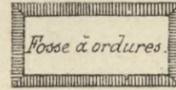
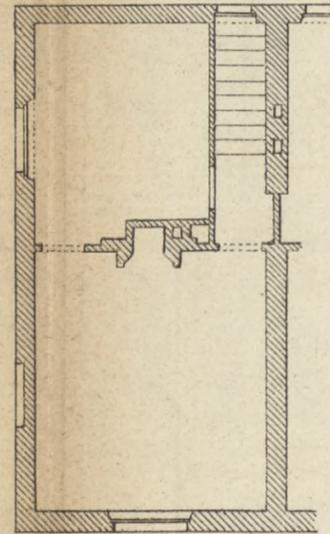


Fig. 2  
Demi plan du 1<sup>er</sup> Étage



MAISONS DE MM<sup>RS</sup> MÉNIER FRÈRES A NOISIEL-SUR-MARNE (SEINE-&-MARNE)

Fig. 3 \_ Coupe en travers

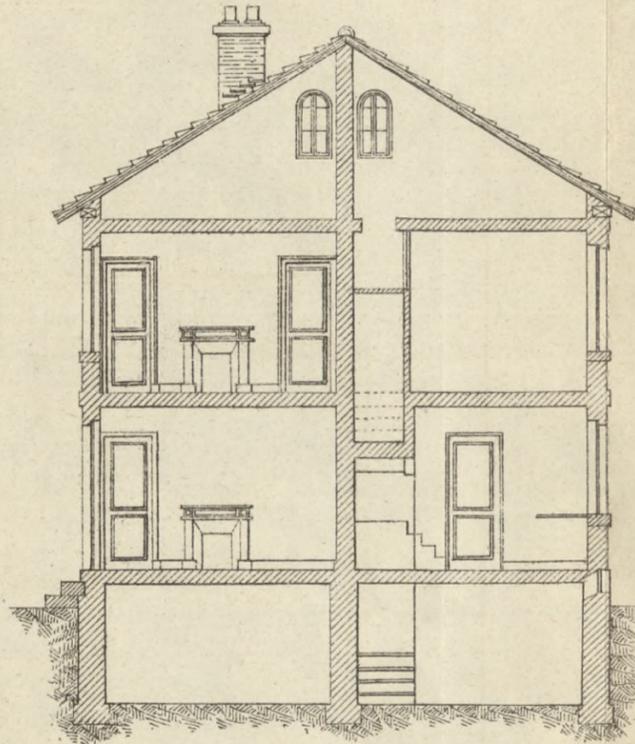


Fig. 4 \_ Coupe en long

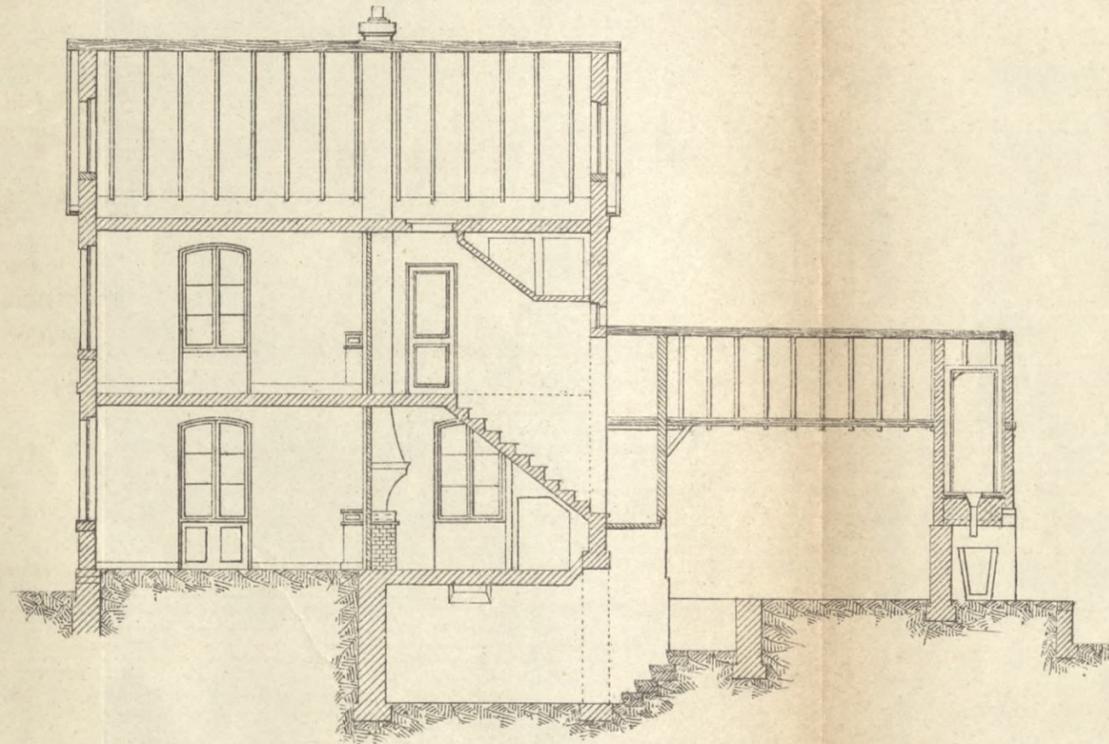


Fig. 5

Façade sur la Rue

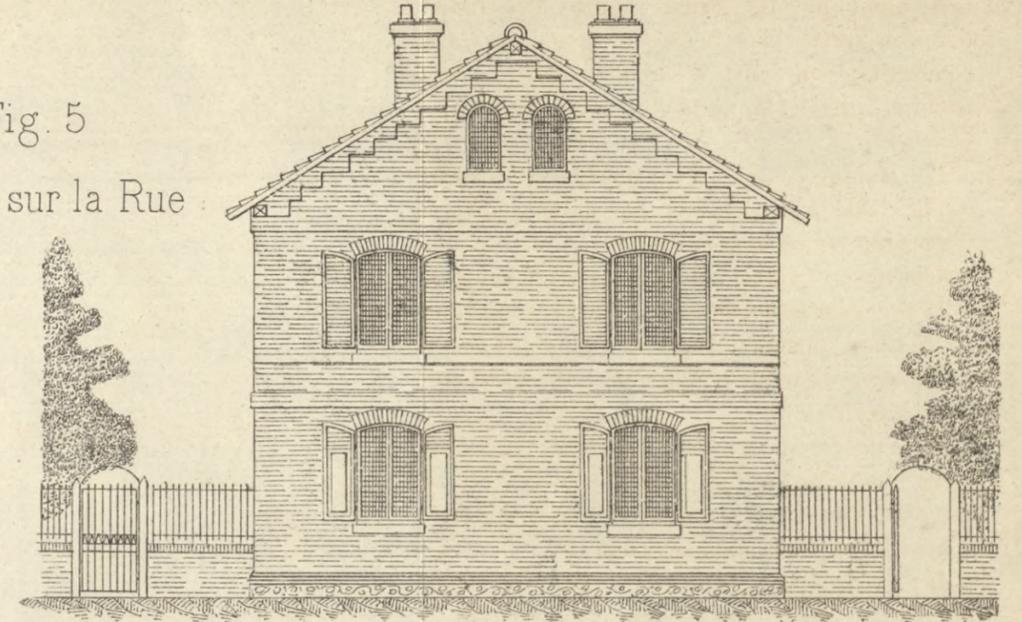
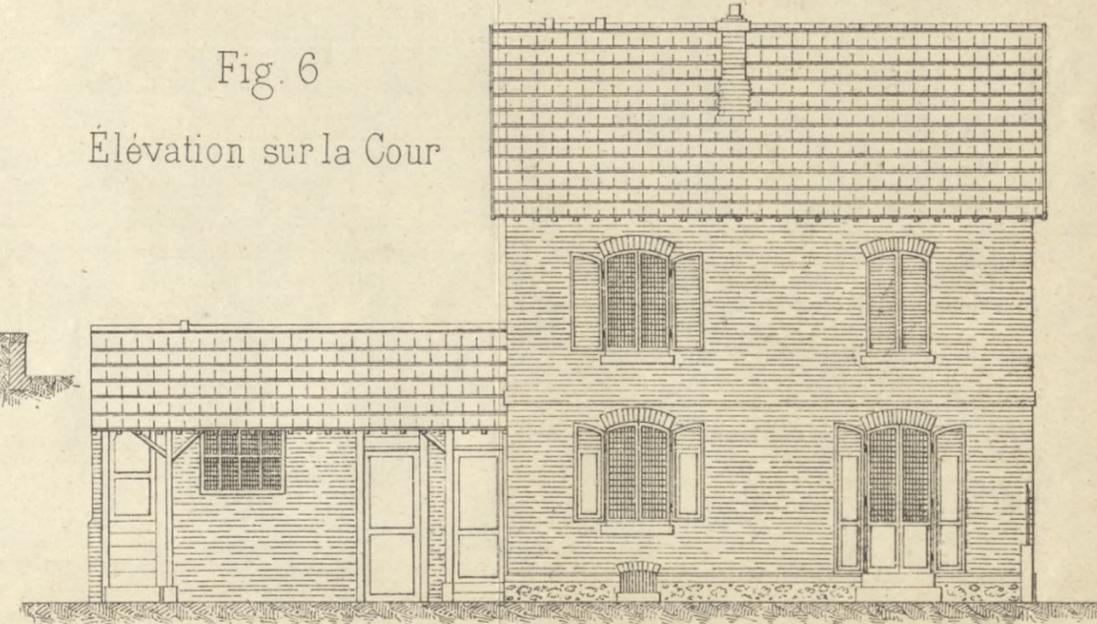
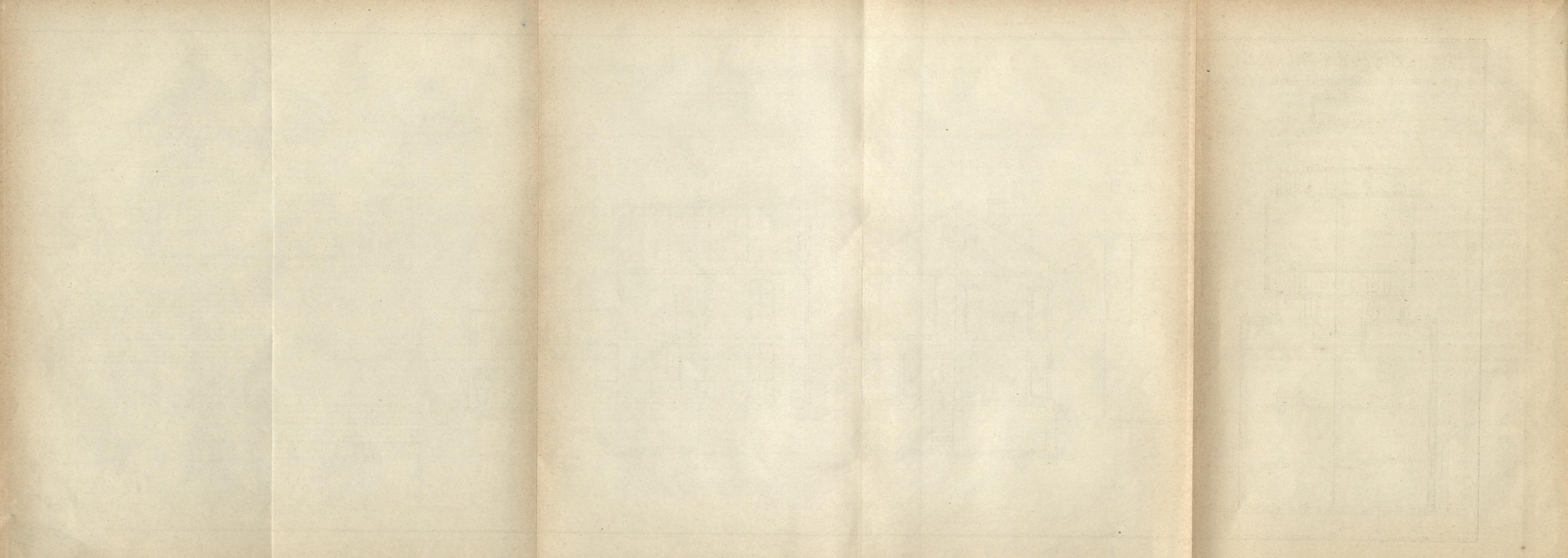


Fig. 6

Élévation sur la Cour



Echelle de 0<sup>m</sup>.01 pour 1<sup>m</sup>.00 ( $\frac{1}{100}$ ).



Les parents conduisent, le matin, leurs enfants à l'asile ou à l'école<sup>1</sup> et vont les chercher à l'heure du repas du milieu de la journée : onze heures ou midi, suivant la série ; puis les ramènent et les retirent, enfin, à six heures du soir, pour passer le reste de la journée avec eux.

A la veillée, les uns et les autres n'ont qu'à tendre la main pour prendre dans la petite bibliothèque exposée par la Société Franklin — une société utile entre toutes et bien digne du grand nom qu'elle a heureusement choisi — un de ces livres qui élèvent le cœur et vivifient le lecteur. Le petit modèle de bibliothèque qui se trouve placé dans la salle à manger de l'une des maisons de MM. Ménier frères nous a paru très digne d'attention.

Si, comme il arrive parfois, le mari — mais le mari seulement — travaille la nuit à l'usine, la femme ne quitte jamais la maison de famille une fois sa journée accomplie.

Dans de telles conditions, le village de Noisiel, qui n'est autre que l'agglomération formée par les établissements Ménier et la cité ouvrière, est un pays fortuné dans l'industrie manufacturière ; sa population le sait et nous avons tenu à le redire ici. Aussi MM. Ménier possèdent-ils un personnel dévoué au succès de leur vaste entreprise ; ces ouvriers-propriétaires sans l'être, c'est-à-dire sans avoir les charges de la propriété, sont attachés au pays ; pour eux la vie est heureusement assurée du côté matériel, aussi, n'est-il point surprenant que « les générations se succèdent à Noisiel en s'améliorant par l'instruction et le travail qui amènent l'aisance et la moralité ».

---

<sup>1</sup> Asiles et écoles sont gratuits ; on donne même aux enfants tout ce qui leur est nécessaire pour leurs études.

## II

## MAQUETTES ET RELIEFS

Le *Catalogue officiel* indique, dans la Section XI de l'Économie sociale, onze reliefs de maisons ouvrières ou à bon marché; dans nos notes personnelles prises sur place, nous en trouvons dix-sept, dont quatorze dans le Pavillon de l'Économie sociale, deux dans le Pavillon renfermant l'Exposition collective de la Participation aux bénéfices et un dans la salle des plans de la Société philanthropique.

Nous passerons en revue, tout d'abord, les *maquettes* et les *reliefs* qui figurent dans le joli Pavillon de l'Économie sociale, regrettant un peu — s'il est permis d'exprimer un pareil regret — le luxe attrayant de l'installation, fermant les yeux à tous ces *festons*, à tous ces *astragales* qui attirent le regard et dont les vives couleurs éblouissent tout d'abord; ce qui a porté des esprits chagrins à se demander s'il y avait des gens qui puissent songer à travailler à l'Exposition, tant les distractions de tous genres sollicitent les yeux et captivent l'attention, aussi bien au Champ de Mars qu'à l'Esplanade des Invalides. Nous chercherons à leur donner tort et à nous absorber dans l'unique objet de cette étude : les *Habitations ouvrières*, afin de présenter à ceux qui n'ont pu qu'y passer rapidement et surtout à ceux à qui il n'a pas été permis de les voir, une idée exacte, bien que sommaire, de cette intéressante Exposition.

Sans doute, les yeux en regardant ces reliefs, ces plans, etc., auraient mieux saisi les divers côtés de la question; mais un examen consciencieux est toujours utile; il a parfois, dans la suite, des conséquences aussi profitables qu'inconnues.

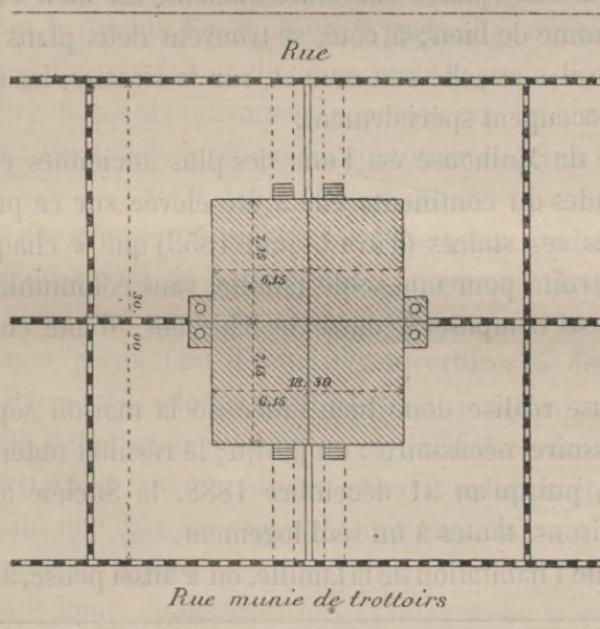
Nous verrons donc pour ceux qui n'ont pas pu voir et nous

dirons ce que nous avons vu pour ceux qui s'intéressent à cette question du logement salubre et à bas prix.

### Maisons ne contenant qu'un seul logement.

Nous nous occuperons, en premier lieu, des maisons qui ne contiennent qu'un seul logement ou qui, en principe, ne sont destinées qu'à une seule et même famille.

Dans la première salle, en entrant par la porte la plus voisine du Cercle populaire, on remarque, tout d'abord, l'intéressante exposition des *Cités ouvrières de Mulhouse*. De curieux reliefs en bois — et rien qu'en bois — reproduisent ces deux types bien connus des maisons mulhousiennes, consistant tous deux en groupes de quatre maisons, les unes à deux étages, les autres à un seul étage avec grenier.



Ce type a été si souvent suivi et a servi de modèle à tant de combinaisons plus récentes, qu'il nous a paru utile de le reproduire sous sa forme graphique la plus simple.

Le public s'arrête volontiers devant cette exposition qui lui rappelle de grands services rendus à la classe laborieuse; il salue avec respect — un respect dont nous tenons à mentionner ici l'hommage — la belle figure de l'homme<sup>1</sup> à qui Mulhouse doit les institutions modèles qui ont fait sa réputation et dont le nom vénéré revit dans un second lui-même<sup>2</sup>. Il trouve là encore à s'instruire utilement, car des brochures du plus haut intérêt sont libéralement mises à sa disposition.

L'exposition de Mulhouse, qui figure dans la Section XI, sous le nom — un nom cher en Alsace — de M. Alfred Engel, administrateur des cités ouvrières, occupe le panneau à gauche, en entrant par l'allée centrale; elle comprend un grand tableau reproduisant les cités ouvrières de Mulhouse; cette vue générale est signée : J. Scherr, architecte à Mulhouse. Au-dessous on remarque le portrait de Jean Dollfus, dont la noble figure, pleine de force et de vie sous son épaisse chevelure blanche, est bien l'image d'un grand homme de bien; à côté, se trouvent deux plans de l'œuvre à laquelle il a attaché son nom et, sur la cimaise, les trois reliefs qui nous occupent spécialement.

La cité de Mulhouse est l'une des plus anciennes et l'une des plus grandes du continent; elle a été élevée sur ce principe formulé dans ses statuts (Titre I, juin 1853) que « chaque maison sera construite pour une seule famille, sans communication », et « qu'elle se composera, outre le bâtiment, d'une cour et d'un jardin ».

Mulhouse réalise donc bien l'idée de la maison séparée, avec son accessoire nécessaire : un jardin; le résultat obtenu est considérable, puisqu'au 31 décembre 1888, la Société avait vendu 1,124 maisons, toutes à un seul logement.

A côté de l'habitation de la famille, on a aussi pensé, à Mulhouse,

---

<sup>1</sup> Jean Dollfus.

<sup>2</sup> M. Auguste Dollfus, président de la Société industrielle de Mulhouse, que le Congrès international des Habitations à bon marché s'est fait un devoir de choisir comme président d'honneur.

à celle des célibataires ; indépendamment des maisons destinées à la vente, on a élevé un grand établissement distribué en chambres convenablement meublées, qui sont louées au prix de 6 fr. par mois à des célibataires hommes, le plus généralement de jeunes ouvriers sans famille. Ceux-ci y trouvent des logements plus propres et plus sains qu'ils ne pourraient en avoir dans la ville, même en payant un loyer supérieur, et une salle commune, chauffée et éclairée en hiver, où ils peuvent passer leurs moments de loisir. Ils y sont soumis à certaines prescriptions, comme d'être rentrés avant dix heures du soir et de n'y jamais introduire aucune femme.

La Société des cités a construit, successivement, des maisons de différents types : les unes à étages sur rez-de-chaussée et les autres à rez-de-chaussée seulement. Les premières se partagent en plusieurs systèmes :

1° Rangées de maisons adossées deux à deux et dont chacune a un jardin sur le devant. Ces maisons, à part celles qui terminent les rangées, ont l'inconvénient de ne recevoir le jour que par leur façade et d'être moins abondamment pourvues que les autres d'air et de lumière ; aussi, a-t-on renoncé à continuer ce genre de construction ;

2° Maisons par groupes de quatre au milieu d'un jardin, qui se trouve divisé en autant de parties égales, pour que chaque propriétaire en ait sa part afférente. Cette disposition est bien préférable, parce que, permettant d'avoir des ouvertures de deux côtés dans les appartements, elle les rend plus sains et plus gais. C'est celle qui a été définitivement adoptée et qui figure dans la Section XI. Toutefois, il faut remarquer que ces maisons étant plus grandes et ayant une cave en sous-sol, sont plus chères que celles dont nous venons de parler.

Afin de faire jouir, également, des avantages de la cité ceux qui ne pouvaient pas acquérir des maisons de cette importance, on en a élevé d'autres à simple rez-de-chaussée, réunies aussi quatre à quatre, ce qui permet de conserver les principales qua-

lités de ce système, tout en rendant leur prix accessible aux ouvriers les moins bien partagés. Enfin, il a été construit un petit nombre de maisons entre cour et jardin, aussi par rangées, et ressemblant pour leur construction à celles du premier type.

Dans les maisons par rangées, le jardin se développe par devant ; dans celles qui sont groupées par quatre, il règne par devant et sur la moitié du pignon, jusqu'à la clôture de l'habitation adossée. Ainsi chaque logement et son jardin sont isolés ; chaque propriétaire est clos et chez lui. La surface d'une maison est d'environ 40 mètres carrés ; le jardin en a 120. Pour agrandir l'espace habitable, on a donné un peu plus de surface aux constructions à rez-de-chaussée sans étage ; la différence est prise sur le terrain à cultiver, de manière que le tout est également de 160 mètres carrés.

Un jardin donne à ces habitations de grands avantages et encore plus d'agrément. Le propriétaire y récolte une partie des légumes qu'exige sa consommation et dont on peut estimer la valeur de 30 à 40 fr. par an. Mais s'il y attache un haut prix, c'est surtout à cause des distractions qu'il y trouve pour lui, sa femme et ses enfants. Ces derniers, tant qu'ils sont en bas âge, y peuvent jouer en plein air, sans être exposés à aucun des dangers que présentent des rues toujours très fréquentées.

La famille se plaît à entretenir ce petit terrain avec un grand soin et quelquefois même avec une certaine coquetterie. Les jeunes filles savent y faire la part des fleurs, qu'elles groupent souvent avec beaucoup de goût ; quelques-unes en font même un petit commerce. Tous se réunissent pour occuper leurs moments de loisir à planter, arroser, récolter ou se reposer, le soir, à la fraîcheur, pendant la belle saison, au milieu de cette verdure qui leur appartient, au lieu de se disséminer, comme ils l'auraient fait autrefois : les femmes restant chez elles et les hommes dépensant follement à goûter les funestes jouissances du cabaret, un argent qui faisait défaut à leur famille.

Le prix de revient des maisons bâties a varié et devait varier par

suite de la valeur mobile des matériaux et aussi à cause des prix de main-d'œuvre.

Aujourd'hui, on estime à 5,000 fr. le coût d'une maison à étage sur rez-de-chaussée et à 4,000 fr. celui d'une maison à simple rez-de-chaussée, en y comprenant le sol et la construction.

Le terrain employé par chaque groupe de quatre logements représente une surface de 912 mètres carrés, dont le quart, pour un logement, est de 228 mètres répartis de la manière suivante :

Surface de la construction . . .	42 <sup>m</sup> ,50	}	228 mètres.
— du jardin . . . . .	123 ,90		
— des rues et passages . .	61 ,60		

Les clôtures des groupes et jardins sont, comme le montrent les reliefs exposés dans la Section XI, en lattes de sapin croisées en losanges, sur des traverses également en sapin et clouées sur des poteaux en chêne; elles ont 0<sup>m</sup>,90 de hauteur.

Le type préféré à Mulhouse est celui de la maison à étage; il comporte une cuisine mesurant 2<sup>m</sup>,04 sur 3<sup>m</sup>,70, soit 7<sup>m</sup>,54, et trois chambres de 5 mètres sur 3<sup>m</sup>,40; 5<sup>m</sup>,55 sur 2<sup>m</sup>,75 et 3<sup>m</sup>,20 sur 2<sup>m</sup>,30, soit une aire totale de 39<sup>m</sup>,62 pour les trois chambres.

On sait que, dès le mois de septembre 1851, la Société industrielle de Mulhouse<sup>1</sup> était saisie d'une note de M. Jean Zuber fils, qui attira vivement son attention en déposant sur son bureau, avec le plan d'une maison élevée en Angleterre par S. A. R. le prince Albert, le volume intitulé : *The dwellings of the labouring classes*, de M. Henri Roberts.

Nous n'avons pas la prétention de refaire, ici, l'historique de l'institution des cités ouvrières de Mulhouse; il est partout; disons seulement que le concours moral — il ne peut être autre — de la Société industrielle fut immédiatement acquis à cette pensée de loger sainement et à bas prix la nombreuse population ouvrière de Mulhouse et de ses environs.

<sup>1</sup> *Les Cités ouvrières de Mulhouse*. 4<sup>e</sup> édition revue à l'occasion de l'Exposition universelle de Paris en 1889. — Mulhouse et Paris, 1889.

C'est à Dornach, sous l'habile direction de M. Émile Muller, architecte, qui construisit plus tard les cités mulhousiennes, que M. Jean Dollfus fit élever quatre maisons destinées à servir de modèles. Au bout d'un temps suffisant de séjour, les locataires furent consultés et, en tenant compte de leurs observations fondées sur une pratique journalière, on fut conduit à adopter deux types différents qui ont servi de bases d'abord aux cités ouvrières de Mulhouse, puis à celles de Guebwiller, qui en ont été une heureuse imitation.

C'est en juin 1856 que se formait la *Société mulhousienne des cités ouvrières*, sous la présidence de M. Jean Dollfus qui en avait été le promoteur; son but était de construire des maisons destinées à loger un seul ménage, de les vendre aux ouvriers au prix coûtant en leur accordant, pour se libérer, de longs termes, qui peuvent aller jusqu'à quatorze et même jusqu'à seize ans.

Ce résultat a été atteint dans des proportions exceptionnelles; d'ailleurs, tant que les maisons n'ont pas trouvé d'acquéreurs, elles sont louées et, de cette manière encore, se trouve réalisé le but de l'œuvre.

Afin d'abrèger, et pour montrer cependant toute l'importance de cette entreprise, si bien conduite, nous empruntons à un travail spécial l'état des constructions, des ventes de maisons, des versements par les locataires, etc.; qui donne, de 1854 à 1888, en quelques chiffres, l'histoire des cités ouvrières de Mulhouse<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Voir le tableau, pages 48 et 49.

LES CITÉS OUVRIÈRES

État des constructions, ventes de maisons, transactions

Années.	MAISONS CONSTRUITES			MAISONS VENDUES		
	Années dans l'année	Nombre	Prix courant	Années dans l'année	Nombre	Prix de vente
1854	100	100	258,100	—	—	—
1855	95	192	210,775	—	—	—
1856	40	232	470,775	—	—	—
1857	75	304	777,075	—	—	—
1858	95	400	1,008,000	—	—	—
1859	98	458	1,151,475	—	—	—
1860	95	458	1,151,475	—	—	—
1861	128	556	1,500,225	—	—	—
1862	—	—	—	—	—	—
1863	—	—	—	—	—	—
1864	—	—	—	—	—	—
1865	0	616	1,151,475	—	—	—
1866	78	632	1,081,225	—	—	—
1867	0	692	1,081,225	—	—	—
1868	108	800	2,181,225	—	—	—
1869	40	840	2,181,225	—	—	—
1870	20	830	2,521,575	—	—	—
1871	32	832	2,610,725	—	—	—
1872	0	832	2,610,725	—	—	—
1873	0	832	2,610,725	—	—	—
1874	0	832	2,610,725	—	—	—
1875	0	832	2,610,725	—	—	—
1876	28	930	2,700,225	—	—	—
1877	28	942	2,780,225	—	—	—
1878	21	980	2,908,225	—	—	—
1879	0	980	2,908,225	—	—	—
1880	0	980	2,908,225	—	—	—
1881	16	996	2,978,225	—	—	—
1882	20	1016	3,058,225	—	—	—
1883	12	1028	3,058,225	—	—	—
1884	12	1040	3,138,225	—	—	—
1885	20	1060	3,138,225	—	—	—
1886	12	1072	3,218,225	—	—	—
1887	28	1100	3,350,225	—	—	—
1888	24	1124	3,482,225	—	—	—

LES CITÉS OUVRIÈRES DE MULHOUSE



MAISON DE LA COMPAGNIE DES MINES D'ANZIN (NORD)

Façades

Fig. 1 - Côté de la Rue

Fig. 2 - Côté du Jardin

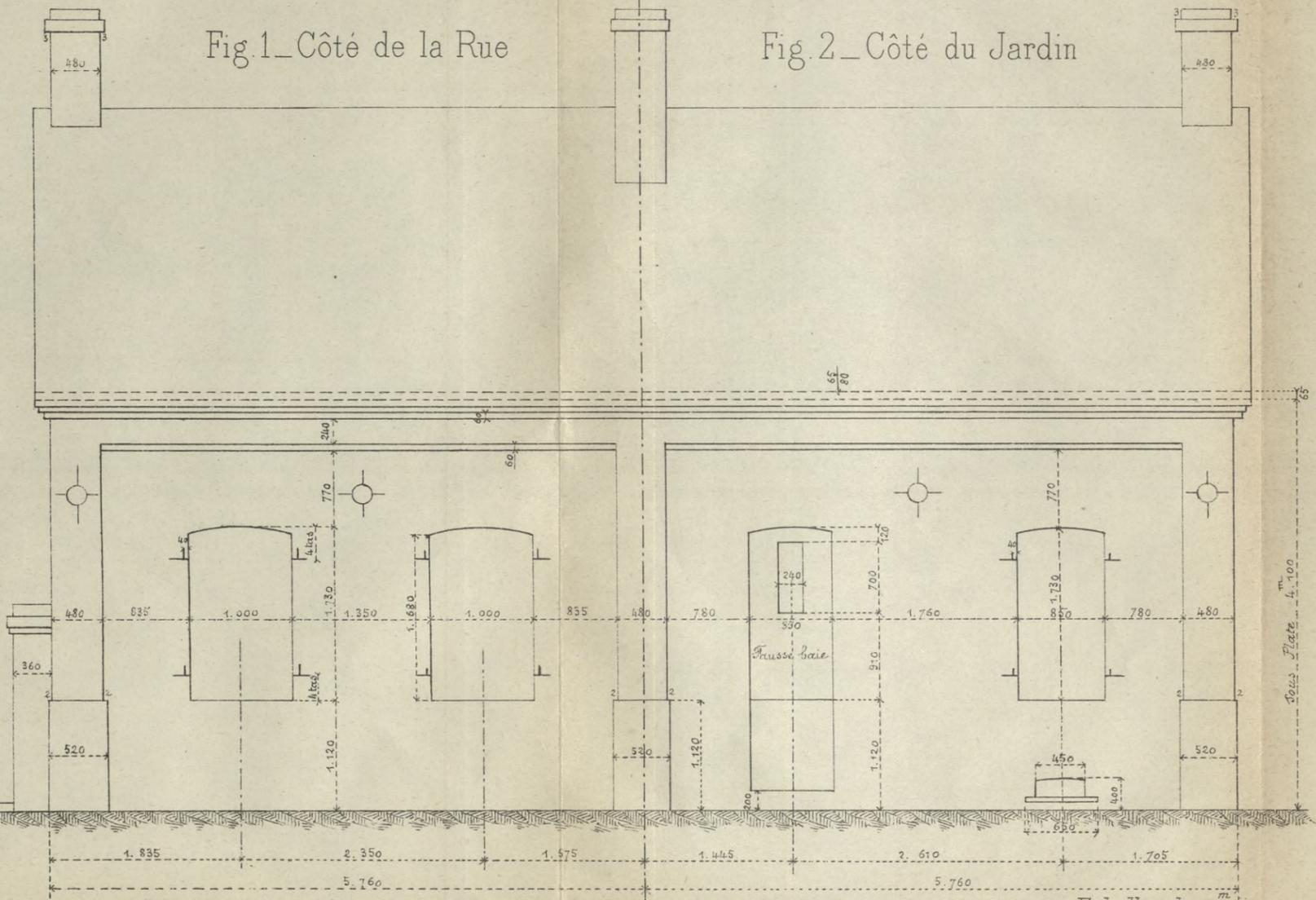


Fig. 4  
Coupe suivant A B

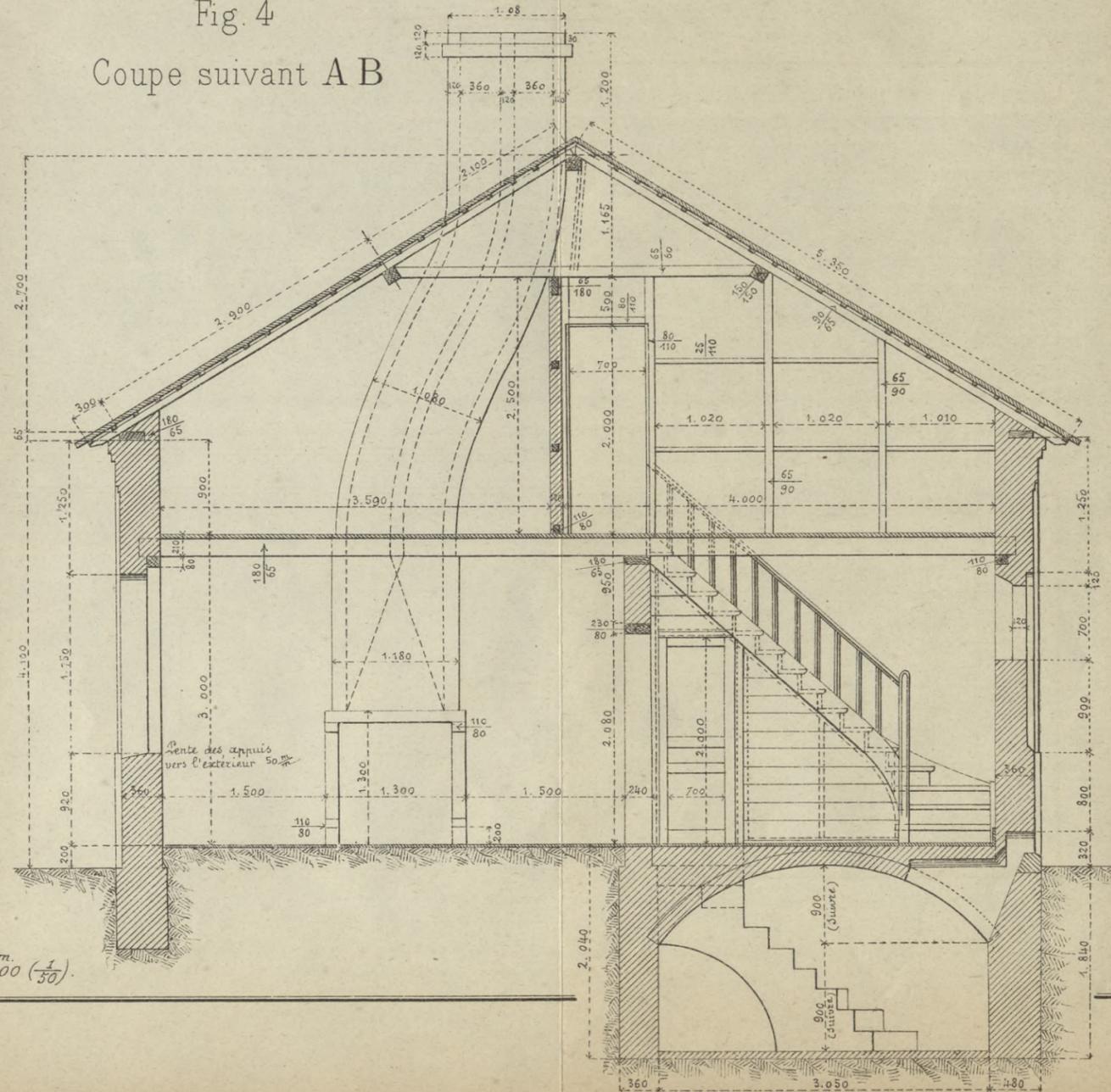
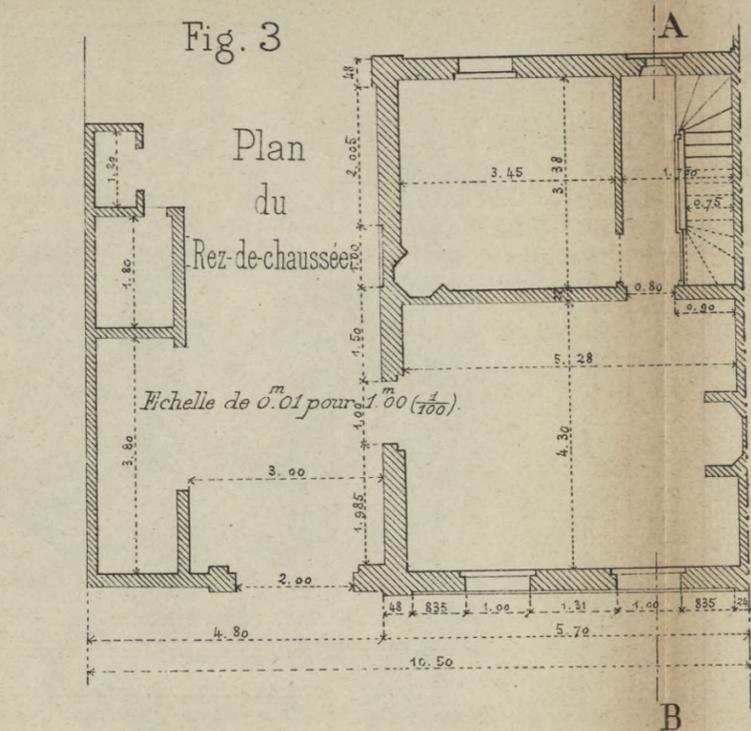


Fig. 3



Dépendances



**DE MULHOUSE.**

*par les acheteurs, etc., de 1854 à 1888.*

RESTE A VENDRE.		SOMMES VERSÉES				RESTE DU	
Nombre.	Prix.	dans l'année.		ensemble au 30 juin.		au 30 juin.	
		FR.	C.	FR.	C.	FR.	C.
51	137,675	26,044	50	26,044	50	92,680	50
125	348,875	21,731	—	47,775	—	120,124	50
160	427,400	21,325	45	69,100	95	114,274	05
177	444,600	52,292	25	121,393	20	211,081	80
164	450,200	76,315	50	197,708	70	421,001	30
131	374,075	91,646	50	289,355	20	488,044	80
64	200,600	111,345	80	400,701	—	644,282	10
105	321,350	134,591	60	535,292	60	840,832	—
70	216,950	146,306	65	681,599	25	863,073	90
68	215,050	145,410	85	827,010	10	994,256	75
64	202,100	153,707	15	980,717	25	926,616	80
93	287,600	173,958	70	1,154,675	95	1,031,007	50
59	184,000	168,875	—	1,323,550	95	1,040,549	75
86	271,650	187,279	40	1,510,830	35	1,169,321	90
72	209,950	195,257	85	1,706,088	20	1,224,029	10
48	118,050	236,974	85	1,943,063	05	1,211,931	35
33	71,550	209,707	40	2,152,770	45	1,210,990	—
34	75,400	101,012	—	2,253,782	45	1,181,715	05
45	114,400	135,371	45	2,389,153	90	1,074,893	30
45	115,700	169,498	85	2,558,652	75	980,565	10
18	40,700	171,768	80	2,730,421	55	955,572	10
6	15,700	189,965	15	2,920,386	70	854,156	40
2	6,600	211,339	80	3,131,726	50	796,470	50
3	9,250	188,063	40	3,319,789	90	755,051	80
15	53,650	155,228	90	3,475,018	80	714,800	05
14	51,100	141,828	25	3,616,847	05	619,194	30
7	25,600	120,262	30	3,737,109	35	564,859	35
0	—	108,625	60	3,845,734	95	517,017	65
4	13,000	113,685	05	3,959,430	—	481,539	65
2	6,600	107,737	80	4,067,167	80	468,311	85
2	6,600	96,147	70	3,163,315	50	448,295	50
2	6,600	97,676	55	4,260,992	05	418,455	05
0	—	100,794	30	4,361,786	35	410,711	90
0	—	92,321	50	4,454,107	85	385,452	55
0	—	95,261	—	4,549,368	85	459,601	25
—	—	34,652	10	4,584,020	95	424,949	15

A côté de ces résultats de la plus haute importance, on a signalé<sup>1</sup> une difficulté : ayant à faire supporter le coût des fondations du sous-sol et de la toiture à un seul logement, celui-ci revient plus cher que s'il y avait plusieurs logements superposés. Aussi, a-t-on constaté, à Mulhouse même, dans un recensement fait en 1884, que les acquéreurs de maisons sous-louaient fréquemment une ou deux chambres; on a trouvé, en effet, une moyenne de 7 à 8 habitants par maison, alors que la famille des propriétaires n'en comportait que 5 ou 6.

On a dû fermer les yeux sur ces sous-locations de chambres garnies à des célibataires hommes ou femmes et laisser sans exécuter l'article du contrat d'acquisition qui porte que « la faculté de sous-louer sans autorisation de la Société est interdite pendant les dix années qui suivent la date de la construction ».

La cité mulhousienne est ce qu'on a voulu qu'elle fût; toutes les maisons construites sont devenues la propriété des ouvriers.

Les grandes maisons à étages et à petits logements qui ont été élevées, ces dernières années, dans son voisinage, sur les terrains encore libres, forment autour de la cité ouvrière comme une enceinte fortifiée, à l'abri de laquelle elle se cache à l'ombre de ses arbres.

Comme nous l'avons déjà dit — et les faits et les chiffres rapportés ici ont une éloquence qui rend tout commentaire superflu — c'est à l'initiative aussi clairvoyante que pratique, au zèle aussi infatigable qu'éclairé de M. Jean Dollfus qu'est dû le succès de l'œuvre des cités ouvrières de Mulhouse. Né avec le siècle, il restait encore debout, il y a deux ans — comme l'a écrit un économiste éminent qui fut honoré de son amitié<sup>2</sup> — après une vie exceptionnellement remplie<sup>3</sup> non seulement comme industriel,

---

<sup>1</sup> M. Auguste Lalance. (*Séance du Congrès international des Habitations à bon marché* du vendredi 29 juin 1889.)

<sup>2</sup> M. Frédéric Passy, membre de l'Institut. (*Séances et travaux de l'Académie des sciences morales et politiques*. — Décembre 1888, page 769.)

<sup>3</sup> *Un chef d'industrie alsacienne. Vie de Jean Dollfus*, par M. Ivan Zuber, secrétaire du Comité d'utilité publique de la Société industrielle de Mulhouse.

mais aussi en faisant le bien et en laissant après lui « un imposant ensemble de fondations durables » et « un long héritage de précieux exemples ».

Aux yeux de tous, l'œuvre des cités ouvrières de Mulhouse est l'œuvre *personnelle* de Jean Dollfus; seule elle assurerait à sa mémoire un reconnaissant souvenir, si d'autres œuvres, peut-être moins connues, mais non moins dignes de l'être, ne venaient encore ajouter — si c'est possible — des témoignages qui ne périront pas grâce à des successeurs dignes de lui.

En face de l'exposition mulhousienne, se trouve celle de la *Société des Habitations économiques de Passy-Auteuil*, aussi appelée : *Société anonyme des Habitations ouvrières de Passy-Auteuil*, qui comprend neuf plans, coupes et élévations, et un *relief* de ces maisons, élevées impasse Boileau, que le Congrès international des Habitations à bon marché a visitées avec grand intérêt, le vendredi 28 juin 1889, sous la gracieuse direction de M. Dietz-Monnin, président de la Société<sup>1</sup>.

L'une des deux photographies exposées à côté du relief représente le passage Dietz-Monnin; l'autre donne la vue du passage Émile Meyer.

Au-dessus du relief se trouvent les trois profils, en lavis, des passages Dietz-Monnin, Émile Meyer et Cheysson, puis un plan de la villa Mulhouse avec celui des différents moyens de communication qui relient les maisons de Passy-Auteuil au centre de Paris; dans un cartouche spécial, un plan à petite échelle indique la situation de ces groupes de constructions par rapport au Champ de Mars et à l'Esplanade des Invalides. L'idée est ingénieuse, car elle permet au visiteur, peu familier avec les distances et la topographie de l'agglomération parisienne, de se faire une idée exacte de la situation des maisons élevées à l'impasse Boileau.

---

<sup>1</sup> M. le colonel du génie danois Keyper a rendu compte au Congrès de cette intéressante visite dans un rapport qui a soulevé les applaudissements unanimes de l'assemblée et dont le texte est inséré dans le compte rendu du Congrès.

Le *relief*, fort bien exécuté, nous fait pénétrer dans ces petites maisons de Passy-Auteuil; il montre les deux types adoptés : dans l'un, l'escalier qui descend du rez-de-chaussée au jardin est tout à côté des cabinets d'aisances qui, comme lui, sont en appentis, et ont été l'objet, de la part de l'architecte<sup>1</sup>, de soins spéciaux comme ventilation et comme mode d'évacuation.

Cette maison comprend un salon avec cheminée; au-dessus se trouvent une chambre et un grenier.

L'autre type élevé à Passy-Auteuil renferme une cuisine, une salle à manger et une chambre à coucher. La descente au jardin est en dehors de la maison; les cabinets d'aisances, avec tuyau d'aération et service d'eau assuré par un réservoir spécial, forment, comme dans le premier modèle, un appentis qui fait saillie sur le reste du bâtiment. L'escalier est pratiqué à côté de la cuisine. Les gros murs sont en briques de ciment comprimées, épaisses de 25 à 30 centimètres, de couleurs diverses; les murs de refend sont en plaques de plâtre posées de champ et reliées au mortier.

Nous devons également noter le plan de canalisation de tout à l'égout adopté par la Société de Passy-Auteuil. Lors de la visite du Congrès des Habitations à bon marché, nous avons été à même de juger du bon fonctionnement de ce système.

Le terrain sur lequel se sont placés les fondateurs de cette Société n'est pas uniquement celui de la bienfaisance; ils ne visent pas directement la misère<sup>2</sup>, mais ces ouvriers laborieux et rangés qui sont l'élite des travailleurs et ne parviennent pas, même au prix de lourds sacrifices pour leur loyer, à se loger convenablement.

La combinaison adoptée par la Société est celle qui a réussi à Mulhouse.

La maison du plus petit type revient à 5,500 fr. y compris les

---

<sup>1</sup> M. Jules Becquin.

<sup>2</sup> *Note sur la Société anonyme des Habitations ouvrières de Passy-Auteuil*, par M. E. Cheysson.

dépendances, le terrain, les frais de voirie, etc. Le loyer simple à 4 p. 100 l'an est de 220 fr., si l'on y ajoute 181 fr. 50 pour l'amortissement, en vingt ans, on arrive à un loyer total de 401 fr. 50 qui assure au locataire la propriété de l'immeuble au bout de ce laps de temps.

Les autres types varient de 6 à 10,000 fr. de prix de revient, le loyer est calculé sur les mêmes bases.

En signant le bail, le locataire est tenu de verser un acompte d'au moins 500 fr. qui atteste ses dispositions à l'épargne et sert de garantie à ses engagements. Un compte spécial est ouvert à l'amortissement compris dans les annuités. Si, pour une cause quelconque, l'ouvrier vient à quitter la maison, la Société retient sur les versements antérieurs le montant des loyers échus, en y ajoutant une majoration d'un quart qui en ramène le taux à 5 p. 100.

La Société ne consent le taux à 4 p. 100 que pour les locataires qui se conforment au but de l'institution, c'est-à-dire qui ont en vue de devenir propriétaires de leur foyer.

Dans une pensée fort louable, les sous-locations sont interdites; au lieu de défendre, comme à Mulhouse, au propriétaire de sa maison de la revendre avant un délai de dix ans, la Société de Passy-Auteuil a préféré stipuler, dans ses contrats, un droit de préemption en sa faveur, au prix offert par le tiers.

Cette clause qui laisse intacts les intérêts matériels du propriétaire, tout en sauvegardant les intérêts moraux de l'institution, est également applicable aux ventes amiables et judiciaires.

Le taux des actions de la Société est de 100 fr., ce qui les rend accessibles à bien des bourses, et son capital social a été limité à 200,000 fr.

Ce sont là des dispositions assez modestes, mais le bien réalisé est considérable, et d'autant plus considérable, qu'il peut servir d'exemple utile à suivre.

Nous avons déjà dit avec quelle satisfaction le Congrès international des Habitations à bon marché de 1889 avait visité les mai-

sons construites par cette Société et nous nous félicitons de nouveau d'avoir pris l'initiative d'une pareille visite<sup>1</sup>.

Dans la même salle que Mulhouse et que Passy-Auteuil, on remarque sur le petit panneau, en retour, à droite, l'intéressante exposition de la *Société havraise des cités ouvrières* qui, d'après un plan que nous avons sous les yeux, aurait eu, à un certain moment, l'intention de construire une maison de grandeur naturelle.

Cette exposition comprend : trois plans; l'un reproduit un groupe de 77 maisons élevées rue de la Cité-Havraise; le second, un autre groupe de 40 maisons construites rues Desmalières et Bourdaloue; le troisième donne les coupes de ces maisons. Deux notices, en forme de tableaux, accompagnent ce plan; le relief, très bien fait, est placé au-dessous sur la cimaise.

Nous trouvons ici encore un nom dévoué à la question du logement à bon marché de la classe ouvrière, celui de M. Jules Siegfried, député, qui est président de cette société depuis sa fondation en 1871; l'administrateur délégué, depuis sa fondation également, est M. Mallet, président de la Chambre de commerce du Havre.

Cette association anonyme a été fondée au capital de 200,000 fr. divisé en 400 actions de 500 fr. chacune; les actionnaires ne doivent jamais recevoir plus de 4 p. 100 d'intérêt; jusqu'ici, cet intérêt a toujours été servi régulièrement. Le loyer, amortissement compris, est calculé sur la base de 10 p. 100 par an du prix de revient de chaque maison; l'immeuble se trouve ainsi payé en quatorze années environ; les impositions foncières et l'assurance restent à la charge de l'occupant.

Rappelons — car notre but est de faire pénétrer dans l'économie pratique de chaque institution — qu'un compte courant est ouvert à chaque locataire qui est débité de la valeur de l'immeuble,

---

<sup>1</sup> Voir le *Compte rendu du Congrès*. — Comité d'organisation. Séance du 12 juin 1889.

valeur du jour de l'entrée en jouissance et crédit de ses versements, lesquels ne portent intérêt qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. Les loyers sont payables mensuellement.

Le preneur doit, en entrant, verser comme garantie, une somme qui varie de 300 à 500 fr., suivant l'importance de la maison.

Cette garantie permet de ne pas être trop rigoureux, s'il y a des retards dans les paiements.

Le locataire peut, en plus de son loyer, faire des versements qui ne doivent pas être inférieurs, chaque fois, à 50 fr. Ces différentes sommes sont portées au crédit de son compte.

Chaque compte courant, à l'intérêt réciproque de 5 p. 100, est établi au 31 décembre de chaque année et le solde reporté au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

Si, pour une cause ou pour l'autre, le locataire désire quitter la maison qu'il habite, on lui rembourse ses versements en compte courant et le tiers environ de ses paiements mensuels.

Il n'est pas permis de vendre à boire sur le comptoir dans les maisons de la Société havraise, ni de dénaturer la vue de l'immeuble du groupe par des constructions dans les jardins.

On sait que les maisons de la Société havraise des cités ouvrières sont doubles et que chacune possède un jardin séparé; les water-closets sont dans le fond de ce jardin.

Le relief exposé représente un groupe de deux maisons du type de celles qui ont été construites sur la nouvelle rue Bourdaloue et sur la rue Desmallières.

Sauf quelques-unes des maisons élevées sur cette dernière rue, toutes ont un jardin de 50 à 150 mètres, leur façade mesure 6<sup>m</sup>,50; d'après le plan de celle qui devait être construite de grandeur naturelle à l'Esplanade des Invalides, cette façade ne serait que de 6<sup>m</sup>,30, avec un passage de 1<sup>m</sup>,20 (au lieu de 1<sup>m</sup>,40 comme le portent les documents émanés de la Société) sur le côté pour accéder à la cour, qui a 1<sup>m</sup>,80 de large sur 7<sup>m</sup>,70 de profondeur, et aux water-closets installés, après le bûcher, qui lui-même a 2 mètres.

Chaque maison possède au rez-de-chaussée: une grande chambre

donnant accès à l'habitation et ayant une sortie sur la cour; cette pièce a 5<sup>m</sup>,10 de profondeur sur 3<sup>m</sup>,30 de largeur; à côté, se trouve une autre chambre de 2<sup>m</sup>,60 de largeur sur 2<sup>m</sup>,90 de profondeur; l'escalier est adossé à cette chambre. La cuisine, qui est placée de l'autre côté, mesure 2 mètres sur 2<sup>m</sup>,30; elle donne sur la cour.

A l'étage : deux autres chambres, l'une de 3<sup>m</sup>,30 de large sur 5<sup>m</sup>,10 de profondeur; l'autre de 2<sup>m</sup>,90 sur 2<sup>m</sup>,60; la plus grande possède une cheminée et toutes deux sont éclairées par une fenêtre dont l'une mesure 1 mètre et l'autre 0<sup>m</sup>,80 d'ouverture. La hauteur des pièces est de 2<sup>m</sup>,70 au rez-de-chaussée et de 2<sup>m</sup>,50 à l'étage.

Au 31 décembre 1887, sur les 77 maisons composant la cité havraise, une était occupée par le gérant, une autre était simplement louée à l'année sans faculté d'achat; il en restait 75 sur lesquelles 61 étaient vendues par contrats notariés, et sur ce nombre, 52 étaient entièrement payées. La liquidation de cette première cité avançait donc rapidement.

Quant aux 40 maisons de la cité Desmallières, dont la création est de date plus récente, une seule était vendue et payée.

Au 31 décembre 1888, sur les 117 maisons construites par la Société, 65 étaient entièrement payées.

Il est bien constaté que l'amortissement se fait dans d'excellentes conditions et que les preneurs s'efforcent de devenir promptement propriétaires, afin de n'avoir plus à payer ni amortissement ni loyer, ce qui améliore notablement leur situation pour leurs vieux jours.

Le prix de vente des maisons de la Société havraise varie de 3,000 à 6,000 fr. suivant la grandeur des jardins et des caves.

Lorsque le locataire a payé le tiers de l'immeuble, il peut l'acquérir par acte notarié. Les frais d'acte sont à sa charge. La Société, dans ce cas, conserve une hypothèque légale jusqu'au complet paiement.

La ville du Havre a alloué à la Société, lors de la construction du premier groupe, une subvention de 25,000 fr., ne mettant à sa charge que certaines dépenses, mais pour une somme moindre.

La Société a donné le terrain nécessaire pour les rues, et la ville s'est également chargée de l'empierrement des chaussées, des trottoirs, de l'installation de l'eau et du gaz.

Ces deux opérations de la Société havraise des cités ouvrières sont de nature à l'encourager dans de nouvelles entreprises; il est vrai qu'elle a su profiter de deux circonstances heureuses, en achetant des terrains à raison de 4 fr. 50 le mètre, tandis qu'aujourd'hui les terrains disponibles se vendraient au prix de 10 à 15 fr.; aussi la Société attend-elle une occasion favorable pour acheter de nouveaux terrains et continuer son œuvre.

A l'opposé de l'exposition de la Société havraise, on remarque celle de la *Société rouennaise des maisons à bon marché* comprenant : un relief, deux photographies encadrées, reproduisant les constructions élevées, en 1887-1889, rue Boucher-de-Perthes, un grand tableau avec cette rubrique : « *MM. les Travailleurs* », et, enfin, un vaste plan donnant l'ensemble des opérations de cette Société ainsi qu'une élévation des constructions faites par elle.

Le relief exposé montre que chaque maison, mesurant 5 mètres de façade, renferme : 1° une cave en sous-sol, de 4<sup>m</sup>,68 sur 2<sup>m</sup>,70, dont l'accès a lieu par l'escalier; 2° un rez-de-chaussée, avec une porte et une fenêtre, comprenant une salle à manger de 4<sup>m</sup>,77 sur 3 mètres, avec cheminée et accès direct sur la rue, puis, par derrière, et éclairée par une grande fenêtre, une cuisine de 2<sup>m</sup>,80 de profondeur; 3° un premier étage, contenant aussi deux pièces ayant chacune une fenêtre; ces chambres, qui peuvent en former trois au besoin, mesurent 4<sup>m</sup>,77 de large sur 3 mètres de profondeur et sont éclairées par deux fenêtres; celle qui est contre l'escalier a 2 mètres sur 2<sup>m</sup>,80 avec une demi-fenêtre; l'autre pièce a 2 mètres sur 2<sup>m</sup>,80, également avec une demi-fenêtre.

Deux des chambres possèdent une cheminée; la pièce qui est auprès de l'escalier n'en a pas.

On peut dire que la Société rouennaise des maisons à bon marché est une véritable caisse d'épargne, ainsi qu'elle l'a écrit au bas du tableau qu'elle expose et ainsi que nous allons le voir.

En mai 1889, la Société rouennaise des maisons à bon marché avait fait élever quarante maisons qui étaient toutes occupées par des ouvriers ou des employés désireux d'en devenir propriétaires; elle cède les habitations qu'elle construit au prix de revient; les maisons bâties en 1887-1888, rue Boucher-de-Perthes, ont une surface de 84 à 102 mètres environ; les unes valent 3,250 fr., les autres 3,755 fr.; elles ont chacune un jardin de 60 à 70 mètres carrés, séparé par des murs en briques de 2 mètres de hauteur; dans ce jardin, on trouve une buanderie, un bûcher et un water-closet.

La Société rouennaise des maisons à bon marché, société anonyme d'une durée de trente ans, a été constituée conformément à la loi du 24 juillet 1867, au capital de 108,500 fr., lequel a été porté à 130,000 fr. depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1889.

Le but de la Société (art. 3 des *statuts*, en date du 4 juin 1887) est de procurer des maisons saines et à bon marché à tous les travailleurs de la ville et de favoriser chez eux le goût de l'épargne en leur facilitant l'acquisition de maisons; elle s'interdit tout bénéfice autre que l'intérêt des actions.

Pour devenir propriétaire d'une des maisons construites par la Société rouennaise, il faut acquitter : 1<sup>o</sup> un dixième de sa valeur en traitant; 2<sup>o</sup> une annuité, payable par douzième et pendant seize ans, de 270 fr. ou de 312 fr., selon que l'un ou l'autre type a été choisi.

La Société est une sorte de caisse d'épargne, en ce qu'elle accepte, en compte courant, à intérêts de 4 p. 100, toute somme de 50 fr. et au-dessus qui est versée à sa caisse, dans le but de libérer l'acquéreur de ses engagements.

Le contrat définitif de vente n'est passé qu'après qu'il a été

payé cinq annuités; tant qu'il n'est pas réalisé, le preneur peut, en prévenant la Société six mois à l'avance, résilier son bail à la fin de chaque année.

Dans ce cas, s'il a rempli ses engagements, entretenu la maison en bon état, payé les impôts et remboursé l'assurance, il lui est fait remise : 1° de son versement de 325 fr. ou de 375 fr. 50 c.; 2° d'une somme de 91 fr. ou de 105 fr. par année payée.

Cette restitution faite, la Société se trouve n'avoir perçu en couverture des intérêts, des frais généraux et de la dépréciation des immeubles, que 179 fr. de location pour ce qu'elle appelle les petits logements et 207 fr. pour les grands logements.

Dans cette même salle, se trouve encore, sur la cimaise, le relief de la *Société Immobilière d'Orléans* (Loiret).

Cette Société, dont la belle devise est : « Vouloir, c'est pouvoir », a été fondée en 1879; le capital souscrit est de 425,900 fr. et le capital social de 450,000 fr.; la réserve actuelle est de 42,589 fr. 68 c.

Le relief exposé est utilement complété par un grand panneau contenant quatre photographies qui représentent : l'une la cour de la cité des Fleurs, l'autre la rue de l'Immobilière, la troisième la place des Acacias, et la dernière la rue de la Concorde.

Cette Société a pour objet, comme le porte une *Notice* sur son fonctionnement, de développer l'esprit d'épargne en facilitant l'accession à la propriété.

Ses origines ont été modestes : en 1879, deux ouvriers intelligents, mais ne disposant d'aucun capital et sans autre appui que le concours de quelques hommes désintéressés, conçurent la pensée de former une société de construction qu'ils appelèrent : Société immobilière d'Orléans, dans le double but de multiplier les petits logements, afin de parer aux difficultés créées par le renchérissement des loyers et, surtout, pour procurer à l'ouvrier père de famille un logement salubre dont il lui fût possible de devenir propriétaire dans un délai maximum de 25 années; délai qui peut, d'ailleurs, être abrégé en anticipant les versements.

Le but de cette Société est donc, comme celui des institutions ses voisines à l'Exposition d'Économie sociale, de rendre l'ouvrier propriétaire de sa maison.

Le capital social est rémunéré au taux de 5 p. 100 net d'impôt, sans préjudice de la constitution d'une réserve égale au dixième du capital social.

Avec ce capital, la Société avait construit, au 1<sup>er</sup> avril 1886, 215 maisons, — 203 à un étage dont quelques-unes avec mansardes, — 5 à deux étages et 7 à simple rez-de-chaussée, d'une valeur collective sensiblement égale, terrain compris, à 2,200,000 fr. L'importante différence entre le chiffre du capital social et la somme dépensée a été couverte par la vente de terrains, les versements de garantie, un commencement d'amortissement, les versements anticipés et, surtout, par l'emploi « de moyens hypothécaires ».

Ces 215 maisons (actuellement 228) ont toutes trouvé acquéreurs; la Société ne construit pas à l'avance, elle traite sur plan et à forfait.

L'économie des opérations de cette Société est d'ailleurs fort simple : l'ouvrier qui se présente comme acquéreur se trouve dans l'une des deux situations suivantes : ou il a réalisé quelques économies égales au prix du terrain, ou bien ses ressources n'ont pas encore atteint ce modique degré d'avancement. Dans le premier cas, la Société lui vend un terrain qu'il paie comptant et fait avec lui un marché par lequel il prend la Société comme constructeur de la maison à édifier; des plans lui sont soumis, les prix sont établis à forfait, mais le preneur a toujours la faculté, en cours d'exécution, de modifier à son gré les détails de la construction et la disposition intérieure; ce qu'il fait retrancher est diminué du total du prix du devis; ce qu'il ajoute, lui est compté en supplément au prix du même devis. Ce mode d'opérer oblige l'acquéreur à consentir, au profit de la Société, hypothèque à ses frais sur la maison construite, qui demeure à l'état de gage. Il se libère en payant annuellement 7 fr. 10 c. p. 100 du prix total, pen-

dant vingt-cinq ans, ce qui assure l'amortissement complet du capital et l'intérêt à 5 p. 100; il peut, en outre, effectuer à toute époque des paiements par anticipation et diminuer, par suite, la durée de sa libération. Il est, d'autre part, invité à améliorer les conditions premières qui lui ont été faites, en consentant un emprunt que les notaires de la Société ont jusqu'ici pu procurer au taux de 4 1/2 p. 100 au lieu de 5 p. 100, ce qui réduit l'annuité due pour intérêts et amortissement en 25 années à 6 fr. 75 c. p. 100 au lieu de 7 fr. 10 c. p. 100 sur une somme égale à moitié au moins du prix de l'immeuble.

Le prêteur prend sur la maison première inscription hypothécaire; la Société consent à ne venir qu'après lui en deuxième rang. Cette combinaison, avantageuse au premier, ne rompt pas les conditions de sa libération en 25 ans; lorsque son compte à l'égard de la Société, qui se rembourse la première, est devenu créateur, il reçoit un intérêt à 4 1/2 p. 100 égal à celui payé au client du notaire bailleur de fonds.

La Société est alors devenue, en quelque sorte, la caisse d'épargne de son acquéreur; il reconstitue dans ses caisses, par acomptes, le capital emprunté hypothécairement et le retrouvera entier à l'époque de l'échéance du remboursement du prêt.

La Société immobilière trouve profit, de son côté, à ce mode de procéder, puisqu'il la fait rentrer immédiatement dans une somme supérieure à moitié du prix de la construction et lui permet d'entreprendre des opérations nouvelles sans recourir à la réalisation d'un capital relativement considérable.

Lorsque l'ouvrier ne peut acquérir le terrain, la Société l'accueille néanmoins; elle restreint le versement en numéraire de précaution à la plus minime proportion. Parfois même, sa seule honnêteté a été acceptée comme garantie suffisante. Si l'ouvrier a des habitudes régulières bien constatées, elle traite et lui loue une maison disposée à son usage en insérant dans le bail une promesse de vente; s'il se plaît dans sa maison, il la conserve et se libère comme dans le cas précédent, en payant annuellement

pendant 25 ans 7 fr. 10 c. p. 100 du prix total. Ce deuxième système lie la Société, mais n'oblige pas irrévocablement l'ouvrier qui, pendant les douze premières années, peut résilier son bail malgré la promesse de vente qui y est insérée. Les conditions dans lesquelles s'effectuerait cette résiliation sont longuement précisées dans la formule du bail.

Les maisons de la Société immobilière d'Orléans, élevées sur caves, sont conçues avec la pensée que l'acquéreur prendra un locataire, se donnant ainsi le moyen de remplir plus fidèlement ses engagements.

Les principaux types édifiés par la Société sont les trois suivants :

1<sup>o</sup> Maison à premier étage, de 5<sup>m</sup>,15 d'axe en axe de pignons, sur 6<sup>m</sup>,30 d'extérieur en extérieur de façades, fosse et cabinet d'aisances. Son prix est de 4,000 fr. auxquels il convient d'ajouter 500 fr. de terrain, soit 4,500 fr. ; l'acquéreur doit verser annuellement, selon qu'il a payé ou qu'il n'a pas payé le terrain (4,000 ou 4,500  $\times$  7 fr. 10 c.), de 284 à 320 fr. Or, la valeur locative de l'immeuble est de 130 fr. pour le rez-de-chaussée et de 170 fr. pour l'étage, ensemble 300 fr.

2<sup>o</sup> Maison à premier étage, de 6 mètres d'axe en axe de pignons, sur 8 mètres d'extérieur en extérieur de façades avec cuisine au rez-de-chaussée; à l'extérieur du bâtiment : buanderie, fosse et cabinet d'aisances. C'est le type le plus apprécié par l'ouvrier; sa valeur est de 6,000 fr. en plus du prix du terrain, généralement payé au moment du marché; le versement à effectuer annuellement par l'acquéreur est de (6,000  $\times$  7 fr. 10 c.) 426 fr. La valeur locative de l'immeuble représente 420 fr. : 200 fr. pour le rez-de-chaussée et 220 fr. pour le premier étage. Cette maison, moyennant une dépense supplémentaire de 2,000 fr. au maximum, peut être augmentée d'une mansarde; sa valeur locative se trouve, par suite, élevée de 180 fr. et portée à 600 fr.; le quantum à payer annuellement, dans ce dernier cas, n'est que de (8,000  $\times$  7 fr. 10 c.) 568 fr.

3° Le dernier type est une maison également à premier étage, de 8<sup>m</sup>,50 d'axe en axe de pignons, sur 8 mètres d'extérieur de façades. Elle contient 4 pièces à chaque étage, qui peuvent être occupées par un ou par deux ménages; son prix avec plinthes, baguettes d'angles et papiers peints n'excède pas, terrain payé, 10,000 fr. qui, pour intérêts et amortissement en 25 ans, nécessitent un paiement annuel et moyen de (10,000 × 7 fr. 10 c.) 710 fr. La valeur locative de cette maison est de 800 fr., soit 400 fr. par étage.

L'intérêt servi aux actionnaires de la Société immobilière d'Orléans a été, jusqu'en 1888, de 5 p. 100; au 31 décembre 1888, il a été fixé à 4 1/2 p. 100, non compris l'impôt.

Nous ajouterons que la mort est venue malheureusement frapper, en dix ans, plus d'une vingtaine de chefs de famille acquéreurs des maisons construites par la Société et qu'il en résulte des situations très dignes d'intérêt auxquelles celle-ci s'est fait un devoir de venir en aide.

Ajoutons que cette faculté, on pourrait presque dire dans ce cas cette nécessité, de prendre un sous-locataire n'est pas à l'abri de critiques; car le principal locataire peut louer au détail presque toutes les pièces de sa maison et se trouver ainsi logé pour fort peu de chose.

La Société immobilière d'Orléans qui encourt ce reproche a, néanmoins, beaucoup bâti, et si ses maisons elles-mêmes n'ont pas tous les dégagements désirables, si les logements qu'elle a construits sont un peu entassés, elle a eu toutefois le rare bonheur d'empêcher le renchérissement des petits loyers dans la ville d'Orléans.

En pendant à l'exposition de la Société immobilière d'Orléans, on remarque le plan des maisons construites par la *Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône*; ce plan, qui est daté de 1889, a été dressé par M. Charles d'Albert, architecte.

Il complète et explique fort bien cette intéressante exposition qui doit figurer ici, car, au milieu de la salle, se trouve un grand relief exécuté par M. A. Royan, sculpteur, et, sur le côté gauche

en entrant, une maquette au dixième, des fosses hygiéniques et de pénétration à l'égout, qui ont été créées à Marseille pour l'usage de ces maisons.

Notons tout spécialement la coupe d'une fosse diluante à l'échelle de 0<sup>m</sup>,05 par mètre. Ce système mérite, en effet, une explication.

Chaque maison reçoit une quantité d'eau potable, provenant du canal de Marseille, de 864 litres par 24 heures. Une caisse-réservoir, à la hauteur du premier étage, permet la distribution de cette eau à la cuisine, au lavoir, dans le jardin et aux lieux d'aisances. Le trop-plein, de même que les écoulements du lavoir et de la cuisine, plonge dans la fosse des lieux et concourt à la dilution des matières.

Les fosses construites sont conformes au modèle en relief exposé dans la section XI; elles sont en bonne maçonnerie de moellons de roche vive, au ciment, de 0<sup>m</sup>,50 d'épaisseur sur massif de béton, au ciment, de 0<sup>m</sup>,40 d'épaisseur. Chaque fosse est revêtue intérieurement d'un enduit au ciment Portland de 0<sup>m</sup>,025 d'épaisseur et les angles horizontaux et verticaux sont raccordés en anses de panier. La fosse est recouverte d'une voûte de 0<sup>m</sup>,11 d'épaisseur en briques et ciment, enduite comme la maçonnerie; elle est surmontée d'une cheminée en briques, portant le regard en fonte au niveau du trottoir. Le regard ferme hermétiquement et l'expérience aurait déjà démontré que, malgré sa simplicité, ce système répond aux exigences de l'hygiène.

Un syphon, placé sous l'appareil des cabinets, intercepte complètement le passage des gaz qui pourraient pénétrer dans la maison. En outre, le tuyau de chute de l'appareil, ainsi que ceux des eaux provenant du lavoir et de la cuisine, descendent jusqu'au fond de la fosse; de cette manière, leur section intérieure ne se trouve jamais en contact avec la partie haute de la fosse, au-dessus de la naissance du syphon de déversement. Le dégagement de la fosse s'opère dans un petit puisard, au moyen d'un tuyau syphonnant en grès, afin de maintenir le principe de l'absolue

herméticité de la fosse, condition nécessaire pour la complète dilution de la matière fécale.

Les petits regards de déversement sont tous traversés par un tuyau en poterie spéciale, se dirigeant du bout de chaque rangée de maisons jusqu'à l'égout. Une disposition particulière permet de donner de temps à autre à ce tuyau, et par conséquent aux petits puisards, une forte chasse d'eau, précaution presque superflue, assure-t-on, vu la pente générale de 0<sup>m</sup>,02 par mètre du tuyau et la nature absolument liquide de l'écoulement.

Ce système, sur les détails duquel nous avons cru utile d'entrer, est considéré comme préférable à celui des puisards à fosses mobiles, tinettes avec ou sans filtres; mais il n'est pas sans rencontrer des critiques, surtout de la part des fabricants de sels d'engrais.

C'est le « tout à l'égout » si vanté par les uns, si blâmé par d'autres; dans les maisons de la Capelette, on peut dire qu'il y a un véritable luxe de nettoyage; ce ne sont pas ceux qui poursuivent le bien-être de la classe peu aisée qui sauraient s'en plaindre.

Ces maisons renferment au rez-de-chaussée: un salon, une cuisine; au premier étage, trois chambres et un lavoir dans le jardin.

En plan, chaque maison comprend: une cave mesurant 2<sup>m</sup>,25 de largeur sur 7<sup>m</sup>,55 de profondeur; le rez-de-chaussée renferme les water-closets placés, à gauche en entrant, contre le palier de l'escalier; à droite, se trouve la cuisine, qui mesure 2<sup>m</sup>,80 sur 2<sup>m</sup>,20, avec une fenêtre, et un salon de 5<sup>m</sup>,10 de large sur 2<sup>m</sup>,50 de profondeur, muni d'une cheminée et éclairé par une fenêtre et une porte-fenêtre qui donne accès, par un escalier, au jardin dans lequel est établi le lavoir.

Au premier étage, on trouve un débarras, à côté de l'accès de l'escalier; puis, à droite, une chambre de 2<sup>m</sup>,25 sur 2<sup>m</sup>,25; à gauche, une autre chambre de 4<sup>m</sup>,95 sur 3<sup>m</sup>,50, et enfin, une grande pièce de 3<sup>m</sup>,10 sur 4<sup>m</sup>,05. Cette dernière, munie d'une

cheminée qui correspond à celle du salon, est éclairée, comme les deux autres pièces, par une grande fenêtre.

En élévation, la cave a 2<sup>m</sup>,50 de hauteur; le rez-de-chaussée 3 mètres; le premier étage 3<sup>m</sup>,05; l'accès se fait directement sur la rue vis-à-vis l'escalier intérieur.

Divers tableaux nous font pénétrer encore davantage, s'il est possible, dans cette heureuse tentative de la Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône; l'un donne le plan général du quartier à 0<sup>m</sup>,002 par mètre; deux autres tableaux reproduisent une étude relative à la construction d'un quartier ouvrier par cette Caisse d'épargne. La surface du terrain acquis est de 4,333<sup>m</sup>,91, la surface des lots de 3,066<sup>m</sup>,80, ce qui donne, pour les rues, une superficie totale de 1,267<sup>m</sup>,11. Le terrain acheté pour établir un boulevard d'accès a coûté 5,000 fr.

Un dernier tableau indique le lotissement.

Le relief est un modèle au cinquantième; il reproduit le quartier d'habitations ouvrières créées à la Capelette, dans la banlieue de Marseille, en partie en bordure sur le chemin de fer Saint-Charles à Marseille-Prado.

Chaque maison, d'après un devis que nous avons sous les yeux, devait coûter 6,415 fr. 91 c.; mais, par suite d'un rabais consenti lors de l'adjudication, la dépense sera réduite à 6,197 fr. 77 c., auxquels il conviendra d'ajouter un imprévu de 150 fr., avec le terrain nécessaire pour la maison (41<sup>m</sup>,96 à 2 fr. 75 c.) et pour le jardin (91<sup>m</sup>,38 à 2 fr. 75 c.); on arrive au chiffre total de 6,414 fr. 45 c.

Avec les diverses charges, telles que l'établissement des rues, clôtures, égouts et boulevard d'accès, on atteint une dépense définitive de 7,894 fr. 55 c. par maison.

Une fois le côté terrain et construction examiné rapidement, il y a lieu de donner une idée de l'économie générale de cette importante entreprise.

C'est l'heureux emploi que la Caisse d'épargne de Lyon a fait d'une somme prise sur son capital pour une œuvre de bien popu-

laire — les logements ouvriers — qui a servi de guide à l'entreprise de Marseille.

M. Eugène Rostand, président de la Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône, a été l'importateur à Marseille de cette pensée de l'emploi des fonds des caisses d'épargne à la construction de logements à bon marché; il s'est inspiré, après une longue et patiente étude, des précédents; il a compris qu'il y avait là une œuvre utile à poursuivre, et à ce double titre, l'exposition des maisons ouvrières de la Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône à la Capelle mérite un examen spécial.

Il ne s'agit pas de l'emploi des dépôts des caisses d'épargne; on a demandé cet emploi à Londres<sup>1</sup> et à Paris<sup>2</sup>; il n'est question ici que de la mise en œuvre de notre organisation légale actuelle.

Les caisses d'épargne peuvent, aux termes de la loi française, contribuer au développement de la construction des habitations à bon marché; mais le peuvent-elles dans une mesure satisfaisante et n'y a-t-il pas là encore une réforme utile à poursuivre<sup>3</sup>?

Le Comité d'organisation du Congrès international des habitations à bon marché, tenu à Paris en juin 1889, avait proposé de comprendre « parmi les ressources auxquelles il peut être fait appel » pour la construction des maisons à bon marché les « réserves des caisses d'épargne ». Le Congrès, après une intéressante discussion, a reconnu que « l'intervention des caisses d'épargne dans le développement des habitations à bon marché est légitime et utile, à condition de demeurer circonspecte » et qu'elle peut « se réaliser sous des formes diverses »; que le législateur peut et

---

<sup>1</sup> Commission des logements ouvriers instituée en 1885 et dont faisait partie S. A. R. le Prince de Galles.

<sup>2</sup> M. Paul Leroy-Beaulieu et M. Langlois ont demandé que des prêts de l'État fussent consentis sur les fonds des caisses d'épargne pour élever des maisons à bon marché.

<sup>3</sup> Rapport de M. Antony Roulliet au Congrès international des Habitations à bon marché. — Paris, 1889. Imprimerie nationale, p. 18.

doit, par exemple, favoriser cette intervention « en reconnaissant la liberté d'emploi des réserves ».

Bien que la Caisse d'épargne de Strasbourg ait fait construire directement des maisons d'ouvriers et que cet exemple n'ait pas été ignoré du Congrès, plusieurs de ses membres ont paru ne pas être d'avis de voir les caisses d'épargne construire elles-mêmes des maisons pour les louer. Sur la demande de M. Rostand, le Congrès a adopté une résolution additionnelle portant que cette intervention, comme nous venons de le dire, doit être « circonspecte » ; mais il a admis que 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 ».

A Marseille, on a pensé — et pensé avec raison — que ce placement en immeubles était l'un des plus sûrs, et que se proposer de constituer à la classe peu aisée un foyer domestique salubre était une entreprise digne d'être tentée.

M. Rostand proposa, dans ce but, à l'assemblée générale de 1888, de placer 250,000 fr. sur la fortune de la Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône, en constructions et prêts pour construction d'immeubles destinés à des familles ouvrières ; on demandait d'employer 160,000 fr. environ pour l'édification de maisons de famille destinées à l'usage des travailleurs peu aisés, lesquelles maisons seraient susceptibles d'acquisition par annuités ; 70,000 fr. en prêts hypothécaires et 50,000 fr. pour aider à l'établissement d'une Société spéciale.

Un décret du 13 août 1888, rendu sur l'avis conforme du Conseil d'État, ayant autorisé l'emploi de 160,000 fr. en constructions, faites directement par la Caisse, M. Ch. d'Albert, architecte, prépara un projet qui a été adopté et que reproduit le relief exposé dans la Section XI de l'Exposition d'Économie sociale.

Dix de ces maisons sont achevées.

Le 4 février 1889, un second décret autorisa l'emploi de

90,000 fr. en prêts hypothécaires et concours à la constitution d'une nouvelle Société.

La Caisse a commencé les prêts hypothécaires et participé à la constitution de la *Société anonyme des Habitations salubres et à bon marché de Marseille*, fondée le 23 mai 1889, au capital de 250,000 fr. couvert par une souscription publique. M. Eugène Rostand a été élu président de cette Société.

L'œuvre poursuivie à Marseille est de celles qui appellent le plus vivement l'attention de tous ceux qui ont souci du bien-être social, et, à ce titre, nous avons cru devoir lui consacrer un examen détaillé.

Dans la salle plus particulièrement consacrée aux expositions étrangères, on rencontre l'envoi fait, un peu tardivement, par la *Société anonyme rémoise pour l'amélioration des logements à bon marché*<sup>1</sup>, d'un petit relief reproduisant le type adopté par elle. Ce sont des pavillons entièrement isolés contenant chacun 8 logements complètement indépendants : 4 au rez-de-chaussée et 4 au premier étage.

Chacun de ces logements a une entrée indépendante : ceux du premier étage par un escalier particulier donnant sur la rue, avec porte spéciale, de façon à éviter à chaque locataire toute communauté.

Ces pavillons, entourés de gros murs en façade, sont séparés en quatre par des murs de 0<sup>m</sup>,50 d'épaisseur, de sorte que chaque appartement occupe un angle et profite de deux expositions. Tous ces logements possèdent une entrée, deux chambres, une cuisine, un cabinet d'aisances à l'anglaise, un sous-sol pour les locataires du rez-de-chaussée ou un grenier pour ceux de l'étage.

Les derniers pavillons construits contiennent, en outre, une mansarde auprès du grenier.

La surface occupée par chaque logement est de 35<sup>m</sup>,60.

La Société a aussi fait construire 8 maisons séparées contiguës renfermant chacune : un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier

---

<sup>1</sup> M. Gosset, architecte.

étage, un grenier, un water-closet, avec facilité de convertir une partie du grenier en mansarde.

Les maisons collectives qui comprennent 8 logements occupent chacune une surface de 12 mètres sur 15 mètres ; les 4 logements du rez-de-chaussée contiennent un sous-sol, une entrée, une cuisine de 5 mètres de surface avec évier en fonte émaillée et tuyau d'écoulement pour les eaux ménagères, des tablettes et un tuyau de fumée; la grande chambre, à deux lits, avec armoire et cheminée, a une surface de 17<sup>m</sup>,25 ; elle est aérée par une grande fenêtre ; la chambre d'enfants mesure 7<sup>m</sup>,50 de superficie ; le cabinet d'aisances est muni d'un siège inodore.

Les quatre logements de l'étage ayant, comme nous l'avons dit, chacun un escalier séparé et un grenier, se composent d'un palier, d'une cuisine munie d'un évier, d'un tuyau de fumée et de tablettes ; les deux chambres à coucher ont la même surface que celles du rez-de-chaussée ; les water-closets sont également semblables.

A l'avenue Bétheny, chaque logement a coûté 2,708 fr. 60 c. ; sur la route de Bezannes, la dépense des constructions s'est élevée, par logement, à 2,802 fr. 75 c. pour les maisons les plus anciennes et seulement à 2,571 fr. 85 c. pour celles élevées plus récemment.

Le prix de revient est donc de 120 fr. par mètre de superficie pour les constructions de l'avenue de Bétheny, et de 124 fr. 50 c. pour celles de la route de Bezannes.

Les rues qui séparent ces maisons ont de 9 mètres à 10 mètres ; elles sont macadamisées ; les pavillons sont entourés de ruisseaux en pavés cimentés, avec pente de 0<sup>m</sup>,015 par mètre, suffisante pour l'écoulement des eaux pluviales et ménagères.

Les fosses d'aisances sont communes à quatre logements et la Société se charge de la vidange.

Les eaux de la ville sont distribuées par des bornes-fontaines adossées aux pavillons (avenue de Bétheny) et par des puits forés pour les constructions de la route de Bezannes.

Les constructions élevées par la Société rémoise se trouvent aux extrémités de la ville; elles sont contiguës à des terrains de culture qui forment des angles rentrants entre de longs massifs d'habitations construites le long des grandes routes; la situation est élevée et l'aération parfaite.

Le nombre des maisons construites est de 14, soit 104 logements.

La Société anonyme rémoise ne date que de 1882; elle a été fondée au capital social de 500,000 fr. divisé en 1,000 actions de 500 fr., dont les trois quarts versés, soit 375 fr. par action, soit en tout : 375,000 fr.

Son but n'est pas seulement de construire des maisons destinées aux ouvriers et aux petits employés, mais encore de louer les immeubles qu'elle possède, et de sous-louer ceux qu'elle améliore.

La location se fait par baux d'un an et le paiement par mois et même par fraction depuis quelque temps.

A l'avenue de Bétheny, où les constructions s'élèvent sur une surface de 15,042 mètres, les prix varient de 16 fr. 50 c. pour les maisons séparées mais contiguës, à 14 fr. pour les appartements du premier étage et 15 fr. pour ceux avec mansarde; les logements du rez-de-chaussée sont de 14 fr. 50 c.

Route de Bezannes (le terrain mesure 3,500 mètres), le rez-de-chaussée est loué 11 fr. 50 c. et le premier 10 fr.

Dans ces prix sont compris : le balayage, le ramonage et la vidange des fosses<sup>1</sup>; l'impôt foncier et la contribution des portes et fenêtres sont payés directement par la Société.

En mai 1889, 84 logements seulement étaient loués.

La Société reconnaît que ses efforts n'ont pas été « encouragés » par suite de la crise qui sévit encore sur l'industrie linière de Reims, celle qui emploie le plus grand nombre d'ouvriers, et aussi parce que les avantages que présentent ces petits logements — qui

---

<sup>1</sup> Depuis 1885, il existe à Reims un inspecteur des fosses d'aisances qui, une fois la vidange faite, visite les fosses et fait réparer celles qui sont en mauvais état.

ne reviennent qu'à 0 fr. 45 c. par jour — n'ont pas été compris par la population.

M. Alp. Gosset, secrétaire de la Société rémoise, constate qu'il existe dans la ville une multitude de « courées malsaines où la population ouvrière persiste encore à s'entasser, au détriment de sa santé et des dangers de contagion ».

Ces pavillons, inondés d'air et de lumière, n'ont pas su jusqu'ici tenter cette population; aussi la Société attend-elle des jours meilleurs pour utiliser les vastes terrains qu'elle a acquis et y construire des logements pour la classe peu aisée.

Ici encore, il faut poursuivre patiemment son œuvre, mais ne pas se décourager; la persévérance ne peut moins faire que d'assurer le succès.

La ville de Reims, on ne saurait l'oublier, est la seule, en dehors de Paris, qui se soit préoccupée de l'épuration de ses eaux d'égout et qui, en présence de l'infection toujours croissante de la Vesle, dont la pollution déjà ancienne est bien connue, a cherché à remédier à un tel état de choses.

Le Congrès d'hygiène, voulant se rendre un compte exact de ce qui a été fait et voir les récents travaux d'épuration et d'utilisation des égouts de la ville, s'est transporté à Reims le 7 août 1889.

On sait que le lit de la Vesle, envahi par les détritits d'une ville qui a vu, en peu de temps, sa population doubler et son industrie décupler, n'est, pendant une grande partie de son parcours, qu'un vaste égout dont le fond envasé ne peut plus contenir les eaux contaminées qui se répandent sur les propriétés voisines.

Cette situation n'était pas sans compromettre gravement la santé publique, non seulement des habitants de la ville de Reims, mais aussi de la population des communes suburbaines, qui adressaient de fréquentes réclamations et protestations à ce sujet.

En août 1887, la ville de Reims passait un contrat avec la Compagnie des Eaux-Vannes, aux termes duquel celle-ci s'obligeait à épurer la totalité des eaux d'égout moyennant une redevance annuelle basée sur le volume d'eau épurée et en fournissant

150 hectares de terrains destinés à l'épuration. La Compagnie a, en outre, acheté 350 hectares de terres jusque-là improductives, à côté de celles qui lui ont été concédées par la ville et elle filtre les eaux d'égout à travers ces terrains.

Pour cela, les eaux amenées par deux grands aqueducs, sont déversées dans les champs de Baslieux, derrière le pont de Saint-Thierry, par un système de machines élévatoires, de pompes, de tuyaux, de conduits, etc.

La Compagnie a creusé 7,600 mètres de larges canaux d'assainissement que l'on peut parcourir en barque; elle a posé près de 4,000 mètres de conduites en fonte pour les eaux qui doivent être relevées, et en béton pour les eaux qui arrivent par simple gravitation, dont le calibre varie de 0<sup>m</sup>,30 à 0<sup>m</sup>,60<sup>1</sup>.

Les eaux abandonnent alors à la terre ce qu'elles contiennent de principes solides et ressortent ensuite de ces champs d'irrigation limpides et claires, de troubles et d'infectes qu'elles étaient en y arrivant.

Nous avons tenu à rappeler ces faits, car l'épuration des eaux ménagères et des vidanges s'impose à un grand nombre d'agglomérations urbaines; il y a là une question de haute administration qui touche de trop près à l'hygiène publique, pour qu'elle ne doive pas être étudiée sérieusement; l'exemple de la ville de Reims était à noter dans une étude qui s'occupe non seulement des habitations à bon marché, mais aussi des habitations salubres.

Faute d'espace dans la Section XI, *MM. Solvay et C<sup>ie</sup>* ont exposé, dans une des salles affectées aux Institutions patronales, un relief — à proprement parler trois reliefs — des habitations construites pour le personnel de leurs établissements<sup>2</sup>. En face de ces reliefs

---

<sup>1</sup> Voir les plans en relief de la ville de Reims, du réseau général des égouts, des grands collecteurs et du champ d'irrigation dans le Pavillon de l'Hygiène à l'Esplanade des Invalides et dans la Classe 49 (Matériel et procédés des exploitations rurales et forestières), ainsi que son intéressante exposition dans le Pavillon des villes (troisième salle du côté gauche).

<sup>2</sup> Un autre grand relief reproduisant les Usines Solvay et C<sup>ie</sup>, les cités pour ouvriers, les maisons pour contremaitres, employés de divers grades, ainsi que celles affectées à la direction, se trouve, au Champ de Mars, dans le Pavillon Solvay.

se trouvent des photographies des maisons ouvrières et des maisons de contremaîtres.

L'un de ces reliefs donne l'ensemble de la cité ouvrière — maisons construites et maisons en construction — qui a été établie non loin de la gare de Dombasle-sur-Meurthe.

Les autres reliefs représentent : l'un, une maison à un étage avec grenier ; l'autre, une maison à rez-de-chaussée seulement ; chacun de ces reliefs reproduit, dans l'une de ses moitiés, l'extérieur de la maison, l'autre moitié — en coupe transversale — permet de pénétrer dans l'intérieur de l'habitation.

Chaque maison possède un petit jardin entouré de palissades peintes en vert ; les cabinets d'aisances sont établis dans le jardin et sont mitoyens pour deux maisons.

La maison à étage est construite en briques ; celle qui n'a qu'un rez-de-chaussée est en pierres.

On remarque deux types différents : dans l'un, les maisons sont rangées en ligne continue ; dans l'autre, les maisons sont doubles, mais séparées les unes des autres.

Toutes ces demeures se composent au rez-de-chaussée d'une chambre et d'une cuisine ; d'un premier étage ayant deux chambres ; chacune possède une cave séparée et un « jardinet » mesurant en moyenne de 1<sup>a</sup>,75 à 2 ares de terrain.

Le service d'eau potable est assuré par la construction d'une galerie filtrante établie dans le gravier à 250 mètres de la Meurthe. L'eau est élevée par une pompe à vapeur dans un réservoir central de 125 mètres cubes de capacité, installé au milieu du groupe le plus important des habitations ouvrières et cette eau est distribuée dans chaque cité par des bornes-fontaines et des fontaines continues.

L'écoulement des eaux ménagères se fait par les caniveaux des trottoirs conduisant ces eaux « soit à un grand cours important, ou par des aqueducs en communication avec la rivière ». Des siphons sont placés à chacun des orifices de décharge dans les aqueducs pour éviter toute odeur. Ces aqueducs et caniveaux sont

continuellement lavés par les eaux des fontaines établies et alimentées par une prise d'eau distribuant 1,000 mètres cubes par jour.

La vidange est faite par la Société au moyen de pompes et de tonneaux-réservoirs inodores du système Keiser.

Le prix de revient d'un logement d'ouvrier, dans les maisons doubles séparées, s'élève à 3,860 fr. y compris 270 fr. de terrain et 100 fr. pour les clôtures, trottoirs et rues.

Les maisons de contremaîtres et employés sont aussi de divers types et d'un prix de revient beaucoup plus considérable; variant de 4,360 fr. à 25,000 fr. y compris les accessoires tels que jardins, grillages, etc.

Il y a seize ans, à peine, que les établissements de Dombasle ont été fondés et la Société Solvay et C<sup>ie</sup> a déjà construit plus de 285 maisons abritant 1,400 personnes.

Les employés et contremaîtres sont logés gratuitement; les ouvriers paient un loyer de 10 fr. à 12 fr. par mois, suivant le type de maisons qu'ils habitent.

Ce loyer représenterait, si tous les logements étaient toujours occupés, un intérêt de 3 1/2 p. 100 environ du capital immobilisé, mais il sert à couvrir en partie les frais d'amortissement, d'entretien et de surveillance, le paiement des contributions et de l'assurance, tant du logement que du mobilier des ouvriers. En réalité, déduction faite de tous ces frais, le revenu net du capital ressort à 1 et demi p. 100.

Actuellement, le village de Dombasle ne compte parmi ses habitants que les deux tiers des ouvriers travaillant aux usines, l'autre tiers est logé dans les villages voisins.

Un tableau placé bien loin de là — au Champ de Mars, dans le Pavillon Solvay, élevé dans le voisinage du Commissariat belge et en bordure sur l'avenue La Bourdonnais — montre qu'en 1878 cette importante Compagnie logeait 300 personnes, et qu'en 1887 ce chiffre s'était élevé à 1,200.

L'accroissement considérable de la population, dû au dévelop-

pement constant de l'usine, a porté les loyers dans le village à des taux très élevés, aussi la Société Solvay et C<sup>ie</sup> a-t-elle l'intention de construire, chaque année, un certain nombre de nouvelles habitations.

En outre, voulant venir en aide aux ouvriers chargés de famille et ayant un certain temps de services — à partir de vingt ans — la Société a décidé qu'à dater de 1889, il serait fait des remises de 20 p. 100, soit 25 fr., aux ouvriers ayant au moins 5 ans de services au 1<sup>er</sup> janvier 1889 et six enfants complètement à leur charge; ces remises peuvent atteindre 80 p. 100, soit 100 fr., pour les ouvriers qui comptaient 20 ans de services au 1<sup>er</sup> janvier 1889 et qui avaient également six enfants à leur charge.

La moitié de cette remise est versée en espèces à l'ouvrier à la fin de l'année; l'autre moitié est portée au 31 décembre sur un livret spécial de caisse d'épargne de la Société et rapporte 5 p. 100 avec capitalisation.

Cette dernière somme, conservée en dépôt, est remise en pleine propriété à l'ouvrier au bout de cinq ans de services ininterrompus.

Il y a là une succession de combinaisons, toutes à l'avantage de l'ouvrier, qui doivent, ce semble, assurer aux usines de Dombasle un personnel laborieux, économe et sédentaire.

Dans une autre salle de la Section XIV, bien que figurant dans le catalogue de la Section XI, on rencontre aussi un vaste relief reproduisant la *Blanchisserie et Teinturerie de Thaon*<sup>1</sup> dont la fondation, comme établissement industriel, remonte à 1872, ainsi qu'une série de maquettes de petites maisons et d'installations diverses créées en faveur du personnel de cette industrie.

Deux grands albums, qui se trouvent sur la tablette d'un meuble placé dans une salle contiguë à celle où sont les reliefs et au-dessous d'une vue générale des habitations ouvrières de la teintu-

---

<sup>1</sup> M. Armand Lederlin, administrateur.

rierie de Thaon, permettent de se rendre un compte exact de cette institution.

Ces maisons ouvrières comprennent plusieurs types : celui qui porte le n° 1 est loué 120 fr. ; le prix de revient en est de 2,925 fr. dont 2,800 fr. pour la construction et 125 fr. pour le terrain qui mesure 2<sup>a</sup>,50. Le loyer du type n° 2 est de 144 fr. ; sa valeur monte à 3,480 fr., dont 3,300 fr. pour la construction et 180 fr. pour le terrain (3<sup>a</sup>,50).

La maison dont il s'agit est double ; l'escalier, comme dans presque toutes les habitations de Thaon, est en dehors ; les water-closets sont dans le jardin.

La « maison d'ouvrier propriétaire », c'est le nom consacré dans la blanchisserie et teinturerie de Thaon, est à un étage, elle coûte 3,980 fr. ; le prix du terrain (3<sup>a</sup>,50) est de 180 fr. comme dans le type n° 2, mais la construction s'élève à 3,800 fr., dont 2,128 fr. pour la maçonnerie, 767 fr. 10 c. pour la charpente et la couverture, 552 fr. 45 c. pour la menuiserie, etc.

Cette habitation comprend : un rez-de-chaussée et un étage mansardé ; l'escalier se trouve au milieu de la construction, avec perron extérieur. La façade se compose d'une porte et de deux fenêtres.

Un autre type de « maison d'ouvrier propriétaire » figure aussi dans cet album ; celle-ci a deux étages et revient à 6,100 fr., dont 300 fr. pour le terrain (5 ares), 3,235 fr. 40 c. pour la maçonnerie, 1,216 fr. 30 c. pour la charpente et la couverture, et 941 fr. 86 c. pour la serrurerie. Cette maison a une petite porte sur le côté droit de la façade et deux fenêtres au rez-de-chaussée ; le premier étage est éclairé par trois fenêtres ; des mansardes sont au-dessus<sup>1</sup>.

Notons enfin la maison dite « des employés » qui coûte, à Thaon, 9,800 fr., dont 5,232 fr. 10 c. pour la maçonnerie, 2,143 fr. pour la charpente et la couverture, 1,327 fr. 20 c. pour la serrurerie, etc.

---

<sup>1</sup> Ces plans ne sont pas cotés.

L'escalier d'accès est encore en dehors; la maison comporte trois étages avec quatre fenêtres à chaque étage et un étage sous combles.

### Maisons contenant plusieurs logements.

Après les reliefs reproduisant des habitations à un seul logement, nous devons examiner ceux qui concernent des maisons en contenant plusieurs.

Le premier relief qui s'offre aux regards — le seul pour la France — est celui qui se trouve en face de la Société des logements à bon marché de Rouen; il représente les maisons construites par *MM. Géliot et fils*, dans leurs filatures et tissus de coton, à Plainfaing, par Fraize (Vosges).

Ces constructions sont à plusieurs logements, ainsi que le montrent les plans et photographies exposés, aussi bien dans la cité ouvrière de la Croix-des-Elles que dans celle des Gravières ou que dans la cité de Habeaurupt.

Le relief représente une maison à deux étages, avec escalier au dehors en bois découpé; le type adopté est le genre chalet.

Dans les maisons de Plainfaing, l'ouvrier paie un loyer de 2 fr. 50 c. par chambre et par mois, il a de plus la jouissance, à titre gratuit, d'une cave, d'un grenier et d'un jardin.

*MM. Géliot* ont construit, jusqu'à ce jour, trente maisons et se proposent d'en construire d'autres.

Ces habitations sont d'une extrême simplicité; la descente à la cave se fait par un escalier extérieur et non couvert; la plupart des logements se composent de trois chambres.

D'après une note manuscrite qui figure à l'Exposition, une maison — le type n° 3 — comprend quatre logements de trois chambres et quatre logements de deux chambres; la façade a 18<sup>m</sup>,10, la profondeur de la construction 9<sup>m</sup>,20. Une construction ainsi disposée revient à 12,784 fr. 94 c.

Le type n° 2 — maison à quatre logements de trois chambres chacun, deux logements de deux chambres et un logement composé de quatre chambres, coûte 13,269 fr. 96 c.

On estime qu'une maison du type n° 1 contenant huit logements, à trois chambres chacun, revient à 14,825 fr. 85 c.

Au milieu de la salle affectée aux expositions étrangères, on a placé plusieurs grands reliefs, avec coupe transversale, envoyés par le *Bureau de bienfaisance d'Anvers* (Belgique).

On peut, grâce à ces modèles, suivre les différentes phases de cette entreprise<sup>1</sup>.

L'un des reliefs montre la cité ouvrière construite en 1867<sup>2</sup> pour 168 familles, cité qui a été complétée, en 1880, par 58 nouvelles habitations.

La cité, portant le n° 2, a été élevée en 1872; elle comprend 72 maisons dont 6 seulement ont des boutiques.

La cité ouvrière n° 3 renferme 130 maisons construites en 1878.

C'est, en 1864, que le bureau de bienfaisance de la ville d'Anvers construisit, à titre d'essai, quatre maisons d'ouvriers dans le quartier de Stuienberg, peu habité à cette époque.

L'essai fut considéré comme heureux et l'administration entreprit la construction de logements pour ouvriers dans de plus grandes proportions.

En 1869, elle avait élevé 187 maisons pour un ménage et 50 maisons bourgeoises dont une partie était destinée au petit commerce.

Toutes ces maisons furent rapidement louées et n'ont pas cessé de l'être; le nombre des demandes dépasse même celui des maisons disponibles.

Au début, le prix de la location était de 3 fr., 3 fr. 25 c. et

---

<sup>1</sup> L'architecte est M. Victor Durlet.

<sup>2</sup> Cette cité porte le n° 1.

3 fr. 50 c. par semaine, pour les maisons d'ouvriers; de 16 fr. à 40 fr. par mois, suivant leur importance, pour les maisons bourgeoises.

En 1874, le loyer des maisons fut élevé à 4 fr. en moyenne par semaine.

Plus tard, ce prix a été encore augmenté et, dès le 1<sup>er</sup> janvier 1885, il atteignait une moyenne de 5 fr. par semaine.

Les maisons bourgeoises ont subi, pendant la même période, une augmentation de loyer de 4 fr. à 8 fr. par mois.

En 1881, l'administration acheta 2,820 mètres de terrain et y éleva de nouvelles constructions; comme les précédentes, ces maisons ont été louées peu après leur achèvement.

Ces habitations pour un ménage sont louées de 22 fr. à 25 fr. par mois et les maisons pour deux ménages 8 fr. 75 c. par semaine. Les maisons à boutiques se louent de 45 fr. à 60 fr. par mois.

D'après des renseignements de source officielle le produit net, tous frais déduits, est donc de 5 fr. 48 c. p. 100 du capital engagé et non de 6 à 7 p. 100 comme on l'affirmait au Congrès international des habitations à bon marché<sup>1</sup>.

Lors de la percée de la rue Nationale à travers le quartier populeux de Saint-André, la ville d'Anvers engagea l'administration du Bureau de bienfaisance à construire une série de maisons destinées à loger les ménages que l'exécution de la percée devait priver de leurs demeures.

La ville offrit d'avancer un capital de 1,500,000 fr. remboursable en intérêts et capital moyennant 66 annuités de 75,000 fr., soit à 5 pour 100. La proposition fut acceptée et le Bureau de bienfaisance acquit un terrain de 11,942 mètres situé sur l'emplacement de l'ancienne citadelle du Sud, au prix de 38 fr. 23 c. le mètre carré, soit pour une somme totale de 456,599 fr. 76 c.

---

<sup>1</sup> Séance du 27 juin 1889.

Sur ce terrain, il a été construit :

68 maisons pour quatre ménages, soit 272 habitations.

42 — — deux — 84 —

23 — avec boutiques. . . . . 23 —

Au total. . . . . 379 habitations.

Cette construction coûta, tous frais compris, 1,043,400 fr. 24 c., ce qui, avec le terrain, donne une dépense totale de 1,499,900 fr.

Le produit de ces habitations est de 101,650 fr. ; il faut en déduire, en chiffres ronds, 17,630 fr. 73 c. pour l'entretien, les eaux, les vidanges, les contributions, etc. ; le produit net ressort donc à 84,019 fr. 27 c., ce qui donne environ 5 fr. 60 c. p. 100 du capital engagé.

Ces faits sont à noter, car ils infirment ce qui a été dit au sein du Congrès international des habitations à bon marché.

Appelé à répondre à cette question : Le législateur doit-il intervenir pour autoriser les bureaux de bienfaisance à contribuer directement ou indirectement à la construction de logements à bon marché, le Congrès a répondu négativement.

Le Bureau de bienfaisance d'Anvers est le seul qui ait envoyé un relief de ses constructions à l'Exposition d'Économie sociale ; mais nous verrons bientôt que cette administration charitable n'est pas la seule qui, en Belgique, ait cru devoir venir en aide, par ce moyen, à la population indigente.

La *Société anonyme liégeoise* (Belgique), qui est l'ancienne Société liégeoise pour la construction et l'achat de maisons d'ouvriers<sup>1</sup> et qui a été autorisée par arrêté royal, en date à Ostende du 5 septembre 1874, expose, dans la même salle, un relief curieux à examiner<sup>2</sup>.

Cette Société possède divers immeubles épars dans différents quartiers de la ville ; ce sont les groupes de Basse-Wez, du Laveu,

<sup>1</sup> Cette Société avait été fondée le 6 juin 1865.

<sup>2</sup> Les bureaux de la Société sont situés rue des Wallons, 44, à Liège (Belgique).

de Saint-Laurent et du Calvaire. Ces quatre groupes renferment 74 maisons, qui ont coûté 226,000 fr.<sup>1</sup>; chaque habitation comprend plusieurs chambres.

L'un des groupes, situé dans les quartiers les plus élevés de la ville, se compose de 40 maisons séparées, ayant chacune un petit jardin. Les loyers varient selon l'importance de l'immeuble et sa situation; ils sont de 13 à 42 fr. par mois; ces derniers concernent des maisons à deux étages élevées dans la ville même<sup>2</sup>.

Le dividende distribué aux actionnaires était, encore récemment, de 4 p. 100, soit 8 fr. par action<sup>3</sup>.

Le locataire de ces maisons a la faculté de devenir propriétaire au moyen d'un amortissement basé sur le nombre d'annuités consenties; ce chiffre varie de 10 à 20 ans.

Peu après sa fondation, cette Société qui inscrivait dans son programme les mots : *spéculation* et *bienfaisance*, fit appel au concours financier de la ville de Liège. Cette demande fut repoussée.

On pouvait concevoir, disait-on, un minimum d'intérêt pour une opération qui se constitue à l'état de monopole, comme un chemin de fer, ou bien encore une opération dont il est impossible de calculer d'avance les chances de succès et qui n'acquiert son développement qu'au bout d'un certain nombre d'années, comme, par exemple, un lavoir public<sup>4</sup>.

Dans de semblables circonstances, la participation des finances municipales avait sa raison d'être et ne froissait pas des intérêts particuliers.

Cette garantie d'intérêts atteint, en effet, « les limites extrê-

---

<sup>1</sup> Lettre du collège communal de Liège en date du 24 mars 1887.

<sup>2</sup> Rapport présenté par M. le baron H. de Royer de Dour. Section belge (Exposition d'Économie sociale), Bruxelles, 1889.

<sup>3</sup> Il existe à Liège une autre société (Société liégeoise de maisons ouvrières) qui, en 1888, logeait 3,017 personnes dans 216 maisons vendues sur 431 qu'elle a construites. Le but principal de cette association est de vendre par un système d'amortissement avec paiements mensuels.

<sup>4</sup> Rapport de M. Ch. Beckers, p. 679.

mes » de l'intervention légale, si même elle ne les dépasse pas<sup>1</sup>.

La ville de Liège refusa son concours à l'entreprise ; la Société anonyme liégeoise n'en a pas moins, après sa reconstitution, poursuivi son œuvre et ses maisons sont fort recherchées par les ouvriers, car le prix de location est des plus avantageux.

Telle est, dans ses grandes lignes, l'exposition des *reliefs* qui se trouvent dans les différentes salles du Pavillon de l'Économie sociale.

---

<sup>1</sup> *Des Habitations à bon marché. — Législation*, par M. Antony Roulliet. — Paris, 1889. Guillaumin et C<sup>ie</sup>, p. 11.

### III

## PLANS, COUPES, ÉLÉVATIONS, ETC.

Comme pour les reliefs, nous étudierons d'abord les plans, coupes, élévations, etc., qui concernent des maisons à un seul logement, puis, ensuite, ceux qui reproduisent des types renfermant plusieurs logements.

#### Maisons ne contenant qu'un seul logement.

Nous retrouvons — mais pour les noter seulement — plusieurs expositions dont nous avons déjà parlé en examinant les *reliefs*; ce sont, notamment, dans la première salle, les beaux plans des *Cités ouvrières de Mulhouse* et ceux envoyés par la *Caisse d'épargne et de prévoyance des Bouches-du-Rhône*, à Marseille.

Sur le même panneau, ou plus exactement dans l'angle de ce panneau, se trouvent des plans exposés par la *Ville de Saint-Ouen* (Seine) comprenant, en outre, des élévations et des coupes de trois types d'habitations que nous notons ici — bien que deux de ces types concernent des maisons pour deux familles et même pour trois familles — car il en est un qui n'est affecté qu'à une seule famille<sup>1</sup>.

Dans cette même salle, en entrant, à gauche, *M. Émile Cacheux* a exposé une série de types créés par lui pour habitations ouvrières et maisons d'employés; les unes sont à un étage — comme aux

---

<sup>1</sup> Les plans sont exposés par M. Jean Martin, architecte à Versailles.

boulevards Murat et Kellermann — les autres seulement à rez-de-chaussée — comme au passage Murat, — ces types sont intéressants à étudier, car ce sont des créations qui ont été exécutées à Paris même.

Le groupe du boulevard Kellermann comprend quatre pâtés distincts avec de jolis jardins et des cours spacieuses. Ces maisons sont à un étage; le rez-de-chaussée en est surélevé.

La cage de ces maisons est en briques de ciment de deux couleurs; les murs de refend sont en plaques de plâtre épaisses de 0<sup>m</sup>,05.

Chaque couple d'habitation forme un tout séparé et possède un passage particulier. Au rez-de-chaussée, on trouve deux petites chambres et la cuisine; au premier, deux grandes chambres.

Toutes ces maisons ont été ou louées ou vendues par groupes, moyennant des paiements successifs.

C'est encore, au titre des maisons séparées — sinon des maisons à un seul logement dans toute la rigueur du terme — que nous devons classer l'exposition du *Comptoir central de crédit*: *E. Naud et C<sup>ie</sup>*, à Paris.

M. Naud expose un grand panneau qui ne renferme pas, à vrai dire des habitations ouvrières, mais bien des maisons à bon marché élevées à Issy (Seine) et aux Moulineaux. Une grande aquarelle, adroitement exécutée, montre divers types de maisons occupant<sup>1</sup> de vastes terrains en bordure de la Seine.

Il y a là une opération financière qui mérite examen, car elle témoigne de la possibilité de créer dans la périphérie des grandes villes des demeures saines et convenables pour cette masse de petits employés qui émigrent du centre, soit à cause de la démolition des vieilles maisons, soit en raison du prix élevé des logements.

Les terrains acquis par cette Société se trouvent dans une situation pittoresque et agréable; les moyens d'accès sont nombreux et faciles.

---

<sup>1</sup> Ce dessin est daté du 1<sup>er</sup> mai 1889.

Les premières maisons ont été construites en 1883, près de la ville d'Issy, le long de la route nationale et au pied du coteau que couvrait l'ancien parc du château d'Issy, aujourd'hui morcelé. Ces habitations ne sont point en ligne le long d'une rue; comme le montre le plan exposé à l'Esplanade des Invalides, elles sont groupées par deux, trois ou quatre et sont entourées de jardins en bordure sur des routes que l'on a multipliées ainsi que les allées. 23 maisons ont été élevées; elles forment six groupes : trois de trois habitations, deux de quatre et un de six.

La première maison construite à Issy coûta 7,000 fr. dont 1,000 fr. pour le terrain; elle comprenait, au rez-de-chaussée : un vestibule, une cuisine et une salle à manger; au premier : deux chambres et les water-closets. Sa façade était de 7 mètres; sa superficie de 35 mètres; le jardin avait une étendue égale.

Bien qu'elle ait été immédiatement vendue, les entrepreneurs comprirent que ce bon marché n'était pas une condition essentielle de succès; ils résolurent de modifier ce type et, notamment, de construire sur cave les nouvelles habitations.

Aujourd'hui, on peut résumer en trois types principaux les maisons élevées par le Comptoir central de crédit; les unes sont la reproduction de celle que nous venons de décrire; les autres comprennent : au premier étage, trois chambres et coûtent de 11,000 fr. à 15,000 fr.; enfin, celles du troisième modèle, avec une cuisine, deux ou trois pièces au rez-de-chaussée, trois chambres au premier et une ou plusieurs au deuxième étage, atteignent, jardin compris, la somme de 25,000 fr.

Ce ne sont pas des maisons ouvrières — cela va sans dire — mais ce sont, relativement, des habitations à bon marché et surtout des habitations salubres.

De grandes facilités sont accordées pour le paiement; plusieurs de ces maisons ont été achetées comptant, d'autres ont été soldées en sept ou dix ans. La plupart des preneurs ont accepté une combinaison de paiement en 20 annuités égales, calculées sur le pied de 8 p. 100 du prix de vente. 5 p. 100 sont affectés à

l'amortissement et 3 p. 100 pour les intérêts du prix de vente et les faux frais inévitables en toute affaire de ce genre. A titre de garantie, une annuité, un semestre ou même un trimestre, sont exigés d'avance.

Les 37 maisons construites par le Comptoir Naud et C<sup>ie</sup>, — dont 14 aux Moulineaux — ont coûté 350,000 fr.; en moyenne, chaque maison couvre une surface de 50 mètres carrés et le sol qui lui est attribué, a une superficie de 230 mètres carrés.

La construction revient, en moyenne, à 9,460 fr. et le terrain, à 16 fr. 50 c. le mètre, représente 3,795 fr.; au total : 13,255 fr. pour chaque maison.

Sur ces 37 maisons, 25 ont été vendues ou louées avec promesse de vente; une a été vendue et payée comptant; 8 ont été stipulées payables en dix ans; 4 en quinze années; 12 en vingt annuités. Trois acquéreurs se sont entièrement libérés par anticipation.

Il est curieux de noter la profession des acquéreurs de ces habitations; sur les 25 maisons vendues ou louées avec promesse de vente, 10 sont occupées par des commis de ministère, de banque, des représentants et des employés de commerce; 10 autres par des commerçants; 3 par des personnes exerçant des professions libérales et 2 par des rentiers.

De tels résultats étaient à signaler ici, car ils attestent la possibilité de construire à des prix relativement modiques dans le voisinage même de Paris et témoignent des besoins auxquels satisfaction peut être donnée.

Cet exemple prouve, en outre, qu'il est possible d'assurer aux capitaux employés un revenu modéré mais sûr et semble de nature à engager les capitalistes à tenter des entreprises de ce genre.

L'entreprise financière de M. E. Naud est presque à Paris et ne paraît devoir profiter qu'aux habitants de la capitale, l'exposition de *M. Dessaignes*, au contraire, concerne une œuvre philanthropique exclusivement destinée aux habitants des campagnes.

Cette exposition qui rentre dans la catégorie des maisons ne

contenant qu'un seul logement, mérite une attention toute particulière, car elle concerne exclusivement la population rurale toujours si négligée et dont les habitations sont fort loin d'être des demeures saines, si elles sont des maisons à prix modérés.

Étudier la question au seul point de vue des villes n'est pas suffisant ; à côté de ces masses humaines qui s'entassent dans les centres urbains, attirées par ce qu'elles croient de gros salaires, il y a, notamment en France, toute une nation — et cette nation est la France — qui vit dans des demeures bien souvent insuffisantes.

Pour elles, les améliorations sont presque inconnues ; les progrès de l'hygiène n'ont pas encore assez franchi l'enceinte de l'octroi et les efforts des hommes de bonne volonté ont échoué au seuil de ces demeures rurales, non pas toujours, il est vrai, par leur faute, mais parce qu'ils avaient à vaincre de vieilles coutumes, des habitudes invétérées, des préjugés datant de plusieurs siècles.

Si le logement dans les villes revêt une importance primordiale, en raison des intérêts généraux mis en jeu, si l'hygiène urbaine exige de profondes modifications, l'habitation rurale n'est pas sans appeler l'attention de ceux qui poursuivent l'amélioration du sort de tous.

Il y a beaucoup à faire à la ville ; il n'y a pas moins à faire au village.

M. Dessaignes, ancien député, maire de Champigny-en-Beauce (Loir-et-Cher), qui peut être rangé parmi ceux partageant cette conviction, a envoyé à Paris divers plans et notices de la *Cité de maisons d'ouvriers agricoles* qu'il a généreusement fondée à Champigny en vue d'arrêter, dans la mesure du possible, l'émigration vers les villes des travailleurs ruraux qui ne trouvaient pas, dans ce pays, de logements suffisants et convenables.

Toutes les conditions souhaitables d'hygiène et de salubrité sont négligées dans les villages de la Beauce blaisoise ; souvent il n'existe, dans ces demeures, qu'une seule chambre où père et mère, enfants de tous âges et de tous sexes sont accumulés. L'aération y

est nulle ou insuffisante, les eaux ménagères, les fumiers et les purins sont à un niveau inférieur au sol de l'habitation et celui-ci inférieur au sol de la voie publique.

M. Dessaignes a voulu, comme il l'a écrit, « faire le contraire de tout cela », et c'est dans ce but qu'il a fondé la Cité agricole de Champigny-en-Beauce.

Alors que les communes environnantes voient leur population diminuer, celle de Champigny est en progrès.

Le plan exposé est à l'échelle de  $\frac{1}{10000}$  ; il donne une idée exacte des constructions élevées sur la rue de Budan.

Cette rue, de 8 mètres de largeur sur 235 mètres de longueur, met le nouveau quartier en communication directe avec deux des rues du bourg ; une seconde, perpendiculaire à la première, ayant 141 mètres de longueur, communique, à l'autre extrémité, au chemin vicinal.

Chaque maison comporte un corps de bâtiment composé d'une cuisine et d'une chambre à coucher se communiquant. Une grande alcôve a été ménagée dans la cuisine ; un escalier « remplaçant les échelles habituelles, toujours si dangereuses, permet l'accès aux femmes et aux enfants des greniers régnant sur tous les bâtiments ».

Le sous-sol contient une petite cave voûtée. Une porte intérieure donne accès au bâtiment en retour servant à l'exploitation ; celui-ci comprend une écurie et une étable qui ont aussi une porte extérieure, puis une petite grange, un toit à porcs et un poulailler.

Le système adopté est celui des maisons jumelles ; l'entrée commune donne accès à une cour dont les fumiers sont séparés par un mur à hauteur d'appui.

Le jardin, divisé en deux par une haie vive, a aussi une entrée permettant l'usage commun d'une pompe et d'un four, derrière lequel sont les cabinets d'aisances.

L'habitation — n'oublions pas que nous sommes à la campagne — n'a que trois ouvertures et serait néanmoins, assure-t-on, suffisamment aérée et éclairée.

Le sol de ces maisons est élevé de 0<sup>m</sup>,40 au-dessus de celui de la rue, ce qui constitue une innovation réelle et une amélioration importante dans les habitations rurales; tous les murs sont en moellons calcaires et non en terre, comme trop souvent.

A côté des maisons jumelles, il y a aussi des maisons isolées, au nombre de 12, qui possèdent un jardin de 5 ares, et sont en bordure sur la rue Budan; ce sont celles qui figurent dans la Section XI, avec différents autres types variant assez peu les uns des autres.

Notons, enfin, des habitations destinées aux veuves d'ouvriers agricoles sans enfants ou dont les enfants sont établis; pour celles-ci, que leur situation rend si dignes d'intérêt, il leur suffit de deux pièces, mais l'escalier conduisant au grenier est indispensable, car ces femmes peuvent tenir leur petit ménage souvent jusqu'à un âge fort avancé.

Toutes ces maisons ont été construites dans des conditions évidentes de bon marché; le moellon, pris sur place, ne revenait qu'à 4 fr. le mètre cube; la chaux, fabriquée sur les lieux, ne dépassait pas 15 fr. le mètre cube. Ces habitations sont louées à des prix modérés, en moyenne 100 fr., ce qui ne représente guère que 2 p. 100 du capital engagé, leur construction ayant coûté environ 5,000 fr.

Des eaux de source abondantes à 2 mètres du sol ont permis d'établir des puits et un lavoir à l'usage commun des habitants de la cité. Ajoutons que des parcelles de terres labourables peuvent être attachées à chaque maison et que les locataires ont la faculté de se rendre acquéreurs de la demeure qu'ils occupent à des conditions de paiements échelonnés, suivant des bases empruntées aux tables d'amortissement du Crédit foncier de France.

Si nous n'avions en vue que le logement, nous devrions encore parler de constructions à usage purement agricoles, de la maison de retraite pour les invalides agricoles<sup>1</sup>, des salles d'asile pour

---

<sup>1</sup> Cette Maison de retraite, qui porte le nom d' *Asile des Deux-Frères*, est l'accomplissement d'un acte de piété paternelle et maternelle.

les enfants, etc., qui font partie des œuvres utiles auxquelles M. Ph. Dessaignes a attaché son nom.

Dans la même salle, *M. Ernest Mabilie*, ingénieur-constructeur à Amboise (Indre-et-Loire), a exposé divers types d'habitations ouvrières construites pour le personnel de l'usine Mabilie frères; il y a là des spécimens variés qui présentent un réel intérêt<sup>1</sup>.

Il faut noter un plan des sous-sols et des jardins des maisons donnant sur le boulevard Gambetta; le plan du rez-de-chaussée montre que chaque habitation comprend une cuisine et deux chambres à coucher.

Le bloc de constructions renferme deux maisons à rez-de-chaussée seulement; dans ce type, la cuisine occupe le milieu de l'habitation et lui sert d'accès; elle mesure 4<sup>m</sup>,09 de profondeur sur 2<sup>m</sup>,82 de largeur; les chambres ont 3<sup>m</sup>,70 sur 4<sup>m</sup>,09. Le cadre exposé montre aussi des coupes longitudinales et transversales, ainsi que les façades sur l'est et l'ouest, le sud et le nord de ces maisons.

Le plan est à l'échelle de 0<sup>m</sup>,02 par mètre.

Pendant quelque temps, on a pu voir, dans cette même salle, un plan envoyé par la *Société des cités ouvrières de Bolbec* (Seine-Inférieure).

Cette Société, dont le capital a été divisé en 400 actions de 250 fr. rapportant 4 p. 100 d'intérêt, a fait construire deux groupes d'habitations : l'un de 12, l'autre de 9 maisons.

Le type est différent; les unes sont avec étage, les autres n'ont qu'un rez-de-chaussée.

Les occupants paient, en dehors de leur loyer, des sommes mensuelles de façon à amortir leur dette en quatorze ans et à devenir propriétaires de leurs maisons. Toutes ces habitations ont été louées avec promesse de vente.

A côté, se trouvait un tableau des maisons de Noisiel-sur-Marne, ainsi qu'un plan général des établissements Ménier.

---

<sup>1</sup> M. Galland, architecte à Amboise.

Aujourd'hui, ces plans sont là où ils doivent être, dans les habitations grandeur naturelle élevées à l'Esplanade des Invalides; maisons dont nous avons fait une description aussi complète que possible<sup>1</sup>.

Restent diverses vues et plans exposés par M. Aloyse Meissner dont nous parlerons bientôt<sup>2</sup>.

### Maisons contenant plusieurs logements.

Après les maisons qui forment une habitation isolée, nous devons passer en revue les plans, coupes, élévations, etc., des maisons contenant plusieurs logements.

Parmi ces expositions, une des plus importantes est, sans contredit, celle de la *Société anonyme immobilière des Petits-Logements de Rouen* (Seine-Inférieure), qui se trouve dans la première salle; elle comprend divers plans, photographies et documents d'un réel intérêt.

Les trois vues photographiques reproduisent le groupe d'Alsace-Lorraine; les huit plans sont consacrés aux constructions élevées par la Société.

Il y a lieu de remarquer un plan synoptique et une coupe transversale à l'échelle de 0<sup>m</sup>,02 pour un mètre des diverses canalisations établies dans ce groupe Alsace-Lorraine, rue Victor-Hugo, 21, par M. Lecœur, ingénieur-architecte à Rouen.

On se rend un compte exact de la distribution intérieure de ce groupe de constructions par l'examen des plans du rez-de-chaussée, des premier, deuxième, troisième et quatrième étages, car nous sommes ici dans de vastes immeubles.

L'importante brochure exposée par la Société immobilière des Petits-Logements de Rouen — sur laquelle nous ne reviendrons pas par la suite — donne d'intéressants détails sur cette entreprise.

---

<sup>1</sup> Voir ci-dessus, page 33.

<sup>2</sup> Voir ci-après, page 114.

Son inspirateur — nous nous plaisons à le dire — est M. Georges Picot, membre de l'Institut, au concours duquel les fondateurs de la Société firent appel pour les guider dans leur création projetée. Ces fondateurs étaient : MM. Le Picard et E. Baron; en un mois la Société prenait une forme légale et le capital se trouvant assuré, un vaste terrain situé rue Alsace-Lorraine, à l'angle de la rue Victor-Hugo, était acquis<sup>1</sup>.

La première assemblée générale des actionnaires avait lieu le 8 décembre 1885, et les travaux étaient immédiatement commencés.

La dépense totale du groupe Alsace-Lorraine devait s'élever à 450,000 fr., avec le terrain, les frais de contrat, etc.

Le bâtiment comprend quatre étages et mesure 80 mètres de façade sur les rues Alsace-Lorraine et Victor-Hugo.

L'installation perfectionnée de tous les services accessoires : eau, gaz, cabinets et buanderies, a coûté fort cher; il y a été ajouté des armoires, et même des papiers de tentures; on a construit un pressoir pour permettre aux petits ménages de faire leur boisson.

La cité-caserne de Rouen est une copie *améliorée*, sur certains points, des grandes habitations anglaises; l'architecte qui l'a élevée s'était préalablement rendu en Angleterre pour étudier les habitations de ce genre.

Dans l'une comme dans les autres, ou au moins dans quelques-unes d'entre elles, on trouve de grands escaliers placés aux extrémités et desservant les galeries d'accès.

Par contre, le robinet d'eau au-dessus de chaque évier n'a pas été adopté, mais on a établi des caves et des greniers pour satisfaire aux habitudes françaises.

Le chiffre exact de la dépense de ce groupe est de 463,377 fr. 06 c., dont 393,185 fr. 13 c. pour la construction de l'immeuble, l'établissement des cours, des abords, des dépendances, du maté-

---

<sup>1</sup> Ce terrain de 1,500 mètres de superficie a été acheté 59,200 fr.

riel et l'installation des buanderies, du gaz, de l'eau, des water-closets, des pressoirs, préau, etc., etc.

Le système de tout à l'égout ayant été autorisé postérieurement par la municipalité rouennaise, la Société a dû changer ses tuyaux de chute et ses fosses d'aisances.

En résumé, le groupe Alsace-Lorraine comprend 64 caves, 15 boutiques, 4 appartements au rez-de-chaussée, 20 logements aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages et 80 greniers; 24 buanderies sont mises à la disposition des locataires qui peuvent en jouir au moins une fois par semaine; 10 « étentes de linge » servent gratuitement à ceux qui n'ont pas de grenier.

L'entrée de l'immeuble est située sur la rue Victor-Hugo; le passage d'entrée donne accès à une vaste cour bordée de trottoirs pavés. Les constructions sont toutes en briques avec quelques lignes de pierre, les agglomérés de ciment remplacent la pierre dans les façades sur cours.

Les murs du rez-de-chaussée sont bâtis en 0<sup>m</sup>,45 d'épaisseur; les étages en 0<sup>m</sup>,35, les murs de séparation entre les divers logements ont 0<sup>m</sup>,22, ceux de refend entre les pièces d'un même appartement 0<sup>m</sup>,11.

L'immeuble est divisé en six corps de logis indépendants les uns des autres et desservis par six escaliers.

Nous avons déjà dit qu'il y avait 15 boutiques au rez-de-chaussée; aux étages, la distribution des logements est identique; en général, trois logements se trouvent sur chaque palier: deux à trois pièces et un à deux chambres, tous ayant au moins une croisée sur la rue et *la plupart* ayant la possibilité d'aérer sur les deux faces de l'immeuble.

Comme en Angleterre et aux États-Unis de l'Amérique du Nord, les locataires ont à proximité de leurs portes des bouches à soufflet ouvrant sur des tuyaux de chute d'ordures; celles-ci sont recueillies au rez-de-chaussée et portées, tous les jours, dans les tombereaux municipaux.

Au premier et au deuxième étage, les cuisines sont carrelées

et les chambres parquetées ; aux troisième et quatrième étages, toutes les pièces sont carrelées ; les portes des logements sont en menuiserie de 0<sup>m</sup>,041, les chambranles des cheminées des chambres et des cuisines sont en fonte, celles-ci ont des prises d'air à l'extérieur.

Les croisées sont à l'anglaise, afin de ne pas prendre de place dans les logements et de pouvoir, en tout temps, aérer les diverses pièces. Les cuisines sont garnies d'éviers siphonnés, de bas buffets, de garde-manger ; chaque appartement renferme un ou deux placards. Les banquettes d'appui des croisées sont larges et disposées pour recevoir des fleurs ; les toits sont en ardoises posées à crochets, les chemineaux et les tuyaux de descente en fonte. Les toitures sont, en plus, couronnées par un faitage plat en fonte de 0<sup>m</sup>,80 de largeur permettant de circuler aisément d'un bout à l'autre de l'immeuble.

A chaque étage, il a été établi, à proximité des logements, des postes d'eau et des tas en fonte pour casser le bois.

Enfin, dans la cour, se trouvent ce pressoir dont nous avons déjà parlé et un petit préau à l'usage des enfants.

Les cours et les passages sont éclairés au gaz par les soins de l'administration. Tous les locataires peuvent entrer et sortir à toute heure du jour et de la nuit.

Au 18 mars 1889, tous les appartements du groupe Alsace-Lorraine étaient occupés et l'étaient convenablement par des familles, des habitants laborieux, paisibles, pris dans tous les rangs des travailleurs. La rentrée des loyers se fait régulièrement et il n'a été inscrit dans le dernier bilan qu'une somme de 454 fr., comme non-valeur, sur un total de 24,328 fr. 22 c., soit donc à peine 2 p. 100.

Pour apprécier les services rendus à la population urbaine par la Société immobilière des Petits-Logements de Rouen, il est bon de rappeler que le groupe Alsace-Lorraine a été élevé dans le quartier Martainville, centre autrefois très populeux, habité par la classe la plus pauvre de la ville.

Ce groupe est, en outre, très près du marché Saint-Marc et d'une école primaire laïque de garçons ; des écoles congréganistes pour les filles et les garçons sont également voisins.

Il n'est pas sans intérêt de donner ici le prix des divers logements de ce groupe :

	LOCATIONS.	SURFACE moyenne.	PRIX par logement.	
Logements d'une pièce.	1 <sup>er</sup> étage . . . .	4	13 <sup>mc</sup> ,185	112 <sup>r</sup> 80 <sup>c</sup>
	2 <sup>e</sup> étage. . . . .	4	13 ,185	108 00
	3 <sup>e</sup> étage. . . . .	4	13 ,185	90 30
	4 <sup>e</sup> étage. . . . .	4	13 ,185	87 00
Logements de 2 pièces.	Rez-de-chaussée .	3	22 ,70	206 80
	1 <sup>er</sup> étage . . . . .	6	25 ,82	258 20
	2 <sup>e</sup> étage . . . . .	6	25 ,82	241 00
	3 <sup>e</sup> étage . . . . .	6	25 ,82	213 80
Logements de 3 pièces.	4 <sup>e</sup> étage . . . . .	6	25 ,82	193 00
	Rez-de-chaussée .	1	25 ,65	200 40
	1 <sup>er</sup> étage . . . . .	9	33 ,45	344 93
	2 <sup>e</sup> étage . . . . .	9	33 ,45	332 89
Logements de 4 pièces.	3 <sup>e</sup> étage . . . . .	9	33 ,45	278 00
	4 <sup>e</sup> étage . . . . .	9	33 ,45	275 20
	1 <sup>er</sup> étage . . . . .	1	42 ,83	450 00
	2 <sup>e</sup> étage . . . . .	1	42 ,83	430 80
Boutiques . . . . .	3 <sup>e</sup> étage . . . . .	1	42 ,83	400 80
	4 <sup>e</sup> étage . . . . .	1	42 ,83	380 40
Boutiques . . . . .		15	à surface et à prix de location variable suivant la dimension et la façade.	
Ensemble . . . . .		99	locations.	

Les résultats obtenus par la Société immobilière sont donc considérables. Si le groupe Alsace-Lorraine ne donne pas, en théorie, toutes les satisfactions que peuvent réclamer les hygiénistes, il rend, néanmoins, de réels services à une population ouvrière très nombreuse, population qui serait encore bien plus mal logée sans cette vaste construction due aux soins intelligents de la Société immobilière des Petits-Logements de Rouen.

A l'époque de la création de cette Société, c'était d'ailleurs, à Rouen, la pensée de tous que les efforts devaient se porter vers une construction dans la ville même. Cette petite maison isolée, avec son petit jardin, dont M. Jules Simon a si bien parlé dans l'*Ouvrière*, cette petite maison qui a vaincu le cabaret, comme le rappelait heureusement M. Georges Picot <sup>1</sup> et qui reste le meilleur type à tous égards, cette petite maison existe, assez fréquemment, dans les communes suburbaines de l'agglomération rouennaise; le mouvement a commencé il y a quelques années, soit par l'initiative d'industriels au profit de leurs ouvriers, soit grâce à celle d'entrepreneurs et de petits propriétaires qui ont trouvé là, sinon une opération très lucrative, du moins un placement convenable de leurs économies.

L'exposition de M. *Émile Cacheux*, ingénieur, trésorier du Congrès international des Habitations à bon marché, est des plus importantes; elle atteste de longs et persévérants efforts dans cette voie de la construction de logements à bon marché; malheureusement, une grande partie de l'œuvre de M. Cacheux se trouve relatée dans des livres qui sont enfermés dans une vitrine.

Nous ne ferons pas comme le public, nous les ouvrirons et les feuilleterons au profit du lecteur <sup>2</sup>.

Sur les murs, nous trouvons, à droite, en entrant dans la première salle, un grand tableau qui reproduit divers types d'habitations ouvrières et de maisons d'employés; tous ces types — ils sont nombreux et variés — ont été créés par M. Cacheux; il en est qui méritent particulièrement attention et, ici encore, nous ne pouvons que regretter de n'avoir à notre disposition qu'une plume et peu d'espace pour les signaler.

Lors de la visite, faite dans la matinée du 27 juin 1889, par le

---

<sup>1</sup> Congrès international des Habitations à bon marché. Compte rendu sommaire, par M. Antony Roulliet. — Troisième séance générale. — Imprimerie nationale, Paris, 1889.

<sup>2</sup> Voir ci-après, p. 115.

Congrès des Habitations à bon marché, à la Section XI, M. Cacheux a démontré, en citant les exemples des Lilas et des boulevards Murat et Kellermann, qu'il était possible — dans certaines conditions données — à l'ouvrier de Paris de devenir propriétaire d'un immeuble et qu'il y avait même là un mode de placement de ses économies à un taux plus rémunérateur que celui de la caisse d'épargne.

L'*Économiste pratique*<sup>1</sup> a reproduit tous les plans des types créés par M. Cacheux. Plusieurs sont exposés dans cette section, notamment ceux de diverses maisons construites boulevard Murat et boulevard Kellermann, qui ont été placés sur le même panneau que les plans et notices concernant la Société havraise des cités ouvrières.

Comme tous ceux qui s'occupent d'habitations à bon marché, M. Cacheux reconnaît que l'une des grandes difficultés pour construire dans les villes — et en particulier à Paris — réside dans les charges de diverses natures qui incombent à la propriété immobilière.

Les frais de voirie seraient, à Paris, d'après M. Cacheux<sup>2</sup>, de 400 fr. par mètre pour l'établissement d'une rue et les frais d'eau, de vidange; les impôts s'élèveraient à 120 fr. pour une maison de 300 fr. à 400 fr. de location.

Il y a donc lieu de poursuivre, comme l'a fort sagement décidé le Congrès international de Paris en 1889<sup>3</sup> cette résolution « que 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. »

Notons encore les envois de la *Société coopérative immobilière*

---

<sup>1</sup> Voir ci-après : *Ouvrages exposés*, p. 116.

<sup>2</sup> Congrès des sociétés savantes de Paris et des départements. — Section des sciences économiques et sociales. Présidence de MM. Levasseur et Tranchant. Séance du vendredi matin 14 juin 1889 (*Journal officiel* du 15 juin 1889, p. 2767).

<sup>3</sup> *Des Habitations à bon marché au point de vue de la législation*. Rapport par M. Antony Roalliet. Paris. Imprimerie nationale, 1889.

*des ouvriers de Paris*<sup>1</sup> qui expose, à côté de sa maison à étages, le plan de la villa des Rigoles; il y a là une opération démontrant, comme on l'a déjà remarqué, qu'il est possible d'élever de petites maisons dans l'intérieur de la ville de Paris.

A côté de l'exposition de la Société havraise des cités ouvrières et sur le même panneau que la Société de Passy-Auteuil, on a placé récemment des plans et des élévations de maisons contenant des petits logements pour ouvriers, construites *rue Rozbrat, à Varsovie*<sup>2</sup>. Ces maisons, qui seraient mieux à leur place dans la troisième salle de la Section XI, reproduisent deux types de constructions à deux étages avec grenier, qui ont été élevées en 1883-1884.

Dans la deuxième salle, se trouvent les trois plans des *cités ouvrières de M. Lombard*, fabricant de chocolat<sup>3</sup>, puis, sur le premier panneau, à gauche, cinq plans coloriés donnant l'ensemble des *Immeubles de Grenelle*, aussi à Paris.

Ce sont : une élévation sur la place Saint-Charles, puis les plans du rez-de-chaussée, du premier, des deuxième et troisième étages, ainsi que le plan général de la villa Daumesnil, avec ceux des trois étages séparés, en coupes et en élévations.

Ces constructions ont été élevées sur l'avenue Daumesnil, au coin de la rue de Fécamp<sup>4</sup>.

Notons également un plan et une élévation de la villa des Pavillons, à Belleville. Le type n° 3 comprend un rez-de-chaussée et deux étages, dont la coupe et l'élévation sont exposées à côté d'un autre plan de deux petites maisons à rez-de-chaussée et à étage, également construites dans la villa dite des Pavillons.

Nous avons encore — dans cette même salle — des habitations à plusieurs logements, par exemple, celles de la *Société Vincent Ponnier et C<sup>ie</sup>, de Senones* (Vosges).

---

<sup>1</sup> M. Félix Wilkin, président.

<sup>2</sup> M. Jules Bocquin, ingénieur des arts et manufactures.

<sup>3</sup> Avenue de Choisy, 57, à Paris.

<sup>4</sup> M. Charles Lecornu, architecte.

Ce sont des maisons ouvrières à deux logements, dont le plan est à l'échelle de 0<sup>m</sup>,01 par mètre.

En élévation, ces constructions comportent: un rez-de-chaussée et un étage. Une coupe longitudinale et une coupe transversale, ainsi qu'un plan des caves, font bien connaître leur économie.

Les plans du rez-de-chaussée et de l'étage montrent que les pièces ont 4 mètres sur 3<sup>m</sup>,50; 3<sup>m</sup>,30 sur 3<sup>m</sup>,50; 2<sup>m</sup>,95 et 3<sup>m</sup>,30 de profondeur.

Un groupe de maisons de cette dimension revient à 5,600 fr., sans le terrain, et il est offert aux ouvriers pour le prix de 5,500 fr. avec un jardin d'une contenance de 4 ares. Ces logements sont loués à raison de 12 fr. 50 c. par mois; en cas d'achat, le paiement se fait au moyen de retenues mensuelles. Ce type est surtout recherché à titre de location. Dans cette construction les cabinets d'aisances se trouvent en dehors adossés au jardin<sup>1</sup>.

D'après un autre tableau exposé par la même Société, une maison ouvrière comprenant seulement deux logements revient à 3,000 fr. sans le terrain.

Chaque logement est offert aux ouvriers au prix de 1,300 fr., jardin compris, ou loué à raison de 6 fr. par mois. En cas d'achat, le paiement se fait également au moyen de retenues mensuelles.

Dans ce type, d'après le plan et les coupes exposés, l'une des mansardes a 3<sup>m</sup>,75 de profondeur; une coupe transversale montre que la hauteur de cette mansarde est de 2<sup>m</sup>,45; la hauteur de l'étage est de 2<sup>m</sup>,55, celle du sous-sol de 1<sup>m</sup>,80; les fenêtres ont 1<sup>m</sup>,70 d'ouverture. Comme dans le type précédent, les cabinets sont établis dans le jardin.

A côté de l'exposition de M. Ponnier, nous avons celle de M. Félix Hubin, d'Harfleur (Seine-Inférieure), qui a envoyé, avec une photographie de l'ensemble de son usine où sont traités le cuivre, l'étain, le plomb et le zinc, un grand tableau contenant

---

<sup>1</sup> La Société Vincent Ponnier et C<sup>ie</sup> expose aussi dans la Section XIV.

six vues et donnant l'élévation d'une maison ouvrière à deux étages et pour deux ménages.

Chaque logement comprend : au rez-de-chaussée, un cellier, une cuisine-salle à manger ; deux chambres à coucher au premier, une chambre et un grenier au second. D'autres élévations montrent une maison ouvrière également à deux ménages, mais à un seul étage, un groupe de cinq maisons ouvrières avec leurs jardins, puis la vue d'un asile et d'une maison d'école, enfin les plans des types n<sup>os</sup> 1 et 2 et celui du groupe de 5 maisons.

Dans ce type, chaque maison renferme : au rez-de-chaussée, une salle à manger-cuisine, un cellier pouvant au besoin être aménagé en chambre à coucher, et un appentis servant soit de hangar, soit de séchoir, soit même de cellier, et un water-closet, à l'étage, se trouvent deux chambres mansardées, « parfaitement logeables, prévues chacune pour deux lits ». Le cube d'air de la première pièce est de 37 mètres, celui de la seconde de 23.

Ces dernières maisons sont préférées par les ouvriers, non seulement à cause de leur bas prix, mais aussi en raison des commodités que procure l'appentis du rez-de-chaussée servant tout à la fois, suivant les besoins, de grenier, de bûcher ou d'abri pour laver et sécher le linge, etc.

Les maisons adoptées et créées en 1882 et 1883 comprennent deux logements avec accès particuliers, chacune ayant son jardin.

Le premier type (le terrain acheté à 0 fr. 35 c. le mètre carré) coûte 3,750 fr. par ménage, ce qui revient à 102 fr. 75 c. pour le mètre carré de construction. La superficie totale de la maison est de 73 mètres carrés ; celle du jardin — par ménage — d'environ 113 mètres ; il n'y a pas de cour, le jardin la remplace ; pas de cave, le cellier ménagé au rez-de-chaussée en tient lieu.

Dans le second type, — la maison à un étage pour deux ménages — la superficie de la construction est de 69 mètres carrés ; celle de l'appentis de 26 mètres ; chaque jardin, pour un ménage, mesure aussi 113 mètres.

La dépense totale est d'environ 6,000 fr., soit 3,000 fr. par ménage, le mètre construit revient donc à 79 fr. 42 c. pour la maison et à 20 fr. pour l'appentis.

Ces maisons sont en briques et mortier de chaux hydraulique, couvertes en zinc laminé; le mur, situé à l'ouest, exposé à la pluie, est en silex et chaînes de briques; il est plus épais que les autres (0<sup>m</sup>,33 au lieu de 0<sup>m</sup>,22).

Toutes ces habitations sont élevées en façade sur une route carrossable, allant du village de Gournay aux usines et isolées les unes des autres par une distance de dix mètres environ. Aucune ouverture n'a été pratiquée au nord; toutes les portes d'accès sont sur les deux faces opposées et donnent sur le jardin particulier. Les ménages sont alimentés par les eaux de sources voisines, pour la boisson; par la rivière de l'usine, bordant les jardins, pour les autres besoins domestiques; les eaux sales se déversent dans un fossé inférieur lavé par de nombreuses sources.

Chaque ménage a son cabinet d'aisances spécial, desservi par tinette — c'est le système de la région — et placé sur le côté nord de la maison.

Ces détails d'orientation ont ici une grande importance, car il ne faut pas oublier que ces maisons se trouvent en Normandie et dans une vallée humide; c'est pourquoi il a été nécessaire de placer toutes les ouvertures du côté du soleil et de construire ces habitations au bas d'une colline qui préserve des vents du nord.

M. Félix Hubin a publié, en outre, une fort intéressante brochure qui donne des détails sur ces maisons ouvrières, sur l'asile, l'école, la caisse de secours mutuels et même la participation aux bénéfices; cette notice est accompagnée de plans et de photographies d'une grande dimension permettant de se rendre un compte exact de ce que ce chef d'industrie a fait pour son personnel.

A Harfleur, le patron conserve la propriété des maisons; il loue par baux verbaux; la location est faite d'après une formule im-

primée et pour la durée du travail dans les usines de M. Félix Hubin.

Les prix de loyer sont : pour le type n° 1, de 143 fr. par ménage et par an, soit 286 fr. pour la maison entière, ce qui donne un rapport de 3.80 p. 100; pour le type n° 2, le prix de location est de 110 fr. par ménage et par an, ou 220 fr. pour la maison, d'où un rapport de 3.65 p. 100. Ces loyers ont été fixés *arbitrairement*, afin d'arriver à des prix modestes et sont acquittés par des retenues, opérées, chaque quinzaine, sur les salaires de l'ouvrier.

Ces maisons ont été, paraît-il, fort recherchées, c'est pourquoi le prix en a été établi un peu plus élevé que celui des anciennes maisons ouvrières de l'usine, car celle-ci en possède d'autres des divers types en usage dans le pays.

Au total, l'usine comprend des logements pour 40 ménages, représentant environ 200 habitants.

La *Société anonyme des Maisons ouvrières d'Amiens* (Somme) expose dans la même salle un grand tableau, fort bien exécuté, au sommet duquel se trouvent les armes de la ville, c'est le quartier Saint-Roch créé par la Société.

On regarde avec plaisir une aquarelle de l'église Saint-Roch, un plan du nouveau quartier, une vue — véritable œuvre d'art — de l'école professionnelle et ménagère, ainsi que l'aspect primitif des terrains et les détails des deux groupes<sup>1</sup>.

La Société anonyme des maisons ouvrières d'Amiens a été fondée en 1866; d'après ses statuts, elle avait un double but qu'elle a fort bien rempli :

1° Bâtir des maisons pour les ouvriers et les leur revendre au prix de revient, moyennant une légère augmentation sur le loyer;

2° Créer un nouveau quartier qui mettrait en communication deux des principaux faubourgs d'Amiens jusque-là séparés par la vaste propriété que la Société a acquise.

Fondée dans un but purement philanthropique, la Société a

<sup>1</sup> L'architecte est M. Henri Antoine.

inscrit aussi dans ses statuts qu'en aucun cas les actionnaires ne toucheront aucune autre somme que l'intérêt de leur action, calculé à 5 p. 100.

Avec un capital de 300,000 fr., elle a acheté cette propriété contenant environ 14 hectares, moyennant 162,000 fr. ; puis elle a fourni à l'administration municipale un plan de lotissement et de nivellement des terrains comprenant un boulevard, douze rues et la dérivation d'une rivière (la Selle) qui traversait la propriété.

L'exécution de ce plan nécessitait des expropriations qui ont coûté 16,000 fr., et il a été jugé utile d'acheter d'autres terrains pour 14,000 fr.

Les deux dessins exposés dans la Section XI, au sommet du cadre, montrent les terrains dans leur état primitif et le quartier tel qu'il existe aujourd'hui. Il y a là une transformation complète, tout à l'honneur de la Société et à celui de son président M. Charles Labbé.

Un premier groupe de 39 maisons fut construit ; 4 — des maisons d'angle — furent aménagées de manière à pouvoir être occupées par des marchands en détail, que l'on désirait voir venir s'établir dans le nouveau quartier, afin d'assurer un approvisionnement facile.

Les 35 autres maisons furent bâties sur le même type<sup>1</sup> avec cette seule différence que pour dix d'entre elles un cellier était substitué à la cave, afin d'arriver à un prix de revient moins élevé.

Chaque maison se compose de deux pièces au rez-de-chaussée, deux pièces au premier étage et un grenier au-dessus, plus une cave ou un cellier et un jardin dans lequel se trouvent les cabinets d'aisances.

La superficie de chaque habitation, y compris le jardin, est de 94<sup>m</sup>,40.

---

<sup>1</sup> Un concours avait été ouvert, et bien que soixante projets aient été envoyés par vingt et un architectes, aucun ne fut adopté.

Les 10 maisons avec cellier coûtèrent 2,762 fr. 48 c.; les 25 maisons avec cave 3,253 fr. 88 c.

Même avant d'être terminées, ces maisons trouvèrent des locataires-acheteurs; tous étaient des ouvriers de corps d'état : peintres, menuisiers, couvreurs, etc., très peu des ouvriers de fabriques ou d'usines.

La raison en était que les salaires de ces derniers sont moins élevés que ceux des premiers.

On s'occupa, dès lors, de construire de nouvelles maisons moins coûteuses et un second groupe de 45 maisons fut décidé. Dans ce nouveau type, le terrain par habitation ne comprenait plus que 86, 80, 72, 65 et même 56 mètres au lieu de 94; il n'y eut plus qu'une seule pièce par étage et quatre de ces maisons furent couvertes en pannes au lieu d'ardoises; 35 avaient une cave, 20 ne contenaient qu'un cellier.

Voici le prix de revient de ces maisons :

1 maison d'angle . . . . .	79 <sup>m</sup> ,59	3,573 <sup>f</sup> 00 <sup>c</sup>
2 maisons — . . . . .	65,43	3,448 60
1 maison — . . . . .	61,88	3,418 30
14 maisons avec cave . . . . .	86,75	2,984 80
7 maisons — . . . . .	61,975	2,848 80
16 maisons avec cellier . . . . .	86,75	2,738 90
2 maisons — . . . . .	72,68	2,592 80 <sup>1</sup>
1 maison — . . . . .	67,61	2,571 70 <sup>1</sup>
1 maison — . . . . .	56,06	2,524 50 <sup>1</sup>

Ces maisons furent assez promptement occupées; néanmoins, on s'aperçut bientôt que l'économie réalisée ne compensait pas suffisamment l'infériorité des dispositions sur celles des habitations du premier groupe. Quelques ouvriers de fabriques se présentèrent cependant pour les louer.

Le quartier Saint-Roch est à une distance assez grande de

<sup>1</sup> Couverture en pannes.

l'église paroissiale du Petit-Saint-Jean; aussi, pour remédier à cet inconvénient, la Société a-t-elle donné un terrain valant 28,000 fr. pour y élever, sur les dessins de M. Henri Antoine, l'église qui se trouve représentée dans le cadre exposé.

L'école de jeunes filles dont la vue perspective se trouve à côté a été construite avec les profits réalisés par la Société; car, aux termes de ses statuts, les bénéfices provenant de la plus-value des terrains achetés et revendus doivent être employés à des travaux d'utilité générale pour les maisons ouvrières.

Ainsi, avec 300,000 fr., la Société anonyme des Maisons ouvrières d'Amiens a pu bâtir 85 maisons pour les ouvriers; elle a créé un nouveau quartier, traversé par un large boulevard et douze rues également fort larges; elle a ouvert une facile communication entre deux des faubourgs les plus peuplés et les plus industriels de la ville d'Amiens et assuré l'accès de la belle promenade de la Hotoie aux habitants de la haute ville; elle a aidé à la construction d'une église et créé une école d'une utilité incontestable pour la classe ouvrière. Cette école professionnelle et ménagère, édifiée par le même M. Henri Antoine, a été bénie et inaugurée par M<sup>gr</sup> Bataille, le 7 mai 1889; les terrains avaient été bénis, le 7 mars 1869, par M<sup>gr</sup> Boudinet, évêque d'Amiens.

Enseigner aux jeunes filles tous les détails de la vie pratique, les initier à une foule de travaux qui peuvent s'exécuter à la maison, leur démontrer les avantages qu'elles doivent en recueillir afin de graver profondément dans leur esprit les idées de simplicité, d'économie et de prévoyance, tel est le but que se propose de poursuivre la nouvelle institution; c'est continuer, c'est plus, c'est couronner l'œuvre de la Société des maisons ouvrières; en apprenant un état à ces jeunes filles, on formera de bonnes ménagères sous la sage direction d'un comité de dames et de sœurs de Saint-Vincent-de-Paul; ce n'est qu'affaire de temps, le succès est certain.

M<sup>me</sup> veuve *E. Boucher et C<sup>ie</sup>*, à *Fumay* (Ardennes), expose dans une autre salle, sous forme de tableaux muraux, les plans et élévations de la cité ouvrière de l'usine de Piod-Selle.

Le plan de cette cité — dressé à l'échelle de 0<sup>m</sup>,02 par mètre — montre que chaque maison ouvrière renferme le logement de quatre familles.

L'élévation fait voir que toutes ces habitations ont une porte et une fenêtre au rez-de-chaussée, deux fenêtres au premier et une lucarne en tabatière sous le toit.

La brique est uniquement employée dans ces constructions.

Nous ne saurions oublier dans cette même salle, un carton contenant, en dehors des projets de fermes-modèles de grande et petite culture et les plans d'une laiterie centrifuge exposés par M. Meunier, architecte à Verviers (Belgique), des plans de maisons ouvrières et de logements juxtaposés.

L'expression de *logements juxtaposés*, telle que l'entend M. Meunier, a besoin d'une explication. Frappé d'avoir trouvé, un jour, seize hommes couchés dans une salle de 5<sup>m</sup>,20 sur 4<sup>m</sup>,50 et 2 mètres de hauteur, ce qui ne donne que 46<sup>m</sup>,40 d'air, M. Meunier a essayé d'obvier à de pareilles situations et pour y remédier il a, sous le nom de *logements juxtaposés*, dressé les plans de bâtiments qui seraient, comme il les appelle, des *casernes-logements*.

Dans son sentiment, ces constructions pourraient être élevées aux abords des villes sur des terrains de peu de valeur et érigées par des sociétés de secours mutuels ou par des compagnies par actions; il y aurait là, selon l'auteur de ce projet, un bon placement pour les capitalistes, car, d'après lui, en supposant — nous sommes en Belgique — que l'ouvrier paie 0 fr. 20 c. par nuit, cela fait, en un an, 73 fr.; basant son calcul sur 64 locataires, il arrive à un loyer annuel de 4,672 fr.; or, le bâtiment présenté par lui coûterait, y compris le terrain et l'ameublement consistant en lits avec leur literie, portemanteaux, etc., environ 60,000 fr.; ce qui représente 3,000 fr. à 5 p. 100; d'où un bénéfice brut de 1,672 fr. qui suffiraient largement à payer les frais généraux.

M. Meunier propose de louer ces établissements à des « restaurateurs » qui se chargeraient de l'entretien de l'immeuble et qui trouveraient leur bénéfice dans la nourriture des locataires.

Cette combinaison ne nous paraît pas à l'abri d'une foule de reproches et les faits que nous avons en vue sont trop connus pour les répéter ici. Sans doute, il y a là un moyen d'empêcher, jusqu'à un certain point, les ouvriers de loger dans d'infectes garnis ou de les voir obligés d'aller chercher un abri loin de leur travail; sans doute, on pourra peut-être ne plus rencontrer des travailleurs, fatigués par un long labeur, étendus dans les rues ou les jardins publics jusqu'à une heure avancée de la nuit ou même s'y endormir en plein air; mais, avec ce système, nous tombons dans le grave inconvénient du restaurateur-logeur, et tous ceux qui ont souci de la classe ouvrière savent qu'il y a là un double écueil, non seulement au point de vue du logement, mais encore de l'intempérance.

Une fois ces réserves faites, nous citerons plus volontiers le projet de petites maisons ouvrières que M. Méunier a exposé; ces petites habitations destinées à loger deux familles ne coûteraient que 2,500 fr. et pourraient être louées 225 fr. par an. Ce n'est pas encore là la petite maison isolée, le *home* familial qu'il faut avoir en vue toutes les fois que la chose est possible.

Assurément, nous n'ignorons pas les difficultés que l'on rencontre dans cette voie et même l'impossibilité presque matérielle qui existe dans cette direction en ce qui touche les grandes agglomérations urbaines; aussi ne sera-ce pas sans quelques réserves que nous parlerons toujours de ces logements juxtaposés ou même de ces *logements superposés*, comme ceux dont M. Auguste Lalance s'est fait le patron au sein du Congrès international des Habitations à bon marché, dans une intéressante communication intitulée : *Maisons ouvrières à deux logements superposés*, en racontant ce qui a été essayé à ce point de vue à Pfastatt (Alsace) où MM. Schaeffer et C<sup>ie</sup> ont construit et vendu à leurs ouvriers vingt logements dans des conditions semblables. M. Lalance a surtout recommandé la disposition de deux maisons jumelles contenant ensemble quatre logements, occupant chacun une superficie de 400 mètres et coûtant — y compris le terrain à 4 fr. 25 le mètre,

soit 500 — 5,294 fr. par famille, maçonnerie, charpente, menuiserie, serrurerie, peinture, papiers et clôtures, tout compris.

Le type décrit par M. Auguste Lalance mérite attention et nous avons tenu à le signaler.

Nous en aurons fini avec l'exposition de M. Meunier en citant, encore une fois, ces fermes-modèles dont il a envoyé les plans. Ce sont des laiteries à force centrifuge qui ont été appréciées en Belgique, mais sur lesquelles nous ne saurions insister ici.

Un architecte de Londres, *M. E. Hoole*, a envoyé quatre dessins concernant diverses habitations ouvrières construites dans la métropole; l'un montre une vue d'ensemble du *College Buildings*; l'autre reproduit et donne le plan du *Surrey-Lodge*.

Ces habitations à quatre étages entourent un grand jardin qui occupe le centre du bloc.

*The Improved Dwellings Company de Brooklyn* (États-Unis de l'Amérique du Nord), dont le délégué est M. Alfred White et qui loge près de 30,000 personnes, expose des vues de quartiers malsains avant leur démolition et, en regard, ses maisons améliorées.

L'idée mère a été de détruire des logements insalubres et de les remplacer par des habitations confortables.

Les caractères distinctifs de ces constructions sont des escaliers très clairs formant pour ainsi dire la continuation de la rue et aussi la composition du logement qui comprend, presque toujours, deux ou trois pièces avec cuisine et water-closets.

Aux États-Unis, nous avons encore à noter les types de maisons ouvrières construites par *M. Alfred Dolge*, à *Dolgeville*, dans l'État de New-York.

M. Alfred Dolge est un partisan convaincu de « la juste répartition des gains », appelée participation aux bénéfices, qu'il a mise en pratique dans ses usines de feutre; il aide ses ouvriers à bâtir leurs maisons, il les leur construit même parfois sur des plans préparés par eux et les autorise à en acquitter le montant au prix coûtant, à raison de 50 fr. par mois.

Soixante des ouvriers de M. Dolge sont actuellement propriétaires de leur habitation et dix autres ont acheté des lots de terrain pour bâtir.

Parmi les habitations pouvant contenir plusieurs logements, nous devons encore citer dans cette même salle, les maisons de la *Fondation Robert Dickson, à Gothembourg* (Suède).

Les constructions dont les dessins ont été exposés sont des maisons avec sous-sol et à deux étages ; elles ont été élevées sur les terrains n<sup>os</sup> 67-69, à Annedal. La façade de la rue Haga Hyskogako est reproduite par l'un d'eux, les autres<sup>1</sup> représentent les bâtiments construits en 1870 et en 1877 et non les maisons bâties antérieurement, dont les types diffèrent sensiblement.

La ville de Gothembourg, on ne saurait l'oublier, bien que la dixième seulement par le chiffre de sa population, occupe depuis longtemps le premier rang, en Suède, au point de vue du logement de la classe ouvrière. Il y a plus de trente ans, en effet, que des habitations à bon marché y furent élevées, grâce à un emprunt avec amortissement garanti par la ville. Dès cette époque, on construisit un certain nombre de maisons, les unes petites et à un seul étage, les autres plus grandes et à deux étages, comprenant 87 logements de une et deux pièces<sup>2</sup>.

C'est par actes de donation des 28 janvier 1836 et 15 juillet 1878 que Robert Dickson, marchand en gros de la ville de Gothembourg, fonda l'institution qui porte son nom ; le but de cette œuvre était l'encouragement de la moralité parmi les ouvriers. Pour l'atteindre, on pensa tout d'abord et non sans raison, qu'il y avait lieu d'employer une partie des fonds à bâtir des habitations saines ; un prélèvement des neuf dixièmes du produit net

---

<sup>1</sup> Quatre plans des habitations élevées à Annedal ont été placés dans une autre salle.

<sup>2</sup> *Rapport sur l'hygiène, le sauvetage et la condition des classes ouvrières en Suède*, rédigé par ordre du Comité suédois, par M. le D<sup>r</sup> Otto Printzsköld, secrétaire du comité. — Exposition internationale et congrès d'hygiène et de sauvetage de 1876, à Bruxelles. — Stockholm, 1876, p. 134.

des loyers est versé dans la caisse des constructions, l'autre dixième est réservé à des œuvres de pure bienfaisance.

En 1861, lorsque la construction et la location des maisons furent commencées, la situation des fonds était :

Capital . . . . .	458,333 <sup>f</sup> 33 <sup>c</sup>
Rentes . . . . .	13,103 86
Réparations, assurances, etc. . . . .	11,443 48
Excédant . . . . .	4,660 38
Fonds dits des bâtiments . . . . .	1,494 34
Fonds dits du dixième . . . . .	166 107

Cette institution louait alors 107 appartements occupés par 434 individus.

En 1876, il avait été construit, grâce au don généreux de Robert Dickson, six maisons à deux étages, en bois, et vingt maisons également à deux étages, mais en pierre, possédant toutes une buanderie et un four. Le nombre des logements était, à cette époque, de 155, ayant chacun une ou deux pièces avec cuisine. Le loyer par mois n'était que d'environ 20 fr. pour deux chambres et une cuisine et de 12 à 16 fr. pour une chambre et une cuisine.

Ce sont là de véritables services rendus à la population peu aisée de la ville de Gothenbourg et nous avons voulu que le nom de Robert Dickson figurât dans cette étude comme un bienfaiteur de son pays <sup>1</sup>.

De même que pour les *reliefs* tout ce qui concerne les habitations ouvrières ne se trouve pas dans les salles qui leur sont affectées, de même pour les *plans*, il en est un grand nombre qui ont été exposés dans les diverses salles consacrées à la Section XIV qui est si intéressante et qui montre si éloquemment combien est

---

<sup>1</sup> Il existe à Gothenbourg, en dehors de la Caisse d'épargne qui affecte une partie de ses bénéfices à la construction d'habitations ouvrières, diverses sociétés (notamment la *Compagnie des constructions et l'Association dite des ouvriers*) qui ont pour objet l'établissement de demeures simples, saines et à bon marché; il n'y a pas lieu d'en parler ici, car elles n'ont pas pris part à l'Exposition universelle de 1889.

fausse, dans la réalité des faits, cette prétendue antipathie des patrons pour leurs ouvriers.

En cherchant un peu, l'observateur attentif découvre bien d'autres expositions de maisons destinées au personnel d'établissements industriels parmi les *Institutions diverses créées par les chefs d'exploitation en faveur de leur personnel*. La plupart de ces créations seraient à noter à part et souvent d'une pierre bien blanche, suivant l'antique usage.

Nous citerons, en particulier, la *Cité ouvrière de Notre-Dame-des-Victoires*, créée dans la petite ville de la *Ciotat* (Bouches-du-Rhône) par la Compagnie des Messageries maritimes, alors que les ouvriers souffraient de la rareté des logements dans cette localité. Le nom de Cité Notre-Dame-des-Victoires fut donné à ce groupe de constructions en souvenir de la première résidence de la Compagnie, à Paris, dans l'ancien hôtel des messageries nationales, rue Notre-Dame-des-Victoires; il comprend huit groupes formés chacun de quatre maisons contenant des logements de « première catégorie » et de quatre maisons contenant des logements de « seconde catégorie ».

Il devait y avoir, originairement, 32 maisons et 256 logements de famille, mais la construction ayant eu lieu successivement, on a reconnu que le nombre dépassait ce qui était nécessaire et l'on s'est arrêté à celui de 24 maisons.

Les logements comprennent, pour la première catégorie : une chambre à coucher de 20<sup>m</sup>,50, une chambre d'enfants de 10<sup>m</sup>,40, une autre de 4<sup>m</sup>,40, une cuisine de 10<sup>m</sup>,40 et un jardin de 10 mètres. Total : 55<sup>m</sup>,70 de surface.

Les logements de la seconde catégorie se composent : d'une chambre à coucher de 18<sup>m</sup>,50, d'une chambre d'enfants de 4<sup>m</sup>,40, d'une autre de 4<sup>m</sup>,40, d'une cuisine de 10<sup>m</sup>,40. Total : 37<sup>m</sup>,70 de surface.

Les appartements de la première catégorie sont loués à raison de 100 fr. par an; ceux de la seconde catégorie à raison de 72 fr.

Nous noterons encore les petites maisons destinées au person-

nel de *MM. Saint frères*. Un plan et une élévation sont exposés; le prix moyen des constructions est de 2,400 fr.

453 habitations ont été élevées à Flixéricourt, Harondel, Saint-Ouen, aux Moulins-Bleus, à Pont-Remy et à Gamaches.

A Flixéricourt, où 23 maisons ont été construites, le loyer annuel est de 65 fr.; à Gamaches, il est de 80 fr. pour les 35 habitations affectées aux ouvriers de la fabrique de lin, de chanvre et de jute.

Dans une autre salle du Pavillon de l'Économie sociale, on rencontre un grand tableau donnant la description des différentes institutions créées par M. Ménier père dans son importante usine de Noisiel.

Le portrait de M. Ménier occupe le milieu de ce tableau, à côté de lavis représentant ces maisons ouvrières dont nous avons longuement décrit l'heureuse disposition<sup>1</sup> en étudiant les habitations ouvrières construites en grandeur naturelle à l'Esplanade des Invalides.

Un mot également — et à regret un mot seulement — pour les cités renfermant des logements propres, sains, confortables et à prix réduits<sup>2</sup> pour les ouvriers cotonniers employés chez *M. D. Walter-Seitz, manufacturier à Ganges (Vosges)*.

Citons également les plans et photographies des habitations ouvrières construites pour dix ménages par *M. Vandel aîné et C<sup>ie</sup>, à La Ferrière-sur-Jougne (Doubs)*; les élévations et vue extérieure de maisons érigées par *M. Albaret, à Liancourt<sup>3</sup> (Oise)*, et ce tableau exposé par *M. Albert Lung, de Moussey (Vosges)*, qui mentionne des cités ouvrières et des logements à prix réduits.

Dans la même salle que les reliefs de la Blanchisserie et teinturerie de Thaon, se trouve l'exposition si curieuse à bien des titres de la manufacture de draps de *Villeneuve (Hérault)*, fondée

---

<sup>1</sup> Voir ci-dessus, p. 34.

<sup>2</sup> Le prix de ces logements, bien isolés et formant un véritable *home*, varie de 80 fr. à 120 fr. par an, suivant qu'ils sont de deux, trois ou quatre pièces.

<sup>3</sup> Section XIV.

par Colbert. Là, nous rencontrons plusieurs familles ouvrières qui y travaillent depuis 150 ans. On sait qu'à Villeneuve, le logement est accordé gratuitement aux ouvriers; en 1868, on comptait 52 logements et 96 en 1882; les occupants étaient au nombre de 260 en 1863 et de 339 en 1883.

Dans la papeterie *Canson et Montgolfier*, à Annonay (Ardèche), le logement et un jardin sont aussi donnés gratuitement.

On peut blâmer ce système et dire qu'il est l'ennemi de la prévoyance, qu'il énerve chez le travailleur le sentiment du devoir que lui impose le combat pour la vie, mais il est une des faces de cette question si multiple et si diverse, et n'est pas sans compter encore aujourd'hui de nombreux adeptes, ainsi que le témoigne la Section XIV de l'Exposition d'Économie sociale.

## IV

### OUVRAGES, BROCHURES, NOTICES, ETC.

Tout ce qui concerne les *Habitations ouvrières à l'Exposition universelle de 1889, à Paris*, ne serait pas dit, si nous ne jetions un regard — forcément rapide — sur les nombreuses publications : *ouvrages, brochures, notices, etc.*, qui ont été admises dans cette Section XI; nous réservant, pour les besoins de la cause, de citer quelques documents qui n'y figurent pas.

Tout se trouve dans les livres, a-t-on dit, il suffit d'y savoir chercher.

A l'Esplanade des Invalides, on en fait l'expérience, non seulement dans cette section; mais dans toutes les parties de l'Exposition d'Économie sociale: car, là plus qu'ailleurs, l'œil ne peut saisir toute la valeur de l'objet exposé; ce n'est pas un produit qui est à considérer, c'est le producteur lui-même; ce n'est plus un objet qui doit être étudié, c'est l'homme lui-même.

Pour nous qui n'avons, en ce moment, qu'un seul but — les maisons ouvrières ou à bon marché — la tâche est singulièrement restreinte; car, ici, plus que dans d'autres circonstances, un examen rapide peut parfois suffire.

Aussi, limiterons-nous nos observations au relevé des notes que nous avons prises sur notre carnet, invitant celui qui veut approfondir la question à feuilleter lui-même ces œuvres de patience et de long labeur, comme celle de *MM. Cacheux et Muller*, ou ces brochures de peu de pages qui sont elles-mêmes de précieux monuments à consulter en raison même de leur caractère monographique.

M. Émile Cacheux qui est, comme nous l'avons déjà dit, le

fondateur des cités ouvrières des Lilas, du boulevard Murat, de l'impasse Boileau et du boulevard Kellermann, à Paris, expose un ouvrage considérable portant ce titre : *l'Économiste pratique*.

Ce volume comprend 815 pages de texte, accompagnées d'un atlas in-folio de 72 planches<sup>1</sup>.

La première partie concerne la construction et l'organisation des crèches, des écoles maternelles de la première et de la deuxième enfance, des écoles professionnelles, des classes d'adultes, etc.

La deuxième partie indique — ce sont les rubriques adoptées par l'auteur — les moyens de créer des sources de travail par le développement de l'agriculture, de l'industrie et du commerce.

La troisième partie traite des habitations ouvrières, des logements d'employés, des hôtels pour célibataires, des cuisines économiques, des bains, des lavoirs, etc. Dans cette partie de son ouvrage, M. Cacheux s'occupe encore des sociétés coopératives d'alimentation, de crédit et de production.

Dans la quatrième et dernière partie, l'auteur expose divers « moyens pratiques de venir en aide aux personnes qui, pour une cause ou pour une autre, tombent à la charge de la société » ; c'est là que se trouve ce qui concerne les hospices, les asiles de nuit, etc.

*L'Économiste pratique* est une œuvre considérable, dont le titre seul n'est peut-être pas à l'abri de critiques ; mais elle renferme de très utiles données et contient une foule de renseignements du plus haut intérêt pratique.

Des exemplaires collés sur les cimaises permettent aux visiteurs de se rendre compte de la valeur de semblables documents.

Dans la salle voisine, M. Cacheux a exposé diverses autres feuilles de son *Économiste pratique* ; ce sont celles qui reproduisent les maisons à quatre étages avec un rez-de-chaussée,

---

<sup>1</sup> Baudry et C<sup>ie</sup>, Paris, rue des Saints-Pères, n<sup>o</sup> 15.

construites par MM. Peireire, aux Batignolles, à Paris, ainsi qu'un hôtel-restaurant pour ouvriers et l'hôtel de Micheroux (planche VIII).

A côté de l'*Économiste pratique*, M. E. Cacheux, associant son labeur et son nom à ceux de M. Émile Muller, le constructeur des premières cités ouvrières de Mulhouse, a exposé le bel ouvrage intitulé : *Habitations ouvrières en tous pays*<sup>1</sup>.

MM. Muller et Cacheux décrivent, en 500 pages in-8° et avec l'aide de 70 planches in-folio, l'état de la question des habitations ouvrières en France et à l'étranger; ils reproduisent un grand nombre de statuts de sociétés, avec devis descriptifs et estimatifs d'habitations ouvrières; puis des modèles de marchés, d'actes de vente, de baux, etc., etc.<sup>2</sup>.

Tout près de cet important ouvrage se trouve une brochure dont nous avons déjà parlé en son lieu et place<sup>3</sup>, c'est la notice publiée par la *Société anonyme immobilière des Petits-Logements de Rouen*; nous n'avons donc qu'à la mentionner.

Nous devons être moins brefs à l'égard de M. Meissner, dont nous avons déjà eu à signaler les envois.

Les plans exposés par M. Aloyse Meissner, de Budapesth (Hongrie), que nous avons cités comme figurant dans la salle plus spécialement affectée aux envois de l'étranger, sont extraits d'un travail considérable et fort intéressant qui est intitulé : *les Habitations du peuple à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle*.

Cet ouvrage est récent, puisque l'exemplaire lithographié que nous avons sous les yeux est daté de Budapesth, le 12 mars 1889.

A côté d'un texte qui se lit volontiers, car il parle de choses

---

<sup>1</sup> Paris, J. Baudry.

<sup>2</sup> Une médaille de 1,000 fr. a été accordée à MM. Muller et Cacheux à la suite du concours ouvert par l'Académie des sciences morales et politiques sur la question de l'amélioration des logements d'ouvriers dans ses rapports avec l'esprit de famille. Les deux autres médailles ont été décernées à M. Charles Bertheau et à M. Antony Roulliet.

<sup>3</sup> Voir ci-dessus, page 90.

vues, on trouve des plans des colonies ouvrières de Budapesth, celui d'un asile pour les nécessiteux de cette ville; puis les maisons de l'usine à fer et à acier de Diosgyör, des chemins de fer royaux hongrois; les colonies ouvrières de Resicza et d'Anina, de la Société austro-hongroise des chemins de fer de l'État; les colonies de Csangös, dans la Hongrie méridionale.

Ces plans et ces élévations — de même que ceux que, faute de place, nous passons sous silence — concernent pour la plupart de petites maisons à rez-de-chaussée seulement.

Le vrai mérite du travail de M. Aloyse Meissner est d'être une sorte d'enquête personnelle; l'auteur a visité un grand nombre des centres industriels ou ruraux qu'il décrit; après avoir montré tout ce qui a été fait pour le logement de l'ouvrier en Autriche-Hongrie (notamment la nouvelle ville du Danube, les constructions de la Société des cottages de Währing, près Vienne), il promène le lecteur dans les aciéries de M. F. Krupp, à Essen, puis à Mulhouse, à Romanshorn (Suisse), au Creusot, à Paris, à Londres, à Copenhague, à Scheeveningue (Pays-Bas), à Christiania, à Belgrade, à Salonique, à Rome, enfin à New-York.

Le voyage est intéressant et M. Aloyse Meissner, qui est ingénieur en chef de la Société des chemins de fer de l'État austro-hongrois, constitue un guide compétent.

L'ouvrage en question renferme une foule de données utiles à consulter et son principal défaut est, peut-être, de pécher par la brièveté.

Les deux salles, jadis dénommées A et B, ne renferment que peu d'ouvrages, en dehors de la vitrine de M. E. Cacheux; par contre, il s'en trouve plusieurs dans la troisième salle de cette Section XI.

Nous y avons encore noté la brochure de M. le docteur F. Le Bon, datée de Nivelles (Belgique), 1887, sous ce titre : *Des Habitations ouvrières*, qui donne, au dire de l'auteur, le moyen pratique de faciliter aux classes laborieuses l'accès du capital et de la propriété.

Tout à côté, se trouve une *Étude sur l'amélioration des habitations ouvrières et sur l'organisation du domicile de secours en Belgique*, par M. Édouard Van der Linden, avocat à la cour de Bruxelles<sup>1</sup>; puis une autre brochure avec cinq planches coloriées, de M. Léon Van den Bos, secrétaire de l'administration du bureau de bienfaisance de la ville de Gand, intitulée : *Du Logement de l'ouvrier*<sup>2</sup>, et, enfin, la brochure de la *Société tournaisienne pour la construction de maisons à bon marché*<sup>3</sup>, ainsi que celle signée par M. Théophile Fumière, architecte à Verviers, portant pour titre : *Du Moyen d'améliorer le sort de l'ouvrier*<sup>4</sup>.

Citons encore, bien qu'il ne se trouve pas exposé dans l'une des salles de la Section XI<sup>5</sup>, où il figure officiellement, l'important ouvrage de M. Arthur Raffalovich, publié sous ce titre : *le Logement de l'ouvrier et du pauvre*, qui a placé son auteur parmi ceux qui connaissent le mieux cette grande question de l'habitation de la classe peu aisée. Le volume de M. Raffalovich est en excellente compagnie, il voisine avec celui de M. Georges Picot, membre de l'Institut, qui lui ne figure pas dans cette Section XI<sup>6</sup>.

Par contre, nous n'avons pas pu trouver la brochure de 74 pages de M. Émile Cheysson : *la Question des habitations ouvrières en France et à l'étranger*. Nous souhaitons aux visiteurs studieux d'être plus heureux que nous et de pouvoir, par un examen même rapide, se donner une idée de la valeur de ce travail.

Enfin, avec le catalogue sous les yeux, nous indiquerons qu'il devrait se trouver, dans la Section XI, un « manuscrit sur les habitations ouvrières », par M. Théophile Fredonnet, à Bourges (Cher), et des « *Études expérimentales concernant les habitations ouvrières à bon marché* », par M. Windels, de Bruxelles.

---

<sup>1</sup> Brochure de 79 pages, datée de 1875.

<sup>2</sup> Gand, 1887. 44 pages.

<sup>3</sup> 25 pages avec plans.

<sup>4</sup> Verviers, 1859. 11 pages avec plans.

<sup>5</sup> Dans une bibliothèque fermée dans l'une des salles de la Section III.

<sup>6</sup> *Un devoir social et les logements d'ouvriers*. — Paris, Calmann-Lévy. 1885.

A cette bibliographie <sup>1</sup>, vue en parcourant rapidement le Pavillon de l'Économie sociale, nous aurons à ajouter bientôt celle qui se trouve dans le Pavillon dit des Villes; car nous n'avons point encore terminé notre tâche. Il nous reste à examiner, plus hâtivement que nous ne le voudrions, quelques expositions d'habitations ouvrières qui se trouvent placées ailleurs; il y en a dans ce Pavillon des Villes, dans celui de la Société philanthropique, dans celui de la Participation et ailleurs — voire même au Champ de Mars — dans ce vaste entassement de merveilles où la pauvre maison de celui qui a exécuté tous ces produits étincelants et gigantesques s'est parfois égarée, et où sa modestie pourrait la faire oublier.

---

<sup>1</sup> Voir la *Bibliographie des Habitations à bon marché*, par MM. A. Raffalovich et Antony Roulliet. — Paris, 1889.

## V

# HABITATIONS OUVRIÈRES

## ET A BON MARCHÉ

EXPOSÉES EN DEHORS DU PAVILLON DE L'ÉCONOMIE SOCIALE

MAIS FIGURANT DANS LA SECTION XI

### Pavillon de la Société philanthropique.

La *Société philanthropique de Paris*, qui a fait construire un bâtiment renfermant les diverses institutions qu'elle a créées, expose, dans une salle spéciale de son pavillon, à l'Esplanade des Invalides, en face la maison ouvrière construite par la Société de la Vieille-Montagne, un grand relief et une série de plans reproduisant les importantes constructions qu'elle a élevées à Paris, grâce à de généreuses fondations, pour loger une population qui recherche des appartements à bas prix.

Ce sont, selon l'expression adoptée par la Société, des *habitations économiques*. Les plans concernent les deux maisons construites, l'une rue Jeanne-d'Arc, 45 (XIII<sup>e</sup> arrondissement), et l'autre boulevard de Grenelle, 65 (XV<sup>e</sup> arrondissement); elles portent le nom de « Fondation Armand et Michel Heine ».

Le plan du rez-de-chaussée et celui des étages nous fait pénétrer dans ces deux grands immeubles; un dessin spécial donne le détail du système adopté pour les fourneaux de cuisine et pour les cabinets d'aisances.

La façade de la maison sur la rue Jeanne-d'Arc, n° 45, est l'objet d'un plan à part à l'échelle de 0<sup>m</sup>,002 par mètre ; l'élévation montre l'aspect de cet immeuble avec ses six étages et un étage sous combles ; un autre plan exposé tout auprès donne la distribution des étages <sup>1</sup>.

La maison de la rue Jeanne-d'Arc, élevée sur un terrain de 500 mètres, comprend 77 pièces réparties en 35 logements.

Pour la construction du boulevard de Grenelle, nous avons aussi un plan et une élévation à l'échelle de 0<sup>m</sup>,02 par mètre, qui reproduisent le rez-de-chaussée avec les sept étages, dont un sous combles, qui composent ce vaste immeuble. La coupe montre que cette construction mesure 20 mètres du sol au plancher de l'étage sous combles ; le rez-de-chaussée a 3<sup>m</sup>,02 d'élévation ; tous les autres étages mesurent 2<sup>m</sup>,60 d'élévation.

Le *relief* reproduit, avec toutes ses dépendances, l'immeuble du boulevard de Grenelle ; le toit en a été enlevé et l'œil pénètre ainsi dans l'intérieur même des logements.

C'est le lundi 18 juin 1888 <sup>2</sup> que fut posée la première pierre de l'immeuble de la rue Jeanne-d'Arc, qui a été le point de départ de la nouvelle œuvre dite des *Habitations économiques* à laquelle la Société philanthropique consacre aujourd'hui une partie de son activité et de ses ressources.

La fondation porte le nom de MM. Armand et Michel Heine, ce dernier ayant tenu à associer le souvenir de son frère à la généreuse donation qui a permis d'élever la maison construite rue Jeanne-d'Arc. M. Michel Heine tenait, en effet, « au nom d'une mémoire vénérée » et, en son nom personnel, à « consacrer une somme importante à soulager ceux qui souffrent et ceux qui travaillent ».

Ces paroles, apportées, un jour, en séance du comité de la Société philanthropique par son président, M. le prince Auguste d'Aren-

---

<sup>1</sup> M. Chabrol, architecte.

<sup>2</sup> Les fouilles avaient été commencées en avril 1888.

berg, déterminèrent immédiatement MM. Georges Picot et Marbeau à signaler, comme étant l'emploi le plus utile à faire de cette donation, la construction de maisons dans lesquelles seraient disposés des logements à bas prix.

L'œuvre de la Société philanthropique, vieille de plus de 100 ans, a trouvé ainsi un nouveau champ d'activité; cette œuvre ne concerne pas le pauvre proprement dit ou le malade, elle s'adresse, comme le remarquait fort bien M. Georges Picot, à l'ouvrier qui est chargé d'enfants et qui les voit vivre dans un espace trop étroit pour leur santé.

C'est là une nécessité de notre époque, à Paris surtout; car le temps n'est plus où chaque maison parisienne avait ses pauvres, dans laquelle les familles aisées soulageaient les familles indigentes. Les « embellissements » de Paris ont changé tout cela; les malheureux se sont trouvés forcés d'émigrer loin du centre, et il s'est constitué des quartiers en quelque sorte spécialement réservés à l'indigence; au lieu de ce contact du même toit, au lieu de cette vie pour ainsi dire en commun qui soulageait les maux et adoucissait les esprits, au lieu de ce patronage qui rencontrait bien souvent une réelle reconnaissance, il s'est formé, autour de la « ville riche et bruyante, une ceinture d'indigence ».

Venue tard dans cette lutte pour le bien, mais s'inspirant des exemples de Mulhouse, notamment, qui reste l'avant-garde de cette croisade, la Société philanthropique, n'oubliant pas les imitations faites à Anzin, au Creusot et ailleurs, a voulu transporter, dans Paris même, ce que M. Peabody a fait à Londres.

C'est, en effet, le système Peabody, ou à peu près, qui a été adopté; on a renoncé aux petites maisons avec jardins, car on voulait rester, non auprès de Paris, mais dans Paris même.

C'est donc le type créé à Londres, c'est le type adapté à Rouen aux habitudes françaises par la Société immobilière de Rouen<sup>1</sup> qui a été choisi; on a élevé de grandes maisons à six étages, des

---

<sup>1</sup> Voir ci-dessus, page 92.

maisons dont l'apparence extérieure se confond avec toutes les maisons parisiennes, mais ces immeubles renferment de nombreux logements composés de deux ou trois pièces; des escaliers aérés et des paliers spacieux donnent accès à des appartements absolument indépendants, qui tous contiennent un water-closet pourvu d'eau.

Partout de l'espace, de la lumière autant que faire se peut, au moins dans une agglomération comme celle qui constitue Paris.

Une fois le type adopté, restait à déterminer la question du prix du loyer, car ce n'est pas le logement *gratuit* que poursuit la Société philanthropique; ce n'est plus une aumône qui est faite, ce n'est plus même le salaire retenu qui paie l'habitation, c'est l'ouvrier, c'est le travailleur qui, libre de ses faits et gestes, libre de louer ou de ne pas louer, prend à un prix déterminé un appartement qui lui convient. De son côté, la Société entend tirer des capitaux de la donation Heine un intérêt de 4 p. 100 nets.

A ce point de vue, la nouvelle œuvre de la Société philanthropique est à approuver sans réserve et l'on voudrait pouvoir se persuader que, grâce à elle, le jour viendra où il n'y aura plus, à Paris, un travailleur laborieux mais pauvre, qui n'habitât un logement salubre et confortable.

M. Peabody s'est cru autorisé à prédire dans son testament qu'il en serait ainsi à Londres 100 ans après sa mort; la Société philanthropique, qui ne peut mourir, verra sans doute ce jour heureux. Elle le verra vraisemblablement d'autant plus promptement que les revenus des loyers capitalisés indéfiniment, doivent être employés à multiplier les bienfaits de l'entreprise.

C'est donc une grande œuvre philanthropique dans le sens le plus large du terme, c'est une œuvre qui ne le cède en rien à ses aînées : les *fourneaux*, les *dispensaires* pour adultes et pour enfants, les *asiles de nuit*, même l'*asile maternel*, c'est une œuvre qui couronne toutes les œuvres précédentes de cette belle institution qui, depuis 1780, s'appelle la Société philanthropique.

### Pavillon de la Participation.

Tout à côté du bâtiment de la Société philanthropique, en bordure sur la large avenue qui va de l'entrée pratiquée en face l'Hôtel des Invalides aux berges de la Seine, se trouve un pavillon que l'on appelle le *Pavillon de la Participation*. Ce bâtiment est de ceux qui retiennent le plus volontiers celui qui poursuit l'amélioration du sort de tous; la coopération, sous ses formes les plus diverses, y a réuni des expositions du plus haut intérêt, qu'il s'agisse de ce que l'on appelle la participation aux bénéfiques ou des associations coopératives de production — les associations coopératives de consommation ont la plus grande partie de leur exposition dans le Pavillon des Villes —, que l'on salue, à côté des bustes de MM. Godin, Laroche-Joubert, Boucicaut, les portraits de MM. Jean Dollfus et Frédéric Engel, ou les photographies de modestes collaborateurs de ces patrons humanitaires, que l'on ouvre tous ces volumes, que l'on parcourt toutes ces brochures, que l'on suive ces tableaux graphiques; tout, dans ce pavillon, est de nature à montrer que l'homme n'est pas l'ennemi de l'homme, qu'il est fait pour s'entr'aider et que beaucoup — malgré des affirmations contraires — comprennent et mettent largement en pratique cette loi que les Codes peuvent passer sous silence, mais qui vit en dépit de toute prétention au fond du cœur de tous.

Le milieu de l'unique salle que comprend ce pavillon est occupé par divers grands reliefs qui doivent nous retenir un peu, car ils concernent des habitations ouvrières.

Le buste de M. Godin, que nous venons de noter, est placé au-dessus d'une série de plans reproduisant le *Familistère de Guise* (Aisne).

La maquette cataloguée dans la Section XI, sous le nom de MM. Dequenue et C<sup>ie</sup> (ancienne maison Godin), donne une faible idée de ce magnifique bâtiment; ce relief, qui est signé : Regnard frères, représente un vaste plan d'ensemble comprenant : l'usine

et le Familistère; à côté, il s'en trouve un second, à proportions réduites, qui reproduit le Familistère de la rue de Cambrai.

Cette institution est trop connue pour que nous en parlions longuement ici; elle ne saurait, d'ailleurs, nous retenir, car, bien que les résultats obtenus soient des plus importants, le *Palais social* n'est pas l'idéal que nous poursuivons, il n'est pas réalisable partout, et les éloges qui doivent lui être adressés ne sont pas, au surplus, sans appeler nécessairement quelques réserves.

C'est en avril 1859 que M. Godin traça, dans la commune de Guise, les fondations de l'aile gauche du Familistère, qui était couverte au mois de septembre et complètement achevée en 1860. Des agrandissements successifs ont été faits de 1862 à 1870; depuis longtemps, 900 individus environ habitent ce bâtiment qui comprend 500 chambres, 140 cabinets, 386 placards, 24 alcôves, etc.

Sans refaire la description du Familistère de Guise, nous tenons à dire que chaque logement a été établi de manière à être « com- mode ». Le prix de la location est fixé au mètre carré, il varie de 0 fr. 10 c. pour les greniers et les caves à 0 fr. 29 c. pour le premier étage, d'où il suit qu'un logement composé d'une moitié de vestibule d'entrée, d'une pièce mesurant 3<sup>m</sup>,46 sur 4<sup>m</sup>,47 et d'un cabinet de débarras de 1<sup>m</sup>,20 sur 1<sup>m</sup>,50, avec une seconde chambre de 4<sup>m</sup>,64 sur 4<sup>m</sup>,64, soit un total de 37 mètres de superficie habitable, est loué, par mois : au troisième, 8 fr. 40 c.; au second et au rez-de-chaussée, 9 fr. 60 c.; et, enfin, 10 fr. 75 c. au premier.

Assurément, ce sont là des prix très réduits, mais l'observateur impartial doit ne pas oublier que cela se rencontre dans un milieu né dans des circonstances toutes spéciales, puisque, à l'aveu de son fondateur, le seul produit des locations du Familistère rapportait de 5 à 6 p. 100 du capital engagé, tous frais d'amortissement et d'administration déduits.

Tout autres sont les circonstances dans lesquelles a été créé le « *Village industriel de la Société d'alcool et de levure* » dont le

relief est proche voisin de celui de Guise et qui nous transporte à Delft (Pays-Bas).

Là, un homme de bien, M. Van Marken a élevé, à côté des bâtiments constituant la fabrique néerlandaise de levure et d'alcool, un véritable village, qui est d'autant plus intéressant pour nous qu'il s'agit, non seulement d'*habitations ouvrières*, mais de « *propriété collective* ».

La fondation de cette Société anonyme, qui date seulement de 1884, a adopté, comme mille autres, le type mulhousien : une maison isolée avec jardin.

Les plus petites demeures, qui coûtent 2,703 fr. 75 c. (dont 2,083 fr. pour la construction et 620 fr. 75 c. pour le terrain), sont composées d'une chambre (14 mètres carrés) et d'une cuisine de 5 mètres carrés au rez-de-chaussée ; de deux petites chambres à coucher (pour garçons et pour filles) au grenier.

Les eaux des dunes sont amenées par des conduites spéciales.

Au 1<sup>er</sup> janvier 1889, 70 familles composées de 72 hommes, 71 femmes et 204 enfants, au total 347 personnes, habitaient la cité construite dans le parc Agneta.

Ces maisons sont louées de 1 florin 70 à 3 florins par semaine, en accordant la préférence aux ouvriers des usines de M. Van Marken. Cette préférence serait, paraît-il, encore peu recherchée ; car, malgré la situation charmante de la cité ouvrière du parc Agneta, sur 300 familles d'ouvriers des usines, 63 seulement habitent le parc, et, en avril 1889, six maisons étaient encore à louer.

Les reproches adressés à la cité sont qu'elle est trop isolée et que les loyers y seraient de prix trop élevé. Certains ouvriers préfèrent « le bruit de la ville », d'autres craindraient « d'y perdre la liberté individuelle », en raison du « voisinage du patron ». Sauf de rares exceptions, ceux qui habitent la cité Agneta y restent et y vivent dans « les rapports les plus cordiaux et les plus sympathiques avec M<sup>me</sup> Van Marken, à laquelle ils recourent dans tous les maux, et qui est le conseil intime dans toutes les difficultés de la vie ». Nous avons tenu à consigner ici un pareil témoignage.

A côté de cette cité, nous devons dire un mot de la Société anonyme « propriété collective » également fondée en 1884, qui a pour but de procurer aux employés et ouvriers des usines dirigées par M. Van Marken, de bonnes maisons et de fonder à leur profit des magasins coopératifs, des hôtels pour célibataires, des bains, des lavoirs, des écoles, des cercles, etc.

Les locataires des maisons — car nous ne devons pas oublier un instant que nous n'avons à nous occuper que des habitations — ne deviennent pas propriétaires de la maison, mais — comme les acheteurs des magasins coopératifs — actionnaires de la *propriété collective* qui comprend notamment les maisons ouvrières, et, à ce titre, reçoivent leur quote-part sous forme d'*actions d'épargne* ou parts d'action (livrets) de la Société, dont le dividende maximum a été fixé à 3 p. 100.

On le voit par ce qui précède, le pavillon de la Participation mérite une visite; il mériterait même une longue visite, car pour qui sait chercher, bien des données du plus haut intérêt se trouvent dans les nombreux documents imprimés, qui sont exposés sous cette rubrique de la *Participation*; au point de vue seul de l'habitation, il y aurait beaucoup à apprendre et, partant, beaucoup à retenir.

## IV

# HABITATIONS OUVRIÈRES

## ET A BON MARCHÉ

EXPOSÉES EN DEHORS DU PAVILLON DE L'ÉCONOMIE SOCIALE

ET NE FIGURANT PAS DANS LA SECTION XI

---

### Pavillon des Villes à l'Esplanade des Invalides.

Ainsi que nous l'avons indiqué précédemment, en dehors du bâtiment contenant l'Exposition d'Économie sociale, se trouve un pavillon dit des *Villes*, dans lequel est exposée une série de documents du plus haut intérêt, non seulement sur la France, mais sur plusieurs pays étrangers, notamment la Belgique, la Grande-Bretagne, l'Italie, etc.

Dans ce pavillon spécial, la question des Habitations ouvrières tient encore une place des plus honorables et des plus considérables; ce ne serait pas faire un tableau exact que de passer sous un absolu silence ce qui s'y trouve au point de vue du logement à bon marché.

Pour la France, nous aurions d'abord à noter d'une manière particulière, si nous ne l'avions déjà fait <sup>1</sup>, les améliorations nombreuses apportées dans l'assainissement de la *ville de Reims*. M. le D<sup>r</sup> Henri Henrot, maire de cette ville, expose dans la seconde

---

<sup>1</sup> Voir ci-dessus, page 72.

salle à gauche, divers tableaux graphiques concernant la démographie du chef-lieu de la Marne.

Tout récemment <sup>1</sup>, M. Henrot présentait à l'Académie de médecine un album dressé en vue de l'Exposition, qui renferme 200 tracés graphiques concernant les divers services d'assistance et d'hygiène de la ville. Les faits établissent que les sacrifices et les efforts accomplis depuis quelques années, pour assurer la salubrité de la ville de Reims, en ce qui concerne l'adduction d'eau potable, la propreté de la voie publique, l'évacuation des immondices, etc., etc., ont exercé une influence considérable sur la population rémoise.

Nous citerons également la *ville de Lille (Nord)*, qui a résumé, dans une notice spéciale, le compte rendu de toutes les œuvres sociales dues à son intelligente et active municipalité.

Il n'est personne qui n'ait gardé le souvenir de la triste célébrité acquise par la cité lilloise, en ce qui est de l'habitation de sa population ouvrière. M. Jules Simon en a tracé un tableau des plus émouvants, et l'opinion publique s'est, avec raison, émue au récit de ce qu'étaient les *caves* de Lille.

Dès 1856, la ville, en s'agrandissant, permit de songer utilement au logement de la classe peu aisée; mais l'amour du gain entraîna alors certains propriétaires à la création de logements mal aérés ou de cités ouvrières qui ont été critiquées; enfin, en novembre 1867, il se formait, au capital de 2 millions, une Société : la Compagnie immobilière de Lille, qui acquit de vastes terrains et construisit, près les portes de Paris et d'Arras, des groupes importants de maisons isolées destinées au logement d'une seule famille.

Là, les privés sont en dehors de l'habitation; le prix de construction est de 2,400 fr. pour les maisons à un étage et de 8,000 fr. pour celles à deux étages, y compris le terrain. D'après les statuts de la Société, ces maisons peuvent être vendues : celles à un étage 2,700 fr., sur lesquels, outre les frais d'acte, il y a lieu de payer à titre d'acompte 270 fr.; ce qui fait 24 fr. par mois pendant

---

<sup>1</sup> Séance du 4 juin 1889.

43 ans et 6 mois, pour devenir propriétaire de cette maison. Les plus grandes, celles à deux étages avec cave, coûtent 8,700 fr.; l'acompte à payer est de 870 fr. et l'acquisition se réalise par un paiement mensuel de 70 fr. effectué pendant 12 ans et 5 mois.

Ces maisons peuvent aussi être mises en location; pour les plus petites, le loyer est de 208 fr., et de 640 fr., par an, pour les plus grandes, ce qui donne 17 fr. 50 c. par mois ou 8 fr. par quinzaine pour les premières et 160 fr. par trimestre pour les secondes.

A la *cave* lilloise se trouve ainsi substituée, ou tout au moins le sera dans une certaine mesure, la maison isolée, c'est-à-dire le type amoureusement poursuivi par les apôtres du logement sain et à bon marché.

A *Amiens*, nous l'avons déjà dit<sup>1</sup>, on est arrivé au même résultat, grâce à la Société anonyme des maisons ouvrières. La ville a, en outre, envoyé des tableaux et des graphiques, ainsi que les rapports du bureau de bienfaisance et la preuve écrite des grands services rendus à la classe indigente par le prêt de linges fait par la maison Gazette.

Si *Marseille* figure dans la Section XI, ce n'est pas au titre de la ville; au point de vue purement municipal, elle est absente et son nom ne se rencontre que grâce à quelques efforts personnels<sup>2</sup>.

*Rouen*, au contraire, a montré ce qu'elle a fait, sans dire qu'elle a facilité l'exposition de la Société des Petits-Logements.

La *Section d'économie sociale et d'assistance du comité départemental du Rhône*<sup>3</sup> a exposé dans ce même pavillon une série importante de rapports, notes, documents imprimés, tableaux graphiques, etc.

Le regret de ne pas voir figurer dans la Section XI (habitations ouvrières) les envois de M. Henri Satre, dont nous dirons prochainement un mot, se trouve amoindri quand on peut feuilleter les

---

<sup>1</sup> Voir ci-dessus, page 100.

<sup>2</sup> Voir ci-dessus, page 63.

<sup>3</sup> M. Aynard, vice-président de la Chambre de commerce, est le président de la section d'économie sociale.

beaux et volumineux rapports publiés par le Comité départemental du Rhône. Ce regret est près de disparaître lorsqu'on étudie les documents exposés, car ils nous montrent, notamment en ce qui est de la *Société anonyme des logements économiques*, qui figure avec des plans d'habitations ouvrières dans la Section XI, l'intervention, en 1886, de la Caisse d'épargne de Lyon, venant aider, dans une très large mesure, cette importante entreprise<sup>1</sup>.

Les maisons construites à la Guillotière, sur le type anglais, comprennent, chacune, douze logements; chaque appartement contient : trois pièces, une cave et des cabinets d'aisances séparés.

Toutes les locations sont faites pour trois années consécutives sous dédit. Les paiements se font à chaque fin de mois sur les bases suivantes :

				SURFACE.	PRIX.
				—	—
Rez-de-chaussée.	3 pièces avec	3 croisées		43 <sup>m</sup> , 78	21 <sup>f</sup> 00 <sup>c</sup>
—	3 —	2 —		»	20 50
Premier étage .	3 —	3 —		42 38	19 50
—	3 —	3 —		50 38	21 50
Deuxième étage.	3 —	3 —		42 38	19 00
—	3 —	3 —		50 38	21 00
Troisième étage.	2 —	2 —		22 54	9 00
—	2 —	2 —		30 04	11 00
—	3 —	2 —		40 18	15 50
Quatrième étage.	2 —	2 —		22 54	8 00
—	2 —	2 —		30 04	10 00
—	3 —	2 —		40 18	14 50

Ces logements sont recherchés et rendent de réels services.

La *Cité de la Tête-d'Or*, à Lyon (Charpenne), s'est créée par la seule initiative individuelle depuis 4 ou 5 ans, sur un terrain de 50 hectares environ à proximité de la gare de Genève et le long du pare de la Tête-d'Or.

Dans le quartier de Perrache, M. Henri Satre, ingénieur, est arrivé, en payant le terrain 55 fr. le mètre carré, à construire des

<sup>1</sup> La société civile a été formée le 1<sup>er</sup> juin 1886 entre MM. Édouard Aynard, Joseph Gillet, Lucien et Félix Mangini.

maisons très confortables. M. Henri Satre s'est, avant tout, pénétré de l'amélioration du sort de l'ouvrier, de son bien-être, de sa santé, et a cherché, dans le groupe de six maisons qu'il a fait construire<sup>1</sup>, à assurer les moyens propres à retenir ses locataires dans leur famille et à les faire se plaire dans leurs maisons.

A côté de ces entreprises, nous tenons à rappeler qu'un assez grand nombre de maisons, dans les quartiers ouvriers de Lyon, sont la *propriété de tisseurs* parvenus à un certain degré d'aisance. Ces immeubles sont, le plus souvent, possédés en commun par plusieurs tisseurs, qui ont acquis les divers étages de la maison, dont chacun d'eux forme une propriété distincte et divisée. Suivant le nombre des étages, on trouve ainsi quatre ou cinq propriétés superposées. Le quatrième arrondissement de Lyon (Croix-Rousse), où se trouve réunie une grande partie de la population travaillant plus spécialement la soie, renferme 274 maisons possédées en commun par 985 tisseurs.

Cette propriété ouvrière, d'un caractère particulier, nous a paru devoir être notée ici; elle ouvrira pour beaucoup des aperçus nouveaux, et n'est pas sans présenter des avantages sur lesquels il n'est pas nécessaire d'insister.

*Nîmes* a envoyé un tableau énumérant les institutions contribuant à l'amélioration du sort de la population.

*Châlons-sur-Marne* expose des photographies de ses fourneaux économiques.

Il y a donc partout un généreux élan, peut-être encore trop timide; mais l'initiative s'est manifestée, et vient un nouveau concours de semblable nature — même restreint — et d'autres villes françaises ne manqueront pas, sans doute, de montrer ce qu'elles sont. L'exemple du bien accompli est heureusement contagieux.

Cet exemple peut venir également des efforts purement privés; de ce côté, on peut aussi regretter que certaines grandes com-

---

<sup>1</sup> M. Desjardins, architecte.

pagnies industrielles n'aient pas leur nom inscrit dans ce livre d'or de 1889, surtout pour celles dont les institutions charitables sont bien connues et qui eussent tenu une place très honorable dans l'Exposition d'Économie sociale. De ce nombre est la Compagnie des mines de Blanzky, qui, d'après un avant-projet que nous avons sous les yeux, devait exposer, en grandeur naturelle, deux de ses maisons ouvrières à la place même où ont été élevées celles de MM. Ménier frères.

Les expositions ont pour premier mérite de faire connaître à tous ce qui n'est connu que de quelques-uns; faire le bien en silence et sans rechercher la *réclame* est fort louable, mais ce bien accompli ne doit pas rester dans l'oubli; c'est un devoir de le mettre en lumière.

A ce titre seul, l'Exposition d'Économie sociale doit avoir une portée considérable. Par toutes ses sections, elle pénètre dans la vie même de l'homme; aussi trouvons-nous dans presque toutes quelques données utiles sur cette question spéciale de l'habitation.

Ici, c'est un patron — *M. Decauville aîné, à Petit-Bourg* (Seine-et-Oise) — qui loue ses maisons à ses ouvriers, mais qui a eu l'heureuse pensée de diminuer les loyers de 0 fr. 50 c. par mois et par enfant âgé de moins de treize ans allant à l'école. C'est encore dans cet important établissement que nous voyons les loyers également diminués de 4 fr. par mois par chaque année de séjour chez M. Decauville, aussitôt après la troisième année; les années se comptant à partir du 1<sup>er</sup> janvier qui suit l'entrée.

Dans cette même Section XIV se trouvent également les tableaux concernant les Institutions patronales de la maison Alfred Mame et fils de Tours, qui a acquis, depuis longtemps, une réputation aussi honorable dans l'industrie, qu'elle a conquis les suffrages des hommes de bien.

*MM. Mame* n'accordent pas, dans leur cité ouvrière située au centre de la ville, la gratuité du logement, mais le prix du loyer est minime, variant de 156 fr. à 237 fr. perçus par une retenue sur

chaque paie. Ces prix sont très faibles et il est hors de doute que nulle part, dans la ville de Tours, une famille ouvrière puisse trouver un logement de la même importance, à moins de 500 à 600 fr., encore serait-il dans de bien moins bonnes conditions d'aération et de salubrité. Ces locations sont fort recherchées, et à chaque vacance, bien des demandes arrivent à MM. Mame, pour occuper la maison devenue vide. Soixante-deux familles sont logées dans ces habitations qui sont séparées et qui possèdent, chacune, un petit jardin. Toutes sont disposées en quadrilatère autour d'un vaste square planté d'arbres qui sert de promenade commune à tous les locataires.

D'ailleurs, il faut le reconnaître, presque toutes les sections de l'Exposition d'Économie sociale renferment des données utiles à consulter sur les *habitations ouvrières*, nous en avons déjà trouvé plusieurs dans la Section IX (associations coopératives de consommation<sup>1</sup>); nous mentionnerons encore la cité ouvrière des *Forges et aciéries de Trith-Saint-Léger (Nord)*, qui est une Société anonyme de consommation à capital et personnel variables, dont les membres sont réellement coopérateurs, et dont une photographie exposée dans ce Pavillon des Villes, reproduit un certain nombre d'habitations.

Après la France, la Grande-Bretagne, la Belgique, l'Italie, occupent des emplacements plus ou moins considérables dans ce même pavillon.

Pour Londres, nous citerons les sept plans exposés par *The Artizans, Labourers and general Dwellings Company*, qui a envoyé des reproductions des immeubles construits à Petticoat Square.

*The Improved Industrial Dwellings Company* de Londres<sup>2</sup>, dont le président est sir Sydney Hedley Waterlow, l'un de ceux que le Congrès international des Habitations à bon marché a choisi avec raison pour l'un de ses présidents d'honneur, car il est l'un des

---

<sup>1</sup> *Des Associations coopératives de consommation*, par M. Antony Roulliet. — 1 vol. Paris, Paul Dupont.

<sup>2</sup> M. James Moore est le secrétaire de cette Société.

apôtres de la question du logement à bon marché dans le Royaume-Uni, a envoyé, avec une série de vues des maisons construites par elle, un plan de la ville de Londres sur lequel des points teintés en rouge indiquent les immeubles appartenant à la Société.

Nous avons ici, au fond de ce Pavillon, à droite, un modèle en relief représentant les *Waterlow buildings*, à Bethnal Green (Londres), puis plusieurs plans et élévations des maisons bâties à South Kensington pour 162 familles avec un tableau résumant l'histoire de la Société, fondée en 1863, par sir Sydney Hedley Waterlow; enfin, un grand modèle d'habitations élevées à Lumley Street et rues adjacentes pour 540 familles.

*The Improved Industrial Dwellings Company*, dont l'idée mère appartient à sir Sydney Hedley Waterlow, possède 39 immeubles renfermant 5,018 appartements<sup>1</sup> ou boutiques, ainsi que quelques autres maisons dans lesquelles elle loge environ 25,000 personnes réparties en 4,687 familles. L'intérêt payé aux actionnaires est de 5 p. 100, libre de toute taxe.

Lors de la dernière exposition d'hygiène qui a eu lieu à Londres, la Compagnie des logements améliorés avait envoyé les plans de plusieurs de ses constructions; on remarqua surtout celui de ses immeubles qu'elle avait fait élever à Newport Market; ce type fut considéré comme un véritable modèle; il était en effet le résumé de l'expérience de cette Société.

Ce groupe, qui occupe un triangle placé sur le côté est de la nouvelle voie allant vers le Nord et partant de Castle Street, Leicester Square, possède deux jardins assurant de l'air et de l'espace. Une critique, néanmoins, fut adressée à cette construction en ce qui concerne l'aération des water-closets.

Le dernier groupe construit par cette Compagnie porte le nom de « *Soho* »; c'est l'un des plus importants et paraît devoir être la fin de cette entreprise; il est situé à peu près à mi-chemin sur

---

<sup>1</sup> Sur ce nombre 2,703 appartements comprennent trois chambres et 12 seulement comptent six pièces.

la nouvelle voie allant de Charing Cross à Oxford Street. Ce groupe contient 257 familles occupant, chacune, deux ou trois pièces, sans compter 44 boutiques avec des chambres.

Bien que fort intéressante, on peut regretter que l'exposition de cette importante Société ne soit pas plus considérable et que des spécimens plus nombreux de ses maisons ne s'y trouvent pas; on doit regretter, également, que plusieurs de ces grandes sociétés de Londres, qui, comme elle, construisent des maisons pour la classe peu aisée, n'aient pas suivi son exemple et envoyé à l'Esplanade des Invalides des maquettes, des plans ou des notices.

A côté de ce qui existe, nous avons des photographies représentant les vieilles maisons démolies sur l'emplacement desquelles ces vastes immeubles ont été élevés, notamment à Grosvenor-Square et à Hart Street, Lumley et Oxford Street.

Nous devons noter, cependant, l'intéressante exposition du *Mansion House Council on the Dwellings of the poor*, de Londres, dont le président est le très honorable Lord Maire, l'un des présidents d'honneur du Congrès international des Habitations à bon marché, et le secrétaire honoraire, M. John Hamer; les dessins et les plans envoyés par *the honourable commissioners of Sewers* de la Cité de Londres; une carte de cette métropole montrant les résultats obtenus par l'*Association métropolitaine des jardins publics* dont le but est de transformer en jardins plantés d'arbres tous les espaces qui peuvent devenir libres, afin d'apporter l'air et la lumière dans les quartiers les plus peuplés.

Dans le voisinage de cette exposition, on trouve aussi, bien qu'il ne s'agisse pas d'habitations urbaines, un plan envoyé par M. Hall, propriétaire, qui expose des demeures pour les ouvriers des campagnes. Cinquante-deux maisons ont été construites sur le modèle qu'il a envoyé.

Là encore, bien des lacunes sont à regretter, car les maisons pour travailleurs agricoles sont fort nombreuses dans les différentes parties du Royaume-Uni et, de ce côté, l'étude de ce qui a été fait chez nos voisins eût été profitable pour tous.

Dans la Section italienne, nous avons noté un relief, tout en bois, envoyé par la *Societa edificatricendi di habitazione operai*, de Milan. Par contre, on doit constater des abstentions nombreuses. Il eût été intéressant de mettre sous les yeux du public ce qui a été fait, à Gênes, par la *Société mutuelle coopérative pour fournitures des vivres et des logements*; puis, par la *Société coopérative génoise pour la construction de maisons pour les ouvriers*; à Bologne, par une association créée<sup>1</sup>, sous la forme coopérative, avec l'aide de la Caisse d'épargne et par la *Société mutuelle coopérative pour les fournitures des vivres et des logements*; à Turin, par l'*Immobilière*; à Rome où, près du *Monte Testaccio*, il a été construit des maisons ouvrières pour 20,000 individus, etc., etc.

La Section italienne eût pu être des plus intéressantes et des plus instructives au point de vue de la part qui peut revenir à la coopération dans cette question du logement à bon marché.

Dans la Section belge, on trouve les deux expositions des *Bureaux de bienfaisance de Wavre et de Mons*; toutes deux avec un plan des demeures ouvrières construites par ces institutions charitables.

Le *Bureau de bienfaisance de Wavre* a construit cinquante maisons, de 1869 à 1883, dans lesquelles il loge 300 personnes environ. Onze de ces maisons ont été vendues (1889).

Toutes ces demeures, fort simples, sont élevées sur le même modèle : une cave, deux pièces au rez-de-chaussée, deux chambres au premier, un grenier, une écurie et des water-closets à côté de la remise.

La superficie de chaque maison n'est que de 26 mètres.

Le loyer est payé par annuité, comprenant le prix d'acquisition; il varie de 120 fr. à 140 fr. suivant la somme dépensée pour la construction.

Il a été constaté que la vie intérieure est plus digne et plus

---

<sup>1</sup> La *Société anonyme coopérative pour la construction et la réparation de maisons pour les ouvriers*.

morale dans cette création du bureau de bienfaisance, qu'il y règne une plus grande propreté, qu'il y a plus d'économie et qu'en somme, la conduite des locataires est meilleure que dans les autres milieux de la population.

Ce qui est à noter, c'est que le bureau de bienfaisance de Wavre cherche à rendre l'ouvrier propriétaire de sa maison. Dans ce but, on s'est arrêté à la combinaison suivante : on a pris, comme montant de l'annuité, le chiffre du loyer payé pour une maison ordinaire ; ce prix, à Wavre, varie de 10 fr. à 12 fr. par mois.

Pour l'un des groupes (celui composé de douze maisons) on a calculé cette annuité à 122 fr., le bureau prélève 64 fr. représentant, à 4 p. 100, le capital de 1,600 fr. employé à la construction ; restent 58 fr. qui, capitalisés à 5 p. 100, donnent, en vingt ans, une somme de 1,604 fr.

Le même calcul a été fait, sur les mêmes bases, pour les autres groupes.

Les ménages ouvriers peuvent donc, en vingt ans, devenir propriétaires de leur demeure ; au bout de dix ans, ils ont le droit d'acheter la maison qu'ils occupent, en escomptant, à 4 p. 100, le restant des annuités non payées.

A Mons, le nombre des maisons construites par le *bureau de bienfaisance* s'élevait à cinquante en 1886, logeant 250 personnes environ ; aucune maison n'avait été vendue.

Chaque habitation est affectée à un seul ménage et coûte 2,880 fr. environ. Dans ce prix, on comprend une certaine somme pour les travaux d'aménagement des rues, pour la canalisation de l'eau, pour les égouts, les bornes-fontaines, les trottoirs.

Le capital employé ne dépasse pas 160,000 fr., y compris l'intérêt de la somme payée pour l'achat du terrain.

La dépense a été complètement supportée par le bureau de bienfaisance, sauf une allocation de 6,000 fr. donnée par la ville de Mons pour l'établissement des rues.

Le prix de location des maisons varie de 11 à 13 fr. par mois ; ce prix est réduit à 10 fr. et 12 fr., en cas de paiement le jour de

l'échéance; ce qui est une mesure de faveur à noter tout spécialement, en raison du milieu dans lequel elle s'exerce.

Toutes les dépenses d'entretien et de réparations restent à la charge du bureau de bienfaisance.

Jusqu'à ce jour, les indigents ayant leur domicile de secours à Mons ont seuls été admis comme locataires; mais ceux-ci peuvent acquérir leurs maisons dans certaines conditions qui n'étaient pas encore déterminées en 1887, car aucun occupant n'avait manifesté sa volonté à cet égard.

Cette intervention des bureaux de bienfaisance n'est pas sans avoir été blâmée. Ici, nous n'avons qu'à montrer ce qui a été fait par ces institutions, et, de ce côté, la Belgique offre plusieurs exemples à noter.

A côté de ces habitations créées par des administrations, nous trouvons une série d'expositions émanant d'industries privées; parmi celles-ci, il faut citer la plus ancienne société de charbonnages du bassin houiller du Centre, celle du *Bois-du-Luc* (Hainaut), qui a envoyé, dans la Section belge, un album contenant, avec les photographies et les machines d'extraction employées en 1807, une série de photographies des maisons ouvrières construites par la compagnie.

Une autre exposition des plus intéressantes est celle des *Établissements Cockerill*, à *Seraing*, qui ont publié une brochure et des tableaux représentant les maisons ouvrières élevées par la Société, ainsi que l'hôpital, l'orphelinat et le réfectoire du chantier d'Hoboken.

Nous sommes, ici, en présence d'une ancienne industrie, puisque William Cockerill père introduisit, à Liège, en 1799, la construction des machines à filer la laine et organisa, dans le pays, la filature par ces machines.

En 1817, le château de Seraing et ses dépendances devenaient la propriété de la Société, et les ateliers y étaient établis, en même temps qu'à Spa et à Andenne.

Les premières maisons construites ont disparu; les terrains

ayant été repris pour les développements de l'usine et il ne reste plus, aujourd'hui, qu'une série de maisons anciennes dans une rue contiguë aux bâtiments comprenant les installations pour la construction mécanique et deux groupes élevés sur le prolongement du quai des Princes, en face de la Meuse.

Ces groupes comprennent quarante habitations, dont huit pour des chefs ouvriers et trente-deux pour des ouvriers.

Ces maisons possèdent toutes un jardin et se louent 15 fr. par mois; soit, environ, deux tiers du prix de leur valeur; elles sont exclusivement réservées aux ouvriers de la fabrique de fer. D'après les plans et les élévations, elles comprennent — les maisons des ouvriers — comme ouvertures: au rez-de-chaussée: une porte et une fenêtre; à l'étage: deux fenêtres avec un grenier au-dessus.

Les maisons d'employés, qui se trouvent également à trente-cinq mètres des bords de la Meuse, sont composées d'une cave, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un grenier. Les cabinets d'aisances sont dans le jardin qui est situé derrière l'habitation.

Chaque maison possède, outre la salle à manger et deux chambres à coucher, un grenier, une citerne, une cour, un fournil, une étable. Toutes sont en bordure sur des squares qui ont été établis sur les quais de la Meuse.

C'est encore dans la Section belge que se rencontrent les envois de la *Société anonyme de Marcinelle et Couillet*<sup>1</sup>, qui expose les plans des cent cinquante-six maisons qu'elle a construites de 1833<sup>2</sup> à 1884.

Le prix de ces maisons varie de 1,600 fr. à 3,000 fr.; elles sont louées 8 fr., 10 fr. et 13 fr. par mois, suivant leur grandeur; les locataires peuvent s'en rendre acquéreurs en huit annuités payées au moyen de retenues faites sur le salaire des ouvriers de cette société métallurgique.

---

<sup>1</sup> M. Alfred Maroquin, ingénieur, directeur de la Société.

<sup>2</sup> Le premier groupe, celui de Couillet, a été terminé en 1836.

Dans le cas où un ouvrier est possesseur d'un terrain salubre et suffisamment grand, la Société se charge d'élever, pour son usage, une maison dont le prix ne dépasse pas 2,600 fr., et le remboursement en est effectué suivant le mode adopté pour les acquisitions d'habitations construites.

Dans le cas où un ouvrier achète une maison de 2,034 fr. 90 c., dont 1,734 fr. 90 c. pour la construction et 300 fr. pour le terrain, il paie, lors de la signature de l'acte, 406 fr. 98 c.

Les 1,627 fr. 92 c. restant à acquitter sont payés en huit années; pendant la première année, l'amortissement, par quinzaine, est de 11 fr. 19 c.; puis de 10 fr. 85 c.; de 10 fr. 53 c.; de 10 fr. 17 c. pendant les trois ans qui suivent, et, enfin, de 9 fr. 83 c.; de 9 fr. 40 c.; de 9 fr. 15 c. et de 8 fr. 81 c. pour les quatre dernières années.

Si l'on ajoute à ces sommes environ 192 fr. pour les frais d'acte au comptant, on obtient le bilan complet de cette acquisition.

En cas de décès de l'ouvrier, les sommes versées pour l'amortissement sont remboursées à la veuve, si elle le désire, et la maison est reprise par la Société de Marcinelle et Couillet; mais, en aucun cas, l'ouvrier ne peut revendre sa demeure avant de l'avoir intégralement payée.

Ces maisons ont été construites, par groupes, à Couillet, à Marcinelle et à Châtelineau; mais chaque maison — nous notons toujours ce point avec plaisir — est affectée au logement d'une seule famille.

Ces habitations sont soumises à un règlement d'ordre établi par la Société et chaque locataire s'engage à l'observer. Les maisons doivent être tenues dans la plus grande propreté, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Tous les dimanches, elles sont visitées par un employé spécialement chargé de ce service; des amendes sont infligées aux locataires qui se livrent à des querelles ou à des rixes; en cas de récidive, l'expulsion est prononcée.

Les cabarets et débits de boissons sont absolument interdits dans les maisons de la Société de Marcinelle et Couillet.

Toutes ces constructions sont séparées les unes des autres ; l'accès en a lieu par une petite cour ouverte, souvent transformée en jardin, qui se confond avec celui qui s'étend de l'autre côté de la maison.

A côté des exposants belges qui ont envoyé des maquettes, des plans, etc., il est bon de citer quelques-uns des ouvrages qui se trouvent encore dans ce Pavillon des Villes.

Dans cette catégorie, nous avons à noter — sans avoir eu la possibilité de le parcourir — le mémoire couronné au grand concours international des maisons ouvrières, par M. Joseph Évrard, architecte à Huy, qui ne figure pas dans le Catalogue officiel.

Enfin, et en quelque sorte comme l'historique de la Section belge, nous nous faisons un devoir strict, à côté des ouvrages mentionnés au Catalogue, de signaler le volume intitulé : *Étude et Enquête*, par M. le baron Hippolyte de Royer de Dour, rapporteur de la XI<sup>e</sup> Section de l'Exposition d'Économie sociale.

Ce document, d'une réelle valeur, est adressé à M. Jules Carlier, Commissaire général de la Belgique à l'Exposition universelle de Paris, en 1889, et bien que l'on n'analyse pas une enquête, nous ne croyons pas devoir la passer sous silence ; nous rappellerons, ici, ce que nous en avons dit en présentant cet ouvrage au Congrès international des Habitations à bon marché, dans la séance générale du 26 juin 1889.

Cet ouvrage, disions-nous, est considérable par son étendue — il comprend 226 pages et 17 planches — et par la valeur des documents résumés.

Chargé par le bureau du XI<sup>e</sup> groupe de la Commission belge de remplir les fonctions de rapporteur de cette Section de l'Exposition d'Économie sociale, M. le baron H. de Royer de Dour a surtout recherché des *faits* ; son enquête a rejeté les « vues idéales » pour arriver à des observations précises.

Il est à regretter que cette enquête, qui a porté sur deux cent vingt-cinq institutions, n'ait eu de réponses que de quarante-cinq.

Cette enquête, ajoutions-nous, témoigne de tout ce qui a été

fait en Belgique, au point de vue du logement de la classe peu aisée; aussi est-ce avec « une patriotique satisfaction », ce sont les expressions de l'auteur, expressions auxquelles tout le monde s'associe et auxquelles le Congrès applaudira sans nul doute, que M. le baron de Royer de Dour montre qu'en Belgique, le roi Léopold I<sup>er</sup> et son auguste successeur, S. M. Léopold II, ont acquis « des titres à la reconnaissance nationale, par la constante sollicitude qu'ils ont témoignée pour les progrès de cette question, par les mesures qu'ils ont provoquées, et par les encouragements et les subventions qu'ils ont accordés ».

Le Catalogue officiel mentionne diverses autres expositions qui pourraient figurer ici; mais le temps et l'espace nous font défaut, et c'est à regret que nous devons quitter l'Esplanade des Invalides pour rechercher si des *habitations ouvrières* ou à bon marché ne se sont pas égarées dans le Champ de Mars où elles figurent, officiellement d'ailleurs, dans la classe 63 (*Génie civil*).

## VII

# HABITATIONS OUVRIÈRES

## ET A BON MARCHÉ

EXPOSÉES DANS LES AUTRES PARTIES DE L'EXPOSITION

NOTAMMENT AU CHAMP DE MARS

Les expositions universelles étant de véritables encyclopédies, on y trouve tout, et chaque chose est à sa place à un certain point de vue. En ce qui concerne la question des *Habitations ouvrières* ou à bon marché, tout ne se rencontre point dans la Section XI; nous venons de dire que la classe 63 (*Génie civil*) contenait quelques spécimens curieux à étudier; il en est d'autres — surtout dans les pays étrangers — qui sont éparpillés dans ces pavillons ou palais dont la vue charme le visiteur.

Cette étude ne saurait être complète sans un voyage dans ces divers pays; ce voyage, nous le ferons — comme on les fait aujourd'hui — à toute vitesse.

Mais avant de passer en revue dans les pays étrangers tout ce qui a trait aux maisons à bon marché et, en particulier, à l'habitation salubre, nous devons noter, dans le Pavillon de gauche de la Ville de Paris, au Champ de Mars, deux types, un peu arrangés à plaisir, qui représentent une *maison salubre*, à gauche, et une *maison insalubre*, à droite; ces deux maisons, faites pour les

besoins de la bonne cause, sont semblables à celles qui avaient été construites à l'Exposition d'Hygiène de Londres, en 1884.

Nous n'insisterons pas beaucoup sur cette exposition, qui tient un peu du décor et qui s'attache plus aux détails d'intérieur qu'à des vues d'ensemble ; il est, néanmoins, nécessaire de noter cette habitation insalubre avec son pavage défectueux, avec une mauvaise disposition des siphons, avec des cabinets d'aisances à cuvette à bascule manœuvrant à la main, avec son évier à bonde cylindrique ; tandis que, de l'autre côté, après avoir passé un pont qui traverse ce pavillon à la hauteur du deuxième étage, on trouve une *maison salubre* pourvue d'une cheminée prenant l'air nécessaire à la combustion à l'extérieur, par un conduit ménagé dans l'épaisseur du plancher — disposition qui active le tirage — ; garnie de papiers de tenture fabriqués sans produits toxiques ; éclairée par l'électricité, qui ne dégage pas de gaz délétères et n'absorbe pas d'oxygène ; munie d'un parquet en chêne à point de Hongrie et de fenêtres avec verres perforés, ce qui assure, en tout temps, l'aération de la pièce et ce qui n'occasionne pas de refroidissement, car il suffit, pendant les températures basses, de fermer les châssis mobiles à verre plein qui s'y adaptent exactement ; enfin, cette *maison salubre* — on pourrait dire ce modèle de maison — possède des cabinets d'aisances dont l'aération est assurée par un vasistas et dont le réservoir donne une chasse de dix litres à chaque évacuation.

Assurément, des habitations pourvues de tous ces appareils seraient fort salubres ; mais, il y a lieu de croire que le prix de revient en serait fort élevé.

Nous avons, toutefois, ne pas voulu paraître oublier un des côtés de l'Exposition de la ville de Paris qui peut offrir des données utiles à consulter, ne serait-ce qu'au point de vue des perfectionnements hygiéniques qu'il est possible d'apporter, de nos jours, dans l'aménagement de l'habitation.

Dans la classe 63, il faut noter les cités construites, pour leur personnel, par les *Compagnies des chemins de fer du Nord et de l'Est*.

La *Compagnie de l'Ouest* a aussi une exposition spéciale : ce sont des plans de dortoirs pour les employés et machinistes.

La *Société des Ingénieurs civils*, dont l'exposition fort remarquable se trouve au rez-de-chaussée et au premier étage de cette splendide galerie des machines, à l'angle de l'avenue de Suffren, n'a, en ce qui concerne les *Habitations ouvrières*, que l'important ouvrage de M. Émile Cacheux, dont nous avons déjà longuement parlé.

Dans cette même classe 63 (*Génie civil*), encore à l'extrémité de la galerie des machines, au premier étage, dans les salles vis-à-vis l'École militaire, se trouvent des expositions concernant, réellement, les *Habitations ouvrières* ou, tout au moins, à bon marché.

Nous y avons noté : les *cités ouvrières d'Avignon* (Vaucluse), sur lesquelles nous n'avons que les renseignements pris à l'Exposition même.

Ces cités renferment des maisons de plusieurs modèles.

Le type A, dont le taux de location est de 6 p. 100, comprend huit maisons élevées entre cour et jardin, avec des annexes indépendantes. Le prix du groupe revient à 40,000 fr., soit 5,000 fr. par maison, terrain compris ; le prix de location est de 330 fr.

Le type B comprend quatre groupes de deux maisons ; le type C, quatre maisons isolées.

Le voisinage du sol ignifère ne permet pas l'établissement de caves sous ces constructions<sup>1</sup>.

Un tableau manuscrit, placé à côté de ces élévations, indique les prix de revient et celui des diverses locations ; les plans font connaître la dimension et la distribution des appartements.

Chaque maison est habitée par une famille se composant, en moyenne, de quatre personnes.

A noter encore dans cette classe 63 un projet présenté par

---

<sup>1</sup> Le propriétaire de ces maisons est M. Bernardi ; les plans ont été dressés et la direction des travaux a été suivie par M. Mercier, architecte.

M. Marchand, architecte à Paris, ayant pour objet la création d'une *Société* dite des *Immeubles à loyers remboursables*.

Une brochure, un avant-projet, une élévation et un plan sont exposés par M. Marchand.

Cette Société, qui est en voie de formation, aurait pour but « le rachat de la propriété bâtie, en même temps que le remboursement des loyers » ; elle ne se propose rien moins que de rendre « tout le monde propriétaire ».

Le moyen ne consiste pas à ne pas payer son loyer, mais à ne plus le payer après un certain nombre d'années — vingt-cinq ans — et à se trouver, après ce laps de temps, propriétaire de son logement.

M. Marchand suppose le fait suivant : des capitalistes font construire une maison ou bien des propriétaires vendent la leur à des locataires *occupants*, qui se forment en Société.

Les vendeurs établissent le prix des loyers, basés sur un rapport brut de 8.50 à 9 p. 100, suivant que l'intérêt à payer sera de 4.50 à 5 p. 100 sur le prix de revient de la propriété, et en déduisant 23 p. 100 de ce revenu brut pour charges de toute nature.

Le prix des loyers, ainsi fixé, suffit à payer l'intérêt de la somme due pour l'achat de la maison et à amortir la dette en vingt-cinq ans.

Cette combinaison — c'est M. Marchand qui l'écrit — assure aux locataires le remboursement intégral de leurs loyers, après vingt-cinq ans d'occupation par eux ou leurs ayants droit, s'ils ne vendent pas leurs titres de propriété, et le remboursement à un prix plus ou moins avantageux de ces mêmes loyers, s'ils cèdent leurs titres et quittent leurs logements avant vingt-cinq années d'occupation.

Afin de préciser sa démonstration, l'auteur de ce projet prend l'exemple d'une maison vendue 250,000 fr. et rapportant brut 22,500 fr. Le défaut d'espace ne nous permet pas d'analyser cette combinaison, mais elle est de celles qui peuvent être signalées, car elle rentre d'une manière intime dans l'objet de cette étude.

Plusieurs autres expositions particulières, figurant dans cette classe du *Génie civil*, mériteraient encore des mentions plus ou moins détaillées, bien que nous ne soyons plus, toujours, dans l'atmosphère de la construction à bon marché.

D'ailleurs, ce n'est point seulement dans cette classe que nous devons nous cantonner; en parcourant ces divers pavillons qui scintillent autour des grandes galeries, nous trouvons à noter de très utiles spécimens en rapport plus direct avec ce qu'on appelle communément les *maisons ouvrières*.

Dans l'une des sections étrangères des mieux organisées et des plus remarquables, dans la Section de la Norvège, nous avons trouvé, appendus à un mur, trois exemplaires du travail de M. Joh. Fay, sur la Société des *Habitations ouvrières de Christiania*, dont l'auteur a fait hommage au Congrès international des Habitations à bon marché.

Cette Société possède, actuellement, sept maisons contenant 464 logements, dont le prix de loyer moyen est d'environ 17 fr. par mois, pour une ou deux chambres.

Quatre photographies placées au-dessus de la brochure de M. Joh. Fay donnent divers aspects de ces habitations dans lesquelles toutes les précautions ont été prises au point de vue des incendies.

Par contre, nous n'avons pas trouvé à l'Exposition ces « maisons transportables » dont a si bien parlé M. F. Baetzmann, Commissaire général de la Norvège à l'Exposition universelle de 1889 et délégué de la Norvège au Congrès international des Habitations à bon marché.

Montrant tout ce qui a été fait, dans ces dernières années, pour le logement de la classe ouvrière, M. F. Baetzmann a exposé, avec autorité, qu'il y avait, en Norvège, toute une industrie qui s'occupait de ces sortes d'habitations et que cette industrie était même une industrie d'exportation, mettant à profit la richesse en bois de ces pays du Nord en leur faisant subir un travail véritablement artistique.

L'expérience pratique de ces maisons en bois et facilement démontables se poursuit actuellement; de grandes fabriques norvégiennes ont fait des essais en ce genre; ces essais auraient été satisfaisants et l'on commence à ne plus rire aussi fort de ce projet d'avoir des maisons qui pourraient, pour ainsi dire, être « mises dans une malle et emportées avec soi comme d'autres bagages ».

Dans un autre pavillon — il serait plus exact de dire un palais — celui de la République orientale de l'Uruguay, élevé en dehors des galeries de l'Exposition, dans le voisinage de l'avenue de Suffren et du Globe terrestre, nous avons à signaler une vue générale des maisons ouvrières de la *Compagnie Liebig*, construites à Fray-Bentos, sur le Rio Uruguay, affluent du Rio de la Plata, à une assez grande distance de Montevideo.

Le personnel de cette compagnie, qui comprend environ 4,000 ouvriers et utilise une moyenne de 400,000 bœufs par an, compte un certain nombre d'individus qui se rendent dans des fermes, souvent fort éloignées, pour y acheter des bœufs; la compagnie Liebig employant exclusivement le bœuf pour obtenir son essence de viande.

Cette vue est curieuse à étudier, bien qu'elle n'occupe qu'un très petit espace dans l'exposition de cette Société au milieu de la belle exhibition — aussi intéressante que variée — de ce pays d'avenir: la République orientale de l'Uruguay.

Une question qui touche par tant de points aux intérêts moraux de la Société, une question qui a été justement qualifiée de question sociale<sup>1</sup> », ne pouvait manquer d'appeler l'attention de tous : des académies<sup>2</sup>, des hommes politiques et des hommes de gouvernement.

La place qui lui a été réservée dans cette grande manifestation qui s'appelle l'Exposition universelle internationale de Paris, en 1889, prouve que la question du logement sain et à bon marché a conquis la place qu'elle mérite dans l'opinion publique; il y a lieu de croire qu'elle n'aura qu'à s'en féliciter.

Ce rapide examen témoigne de tous les efforts qui ont été faits, dans divers pays, en ce qui est du logement de la classe peu aisée; c'est qu'en effet on l'a compris, « lorsque l'ouvrier songe à se bien loger, il est sauvé » et que, lorsqu'il est *chez lui*, c'est un bon citoyen; ce n'est plus le cabaret qui l'attire, c'est sa maison, c'est sa famille qui le retiennent.

Dans cette voie si largement ouverte, dans ce combat pour le bien, il y a encore beaucoup à faire; mais point de découragement, point d'hésitation; en avant, toujours en avant; c'est là qu'est le salut social.

De même que toutes les merveilles qui sont accumulées au Champ de Mars, au Trocadéro et à l'Esplanade des Invalides, ces expositions que nous venons de parcourir si hâtivement, vont se disperser dans un avenir prochain.

Ces maisons ouvrières de grandeur naturelle tomberont sous le marteau du démolisseur; ces reliefs, ces maquettes, ces plans, ces ouvrages, ces notices, en un mot, tous ces documents curieux et utiles, vont, avant peu, retourner là où ils ont vu le jour et rester cachés aux yeux de beaucoup et, souvent, des plus intéressés à les connaître.

---

<sup>1</sup> *Un devoir social et les logements d'ouvriers*, par M. Georges Picot, membre de l'Institut. — Paris, 1885.

<sup>2</sup> *L'Amélioration des logements d'ouvriers dans ses rapports avec l'esprit de famille*. Rapport fait à l'Académie des sciences morales et politiques, par M. Henri Baudrillart, membre de l'Institut. — Paris, 1889.

Les pages qui précèdent n'ont d'autre but, en essayant de le faire apprécier, que de conserver le souvenir durable de l'une des Sections de cette remarquable Exposition d'Économie sociale; elles auront eu pour objet de faire revivre, pour ceux qui voudront étudier la question, l'imposante manifestation qui vient de se produire.

A défaut d'un conservatoire spécial, à défaut même d'une bibliothèque d'économie sociale, elles resteront le *Catalogue annoté des habitations ouvrières à l'Exposition universelle de 1889, à Paris.*

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA  
KRAKÓW

# TABLE DES MATIÈRES

Les Habitations ouvrières à l'Exposition universelle de 1889, à Paris.

## I

### Maisons construites en grandeur naturelle.

	Pages.
Maison construite par la Société de la Vieille-Montagne (Chénée, Belgique) . . . . .	6
Maisons construites par M. De Naeyer (Willebroeck, Belgique) . .	13
Maison construite par M. Fanien, à Lillers (Pas-de-Calais) . . . .	22
Maison construite par la Compagnie des Mines d'Anzin (Nord) . . .	27
Maisons construites par MM. Ménier frères, à Noisiel-sur-Marne (Seine-et-Marne) . . . . .	34

## II

### Maquettes et reliefs.

MAISONS NE CONTENANT QU'UN SEUL LOGEMENT . . . . .	41
Cités ouvrières de Mulhouse (Alsace) . . . . .	41
Société des Habitations économiques de Passy-Auteuil (Seine) . . .	51
Société havraise des cités ouvrières (Seine-Inférieure) . . . . .	54
Société rouennaise des maisons à bon marché (Seine-Inférieure) . .	57
Société immobilière d'Orléans (Loiret) . . . . .	59
Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône . . . . .	63
Société anonyme rémoise pour l'amélioration des logements à bon marché (Marne) . . . . .	69
Société Solvay et C <sup>ie</sup> , à Dombasle (Meurthe-et-Moselle) . . . . .	73
Blanchisserie et teinturerie de Thaon (Vosges) . . . . .	76

	Pages.
MAISONS CONTENANT PLUSIEURS LOGEMENTS . . . . .	78
Habitations ouvrières de MM. Géliot et fils, à Plainfaing (Vosges). . . . .	78
Bureau de bienfaisance d'Anvers (Belgique). . . . .	79
Société anonyme liégeoise (Belgique) . . . . .	79

### III

#### Plans, coupes, élévations, etc.

MAISONS NE CONTENANT QU'UN SEUL LOGEMENT. . . . .	83
Ville de Saint-Ouen (Seine) . . . . .	83
Maisons construites par M. E. Cacheux, boulevards Murat et Keller- mann, à Paris. . . . .	83
Maisons construites par le Comptoir central de crédit : E. Naud et C <sup>ie</sup> , à Issy et aux Moulineaux (Seine). . . . .	84
Cité de maisons d'ouvriers agricoles construites par M. Dessaignes, à Champigny-en-Beauce (Loir-et-Cher). . . . .	88
Maisons construites par MM. Mabile frères, à Amboise (Indre-et- Loire) . . . . .	91
Société des Cités ouvrières de Bolbec (Seine-Inférieure) . . . . .	91
II	
MAISONS CONTENANT PLUSIEURS LOGEMENTS. . . . .	92
Société anonyme immobilière des Petits-Logements de Rouen (Seine- Inférieure) . . . . .	92
Maisons construites par M. Émile Cacheux . . . . .	94
Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris . . . . .	98
Cité ouvrière de M. Lombard, à Paris . . . . .	99
Immeubles de Grenelle, à Paris. . . . .	99
Société Vincent Ponnier et C <sup>ie</sup> , à Senones (Vosges). . . . .	99
Cité ouvrière de M. Félix Hubin, à Harfleur (Seine-Inférieure). . . . .	100
Société anonyme des maisons ouvrières d'Amiens (Somme). . . . .	103
Cité ouvrière de M <sup>me</sup> E. Boucher et C <sup>ie</sup> , à Fumay (Ardennes). . . . .	106
Logements juxtaposés de M. Meunier, de Verviers (Belgique) . . . . .	107
Habitations ouvrières construites par M. E. Hoole, à Londres (Grande-Bretagne) . . . . .	109

Habitations ouvrières de « The Improved dwellings Company » de Brooklyn (États-Unis de l'Amérique du Nord) . . . . .	109
Habitations ouvrières de M. Alfred Dolge, à Dolgeville (États-Unis). . . . .	109
Fondation Robert Dickson, à Gothembourg (Suède) . . . . .	110
Cité ouvrière de Notre-Dame-des-Victoires, à La Ciotat (Bouches-du-Rhône), créée par la Compagnie des Messageries maritimes. . . . .	112
Maisons construites pour le personnel de MM. Saint frères . . . . .	113
Logements des ouvriers cotonniers de M. Walter-Seitz, à Ganges (Vosges) . . . . .	113
Habitations ouvrières de M. Vandel aîné et C <sup>ie</sup> , à la Ferrière-sur-Jougne (Doubs) . . . . .	113
Habitations ouvrières de M. Albaret, à Liancourt (Oise). . . . .	113
Habitations ouvrières de M. Albert Lung, à Mousset (Vosges). . . . .	113
Habitations ouvrières de la manufacture de Villeneuveville (Hérault). . . . .	113
Habitations ouvrières de la maison Canson et Montgolfier, à Annonay (Ardèche). . . . .	114

IV

Ouvrages, brochures, notices, etc.

<i>L'Économiste pratique</i> , par M. Émile Cacheux. . . . .	116
<i>Les Habitations ouvrières en tous pays</i> , par MM. Émile Muller et Émile Cacheux. . . . .	117
Notice de la Société immobilière des Petits-Logements de Rouen . . . . .	117
<i>Les Habitations du peuple à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle</i> , par M. Aloyse Meissner . . . . .	117
<i>Des Habitations ouvrières</i> , par M. le D <sup>r</sup> F. Le Bon. . . . .	118
<i>Étude sur l'amélioration des Habitations ouvrières et sur l'organisation du domicile de secours en Belgique</i> , par M. Édouard Van der Linden . . . . .	119
<i>Du Logement de l'ouvrier</i> , par M. Léon Van den Bos. . . . .	119
<i>Société tournaïsiennne pour la construction de maisons à bon marché</i> . . . . .	119
<i>Du Moyen d'améliorer le sort de l'ouvrier</i> , par M. Théophile Fumière . . . . .	119
<i>Le Logement de l'ouvrier et du pauvre</i> , par M. Arthur Raffalovich . . . . .	119
<i>La Question des Habitations ouvrières en France et à l'étranger</i> , par M. Émile Cheysson. . . . .	119
Manuscrit sur les Habitations ouvrières, par M. Théophile Fredonnet . . . . .	119
<i>Études expérimentales concernant les habitations ouvrières à bon marché</i> , par M. Windels. . . . .	119

V

Habitations ouvrières et à bon marché exposées en dehors du Pavillon de l'Économie sociale, mais figurant dans la Section XI.

	Pages.
Société philanthropique de Paris . . . . .	121
Pavillon de la Participation . . . . .	125
Familistère de Guise (Aisne). . . . .	125
Village industriel de la Société d'alcool et de levure, à Delft (Pays-Bas). . . . .	126

VI

Habitations ouvrières et à bon marché exposées en dehors du Pavillon de l'Économie sociale et ne figurant pas dans la Section XI.

Pavillon des villes à l'Esplanade des Invalides . . . . .	129
Ville de Reims (Marne) . . . . .	129
— Lille (Nord) . . . . .	130
— Amiens (Somme). . . . .	131
— Marseille (Bouches-du-Rhône). . . . .	131
— Rouen (Seine-Inferieure). . . . .	131
Section d'Économie sociale et d'assistance du Comité départemental du Rhône. . . . .	131
Ville de Nimes (Gard). . . . .	133
— Châlons-sur-Marne (Marne). . . . .	133
Habitations ouvrières de M. Decauville aîné, à Petit-Bourg (Seine-et-Oise). . . . .	134
Cité ouvrière de la maison Alfred Mame et fils, à Tours (Indre-et-Loire) . . . . .	134
Cité ouvrière des forges et aciéries de Trith-Saint-Léger (Nord) . . . . .	135
The Artizans, Labourers and general Dwellings Company, à Londres (Grande-Bretagne). . . . .	135
The Improved industrial Dwellings Company, à Londres (Grande-Bretagne). . . . .	135
Mansion-House Council on the Dwellings of the poor, de Londres (Grande-Bretagne) . . . . .	137
The Honourable Commissioners of Sewers de la Cité de Londres (Grande-Bretagne). . . . .	137

Association métropolitaine des jardins publics de Londres (Grande-Bretagne) . . . . .	137
Habitations agricoles de M. Hall (Grande-Bretagne) . . . . .	137
Società edificatricendi di habbitazione operai, de Milan (Italie). . .	138
Bureau de bienfaisance de Wavre (Belgique) . . . . .	138
— — Mons (Belgique). . . . .	139
Société de charbonnages du Bois-du-Luc (Hainaut, Belgique). . . . .	140
Établissements Cockerill, à Seraing (Belgique) . . . . .	140
Société anonyme de Marcinelle et Couillet (Belgique). . . . .	141

## VII

Habitations ouvrières et à bon marché exposées dans les autres parties de l'Exposition, notamment au Champ de Mars.

Maison salubre et maison insalubre exposées dans l'un des Pavillons de la Ville de Paris. . . . .	145
Compagnies des chemins de fer du Nord et de l'Est . . . . .	146
Compagnie de l'Ouest. . . . .	147
Société des ingénieurs civils. . . . .	147
Cités ouvrières d'Avignon (Vaucluse) . . . . .	147
Société dite des immeubles à loyers remboursables (en création) par M. Marchand. . . . .	148
Habitations ouvrières de Christiania, par M. Joh. Fay (Norvège) . .	149
Maisons ouvrières de la Compagnie Liebig, à Fray-Bentos (Uruguay). .	150

## PLANCHES

Maison de la Société de la Vieille-Montagne (Belgique).

- Figure 1. — Façade principale.  
 — 2. — Plan du rez-de-cbaussée.  
 — 3. — Plan de l'étage.

Maisons des établissements De Naeyer et C<sup>ie</sup>, à Willebroeck (Belgique).

- Figure 1. — Élévation antérieure.  
 — 2. — Élévation latérale.  
 — 3. — Plan du rez-de-chaussée.

Maison de M. Faniën, à Lillers (Pas-de-Calais).

- Figure 1. — Plan du rez-de-chaussée.  
— 2. — Plan de l'étage.  
— 3. — Coupe verticale.  
— 4. — Façade sur rue.

Maison de la Compagnie des mines d'Anzin (Nord).

- Figure 1. — Façade du côté de la rue.  
— 2. — Façade du côté du jardin.  
— 3. — Plan du rez-de-chaussée.  
— 4. — Coupe suivant A B.

Maisons de MM. Ménier frères, à Noisiel-sur-Marne (Seine-et-Marne).

- Figure 1. — Plan du rez-de-chaussée d'une maison comprenant deux logements.  
— 2. — Demi-plan de l'étage.  
— 3. — Coupe en travers.  
— 4. — Coupe en long.  
— 5. — Façade sur la rue.  
— 6. — Façade sur la cour.

Cités ouvrières de Mulhouse (Alsace).

Plan d'un groupe de quatre maisons (page 41).

PLANCHES







Biblioteka Politechniki Krakowskiej



III-15372

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000300139