

# Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 28 MARS 1888.

HABITATIONS OUVRIÈRES ET INSTITUTION DE COMITÉS DE PATRONAGE.

## EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESSIEURS,

Le rapport présenté par M. E. Meeus, au nom de la 3<sup>e</sup> section de la commission du travail, quant aux logements d'ouvriers, débute en ces termes :

« La question du logement se rattache directement à celle de l'amélioration de la situation morale et matérielle de la classe ouvrière.

» La restauration de la vie et de l'esprit de famille chez l'ouvrier contribuerait puissamment à améliorer son sort.

» L'ouvrier qui a un chez soi convenable, une habitation suffisamment spacieuse, saine et propre, est moins enclin à fréquenter les cabarets, où il dépense une partie, souvent importante, de son salaire, indispensable aux besoins de sa famille. La présence du chef de la famille au milieu des siens après le travail de la journée, et surtout les dimanches, développe les sentiments d'affection et exerce sur l'éducation des enfants l'influence la plus heureuse.

» Pour retenir l'ouvrier au sein de sa famille, il faut lui rendre agréable le séjour dans sa demeure, et rien ne contribue plus efficacement à faire atteindre ce résultat qu'une habitation suffisamment spacieuse, établie dans de bonnes conditions hygiéniques et proprement entretenue.

» Un des moyens les plus puissants de faire régner au sein des classes ouvrières l'esprit d'ordre, de faire naître, chez elles, le désir de l'épargne, de combattre l'insouciance, si funeste à la famille comme à la société, c'est d'ouvrir au travailleur la perspective de devenir propriétaire de la maison qu'il occupe. »

Ces considérations sont d'une incontestable vérité et ce serait rendre à la société tout entière un service signalé, que d'assurer aux ouvriers des logements plus salubres et de leur faciliter les moyens de s'en rendre propriétaires.

Tandis que la commission du travail faisait de la question des habitations ouvrières l'objet de ses plus actives investigations, le conseil supérieur d'hygiène se livrait, de son côté, avec le concours des administrations communales, des commissions médicales et de leurs correspondants, à une vaste enquête sur l'état des logements d'ouvriers dans les villes et dans les centres industriels aussi bien que dans les campagnes. Il s'agit, en effet, avant tout, d'une question d'hygiène, et à ce titre seul, elle appelle l'intervention des pouvoirs publics.

Nous devons le constater : cette double enquête de la commission du travail et du conseil supérieur d'hygiène a mis au jour l'état déplorable des logements occupés par un grand nombre d'ouvriers, par le plus grand nombre peut-être. Des centaines, des milliers d'habitations peuvent être considérées comme absolument insalubres. Beaucoup ne sont plus susceptibles d'assainissement et la santé, la vie même des familles qui les occupent, sont en péril. Les prescriptions les plus indispensables de l'hygiène y sont méconnues ; les règlements de salubrité font défaut ou ne reçoivent qu'une application incomplète.

Il est impossible de prendre connaissance des faits lamentables qui sont relatés dans les enquêtes, sans devoir reconnaître l'urgente nécessité de mesures législatives plus efficaces que celles qui sont actuellement en vigueur.

Ce n'est pas, assurément, que l'on puisse attendre de la seule intervention de la loi un remède suffisant. Ici, comme pour tous les grands intérêts de ce genre, il faut compter avant tout sur le dévouement individuel et l'esprit de charité. Mais il est des mesures d'ordre général et de police qui sont du domaine de la loi et les administrations publiques peuvent, en combinant leurs efforts, seconder puissamment l'initiative privée et l'action des associations.

La législation actuelle sur la matière se réduit à peu de chose.

Les mesures de salubrité qui concernent la construction et l'entretien des habitations sont du ressort exclusif de la commune. Aux termes des lois du 14 décembre 1789, des 16-24 août 1790, des 19-22 juillet 1791, « les fonctions propres au pouvoir municipal sont de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics », et il appartient aux administrations communales « de prévenir, par les précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux tels que les épidémies..... »

C'est là toute notre législation sur la salubrité des habitations ; des règlements de police quand les conseils communaux se décident à en faire et qu'on veut bien les appliquer, pas de sanction, pas de surveillance supérieure. Le bourgmestre possède, il est vrai, en vertu de ces lois et de ces règlements, le pouvoir d'interdire l'usage d'une maison insalubre ou de

faire évacuer les logements pour lesquels les mesures d'assainissement prescrites n'auraient pas été exécutées. Mais ce pouvoir même prête aux critiques les plus graves : il est arbitraire, il est absolu, il est exercé sans recours possible à une autorité supérieure.

Dans un autre ordre d'idées, les lois du 1<sup>er</sup> juillet 1858 et du 15 novembre 1867, sur l'expropriation par zones, ont été conçues dans un esprit favorable à la classe ouvrière. Mais leur application a laissé beaucoup à désirer.

Des mesures plus nombreuses ont été prises pour favoriser, au point de vue fiscal, l'amélioration des logements ouvriers. La loi du 28 juin 1822 concède des exemptions de contribution personnelle aux habitations les plus pauvres ; une loi du 12 août 1862 accorde aux sociétés dont l'objet est la construction, l'achat, la vente et la location d'habitations destinées à la classe ouvrière, des réductions de droits de mutation, etc. ; la loi du 20 juin 1867 autorise le Gouvernement à conférer l'anonymat à ces sociétés, réduit les droits de timbre, etc., et, pour favoriser la création et le développement des sociétés coopératives, une loi, datée du 2 juillet 1875, a introduit, à leur profit, de nouvelles dispenses de droit de timbre et de greffe.

L'événement a prouvé que ces mesures généreuses sont insuffisantes.

Des sociétés pour la construction d'habitations ouvrières se sont constituées, notamment à Bruxelles, à Liège, à Verviers, à Anvers, à Tournai et des administrations publiques, telles que les bureaux de bienfaisance d'Anvers, de Nivelles, de Mous, de Wavre, de Gand ont consacré une partie de leurs capitaux à fournir aux travailleurs des logements, où l'air et la lumière circulent et où les mœurs n'ont pas à souffrir d'une promiscuité excessive.

Mais ce sont là des exceptions et il importe de faire un sérieux effort pour que ces bons exemples soient suivis.

C'est l'un des objets principaux du projet de loi que nous avons l'honneur de soumettre aux délibérations de la Chambre.

## I

On a proposé la constitution d'une grande société d'habitations ouvrières, qui étendrait ses opérations au pays tout entier.

Le Gouvernement, se ralliant à l'avis de la commission du travail, estime qu'une administration aussi vaste ne pourrait connaître suffisamment les besoins, essentiellement variables, de chaque localité et que sa marche serait dispendieuse autant que difficile.

Mieux vaut encourager les initiatives locales et celles des ouvriers eux-mêmes.

Le Gouvernement propose de favoriser la construction de maisons ouvrières, d'une part, en facilitant la constitution de sociétés établies dans ce but, de l'autre, en réduisant les droits qui grèvent aujourd'hui les actes de transmission ou de prêt que ces constructions nécessitent.

Les sociétés ayant pour objet la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux ouvriers pourront revêtir désormais

soit la forme anonyme, soit la forme coopérative. C'est sous cette dernière forme que ces sociétés ont fait le plus de progrès aux États-Unis et, lors de l'enquête récente, les témoins les plus versés dans le maniement des œuvres coopératives en ont démontré les avantages. La commission du travail a recommandé cette mesure à deux reprises.

Les actes et procès-verbaux relatifs à la constitution de ces sociétés ou à leur vie sociale seront exempts du timbre et de l'enregistrement. Leurs actions et leurs obligations ne seront assujetties qu'à un droit de timbre réduit.

Une réduction de moitié environ est accordée quant aux droits d'enregistrement et de transcription relatifs aux ventes et adjudications concernant des habitations ouvrières ou des terrains destinés à en recevoir. Ces droits pourront n'être payés qu'en cinq termes annuels. Et ces dispositions profiteront soit aux sociétés constituées spécialement en vue de l'amélioration des logements ouvriers et aux administrations publiques, soit aux ouvriers eux-mêmes.

Les actes de prêt ou d'ouverture de crédit en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières seront, eux aussi, enregistrés à un droit réduit, et cela, qu'ils concernent des sociétés spéciales, des administrations publiques, des ouvriers ou des comités de patronage.

Enfin, la caisse d'épargne et de retraite est autorisée à employer désormais une partie de ses fonds disponibles en prêts du genre de ceux dont il vient d'être question. Ces prêts pourront être consentis à des conditions avantageuses; il est juste que l'épargne populaire serve ainsi à favoriser, des intérêts essentiellement populaires. Déjà la caisse est autorisée à seconder, dans les mêmes conditions, d'autres opérations d'intérêt public.

Plusieurs des dispositions qui viennent d'être indiquées se trouvent consacrées par la législation et notamment par les lois des 12 août 1862, 20 juin 1867, 5 juillet 1871, 18 mai 1873, 2 juillet 1875.

Il a paru utile de les étendre dans leur application et de n'avoir plus, à ce sujet, qu'une seule et même loi.

## II.

Il ne suffit pas de favoriser la construction de maisons ouvrières et d'en rendre plus aisée l'acquisition aux ouvriers; le Gouvernement croit aussi devoir diminuer la charge que la contribution personnelle fait actuellement peser sur un certain nombre d'habitations ouvrières, en élargissant les exemptions déjà admises par la législation existante et en interdisant aux provinces et aux communes l'établissement de taxes analogues.

D'après le projet de loi, les maisons occupées par des ouvriers seront exemptes de la contribution personnelle, lorsque le revenu cadastral en sera inférieur à 54, à 72, à 90, à 108 et à 126 francs, suivant qu'il s'agira respectivement de communes de moins de 15,000, de 20,000, de 30,000 et de 60,000 âmes ou au-dessus.

On sait que le revenu cadastral, tel qu'il est actuellement établi, ne

dépasse guère le tiers de la valeur locative réelle et il s'ensuit que les dispositions proposées à l'article 7 imposeront au Trésor une réduction de recette considérable. On peut l'évaluer approximativement à 500,000 francs.

Mais la situation financière permet ce sacrifice et l'on n'en saurait proposer de mieux justifié.

Les dépenses relatives à l'habitation forment l'un des facteurs les plus élevés du budget des familles ouvrières. On n'en peut douter si l'on consulte les renseignements statistiques recueillis naguère, en Belgique, sous la savante et généreuse direction de Duepétiaux et les monographies dressées depuis par Le Play et d'autres économistes. L'enquête à laquelle a procédé la commission du travail a mis, d'ailleurs, ce fait en pleine lumière. L'épargne de la famille ouvrière est donc en rapport direct avec les frais qu'occasionne le logement et c'est favoriser celle-là que de réduire ceux-ci.

Dans cet ordre d'idées, aucune mesure ne peut être plus efficace que l'exemption de l'impôt personnel. Elle est juste, d'ailleurs, puisque cette contribution est destinée à atteindre le revenu et qu'on ne peut assimiler à un revenu le salaire de l'ouvrier.

Certaines administrations publiques ont réclamé une extension, à leur profit, de l'exemption provisoire de l'impôt foncier que la loi du 5 juillet 1871 n'a maintenue qu'au profit des sociétés instituées en vue de la construction de maisons ouvrières, et la commission du travail a exprimé le vœu de voir faire droit à cette réclamation. Elle a demandé également que le terme de l'exemption fût porté de huit à seize ans.

L'impôt foncier frappe la propriété et, au point de vue des principes, il semble qu'il n'y ait place ici pour aucune exemption légitime, fût-elle temporaire. Si la loi du 28 mars 1828 faisait exception pour les maisons construites à neuf, pendant les huit premières années, ce n'était nullement par des considérations humanitaires, mais parce que l'on comptait ainsi encourager la bâtisse.

La loi du 5 juillet 1871, qui a supprimé ces exemptions, ne les a maintenues qu'au profit des sociétés d'habitations ouvrières et cela, évidemment, dans une pensée de sollicitude pour les ouvriers. Mais, à ce point de vue, on ne conçoit guère une exemption qui ne soit que temporaire, et il faut reconnaître, d'ailleurs, que les ouvriers ne profitent guère de la disposition bienveillante de la loi. Seules, les sociétés propriétaires y ont avantage et elles seront largement dédommagées par l'exemption de la contribution personnelle dont leurs immeubles jouiront désormais, lorsqu'ils seront occupés par des ouvriers. Toutefois, il est juste de maintenir les faveurs de la législation actuelle aux maisons qui en jouissent aujourd'hui et de l'accorder à celles qui seront construites dans les mêmes conditions avant le 1<sup>er</sup> janvier 1889.

On sait que le Gouvernement s'occupe d'une revision générale des lois relatives à la contribution personnelle.

Les mesures nouvelles proposées quant aux exemptions en faveur des habitations ouvrières, et quant à la base de ces exemptions, qui dépendraient désormais du revenu cadastral, constitueront une expérience dont il pourra être utilement tenu compte, lors d'un travail plus complet.

La loi projetée ne concerne que les ouvriers et les exemptions proposées ne s'appliquent qu'à eux, la loi de 1822 continuant, jusqu'à nouvel ordre, à demeurer d'application générale.

Il importe donc de fixer ce qu'il faut entendre par ouvriers. Ce sont tous ceux qui, vivant de leur salaire, travaillent, de leurs mains, pour autrui et cela sans distinguer entre le travail agricole et le travail industriel.

On ne peut pas considérer comme tels les artisans travaillant pour leur propre compte. La loi du 22 janvier 1849 leur a étendu, il est vrai, l'exemption de la patente accordée par la loi du 21 mai 1819 aux apprentis, compagnons, ouvriers, journaliers, manœuvres, porte-faix, etc., etc. Cette faveur se justifiait par de sérieuses considérations. La loi actuelle n'a en vue que le règlement des intérêts des ouvriers seulement et avant de généraliser les dispositions proposées, il y aura lieu de voir de plus près quelles seraient les conséquences financières d'une semblable mesure.

D'après la législation en vigueur, l'impôt et les exemptions d'impôt dépendent de la déclaration des intéressés ou d'expertises.

Les inconvénients de ce régime sont nombreux et l'ardeur des luttes politiques les aggrave chaque jour. Il y aurait, semble-t-il, grand avantage à substituer à une base incertaine, variable et engendrant de nombreuses contestations, des chiffres fixés d'avance. Le revenu cadastral les fournit, et, malgré ses imperfections, il assurera aux exemptions plus d'égalité proportionnelle qu'on n'en pourrait espérer sans cela.

C'est le revenu cadastral, tel qu'il est aujourd'hui fixé, que le projet de loi établit comme base et, en vue de l'uniformité si désirable en ces matières, elle admet la nouvelle classification des communes d'après leur population totale, telle qu'elle est constatée par le dernier recensement décennal, comme l'a fait déjà la loi sur les patentes du 26 mai 1873.

On sait que les exemptions partielles, établies par la loi de 1822, ne s'appliquent qu'aux communes d'une population *agglomérée* de plus de 10,000 âmes, d'après une classification arrêtée en 1822 et qui n'a reçu aucune modification. Quatorze communes seulement y figurent et, d'après le recensement de 1880, le pays compte soixante-deux localités dont la population dépasse 10,000 âmes.

Afin d'étendre davantage encore le bénéfice des exemptions proposées, le projet de loi ne fait qu'une seule catégorie de toutes les communes de moins de 15,000 âmes. Aux environs des centres industriels, une partie des ouvriers habitent des communes voisines moins peuplées. Les unes et les autres seront ainsi traitées de même, au point de vue des exemptions.

Il n'est pas inutile de faire remarquer que la nouvelle loi ne déroge aucunement à la disposition finale de l'article 2 de la loi du 22 août 1885, aux termes de laquelle « toute maison actuellement reconnue non imposable

» à la contribution personnelle, demeurera exempte de cette contribution,  
» à moins que des changements notables n'y soient apportés. »

### III.

Il importe que l'ouvrier soit logé à bon marché, mais il n'est pas moins désirable que l'habitation ouvrière satisfasse aux exigences de l'hygiène et présente un certain confort qui rende le foyer agréable.

A ce point de vue, le problème doit être étudié de près. En formulant le programme des règles à observer pour la construction des habitations ouvrières, le conseil supérieur d'hygiène ne s'est pas dissimulé la difficulté de sa tâche. Ne tenir compte que des prescriptions de l'hygiène, eût été, comme il le disait le 11 août 1887, méconnaître un facteur important, celui de l'économie dans les constructions, sans laquelle l'œuvre resterait lettre morte.

Une famille dont le gain annuel n'excède pas 900 ou 1,000 francs, ne peut occuper une maison coûtant 3,000 à 4,000 francs, comme c'est le cas pour certaines maisons ouvrières.

La dépense ne doit pas être aussi forte. Il a été construit, malheureusement en trop petit nombre, des maisons salubres, bien distribuées et même relativement confortables dont le coût, terrain non compris, ne dépasse pas 1,500 francs. La commission du travail, qui les a visitées en détail, s'en est déclarée satisfaite.

On estime que partout en Belgique on pourrait construire une habitation ouvrière à un prix qui ne dépasserait pas notablement ce chiffre, le terrain non compris, mais il faut dans chaque localité tenir compte des circonstances spéciales et y accommoder les exigences hygiéniques.

Il convient que ces questions soient étudiées sur place par des hommes dévoués à la grande œuvre des améliorations sociales et le projet de loi confie ce soin à des comités de patronage à instituer dans chaque arrondissement et dont les membres seraient nommés, partie par le Gouvernement, partie par les députations permanentes.

Dans notre pensée, ces comités de patronage sont appelés à remplir un rôle important et leur institution est l'une des dispositions essentielles de la loi.

En même temps qu'ils favoriseront la construction d'habitations ouvrières, et qu'ils useront de leur influence pour faire adopter les combinaisons les plus propres à en faciliter l'acquisition par les ouvriers eux-mêmes (1), ils exerceront un contrôle permanent sur la salubrité de ces habitations et encourageront le développement de l'épargne et des institutions de secours mutuels et de retraite.

En effet, tous ces grands intérêts se tiennent de près. L'ouvrier ne peut

---

(1) Le bureau de bienfaisance de Nivelles a construit des maisons ouvrières dont le loyer mensuel s'élève à fr. 6-50. Pour devenir propriétaire, l'ouvrier a versé, en outre, 4 francs par mois à la caisse d'épargne. En moyenne, il a suffi de vingt ans pour obtenir ce résultat. Il est acquis depuis 1884.

arriver à devenir propriétaire que par l'épargne et, comme le disait excellemment l'un des rapporteurs de la commission du travail (1), « grâce à elle, la prévoyance, l'ordre, l'économie entrent dans la maison du travailleur et avec le bien-être matériel, dont ces qualités sont la source, elles ont fait asseoir à son foyer des habitudes de moralité et de vertu. »

L'épargne a pris en Belgique un grand développement, surtout dans les dernières années. La caisse d'épargne et de retraite, fondée en 1864, avait, en 1870, 52,500 comptes et le chiffre total des dépôts se montait à 25,928,000 francs. En 1880, les dépôts atteignaient 136 millions, divisés en 200,000 comptes. Ils s'élèvent aujourd'hui à 238 millions et à 533,000 comptes dont 67 p. % sont inférieurs à 100 francs.

Mais ces chiffres, tout encourageants qu'ils soient, sont encore susceptibles de grands développements. En Angleterre, sans parler des sommes énormes engagées dans les Trades' Unions, le montant des capitaux confiés aux caisses d'épargne atteignait 2 1/2 milliards en 1885 et le nombre des déposants était de 5 millions. Il faut pousser à l'épargne, démontrer sa puissance et sa fécondité et faire, en quelque sorte, à ce sujet l'éducation de l'ouvrier. Partout où l'on s'en est énergiquement occupé, l'épargne a doublé en peu de temps. Sous ce rapport, les comités de patronage, composés d'hommes connus, influents et dévoués, exerceront une action d'autant plus puissante qu'elle sera absolument désintéressée.

L'intervention des comités ne sera pas moins efficace, quant au développement de la caisse de retraite, institution excellente et malheureusement trop peu connue, et des sociétés de secours mutuels.

Le nombre de ces dernières s'élève rapidement. Il y a dix ans, il n'y avait en Belgique que 161 sociétés de secours mutuels reconnues. Ce nombre s'élevait, au 31 décembre 1885, à 208, comprenant 31,585 membres effectifs. Il y avait, en outre, 445 sociétés non reconnues avec 64,000 membres et 6 caisses de prévoyance avec 106,174 affiliés, soit pour tout le royaume 201,757 mutuellistes. Ces chiffres ont beaucoup progressé pendant les deux dernières années et des comités de propagande ont été constitués en vue de les augmenter encore. Leurs attributions passeront aux comités de patronage.

Ceux-ci concentreront donc entre leurs mains, dans chaque arrondissement, le soin des intérêts ouvriers sous leurs principaux aspects. Et les études auxquelles le Gouvernement se livre, en vue de l'organisation d'un système d'assurances, auront assurément pour résultat de leur donner de nouvelles et plus importantes attributions.

En ce qui concerne spécialement la construction de maisons ouvrières, l'avis favorable du comité sera nécessaire, sauf recours au Gouvernement, pour que les sociétés puissent revêtir la forme anonyme ou coopérative et jouissent des faveurs fiscales introduites par le projet de loi.

Les comités de patronage devront certifier la qualité de l'ouvrier qui

(1) M. le chanoine Henry.

acquerra une habitation ou contractera un emprunt ayant ce but et le caractère même de ces opérations.

La caisse d'épargne devra prendre leur avis au sujet des prêts qui lui seront demandés, de manière qu'il soit bien établi que les avantages de crédit qu'elle accordera ne soient point détournés de leur but.

D'autre part, les comités de patronage exerceront une surveillance générale et permanente sur les conditions hygiéniques des habitations ouvrières, dans leur ressort, et des quartiers où elles sont plus spécialement établies.

Ils visiteront les habitations, ils se rendront compte de l'état de leur entretien, ils vérifieront notamment si le régime des égouts est bien établi, si les logements sont suffisamment vastes et aérés, si l'on y trouve en quantité suffisante l'eau nécessaire, si les immondices sont régulièrement enlevées.

On n'a pas cru devoir, par respect pour l'inviolabilité du domicile, leur accorder le droit de pénétrer dans les habitations, malgré ceux qui les occupent. Mais il n'est pas douteux qu'au moins en général, les familles ouvrières se prêteront avec reconnaissance à une inspection faite dans leur seul intérêt et pratiquée avec autant de sollicitude que de discrétion.

Il a été maintes fois constaté que, dans bien de communes du pays, le service de l'hygiène laisse beaucoup à désirer. Des autorités élues reculent parfois devant l'impopularité qu'entraînent des mesures de police même lorsqu'elles sont parfaitement justifiées. Il ne s'agit pas cependant de déposer l'autorité communale des attributions qu'elle tient de la loi. Le projet de loi ne tend qu'à les lui faire remplir avec plus de sollicitude et avec plus de fruit, grâce au contrôle des comités de patronage.

Sans avoir le droit de prescrire aucune mesure ou de donner aucun ordre, le comité aura un droit illimité de vérification et d'investigation et il fera, soit aux administrations communales, soit au Gouvernement, telles propositions qu'il jugera opportunes. Tous les ans il adressera au Ministre un rapport de ses opérations et ce rapport sera communiqué au conseil supérieur d'hygiène et aux commissions médicales.

Ainsi, des abus, qui demeurent aujourd'hui trop souvent ignorés, arriveront promptement au grand jour de la publicité et il sera plus aisé d'y trouver un remède ou d'en prévenir le retour.

L'insalubrité procède souvent du défaut d'entretien et de bonne tenue des maisons. A cet égard, il n'y a rien à faire sans l'énergie et le bon vouloir des habitants, et c'est aux moyens de persuasion et d'encouragement qu'il faut surtout recourir.

Dans cet ordre d'idées, le conseil supérieur d'hygiène a proposé d'engager les communes à instituer des prix d'ordre et de propreté. Un assez grand nombre le faisaient naguère et en obtenaient de bons résultats.

Le Gouvernement estime que c'est là une institution à généraliser et il en laisse le soin aux comités de patronage. Ils pourront, à cet effet, recevoir des dons et legs des particuliers, ainsi que des subsides des communes, des provinces et de l'État.

Les récompenses seront décernées aux familles qui auront apporté le plus de soin à la propreté et à la bonne tenue de leur habitation. Les prix pourront consister soit en argent, soit en objets mobiliers ou en ustensiles de ménage. Ce sera aux comités à régler ces différents points.

Ils pourront également ouvrir des concours, pour ce qui concerne l'épargne, et accorder des primes à ceux qui auront mérité semblable encouragement.

« A la question de l'amélioration et de l'assainissement des habitations ouvrières se rattache intimement une autre question, qui intéresse tout à la fois l'hygiène et l'ordre public, et qui peut être considérée comme une question sociale, dans le sens le plus élevé du mot. Nous voulons parler de la transformation de nos grandes villes par la création de quartiers nouveaux, et de l'influence que la législation sur l'expropriation par zones est appelée à exercer sur la situation morale et politique des classes ouvrières. »

Ainsi s'exprime M. Lammens, dans son rapport à la commission du travail sur la situation créée aux classes ouvrières par la législation sur l'expropriation par zones. Et, examinant la question sous ses différents aspects, il engage le Gouvernement à n'autoriser, dans les grandes villes, l'expropriation par zones des quartiers ouvriers que sous certaines réserves.

La 5<sup>e</sup> section de la commission du travail, se ralliant aux idées de son rapporteur, propose de subordonner désormais l'autorisation d'exproprier par zones à cette double condition :

« 1<sup>o</sup> Que la portion bâtie n'excède pas une proportion à déterminer par la loi ;

2<sup>o</sup> Qu'un certain espace soit réservé à des constructions à bon marché, pouvant servir de logement à la classe ouvrière. »

Pour réaliser ces vœux, faut-il ajouter des dispositions nouvelles aux lois sur l'expropriation par zones du 1<sup>er</sup> juillet 1858 et du 13 novembre 1867 ? Nous ne le pensons pas.

L'article 10 des lois coordonnées de 1858 et de 1867 est ainsi conçu : *L'arrêté royal autorisant l'expropriation détermine les conditions de la revente des terrains non occupés par la voie publique.*

L'Exposé des motifs de la loi de 1858 justifie comme suit cette disposition : *En autorisant l'expropriation d'immeubles qui ne doivent point servir directement à un usage public, le Gouvernement s'impose l'obligation de régler l'emploi de ces immeubles de la manière la plus utile et d'empêcher qu'ils ne reçoivent une destination contraire à l but d'intérêt public qui seul légitime l'expropriation.*

En vertu de ces dispositions, le Gouvernement peut donc subordonner l'autorisation d'exproprier par zones, aux conditions recommandées par la commission du travail, et depuis ces dernières années, il a, en chaque occasion, fait de ce point l'objet d'un examen attentif.

Le projet de loi charge cependant les comités de patronage de donner

désormais leur avis, toutes les fois qu'une expropriation par zones devrait toucher un quartier plus spécialement habité par la classe ouvrière.

---

Nous avons dit déjà que désormais le bourgmestre ne pourrait plus faire évacuer et démolir une maison, pour cause de vétusté ou d'insalubrité, que de l'avis conforme du comité de patronage, sauf toutefois le recours au Gouvernement. C'est la seule restriction que le projet de loi apporte aux pouvoirs des autorités communales, mais nous ne pensons pas qu'on y trouve à redire. Le bourgmestre a actuellement, en cette matière, un droit absolu et, comme il s'agit d'un acte administratif, nul recours en justice n'est ouvert contre sa décision. C'est là un pouvoir exorbitant; il convient d'y apporter quelque tempérament.

---

Telles sont, Messieurs, rapidement exposées, les mesures que nous avons l'honneur de soumettre à l'approbation de la Chambre.

Le Gouvernement compte qu'elles contribueront à résoudre le problème de l'amélioration de la condition sociale du plus grand nombre; mais pour atteindre ce but si désirable ce n'est pas trop du concours de toutes les bonnes volontés. A côté des mesures que le projet de loi énumère, il en est d'autres qui peuvent être réalisées sans qu'il soit besoin pour cela de dispositions législatives nouvelles. Les villes pourraient, elles aussi, favoriser la construction de logements ouvriers en procurant, à bon marché, les capitaux nécessaires, par exemple, au moyen d'emprunts à la société du crédit communal qui s'effectueraient sous leur garantie.

Il faut espérer que les administrations de bienfaisance auxquelles la loi accordera désormais les avantages fiscaux qu'elles sollicitaient depuis longtemps, comprendront qu'elles ne peuvent faire, soit de leurs capitaux, soit de ceux que la caisse d'épargne mettrait à leur disposition, un usage meilleur et plus conforme au but en vue duquel elles ont été instituées.

La mission légale des bureaux de bienfaisance comprend tous les moyens propres à améliorer le sort des indigents qui ne sont pas recueillis dans les hospices. Ils ne doivent pas se borner à faire des distributions d'argent, d'aliments, de vêtements et de chauffage. Leur principal souci doit consister à prévenir la misère chaque fois qu'ils en ont le pouvoir. Et comme le disait, en termes excellents, le conseil supérieur d'hygiène, dans un de ses rapports, « l'un des plus sûrs moyens de prévenir la misère est de placer le travailleur dans un milieu favorable à la conservation de sa moralité et de sa santé. Si l'on établissait, à cet égard, un calcul, on constaterait, sans aucun doute, que le mauvais état des habitations, que l'insalubrité de certains quartiers, que le défaut d'espace, de ventilation, de propreté, se traduisent

nvariablement par une augmentation proportionnelle dans la dépense du service médical et dans le chiffre des journées d'entretien dans les hôpitaux. »

Enfin, Messieurs, en dehors du Gouvernement et des administrations publiques, l'on peut compter beaucoup sur l'esprit de dévouement et de charité, toujours si puissant en Belgique. Depuis longtemps, plusieurs de nos grands industriels ont pris l'initiative d'installations ouvrières dignes de tout éloge. Cet exemple sera suivi.

Ainsi, par l'effort de tous, les classes laborieuses verront améliorer leur condition et la paix sociale s'en trouvera d'autant mieux assurée. Il n'est pas de but plus noble et plus grand, et lorsqu'il cherche à s'en rapprocher, le Gouvernement sait d'avance qu'il peut compter sur le concours des Chambres législatives.

*Le Ministre des Finances,*

A. BEERNAERT.

---

## PROJET DE LOI.

 **Leopold II,**

ROI DES BELGES,

*À tous présents et à venir, Salus.*

Sur la proposition de Nos Ministres des Finances, de l'Intérieur et de l'Instruction publique,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Nos Ministres des Finances, de l'Intérieur et de l'Instruction publique sont chargés de présenter, en Notre Nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

## ARTICLE PREMIER.

Il sera établi dans chaque arrondissement administratif un ou plusieurs comités chargés :

*A.* De favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres et leur vente aux ouvriers, soit au comptant, soit par annuités.

*B.* De veiller à la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et à l'hygiène des localités où elles sont plus spécialement établies.

*C.* D'encourager le développement de l'épargne et des institutions de secours mutuels et de retraite.

Ces comités recevront le nom de comités de patronage et seront composés de cinq membres au moins et de neuf membres au plus, nommés pour trois ans, savoir : trois à cinq par le Gouvernement et deux à quatre par la députation permanente du conseil provincial. Ils auront un secrétaire nommé par le Gouvernement.

Le mode de fonctionnement de ces comités et leurs relations avec le Gouvernement, les administrations provinciales et communales et les commissions médicales seront réglés par arrêté royal.

## ART. 2.

Les comités de patronage pourront instituer et distribuer des prix d'ordre, de propreté et d'épargne.

Ils pourront recevoir, à cet effet, des dons et legs et des subsides des pouvoirs publics.

## ART. 3.

Les comités de patronage ou leurs membres, à ce délégués, proposeront, soit aux administrations communales, soit à l'autorité provinciale, soit au Gouvernement telles mesures qu'ils jugeront opportunes.

Ils adresseront annuellement rapport de leurs opérations au Ministre de l'Intérieur. Ce rapport sera communiqué au conseil supérieur d'hygiène et chaque commune recevra copie du passage qui pourrait la concerner.

## ART. 4.

Les pouvoirs attribués au bourgmestre quant à l'interdiction des maisons reconnues insalubres ou ruineuses, ne pourront être exercés que de l'avis conforme du comité de patronage du ressort, sauf recours au Gouvernement.

## ART. 5.

Avant de décréter une expropriation par zones dans les quartiers spécialement habités par la classe ouvrière, le Gouvernement prendra l'avis du comité de patronage, sur les conditions à imposer au sujet de la revente des terrains compris dans l'expropriation.

## ART. 6.

La caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières, soit aux sociétés spécialement constituées à cet effet, soit aux administrations publiques, après avoir, au préalable demandé l'avis du comité de patronage.

De semblables prêts pourront être faits au comité lui-même dans l'intérêt d'ouvriers construisant ou achetant pour eux-mêmes.

Ils seront assimilés, suivant leur forme et leur durée, aux placements provisoires ou aux placements définitifs de la caisse.

## ART. 7.

Le conseil général de la caisse d'épargne déterminera le

taux et les conditions des prêts, sauf approbation du Ministre des Finances.

ART. 8.

A défaut de paiement à l'échéance des sommes dues à la caisse, la réalisation du gage qui aurait été fourni sera poursuivie conformément aux articles 4 à 9 de la loi du 5 mai 1872.

La requête sera adressée au président du tribunal de première instance. Ce tribunal connaîtra de l'opposition à l'ordonnance et les significations seront faites au greffe civil.

ART. 9.

Sont exemptées de la contribution personnelle et de toute taxe provinciale ou communale analogue, à raison de la valeur locative, des portes et fenêtres et du mobilier, les habitations occupées par des ouvriers, savoir :

Dans les communes de moins de 15,000 habitants, les habitations d'un revenu cadastral inférieur à . . . . . 54 francs.

Dans les communes de 15,000 à 20,000 habitants, les habitations d'un revenu cadastral inférieur à . . . . . 72 —

Dans les communes de 20,000 à 30,000 habitants, les habitations d'un revenu cadastral inférieur à . . . . . 90 —

Dans les communes de 30,000 à 60,000 habitants, les habitations d'un revenu cadastral inférieur à . . . . . 108 —

Dans les communes de 60,000 habitants ou plus, les habitations d'un revenu cadastral inférieur à . . . . . 126 —

Pour l'application de ces dispositions, les communes sont classées d'après la population totale constatée par chaque recensement décennal, et le revenu cadastral des habitations non encore cadastrées ou non cadastrées en parcelle distincte, est déterminé comme en matière de contribution foncière.

ART. 10.

Les sociétés ayant pour objet la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières, pourront revêtir la forme anonyme ou coopérative, moyennant avis favorable du comité de patronage et sauf recours au Gouvernement.

**ART. 11.**

Les actes et procès-verbaux constatant formation, modification ou dissolution de sociétés ayant pour objet les opérations énumérées à l'article 10, sont exempts du timbre et enregistrés gratis, à moins qu'ils ne renferment des dispositions assujetties au droit proportionnel d'enregistrement.

Les extraits, copies ou expéditions de ces actes et procès-verbaux sont également exempts du timbre.

Ils ne donnent lieu à aucun droit ni émoluments de greffe.

**ART. 12.**

Sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement, tous actes sous signatures privées ne rentrant pas dans les termes de la disposition précédente, et tous registres concernant exclusivement l'administration sociale, ainsi que les procurations données par les associés pour leurs relations avec la société.

**ART. 13.**

Les ventes et adjudications aux sociétés préindiquées ou à des administrations publiques d'immeubles destinés à des habitations ouvrières ne sont assujetties qu'au droit d'enregistrement de fr. 2-70 p. ‰ et au droit de transcription hypothécaire de fr. 0-63 p. ‰.

La même réduction est applicable aux ventes et adjudications à des ouvriers de biens immeubles destinés à leur servir d'habitations, ou à la construction d'une habitation. La qualité d'ouvrier et le but de l'acquisition doivent être établis par un certificat du comité de patronage, qui demeurera annexé à l'acte. Le cas échéant, la construction de la maison doit être effectuée dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte.

**ART. 14.**

Les actes de vente ou d'adjudication dont il s'agit à l'article précédent sont enregistrés et transcrits en débet.

Le débiteur peut acquitter, en cinq termes annuels, les droits liquidés sur les actes faits par lui dans le cours de chaque année. Le premier écherra le 1<sup>er</sup> mars de l'année suivante. Les sommes non acquittées par une société au moment de sa dissolution, deviendront immédiatement exigibles.

Le vendeur demeure responsable des droits dus par l'acquéreur.

**ART. 15.**

Les actes de prêt ou d'ouverture de crédit en faveur des sociétés ci-dessus désignées ou d'administrations publiques, faits en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières sont enregistrés au droit de fr. 0-30 p. ‰, s'ils ne sont contractés que pour une année, au plus, ou au droit de fr. 0-65 p. ‰, s'ils le sont pour plus d'une année, même dans le cas où une garantie serait fournie par un tiers.

Les quittances des sommes prêtées sont assujetties au droit de 0.50 p. ‰.

Ces dispositions sont applicables :

*A.* Aux prêts, aux ouvertures de crédit faits au profit de personnes appartenant à la classe ouvrière, mais sous les conditions suivantes : 1° les fonds doivent être exclusivement destinés à l'acquisition ou à la construction d'une maison servant ou devant servir d'habitation à l'acquéreur, ou à l'achat d'un terrain pour le même objet ; 2° dans ce dernier cas, la maison doit être bâtie dans l'année de l'acquisition du fonds ; 3° si l'emprunt ou le crédit n'est pas contracté envers le comité de patronage, un certificat de ce comité attestant le but de l'opération et la qualité de l'emprunteur doit être annexé à l'acte.

*B.* Aux mêmes actes faits au profit d'un comité de patronage, et aux actes de quittance qui y sont relatifs.

Les actes de prêt et d'ouverture de crédit doivent mentionner la destination des fonds, et, le cas échéant, la qualité de l'emprunteur ou du crédité.

Sont affranchies du timbre et de l'enregistrement, les reconnaissances des sommes remises par le créateur au crédité.

**ART. 16.**

Dans le cas du second alinéa de l'article 13 et du n° 2° du troisième alinéa de l'article 15, si la maison n'est pas érigée dans le délai fixé, il sera dû les droits ordinaires de transmission immobilière et de transcription, de prêt ou d'ouverture de crédit, et le paiement des droits ou du supplément devra avoir lieu dans les deux mois de l'expiration du délai précité.

L'action du Trésor ne sera prescrite qu'après deux ans à partir de l'expiration du même délai.

**ART. 17.**

Le droit de timbre sur les actions et obligations émises par les sociétés désignées à l'article 10, est fixé ainsi qu'il suit :

A 5 centimes, pour celles de 50 francs et au-dessous ;  
A 10 centimes, pour celles de plus de 50 francs jusqu'à  
100 francs ;

A 20 centimes, pour celles de plus de 100 francs jusqu'à  
200 francs, et ainsi de suite, à 10 centimes par 100 francs,  
sans fraction, pour celles de plus de 200 francs jusqu'à  
400 francs.

ART. 18.

Les écritures des comités de patronage, y compris les  
certificats délivrés aux ouvriers, mais à l'exclusion des actes  
d'emprunt ou de prêt, sont affranchies du timbre et de  
l'enregistrement.

ART. 19.

L'article 6 de la loi du 5 juillet 1871 est abrogé.

Cependant les habitations construites avant le 1<sup>er</sup> jan-  
vier 1889, par des sociétés anonymes ayant pour objet la  
construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations  
destinées aux classes ouvrières, continueront à jouir du  
bénéfice des exemptions déterminées par les articles 1 et 2  
de la loi du 28 mars 1828.

La loi du 12 août 1862, concernant les droits d'enre-  
gistrement et de transcription hypothécaire, et la loi du  
20 juin 1867, relative à l'anonymat des sociétés d'habitations  
ouvrières, sont abrogées.

ART. 20.

L'article 9 de la présente loi ne sera obligatoire qu'à partir  
du 1<sup>er</sup> janvier 1889.

Donné à Laeken, le 27 mars 1888.

LÉOPOLD.

Par le Roi :

*Le Ministre des Finances,*

A. BEERNAERT.

*Le Ministre de l'Intérieur  
et de l'Instruction publique,*

J. DEVOLDER.

---