

**EXTRAIT DES COMPTES RENDUS DU
CONGRES INTERNATIONAL DES
HABITATIONS À BON MARCHÉ TENU
À BRUXELLES EN 1897. LES HABITATIONS
À BON MARCHÉ DANS LES VILLES DE
MOYENNE IMPORTANCE**

Published @ 2017 Trieste Publishing Pty Ltd

ISBN 9780649772377

Extrait des Comptes Rendus du Congrès International des Habitations à Bon Marché Tenu à Bruxelles en 1897. Les Habitations à Bon Marché dans les Villes de Moyenne Importance by Charles Janet

Except for use in any review, the reproduction or utilisation of this work in whole or in part in any form by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including xerography, photocopying and recording, or in any information storage or retrieval system, is forbidden without the permission of the publisher, Trieste Publishing Pty Ltd, PO Box 1576 Collingwood, Victoria 3066 Australia.

All rights reserved.

Edited by Trieste Publishing Pty Ltd.
Cover @ 2017

This book is sold subject to the condition that it shall not, by way of trade or otherwise, be lent, re-sold, hired out, or otherwise circulated without the publisher's prior consent in any form or binding or cover other than that in which it is published and without a similar condition including this condition being imposed on the subsequent purchaser.

www.triestepublishing.com

CHARLES JANET

**EXTRAIT DES COMPTES RENDUS DU
CONGRES INTERNATIONAL DES
HABITATIONS À BON MARCHÉ TENU
À BRUXELLES EN 1897. LES HABITATIONS
À BON MARCHÉ DANS LES VILLES DE
MOYENNE IMPORTANCE**

H17338
A3J3



LES

HABITATIONS A BON MARCHÉ

DANS LES

VILLES DE MOYENNE IMPORTANCE

PAR

Charles JANET

Délégué de la Société Beauvainsine d'habitations à bon marché.

La VIII^e question soumise au Congrès a trait aux règles à recommander lorsqu'il s'agit des habitations à établir dans les agglomérations peu considérables.

La solution du problème des habitations à bon marché pour les villes de moyenne importance ne comporte pas autant de difficultés que pour les grandes villes.

C'est principalement au sujet de ces constructions dans les grandes agglomérations que s'élèvent ces ardues discussions entre ceux qui voudraient voir les pouvoirs publics entreprendre eux-mêmes la construction des habitations à bon marché et ceux qui demandent à ces derniers de n'intervenir que pour faire éclore et pour encourager, soit par des faveurs bien justifiées par le but à atteindre, soit simplement par la suppression d'obstacles, l'initiative privée.

Dans les grandes villes, on se heurte, en particulier, à l'impossibilité de faire émigrer, loin du quartier où elle a vécu jusqu'alors, une population formée de petits locataires. Vous connaissez tous les

A

difficultés qui résultent de ce que j'appellerai le bourrelet de refoulement qui se produit dans la densité de la population des grandes villes, tout autour des zones d'expropriation pour cause d'assainissement, par suite de l'infiltration, dans une population voisine déjà très dense, de nombreux habitants qui ne veulent, qui ne peuvent s'éloigner du quartier qui fournit à toute leur famille ses moyens d'existence.

Dans une ville de moyenne importance, s'il fallait exproprier tout un quartier insalubre, le bourrelet tomberait le plus souvent pour ainsi dire dans le vide, et, en tous cas, ne rencontrerait aucun obstacle sérieux à l'étalement que l'on cherche, parfois en vain, à obtenir dans les grandes agglomérations. Mais une semblable expropriation de toute une zone serait une opération bien exceptionnelle, et ce n'est pas ainsi que les choses doivent se passer.

Si les citoyens à faibles ressources y sont logés d'une façon insalubre, il ne faut pas les refouler, par suppression de leurs habitations, mais, au contraire, les attirer vers la périphérie de l'agglomération, par l'attrait irrésistible de logements agréables. Les groupes de maisons insalubres seront vite abandonnés, la population n'y aura bientôt plus une densité dangereuse et, enfin, la location n'y sera plus rémunératrice. Si les constructions ainsi abandonnées ne sont pas transformables, ou si le propriétaire n'a pas les ressources nécessaires pour faire cette transformation, il se voit pour ainsi dire exproprié par la force des choses et obligé de vendre son terrain à qui pourra l'utiliser, en se conformant, cette fois, aux prescriptions d'hygiène qu'il est de toute nécessité, — c'est là un des facteurs importants de la solution du problème de l'assainissement des habitations, — de faire observer pour toute construction neuve, quelque modeste qu'elle soit.

Je crois intéressant de donner ici quelques indications qui pourront être utiles aux personnes qui voudront entreprendre, dans une ville de moyenne importance, la construction de maisons à bon marché et je citerai ensuite, comme exemples, deux groupes d'habitations récemment créés à Beauvais.

La première opération à laquelle on devra se livrer est une enquête ayant pour but de déterminer :

- 1° L'état des habitations occupées par les ménages à faibles ressources ;
- 2° Les loyers payés pour ces habitations.

Quelquefois on trouvera cette enquête déjà faite et publiée par un de ces comités des habitations à bon marché dont la création est prévue par l'article 1^{er} de la loi du 30 novembre 1894.

Dans le cas contraire, on la fera faire de préférence par une seule personne. Une réunion d'enquêteurs, opérant en groupe, mettra le quartier en émoi, dépensera beaucoup de temps et n'arrivera pas à plus de résultats qu'un enquêteur isolé bien choisi. Ce dernier passera presque inaperçu et, s'il sait bien s'y prendre, sera partout considéré comme un véritable bienfaiteur et reçu en ami. Il pourra recueillir, en une seule journée, un très grand nombre de renseignements. Et puis, dans le cas spécial qui nous occupe, l'enquête n'a pas besoin d'être très étendue, car il ne s'agit pas de faire une statistique détaillée. Une centaine de visites suffiront, le plus souvent, pour que l'on soit fixé sur la composition et l'état des logements ainsi que sur le chiffre des loyers payés.

On déterminera ensuite, soit en prenant les plans et devis des constructions exécutées dans les autres villes, soit en faisant un avant-projet étudié spécialement pour la localité, ce qu'il est possible de donner à l'ouvrier pour les loyers qui sont payés couramment.

Dans une petite ville, où tout le monde se connaît, on arrivera facilement à dresser une assez longue liste de personnes à la fois désireuses et capables de contribuer à améliorer la situation de leurs concitoyens. On leur fera voir les résultats de l'enquête, on les conduira au besoin dans quelques-uns des plus mauvais logements et on leur montrera, ensuite, ce qu'il serait possible de faire.

La liste, réduite aux noms des personnes qui auront promis leur concours, sera le plus souvent encore assez longue pour que l'on puisse aborder immédiatement la création d'une société de construction d'habitations à bon marché dont les statuts, pour que la société puisse bénéficier des faveurs de la loi du 30 novembre 1894, devront contenir les dispositions indiquées dans le décret du 21 septembre 1895.

On ne devra pas hésiter à demander à ceux des conseils municipaux que l'on saura être vraiment désireux de procurer à leurs administrés des habitations salubres et à bon marché établies dans les conditions prescrites par la loi et le décret précités, toutes les facilités et tous les avantages qu'il est en leur pouvoir d'accorder.

Les avantages donnés à une société de construction d'habitations à bon marché qui est administrée gratuitement et qui limite ses



dividendes à un maximum de 4 % ou, mieux encore, de 3 1/2 %, sont, en réalité, des avantages accordés presque directement aux citoyens à faibles ressources et sont, par conséquent, tout à fait justifiés.

Dans une ville de moyenne importance, on peut, en débutant avec un capital de 80,000 francs, qui sera appelé, par fractions, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, entreprendre la construction d'un premier groupe d'environ vingt maisons ayant chacune un jardin.

Les sociétés qui veulent profiter des avantages donnés par la loi peuvent fixer à 4 % le maximum de leur dividende, mais on peut considérer que, pour une œuvre philanthropique qui offre tant de sécurité, un dividende maximum de 3 1/2 % est tout à fait suffisant.

Dans ces conditions, et avec un conseil d'administration sage et expérimenté, exerçant gratuitement ses fonctions, on peut fixer à un chiffre compris entre 5 1/2 % et 6 % du capital engagé le prix de location des maisons qui mériteront alors, bien réellement, d'être appelées habitations à bon marché.

Ce revenu brut de 6 %, diminué des 3 1/2 % de dividende, laisse 2 1/2 % pour l'ensemble des pertes, des frais, des réparations et des réserves.

Après l'acquittement des charges de toute nature, après un prélèvement de 5 % de la recette nette pour former le fonds dit de réserve légale, prélèvement obligatoire jusqu'au moment où ce fonds a atteint le cinquième du capital social et, enfin, après le prélèvement du dividende, le surplus sera attribué à une réserve disponible destinée à parer aux éventualités et à assurer le développement de l'œuvre.

Le terrain à choisir pour la construction d'un groupe doit, autant que possible :

- 1° N'être éloigné que de 1,000 à 1,500 mètres de l'un des centres de travail de la ville ;
- 2° Ne pas être situé à un niveau trop bas, sans cependant s'élever au-dessus du niveau où l'alimentation en eau serait trop difficile ;
- 3° Avoir une pente sensible pour assurer un bon écoulement des eaux.

Il faudra s'attendre à quelques difficultés dans l'achat des terrains, les propriétaires ayant, presque toujours, des prétentions exagérées.

Le plus souvent, on aura à établir une rue divisant le terrain en deux parties et les maisons seront disposées de chaque côté. La rue, trottoirs compris, devra avoir de 7 à 8 mètres de largeur.

Dans certains cas, on pourra céder la rue à la ville, qui prendra entièrement à sa charge l'empierrement de la chaussée, tandis que les trottoirs seront faits, à frais communs, par la ville et la société. Souvent on obtiendra un bec de gaz et une borne-fontaine.

La surface attribuée à chaque habitation doit fournir un jardin de 200 à 300 mètres carrés. Le locataire pourra toujours cultiver aisément un jardin de cette superficie. Ce sera certainement bien insuffisant pour subvenir aux besoins de toute la famille, mais le plus souvent il sera possible à ceux qui voudront cultiver une plus grande surface de louer, à bon compte, quelques parcelles dans le voisinage de leur habitation.

Comment disposer les maisons de chaque côté de la rue ?

Il est très important de se préoccuper tout d'abord de donner à cette rue un aspect propre et agréable. On y arrive en construisant des maisons isolées ou groupées par deux ou trois, établies sur des types différents, et en les mettant de 2 à 3 mètres en retraite sur l'alignement de la rue.

On peut, dans un groupe de vingt à quarante maisons, établir de cinq à dix types tout à fait différents, qui non seulement donneront à l'ensemble un aspect varié tout à fait agréable, mais encore permettront de répondre aux besoins multiples de la population dont on veut améliorer le sort.

Les maisons tout à fait isolées seront, à cause de leur prix de revient, peu nombreuses.

La réunion des maisons deux par deux, qui permet encore de passer de la rue au jardin sans traverser la maison, donnera une économie sensible et pourra être appliquée au plus grand nombre des logements.

Rien ne s'oppose à ce que, afin d'arriver, pour quelques logements, à un prix de revient aussi faible que possible, on comprenne dans le groupe un ensemble de cinq ou six maisons accolées.

En éloignant la façade de la maison de 2 ou 3 mètres de l'alignement de la rue, on contribuera, dans une grande mesure, à son embellissement. Cet espace est généralement très soigné par le locataire. Il y accumule force fleurs, plantes grimpantes et verdure, et l'ensemble peut être fort joli. Quelques mères de famille utilisent

cet emplacement pour y travailler au grand air et y faire jouer leurs jeunes enfants, qui ne vont plus courir au milieu de la rue, et, en été, si cet emplacement bien soigné et embelli de fleurs est suffisamment grand, toute la famille s'y installera volontiers pendant quelques instants après le repas du soir.

Si le trottoir est garni d'une bonne bordure, si le ruisseau est pavé et bien en pente, la rue pourra être tenue très propre.

Souvent on exhausse légèrement au-dessus du sol naturel la rue et le sol de la maison. Dans ce cas, on peut être amené à diriger les eaux ménagères vers le jardin potager.

Pour que cela soit admissible, il faut que le jardin soit assez grand, que son sol soit perméable et que, surtout si le sous-sol est un calcaire fendillé, aucune maison du voisinage ne s'alimente d'eau par un puits. Si ces conditions sont remplies, le trou dans lequel le locataire dépose les déchets qui lui sont indispensables pour la culture de son jardin potager, peut absorber la totalité des eaux ménagères.

Dans ces mêmes conditions, un jardin potager de 200 à 300 mètres de superficie peut certainement, sans aucune espèce d'inconvénient, utiliser tous les déchets de la vie organique, mais le plus souvent cela se trouvera être contraire aux règlements municipaux.

Si l'on ne se trouve pas dans les conditions indiquées ci-dessus, toutes les eaux ménagères s'écouleront dans le ruisseau de la rue. Dans ce cas, une pente très prononcée doit être considérée comme une nécessité absolue.

Le type de maison le plus complet comprendra :

- Une cuisine;
- Une salle à manger;
- Trois chambres;
- Un grenier au-dessus des chambres;
- Un hangar ou bûcher;
- Une cave;
- Un privé.

Ce type, qui nécessitera forcément un loyer d'environ 250 francs, sera bien confortable pour une famille n'ayant que cinq ou six enfants. Pour qu'il puisse rester salubre dans le cas d'une famille de huit à douze enfants, il faut que la salle à manger puisse être

utilisée comme chambre et que le grenier soit, au moins en partie, susceptible d'être transformé en chambre mansardée.

Il faut au moins une ou deux habitations de cette importance dans chaque groupe de vingt maisons.

Dans les autres types, qui seront les plus nombreux, on conservera un nombre suffisant de chambres, trois autant que possible (une pour le père, la mère et les très jeunes enfants, une pour les garçons, une pour les filles), en ne faisant pas de salle à manger et en mansardant une partie du grenier.

Un petit nombre de logements, pour de jeunes ménages, n'auront que deux chambres.

Un nombre encore plus petit de maisons, destinées à des célibataires ou à des vieillards, n'auront qu'une seule chambre.

La proportion des demandes de location que l'on aura reçues, pour chacun des divers types du premier groupe que l'on aura construit, fournira une base précise pour le choix des types à construire ultérieurement.

Toutes les habitations, même les plus modestes, auront :

- Un petit hangar ;
- Une cave ou un petit cellier ;
- Un privé avec tinette.

Une petite pièce largement ouverte sur le jardin, sorte de hangar servant de bûcher, de débarras, d'atelier, de remise pour les outils, d'abri pour faire la lessive, doit, à cause des innombrables services qu'elle peut rendre, être considérée comme à peu près indispensable.

Une cave, ou tout au moins un petit cellier, est nécessaire, non seulement pour conserver la boisson, mais pour emmagasiner des légumes et des provisions de toutes sortes dont la présence dans les chambres serait insalubre.

Quant au privé, l'état dans lequel on le trouve partout où il est commun à plusieurs logements, suffirait, à défaut d'autres raisons, pour prouver que chaque habitation doit avoir le sien.

Dès que la société aura choisi un terrain et arrêté un programme, elle s'adressera à un très bon architecte, capable, autant que possible, de prendre réellement intérêt à une semblable œuvre philanthropique. Dans le cas où les travaux seraient très importants, et surtout dans le cas où l'on construirait un groupe formé en majeure