

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 30 JANVIER 1901.

Proposition de loi modifiant la loi du 9 août 1889 relative aux habitations ouvrières et portant constitution d'une société nationale des habitations à bon marché.

DÉVELOPPEMENTS.

MESSIEURS,

I. *Le Problème.*

On ne peut méconnaître aujourd'hui, après une expérience de dix ans, la haute portée de la loi du 9 août 1889. Grâce à cette loi, la préoccupation des conditions d'habitation de la grande masse des travailleurs s'impose d'une manière permanente et sur tous les points du pays à la sollicitude des pouvoirs publics et de tous les partis; des sociétés de construction et de crédit nombreuses se sont groupées autour de la Caisse d'épargne, facilitant l'accession à la propriété, et, grâce à elles, plus de quinze mille ouvriers sont devenus propriétaires de leurs habitations; cependant, le résultat le plus grave et le plus décisif de cette longue expérimentation d'une loi salutaire, ce sera d'avoir fait ressortir partout la grandeur redoutable du problème à résoudre, et d'avoir éveillé la préoccupation des moyens assez puissants pour le résoudre.

Les enquêtes qui ont été poursuivies dans les grandes villes par les comités de patronage institués en vertu de la loi ne laissent pas d'illusion; telles l'enquête du comité d'Anvers en 1891 et du comité de Mons à la même époque, les belles recherches du comité de Bruxelles en 1890, du comité de Liège en 1896, du comité de Bruxelles-Est (Ixelles, Etterbeek, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek) en 1897, de Bruxelles-Ouest en 1896-99 (Anderlecht, Molenbeek, Saint-Gilles, Laeken), et tout récemment du comité de Gand.

En 1891 à Bruxelles, sur 19,284 logements visités, il n'y en a que 1,862 qui aient trois pièces; 8,058 en ont deux et 9,364 n'en ont qu'une seule : chambre, mansarde, cave; six ans après, en 1897, on reprend partiellement cet examen. Sur les familles observées, il y en a de 55 à 44 p. c. qui n'occupent qu'une seule pièce, la même proportion qu'en 1890; de 37 à 49.55 p. c., en occupent deux; 5 à 6 p. c. possèdent trois pièces. Les auteurs de l'enquête concluent de ces constatations : « Dans ces conditions, l'ouvrier est en général fort mal logé ;

les logements ouvriers convenables au point de vue du cube d'air, de l'hygiène et du confort *sont extrêmement rares* (1) ».

Si nous considérons les logements de trois pièces comme réunissant toutes les conditions exigées par l'hygiène, nous sommes douloureusement frappés de ne les voir encore que dans des proportions bien insuffisantes. En 1890, à Bruxelles on en trouve 9 p. c.; la proportion présentée par l'enquête partielle de 1897 est un peu plus faible.

Dans les communes de Bruxelles-Est : à Ixelles, sur 4,501 familles ouvrières on en compte 1,202 jouissant de trois pièces (2); à Etterbeek, sur 1,804 ménages 699 y atteignent (3); à Schaerbeek, sur 4,979 ménages 1,168 sont dans ces conditions (4); à Saint-Josse-ten-Noode, la proportion est supérieure, il y en a environ 44 p. c. (5). La proportion est supérieure à Boitsfort, elle est de près des trois quarts (6). Il y a un rapport visible entre la densité de population et l'exiguïté des logements ouvriers.

Si nous nous tournons vers la circonscription de Bruxelles-Ouest, nous relevons des constatations navrantes : le comité d'enquête de Molenbeek-Saint-Jean écrit en 1899 : « Presque partout la situation s'est empirée; et si, dans certains cas particuliers, bien rares, on constate de l'aisance et de la propreté, en général on se trouve en présence d'une misère, d'un abandon, d'un manque de soins dont on se fait difficilement une idée à distance. Les vices principaux à signaler sont : la mauvaise construction des immeubles, les grands dangers en cas d'incendie et d'épidémie, la promiscuité, le manque d'entretien, le cube d'air trop restreint des logements (7). C'est ainsi qu'on relève à Molenbeek-Saint-Jean, 552 familles de plus de trois personnes logeant dans une seule pièce, et 597 à Saint-Gilles, dans la même situation.

En groupant les matériaux fournis par les enquêtes de toute l'agglomération bruxelloise de 1890 à 1899, nous avons dressé les tableaux suivants, qui ont une éloquence poignante. Ces enquêtes embrassent environ 48,690 ménages ouvriers.

Les logements ouvriers que l'on peut considérer comme décidément mauvais et tout à fait insuffisants au point de vue de l'hygiène et de la morale sont ceux d'une seule pièce, chambre, mansarde, cave même. Or, voici les nombres que nous en relevons :

	Population.	Logements ouvriers totaux.	Logements d'une pièce.	Proportions.
Bruxelles.	187,924	19,284	9,564	48.5 p. c.
Saint-Gilles.	51,690	7,481	2,516	34.6
Molenbeek-Saint-Jean.	55,565	4,295	1,452	35
Saint-Josse-ten-Noode.	52,215	4,725	1,527	28
Ixelles.	50,457	4,501	1,117	24.8
Schaerbeek.	57,113	4,979	1,149	23
Etterbeek.	19,104	1,804	574	20.7
Anderlecht.	45,174	1,617	518	20
		48,690	17,597	34 p. c.

(1) *Enquête sur les logements, les ressources et la prévoyance des ouvriers à Bruxelles, 1897*, p. 10, par MM. DE QUÉKER et LAGASSE.

(2) Comité de patronage de Bruxelles-Est, 1897. *Rapport* de M. BRASSEUR.

(3) *Ibid.* *Rapport* LAMAL.

(4) *Ibid.* *Rapport* BAUVAIS WALNIER.

(5) *Ibid.* *Rapport* DE MYTTENAER.

(6) *Rapport* BOSSCHAERT.

(7) *Rapport* HOYOIS-DENIS, dans la vaste enquête dirigée par MM. SOENENS et ODOZINSKI.

C'est-à-dire que 17,597 ménages correspondant à plus de 65,000 personnes sont logés dans des conditions manifestement contraires à l'hygiène.

A l'opposé, nous pouvons considérer comme placés dans des conditions sensiblement normales les ouvriers qui occupent une maison entière ou des logements de trois pièces. Voici ce que nous dégageons des mêmes documents :

	Logements de trois pièces ou plus.	Rapport p. c. à l'ensemble des logements ouvriers.
Bruxelles	1,862	10 p. c.
Saint-Gilles	1,371	18.4 —
Molenbeek	952	21 —
Saint-Josse-ten-Noode	2,080	44 —
Ixelles	1,202	24.6 —
Schaerbeek	1,168	23.4 —
Etterbeek	699	38.7 —
Anderlecht	727	45 —
	10,041	20.6 p. c.

Le cinquième de la population ouvrière aurait donc atteint une situation vraiment conforme à l'hygiène.

Le reste de la population ouvrière, occupant des logements de deux pièces, pourrait être considérée comme placée dans des conditions passables, mais qui, en général, réclament manifestement une amélioration.

	Logements de deux pièces.	Rapport p. c. à l'ensemble des logements ouvriers.
Bruxelles	8,058	41.5 p. c.
Saint-Gilles	3,544	47 —
Molenbeek-Saint-Jean	1,955	46 —
Saint-Josse-ten-Noode	1,516	28 —
Ixelles	2,182	50.6 —
Schaerbeek	2,662	51.6 —
Etterbeek	751	40.6 —
Anderlecht	372	35 —
	20,998	45.4 p. c.

L'étude comparative nous révèle que les mêmes phénomènes s'observent dans d'autres grandes villes, et que les conditions de logement sont d'autant moins salubres que la population des villes s'élève et se concentre davantage. Les recherches minutieuses et profondes dirigées par M. Mahaim (1) établissent qu'à Liège, sur 1,915 ménages d'ouvriers observés, on en compte :

941 n'ayant qu'une chambre, soit 49.19 p. c.
 675 ayant deux chambres, soit 35.29 —
 297 ayant trois chambres et plus, 15.52 —

N'est-ce pas chose vraiment poignante de retrouver à peu près les mêmes

(1) Enquête sur les habitations ouvrières de la ville de Liège, 1897, p. 37.

proportions dans deux grandes villes comme Bruxelles et Liège, comme si une loi régissait ces phénomènes ?

Et si l'on demande combien ces logements d'une pièce contiennent d'habitants, M. Mahaim répond p. 38 : « Si la majorité des ménages d'une personne se loge petitement, il y a aussi des ménages nombreux de six à onze personnes qui sont obligés de le faire : 27.5 p. c. des ménages n'ayant qu'une chambre sont composés de plus de trois personnes... ». « A quel point, ajoute-t-il, ces tristes constatations offrent-elles l'image de la réalité ? C'est ce qu'il est difficile de dire. » Là encore, comme au voisinage de Bruxelles, la situation s'améliore dans les communes voisines des grandes villes. A Angleur, Ans, Grivegnée, Herstal, Jupille, Saint-Nicolas, Tilleur, Vottem, etc., en moyenne, sur 100 ménages, il n'y en a plus que 8 ayant une seule pièce, 55 ont deux pièces et 37 ont trois pièces et plus.

Le loyer et son rapport avec le revenu moyen de la classe ouvrière est ici établi avec précision : à Bruxelles, le loyer d'une chambre qui était en 1890 de 11.68 par mois, est de 13 francs en 1897; le logement ordinaire de deux pièces coûte fr. 17.42. Le revenu moyen est de fr. 80.42 et la charge de loyer en moyenne de fr. 15.51 par mois, soit 19,5 p. c. du revenu (1). A Molenbeek le loyer d'une chambre est de fr. 9.54, de deux chambres de fr. 15.37; mais le salaire annuel moyen du chef de famille est de 924 francs. A Liège, le loyer mensuel moyen est de fr. 12.45 et le salaire mensuel moyen de fr. 80.50; le rapport est donc 15.46 p. c. (2). Au comité de patronage de Bruxelles-Est, nous avons essayé d'établir le rapport du loyer au revenu familial moyen, grâce aux précieuses recherches signalées plus haut. Un ouvrier ordinaire payant 16 francs de loyer par mois, 192 francs par an, recueillant un salaire moyen de fr. 3.25 par jour pendant 280 jours l'an et dont le revenu est complété par le travail de la femme ou des enfants à concurrence de 20 p. c., en moyenne, a un revenu de 1,120 francs. Le rapport du loyer au revenu est de 17.1 p. c. On le voit s'élever jusqu'au quart à Anvers (3).

C'est dans les zones inférieures du revenu du travail qu'on mesure la gravité du problème de loyer, et la grandeur du sacrifice que le pauvre devrait s'imposer pour atteindre des conditions de logement rapprochées de la normale. Déjà pour l'ouvrier qui recueille 1,120 francs, un logement de trois pièces à 300 francs représenterait 27 p. c. du revenu : mais si le revenu ne se compose que du salaire du père, et que ce salaire soit de fr. 2.50 par jour, 700 francs l'an, le loyer d'une chambre en absorbe 17 p. c.; si le salaire est de fr. 3.25 ou de 910 francs par an sans autre revenu, un logement de deux pièces représente 21 p. c. du salaire. Le problème qui se dégage de lui-même est pour la masse des travailleurs, dans les villes surtout, à la fois d'augmenter le confort des logements et de réduire la charge du loyer.

Le comité de Gand rend saisissant ce vaste problème quand, résumant les résultats de l'enquête, il nous dit que sur 680 impasses, 416 ont été reconnues

(1) Enquête de Bruxelles de 1897, p. 40.

(2) Enquête de Liège, p. 57.

(3) Enquête faite en 1891 sur le quartier des bateliers par le comité de patronage, p. 55.

bonnes, 119 susceptibles d'amélioration, et 143 mauvaises. Le nombre des maisons pouvant être améliorées est de 1,060 et 1,097 sont absolument mauvaises.

Pour mesurer les effets de semblables conditions hygiéniques, il faut consulter les rapports du Conseil supérieur d'hygiène :

« Puisqu'à l'heure actuelle, dit M. Destrée dans son courageux rapport du 29 novembre 1900, un réel effort se produit pour lutter contre la tuberculose, contre ce fléau qui, sans nous effrayer, habitués que nous y sommes, tue autour de nous autant d'hommes que choléra, variole, typhus, scarlatine et diphtérie réunis, n'y a-t-il pas lieu d'agir avec plus de méthode, de vaillance et d'efficacité contre ces milieux, où le défaut d'aération, le manque de lumière débilitent les organismes et où l'encombrement et la malpropreté les contaminent?... Nous devrions faire ici de multiples extraits des rapports des comités de patronage pour bien rendre compte de l'étendue et de la constance des efforts qu'il faudra faire pour améliorer la situation » (1). Le savant docteur Janssens a montré comment les progrès de l'hygiène publique ont réussi à améliorer considérablement déjà l'état sanitaire de Bruxelles, mais ses tableaux graphiques nous révèlent que dans la période de 1864-95, sur 154,605 décès à Bruxelles, il y a eu 29,327 cas de tuberculose, c'est-à-dire 22 p. c.; et si de 1864-75 à 1884-93, le coefficient des décès dus à cette maladie est descendu de 46 à 31 par 10,000 habitants à Bruxelles par année, cette proportion est encore énorme (2); la part qui en est due aux logements insalubres suffit pour nous faire dire que les logements les plus misérables sont les plus chers, parce qu'on en paie le loyer en vies humaines et en force de travail.

C'est ce qu'ont admirablement compris les généreux apôtres des *sanatoria* :

« Dépister les tuberculeux, dit M. le docteur Malvoz, les guérir, les éduquer, désinfecter les locaux qu'ils ont occupés, ce sont, certes, d'excellentes mesures, mais on ne doit pas oublier qu'elles n'auront sur la disparition de la tuberculose qu'une influence modérée, si, parallèlement à leur application, les pouvoirs publics ne font pas l'effort indispensable pour faire profiter toutes les classes de la société des bienfaits que l'hygiène a déjà procurés aux privilégiés de la fortune. Et il faut qu'un des grands objectifs de ceux qui prennent part à la lutte contre la tuberculose soit d'inciter sans cesse l'État et les autres pouvoirs, à réaliser les mesures législatives indispensables à l'amélioration de la santé générale des travailleurs. Ce serait une véritable dérision d'envoyer des conférenciers dans les milieux populaires pour inviter les travailleurs à s'associer à la croisade anti-tuberculeuse et pour leur prêcher le charme d'une vie hygiénique, la nécessité d'une maison gaie et salubre et d'une bonne alimentation, alors qu'il s'agit souvent de malheureux dont le salaire suffirait à peine à l'entretien d'une bête de somme, et qui vivent dans notre société en véritables esclaves. Aussi notre programme doit-il être celui de toutes les revendications des travailleurs, dans ce qu'elles ont de juste et de réalisable : œuvre des habitations ouvrières salubres construites par les villes et les administrations d'assistance et louées à bon marché; réglementation du travail, même des adultes, salaires permettant l'alimentation

(1) *Bulletin du service de santé et d'hygiène publique*, novembre 1900.

(2) *Statistique nosologique des décès à Bruxelles de 1867 à 1890*, par E. JANSSENS.

convenable de la famille, surveillance des ateliers, soins rationnels aux nourrissons, distribution de bon lait stérilisé, inspection hygiénique des écoles, œuvre de la soupe scolaire, des vêtements aux enfants pauvres, colonies de vacances, institutions de prévoyance et de mutualité pour les enfants et les adultes, etc. »

Si la solution de la question sociale était, au sein des parlements, poursuivie à ce point de vue dominant de l'hygiène sociale, par un nombre suffisant de médecins, ne fussent-ils que trente dans une Chambre comme la nôtre, ce qu'il y a de plus âpre, de plus gonflé de haine, de souffrance, dans nos divisions sociales serait résolu rapidement, puissamment, sans phrases et sans irriter nos passions.

Le Dr Putzeys a montré (2) que la mortalité par suite de maladies contagieuses est en raison directe de la densité de la population par quartier dans les villes.

Il doit emprunter ses matériaux statistiques à l'étranger, bien que le Dr Janssens, j'ai la satisfaction de le rappeler, ait dirigé, par le classement de nos rues, la statistique dans cette voie.

« On ne s'est jamais préoccupé, dit M. Putzeys, de rechercher la relation qui peut exister entre le mode d'occupation des maisons d'habitation et la mortalité. A plus forte raison, on ne possède pas de documents sur la répartition des maladies transmissibles dans les divers groupes de la population... Néanmoins nous possédons une première donnée qui suffit à démontrer l'urgence d'une réforme sanitaire. »

Et il rappelle, comme nous l'avons fait, les recherches précieuses de M. le professeur Mahaim, et les cruels exemples de promiscuité qu'il donna. M. Putzeys indique un logement de trois pièces par ménage comme le *minimum désirable*. Combien nous sommes loin dans la grande ville de ce minimum !

Et le docteur Jules Félix élevant à 12,000 le nombre des ouvriers que la tuberculose emporte chaque année à l'âge de la plus grande productivité du travail, de 20 à 50 ans, évalue, sans compter les deuils et les souffrances, à 240 millions de francs par an la perte que subit le pays, l'impôt qu'il paie encore au mal de misère (3). C'est l'équivalent, à 10 millions près, du produit total des impôts en 1899. L'imprévoyance, l'insolidarité humaine, l'égoïsme, à ce seul point de vue matériel, doublent les charges sociales en y ajoutant des maux irréparables.

Tout s'enchaîne, la solution du problème de l'assurance contre l'invalidité et la vieillesse est liée au terrible problème de la tuberculose qui cause plus de 40 p. c. des cas d'invalidité prématurée en Allemagne, et c'est pourquoi on y a réagi contre le mal avec tant d'énergie et multiplié les *sanatoria*. Mais il faut aussi et surtout le poursuivre dans ses sources.

C'est dans l'ordre moral que le contre-coup est le plus redoutable encore. On se demande ce qui reste de pudeur à ces 212 ménages ne disposant que d'une seule pièce, à Liège, et où M. Mahaim a trouvé plus de cinq et jusqu'à dix personnes vivant entassées (4); à Bruxelles, MM. Lagasse et de Quéker ont constaté des cas de cette effrayante régression morale : l'inceste, fruit monstrueux de la promiscuité.

(1) Dr MALVOZ, *La Prophylaxie de la tuberculose*, p. 12.

(2) Dr PUTZEYS, *La réforme hygiénique des habitations ouvrières*, p. 10.

(3) Dr FÉLIX « Création du *sanatoria* ». *Revue de la Tuberculose*, 1900.

(4) Rapport d'enquête, p. 38.

Le problème de l'habitation ouvrière se pose ainsi, surtout dans les villes, non seulement avec une gravité extrême, mais avec une intensité d'autant plus grande que la population des villes s'accroît plus rapidement et devient plus dense. En 42 ans, de 1856 à 1898, la population des villes ayant 25,000 âmes et plus en 1890 a presque doublé; elle s'est élevée de 850,000 âmes à 1 million 587,000; elle représentait en 1856 un peu plus de 18 p. c. de la population totale du pays, elle représente aujourd'hui 24 p. c. de cette population.

La pensée de rendre l'ouvrier propriétaire de son habitation ne peut se traduire en fait que pour une partie de la classe des travailleurs. Elle rencontre un obstacle immédiat dans le taux des salaires et le revenu de la classe ouvrière; on a vu des enquêtes porter ce revenu à environ 960 francs par an. En ajoutant au salaire du père celui de la femme et des enfants, M. De Quéker porte, à Bruxelles, ce revenu moyen à 1,174 francs: c'est un peu plus du chiffre que l'on a atteint dans l'enquête de Bruxelles-Est. Qu'on songe que le tiers des ménages dans l'agglomération bruxelloise, près de la moitié à Bruxelles, n'occupent qu'une pièce, dont le loyer moyen est de fr. 11.68 à 15 francs par mois à Bruxelles, de fr. 11.25 à St-Gilles, fr. 9.54 à Molenbeek. Les précieux calculs dressés en 1895 par MM. Meerens et Richard portaient à fr. 17.50 par mois, prime d'assurance mixte comprise, le montant du versement mensuel qui permettait d'acquérir l'habitation au prix exprimant alors la limite du bon marché. C'est donc parmi les locataires jouissant de deux ou trois pièces qu'il faut rechercher les acquéreurs des maisons ouvrières. Là encore bien des obstacles en limitent le nombre: la nécessité d'une épargne préalable, les causes d'instabilité de l'emploi et du revenu qu'il procure, le degré de fixité du siège du travail et de mobilité du travailleur; d'autre part, l'éloignement de l'habitation à acquérir à un prix abordable, les difficultés plus ou moins grandes de transport; enfin, l'accroissement des prix du terrain, des matériaux de construction, de la main-d'œuvre. L'une des sociétés d'habitations ouvrières les mieux gérées du pays, celle d'Etterbeek, nous permet par ses statistiques annuelles, de constater que le coût moyen de l'habitation ouvrière s'est, de 1892 à 1899, élevé de 5,187 francs à 7,158 francs, soit de près de 40 p. c. A lui seul le coût de construction s'est accru de 1,651 francs, soit de 52 p. c.; ce fardeau ne peut être supporté que par un nombre très limité de travailleurs(1). Dans les villes, où la propriété leur sera de moins en moins acces-

(1) Voici le tableau emprunté à la société d'Etterbeek :

Années.	Superficie moyenne du terrain.	Coût moyen				Moyenne totale.
		du terrain.	de la construction.	des taxes communales.	des frais accessoires.	
1892	175	995	3,885	175	155	5,187
1893	157	914	3,818	110	112	4,755
1894	141	825	3,857	219	128	5,009
1895	156	975	4,110	179	119	5,582
1896	175	1,162	4,480	312	148	6,102
1897	164	1,144	5,189	215	182	6,750
1898	97	1,065	5,449	250	144	6,907
1899	127	1,207	5,545	218	170	7,158

sible, se pose aussi de plus en plus impérieusement le problème de l'habitation collective, sous l'action même des causes générales qui tendent à y élever le coût des habitations et leur loyer.

C'est pourquoi tout révèle à la fois la nécessité et l'approche d'une véritable division du travail dans cette grande entreprise de transformation de l'habitation ouvrière. Le développement de la propriété individuelle restera confié à cet admirable faisceau de sociétés anonymes ou coopératives de prêts et de construction, qui se groupent autour de la Caisse d'épargne. Il serait presque criminel d'ébranler leur œuvre et de décourager leurs efforts ; mais la plus grande partie du problème réclame d'autres initiatives encore, celles des pouvoirs publics.

II. — *Éléments de solution du problème.*

C'est au point de vue du grand nombre de ceux dont le sort inflexible est de ne connaître que le logement en location et l'habitation collective, qu'il faut se placer ici.

Dans l'état actuel de la science, il ne faut chercher la justification des différentes formes de la propriété que dans *l'utilité sociale* qu'elles présentent, la *fonction sociale* qu'elles accomplissent, les *fins sociales* qu'elles font atteindre.

La fonction sociale assignée à la propriété privée quand on l'associe surtout à l'exploitation du sol, est de déterminer les énergies humaines volontaires à réagir sur la nature extérieure avec le plus haut degré d'efficacité possible et, par suite, à assurer d'une manière constante et normale la production économique la plus considérable possible.

La propriété rurale, telle qu'elle est légitimée théoriquement, implique chaque année le retour des mêmes travaux, les manifestations de la même activité productive. On saisit le rapport que l'institution établit et maintient entre l'intérêt public et l'intérêt privé du cultivateur propriétaire : même ceux qui, comme nous, professent que les mêmes résultats peuvent, avec d'autres avantages d'un ordre supérieur, être obtenus sans la conservation de notre droit quiritaire, ceux-là mêmes comprennent cependant que les Physiocrates aient assigné à la propriété individuelle un caractère social, une fonction sociale.

La propriété urbaine, quand on la considère dans ses rapports sociaux, à l'égard des *non-propriétaires*, présente des caractères profondément distincts. La maison une fois construite est un capital en briques et en pierres, selon un mot saisissant de Ad. Wagner, qui produit désormais un revenu permanent dès lors qu'elle est occupée. Le propriétaire n'est pas directement stimulé par le droit de propriété à une production continue et son intérêt immédiat, exclusif, direct, le porte à réaliser le plus grand revenu, sans égard pour les intérêts supérieurs de l'hygiène et de la morale qu'il peut atteindre.

Sous le régime de la propriété individuelle, l'équilibre de *l'offre* et de la *demande* de logements peut se réaliser à des degrés bien différents de salubrité et de confort. Tout retard, toute résistance à l'adaptation normale de l'offre des logements à leur demande se traduit par l'encombrement des locaux, et la hausse

des loyers, et les résultats atteints par l'institution juridique peuvent être très éloignés des *fins* que la société poursuit en la consacrant.

C'est là ce que les enquêtes confirment avec une cruelle éloquence. C'est aussi ce qui justifie et rend indispensable l'intervention directe des pouvoirs publics. Les cas nombreux et les formes multiples de l'intervention des pouvoirs publics qui ont été exposés au Congrès international des habitations à bon marché, tenu à Paris du 18 au 21 juin 1900 (1), ne sont que l'irrésistible témoignage de cette nécessité.

« Je vous demande, a dit M. le professeur Mahaim à ce Congrès, si par le seul moyen de l'initiative privée vous pourrez atteindre l'exploitation des petits par des propriétaires sans conscience. J'ai constaté dans la région de Liège, que les propriétaires des maisons habitées par des locataires pauvres retirent de leurs immeubles 7 à 8 p. c. en moyenne : les maisons les plus défectueuses, les taudis, rapportent d'énormes revenus. Un tel abus ne peut disparaître sous la seule action de l'initiative privée. C'est un devoir pour les pouvoirs publics d'intervenir et d'employer l'organe des contribuables à les réprimer au plus tôt (1). » Ce Congrès a admis l'intervention en principe mais en ajoutant qu'elle ne comporte pas de solution générale et uniforme. En Prusse, l'État est directement intervenu ; les établissements allemands d'assurances consacrent aujourd'hui des sommes énormes à la construction d'habitations ouvrières. Le County Council de Londres, la ville de Glasgow et, en Belgique, les bureaux de bienfaisance comme ceux d'Ixelles, de Louvain, de Termonde, les communes comme Saint-Gilles, Gand, Schaerbeek, ont pris courageusement les mêmes initiatives ; cette dernière avec un plan hardi, tracé par M. Bertrand. Le rapport de M. Buis, les propositions de M. Grimard au conseil communal de Bruxelles en 1894 et 1897, les délibérations des comités de patronage de Bruxelles, de Bruxelles-Est et de Bruxelles-Ouest, tendent au même résultat.

La proposition qui suit tend non pas à substituer à ces modes d'intervention un mode exclusif et uniforme, mais, d'une part, à y ajouter au contraire une forme plus flexible et qui, rencontrant moins de résistance, est, sans les exclure aucunement, susceptible de donner une plus large expansion à l'œuvre des habitations ouvrières ; d'autre part, à créer pour toutes ces institutions et tous les modes d'intervention des pouvoirs publics, des ressources financières assez étendues pour rapprocher l'heure d'une solution radicale qui s'impose à nos consciences.

En 1886, au sein de la Commission d'enquête sur les conditions du travail, préoccupé de la grandeur du problème des habitations ouvrières, séduit par les avantages de la Société nationale des chemins de fer vicinaux qui venait d'être instituée, je proposai une institution analogue. L'idée d'un nouvel organisme aussi vaste à créer de toutes pièces, alors même que l'expérimentation de la Société des chemins de fer vicinaux était à peine commencée, se heurta, au sein de cette Commission, à des résistances considérables. J'en réduisis vainement la

(1) Congrès international du 18 au 21 juin 1900. *Musée social*, 1900, p. 252.

portée en proposant des sociétés provinciales du même ordre: ce nouveau projet lui-même fut repoussé (1).

Plus tard, au sein du Comité de patronage de Bruxelles-Est, je soumis à mes collègues l'idée, plus réduite encore et purement locale, d'une association comprenant la commune, le bureau de bienfaisance, les mutualités, des corps *exclusivement inspirés* par l'intérêt public, et appliqués à la construction et à la location des logements ouvriers. L'idée étudiée à fond par mes collègues pris une forme vraiment vivante et pratique dans un remarquable rapport publié en 1892 par MM. Meerens et Richard. Le Comité de patronage de Bruxelles-Est en consacra le principe, mais en admettant l'intervention des particuliers dans la formation du capital social. C'est avec ces caractères que les Comités de Bruxelles et de Bruxelles-Ouest y donnèrent leur adhésion.

Je redoute aujourd'hui encore, avec l'admission des particuliers, un conflit éventuel entre l'intérêt privé et l'intérêt public.

Cette forme sociale a passé dans les faits, à Schaerbeek et Saint-Josse-ten-Noode, profondément étudiée. La participation des communes aux sociétés de construction y conduit d'elle-même.

Elle appartient aujourd'hui à la raison collective; le seul but de la première partie de la proposition est de lui donner plus d'élasticité, de force, d'efficacité et non la vaine prétention de la créer :

Par une modification de la loi du 9 août 1889 relative aux Comités de patronage;

Par une extension de la loi du 23 juin 1894 relative au placement des Sociétés mutuellistes;

En permettant de leur donner un caractère intercommunal.

Cette institution d'intérêt public revêtirait encore les formes légales des sociétés anonymes et des sociétés coopératives prévues par la loi du 12 mai 1873. Elle pourrait émettre des obligations dans les conditions fixées par la même loi. Il en est ainsi pour la société de Saint-Josse-ten-Noode par exemple.

Les avantages relatifs sont de divers ordres :

1. Elle réunit dans une action commune des éléments non seulement dégagés de tout esprit de lucre, mais dont la *fonction sociale* est inséparable de la préoccupation incessante de l'amélioration des habitations ouvrières.

2. Elle permet aux pouvoirs publics, à la commune, à l'Etat, à la province, aux établissements de bienfaisance d'intervenir puissamment, et même à peu près pour l'intégralité, dans la formation du capital, sans qu'ils aient à étendre directement leurs services publics; un être juridique distinct de la commune est, en vertu d'une division rigoureuse du travail, appliqué exclusivement à ce service, qui acquiert ainsi une indépendance relative et fait naître des responsabilités bien définies, en multipliant les contrôles.

Ce sont des considérations de cet ordre qui ont réussi à faire accueillir à Schaerbeek le principe de l'intervention communale défendu par M. Bertrand; il en a été de même à Saint-Josse-ten-Noode.

(1) Commission du travail, volume IV. Comptes rendus des séances plénières, pp. 62-67 et 168-170.

5. Par là-même, la propagation de cette forme plus flexible peut être plus rapide, et par conséquent permettre de réunir des ressources beaucoup plus considérables.

4. Elle soustrait l'intervention communale à des critiques et à des craintes exprimées par certains économistes, M. P. Leroy-Beaulieu par exemple, qui redoutent de voir la question du loyer devenir une question électorale, et les pouvoirs administratifs livrés à d'incessantes sollicitations. Les sociétés d'intérêt publics fonctionnent dans le cadre tracé par leurs statuts.

5. Elle peut spécialement faciliter l'intervention financière de l'Etat et des provinces par la voie nouvelle que voici.‡

La loi de 1889 accorde aux comités de patronage une personnalité juridique limitée à la capacité de recevoir des dons et legs mobiliers pour les affecter à des prix d'épargne, d'ordre, de propreté. Il faut élargir cette capacité et l'étendre aux subsides, dons, legs mobiliers destinés à être affectés à la construction ou à l'aménagement d'habitations ouvrières. Les comités de patronage peuvent non seulement sans péril, mais pour le plus grand bien de tous, intervenir dans la constitution et l'administration de sociétés d'utilité publique, destinées à la construction et à la location ou revente d'habitations ouvrières. Ils participeraient par là d'une manière plus directe et plus efficace à la réalisation du but de leur institution. Aujourd'hui ils n'ont qu'une autorité de conseil; ils auraient de plus un rôle actif. Il n'y a là aucune contradiction ni aucune incompatibilité par la raison décisive que, dans les deux cas, ils sont absolument dégagés de tout intérêt personnel. Cela est si vrai que le projet primitif élargissait leur capacité juridique.

Mais ils peuvent, de plus, communiquer une impulsion considérable à la transformation des logements.

Formés d'hommes éclairés, et souvent d'une compétence spéciale, ayant la confiance du Gouvernement et de l'administration provinciale qui les désignent, ils leur serviront d'intermédiaires pour appliquer leurs subsides à la formation d'une partie du capital des sociétés d'intérêt public, ils dégageront ainsi l'intervention des pouvoirs publics de la nécessité d'une immixtion et d'un contrôle directs, et permettront de rendre cette intervention plus fréquente sans risque appréciable pour la province ou l'Etat. L'idée, formulée au sein du comité de Bruxelles-Est par M. l'architecte Van Langendonck, a été accueillie par ce comité et par plusieurs autres. Elle n'exclut d'ailleurs nullement l'intervention directe de l'Etat et de la Province.

En autorisant les sociétés de secours mutuels à placer dans ces sociétés d'intérêt public une partie de leurs fonds qui peut être réduite à 5 p. c., ce n'est pas la préoccupation d'un placement nouveau que nous inspire cette dérogation à l'article 18 de la loi du 25 juin 1894. Nous cédon à des considérations plus hautes en proposant d'autoriser une immobilisation d'ailleurs sans péril et très faible de capitaux. Le Congrès national des sociétés de secours mutuels de 1890 est marqué — on l'a dit justement — par une réelle innovation : c'est l'effort pour remonter aux causes qui engendrent les maladies, qui produisent les invalides, suivant le mot du Dr Lambrechts, pour employer les moyens de les annihiler. C'est ainsi que, cédant à la noble impulsion du Dr Malvoz, de Liège, la Fédération mutuelliste liégeoise a engagé la lutte contre la tuberculose et que le Congrès

national l'a suivie (1). C'est ainsi aussi qu'il a porté les yeux sur les conditions de logement de la classe ouvrière que la tuberculose décime. « Les pouvoirs publics, disait un rapporteur, ont également un devoir à remplir : veiller à ce que les habitations ouvrières surtout soient construites suivant les règles de l'hygiène. » Et un autre rapporteur : « Comme il vaut mieux prévenir que guérir, si les sanatoria font perdre de vue la question des habitations des ouvriers et des employés, ils n'enrayeront pas considérablement les progrès du grand mal du siècle. » C'est pour permettre aux mutualités d'exercer une influence morale énergique, de rattacher sans cesse les effets aux causes et d'agir sur celles-ci, que nous demandons leur participation modeste aux sociétés d'intérêt public. Ce placement doit non seulement aboutir à des économies sur les frais de maladies, mais il porte un intérêt inappréciable qui se traduit en vies humaines, en souffrances épargnées.

Un écrit adressé aux Sociétés de secours mutuels par la Ligue contre la tuberculose porte à un millier au moins le nombre des tuberculeux sur les 65,000 affiliés du Hainaut (2). Une partie du fardeau de leur incapacité de travail peut être à tout le moins épargnée aux mutualités. Au surplus elles pourront recevoir des dons mobiliers en vue spécialement de participer à la formation de ces sociétés.

C'est ainsi que les sociétés d'intérêt public appliquées à résoudre le problème des habitations ouvrières sont, dans notre pensée, le résultat d'une conspiration permanente de tous les pouvoirs publics, de tous les organes de la mutualité et de la prévoyance, de la bienfaisance, éclairés par des collèges de savants et d'hommes de cœur de toutes les opinions.

Dans l'organisation du régime financier se rattachant à la solution du problème des habitations ouvrières, la Caisse d'épargne joue un rôle considérable et dignement rempli par son administration aussi éclairée que bienveillante.

Au 31 décembre 1899, la Caisse d'épargne avait avancé 29,584,074 francs à 102 sociétés de crédit et 1,202,927 francs à 27 sociétés immobilières. Les avances à 2 1/2 p. c. se sont élevées à 28,115,424 francs. Le taux de ces avances sera dans l'avenir porté à 3 p. c. pour les sociétés de crédit et à 3.25 p. c. pour les sociétés de construction. Il est impossible de dire, dans quelle mesure ce relèvement de taux de prêts affectera le développement des sociétés et de la propriété individuelle.

Aujourd'hui, en vertu d'un arrêté du 4 juin 1896, les placements de la caisse sont limités à 5 p. c. du montant total de ses placements, ce qui pour l'exercice 1899 correspond à un peu moins de 52 millions de francs.

Ce chiffre n'exprime pas une limite absolue ; l'éminent directeur de la Caisse d'épargne a déclaré dans un remarquable discours que les avances pourraient être élevées à une quotité supérieure du montant des placements sans ébranler la Caisse d'épargne.

Il n'est pas douteux que M. le Ministre des Finances actuel, qui conçoit le

(1) Compte rendu du XV^e congrès mutualiste, tenu à Arlon en 1890.

(2) Du rôle des Sociétés de secours mutuels dans la lutte contre la tuberculose, 1900.

problème avec la même largeur de vues que M. Beernaert, s'engage dans cette direction.

Mais les avances même doublées de la Caisse, divisées entre les sociétés favorisant l'extension de la propriété privée de l'habitation, et les communes, administrations et sociétés d'intérêt public se préoccupant des *non propriétaires*, réalisant l'habitation collective, seraient bien loin de suffire, devant le témoignage redoutable des faits, à la solution du problème sous ce double aspect, et avec la célérité que l'intérêt général réclame.

Ce sont ces considérations qui nous ramènent à la proposition faite par nous il y a quatorze ans. Des publicistes distingués, dévoués plus que personne à la classe ouvrière comme M. De Quéker, ayant comme lui l'autorité d'une connaissance profonde des faits, s'y rattachent également (1).

L'Angleterre nous donne ici l'exemple des grandes initiatives. Voici un extrait de la *Labour Gazette* qui en témoignera aux yeux des plus hésitants :

« On sait que le Titre III de la loi anglaise de 1890, sur les habitations ouvrières (*The Housing of the working classes Act, 1890*), permet aux municipalités de pourvoir au logement des classes ouvrières dans leur ressort. Ces dispositions viennent d'être amendées par une loi récente (*The Housing of the working classes Act, 1900*). Aux termes de celle-ci, tout conseil (*Council*) autre que celui d'un district rural, pourra construire ou acquérir des maisons situées en dehors de sa circonscription en vue de loger les classes ouvrières de la dite circonscription dans les conditions prévues par le Titre III de la loi de 1890. De plus, au cas où un Conseil de paroisse (*Parish Council*) décide que le Conseil de district rural (*Rural District Council*) aurait dû pourvoir au logement des ouvriers et a négligé de le faire, le Conseil du comté (*County Council*) pourra faire le nécessaire au lieu et place du conseil défaillant.

» Avec l'approbation de l'autorité supérieure, les conseils locaux peuvent louer, à long terme, à des particuliers (*lease*), les terrains qu'ils acquièrent en vue de les affecter à des habitations ouvrières, pourvu que ces particuliers s'obligent à bâtir et entretenir des habitations de cette nature sur les terrains en question. »

Pour déterminer en Belgique un mouvement aussi intense et aussi énergique qu'en Angleterre et mettre en œuvre des institutions nouvelles et puissantes d'utilité publique, il suffirait peut-être de donner une sanction sérieuse aux délibérations des Comités de patronage. Écoutez ces paroles amères du savant docteur Destrée : « Les uns, dit-il, frappés de leur impuissance, protestent et abandonnent la lutte, les mesures d'hygiène qu'ils proposent n'étant pas exécutées. Les autres cherchent à secouer l'indifférence des administrations et l'égoïste torpeur des propriétaires et, s'appuyant sur les règlements que le Conseil supérieur d'hygiène a adoptés dans sa séance du 25 mai 1899 et sur la circulaire de M. le Ministre de l'Agriculture, en date du 17 novembre 1899, s'apprentent encore à renouveler leurs réclamations jusqu'à ce qu'elles soient entendues. En réalité, les inspections, la plupart du temps, restent sans effet. Pas d'action sans sanction (2). »

Or, la sanction doit se traduire nécessairement, comme en Angleterre, par

(1) DE QUÉKER. Voir son *Rapport* du Congrès international de Bruxelles, 1897.

(2) *Bulletin du service de santé et d'hygiène publique*, nov. 1900, p. 261.

l'intervention directe de la commune : mais cette obligation aboutira ou à l'impuissance, ou à des conflits redoutables entre le pouvoir central et les communes, si on n'offre à celles-ci à la fois des institutions juridiques et financières flexibles et fécondes et l'aide financière puissante de l'État et des provinces. C'est la justification suprême de ces propositions et d'autres du même ordre.

Les lois du 24 juin 1885 et du 14 avril 1898, constituant sous sa forme définitive la Société des Chemins de fer vicinaux en Belgique, ont réalisé un type de société poursuivant exclusivement l'intérêt public ; par son élasticité extraordinaire, par l'extension indéfinie de son champ d'action, par l'extrême limitation des charges qu'elle impose aux administrations publiques, par les combinaisons savantes et ingénieuses qui les rendent souvent illusoire, cette forme sociale a permis d'assurer rapidement l'organisation et le développement d'un service public d'une importance considérable, non seulement avec un minimum de frais, mais avec des avantages financiers certains pour les administrations locales.

Aujourd'hui, le capital constitué pour une ligne du réseau des chemins de fer vicinaux est formé par les souscriptions de l'État, des provinces, des communes, des particuliers, mais dans une mesure étroite pour ceux-ci, 3 à 4 p. c., et qu'il faudrait même éliminer, pour échapper à tout conflit possible entre l'intérêt public et l'intérêt privé.

La libération des actions formant le capital souscrit pour une ligne s'opère au moyen d'annuités comprenant l'intérêt et l'amortissement. Le taux des annuités est de 5.55 p. c. actuellement, pour assurer le versement du capital souscrit en 90 ans.

Pour réunir immédiatement les ressources nécessaires à la construction de la ligne, la société émet des obligations amortissables dans le même intervalle. Ces émissions n'ont lieu, d'ailleurs, que lorsqu'il y a un certain nombre de lignes décrétées et un certain chiffre d'émissions à faire. L'emprunt émis à la Bourse est avalisé par l'État, les obligations de crédit vicinal deviennent de véritables fonds d'État. Les annuités souscrites par les provinces et les communes sont remises en garantie à l'État.

Sur les bénéfices de l'exploitation, un premier dividende, correspondant à l'annuité, est remis, d'après la loi de 1885 et la loi plus récente du 14 avril 1898, aux provinces et communes souscriptrices du capital ; de telle sorte que dès que l'exploitation sera suffisamment profitable, les communes n'auront, en définitive, plus rien à verser sur leurs souscriptions.

En 1899, trente-neuf lignes ont un dividende supérieur à l'annuité ; la moyenne des dividendes pour les septante-cinq lignes exploitées est de 5.50 p. c., bien près du taux de l'annuité, c'est-à-dire de l'équilibre financier parfait.

L'expérience a donc été décisive pour la Société des chemins de fer vicinaux.

La Belgique a réussi jusqu'ici à réaliser sous trois formes admirables l'organisation du crédit mutuel : avec la Société du crédit communal, avec la Société des chemins de fer vicinaux, avec l'Union du Crédit. Aucune nation ne présente d'aussi originales, d'aussi fécondes formes de la mutualité.

Il n'est pas téméraire d'y ajouter une forme nouvelle de la mutualité de crédit, une société nationale des habitations à bon marché.

L'évolution accomplie depuis quatorze ans a dégagé les organes locaux de cette institution nouvelle : les communes, les bureaux de bienfaisance, les sociétés

d'intérêt public ; celles-ci peuvent se prêter à toutes les combinaisons de l'intervention des pouvoirs et des établissements publics : suivant les cas, la commune, le bureau de bienfaisance y participeront pour la plus large souscription du capital social.

Une société nationale sera, exactement comme la Société du crédit communal, l'émanation même de tous ces organes locaux, le résultat de leur fédération, de leur solidarité progressives. Son développement est indéfini, elle ne peut se heurter aux résistances inévitables d'un établissement comme la Caisse d'épargne, qui a pour principe essentiel de maintenir la disponibilité des capitaux qui lui sont confiés. Elle a tous les avantages que donne la division du travail.

Les garanties qu'une institution solide réclame seront aisément réunies. Aucune émission d'obligations n'aurait lieu que pour une série d'habitations dont le capital aurait été préalablement souscrit. Il faut remarquer que toute émission aurait un gage *réel* : les habitations mêmes ; l'institution réalise une forme de crédit *foncier*, et l'État, en donnant sa garantie, serait lui-même couvert par des inscriptions hypothécaires : le porteur d'obligations aurait des titres d'une solidité inébranlable, surtout en limitant l'émission à une sage quotité de la valeur des immeubles.

L'équilibre qui tend à se réaliser aujourd'hui pour un grand nombre de lignes de chemins de fer vicinaux entre les dividendes et les annuités souscrites tendrait, avec une bonne gestion et un contrôle sérieux, à se réaliser entre le produit de la location des habitations et les annuités dues. Les statuts, d'ailleurs, fixeraient le maximum des dividendes à distribuer, de manière à se rapprocher des limites du bon marché et à faire réaliser par ces formes socialisées de la propriété, sans péril pour les finances publiques, la plus féconde des fonctions sociales dans l'intérêt de la classe la plus nombreuse et la plus pauvre.

H. DENIS.

PROPOSITION DE LOI.

ART. 1. — *Comités de patronage des habitations ouvrières.*

Les comités de patronage pourront recevoir des pouvoirs publics et des particuliers des subsides, dons et legs mobiliers pour réaliser le but de leur institution, et contribuer à pourvoir à la construction, la location et la vente d'habitations collectives ou individuelles, salubres et à bon marché.

ART. 2. — *Sociétés d'utilité publique communales et intercommunales.*

Il pourra être constitué entre les communes, les établissements de bienfaisance, les comités de patronage des habitations ouvrières, les sociétés de secours mutuels, les caisses d'assurances ouvrières, investies d'une capacité juridique suffisante, des sociétés communales ou intercommunales d'utilité publique ayant pour objet la construction, l'acquisition, l'aménagement, la location et la revente d'habitations à bon marché. Elles revêtiront l'une des formes prévues par la loi du 12 mai 1875.

Les comités de patronage peuvent participer, par des délégués, à l'administration des sociétés dans lesquelles ils ont souscrit des parts d'intérêt ou des actions.

ART. 1. — *Beschermingscomiteiten voor werkmanswoningen.*

De beschermingscomiteiten mogen van de openbare machten en van bijzonderen toelagen, giften en legaten, uit roerende goederen bestaande, aanvaarden om het doel te bereiken waarvoor ze zijn gesticht en bij te dragen tot het bouwen, verhuren en verkoopen van gezonde en goedkope werkmanswoningen voor één of meer gezinnen.

ART. 2. — *Maatschappijen van openbaar nut welker werking zich over eene of over verschillende gemeenten uitstrekt.*

Tusschen de gemeenten, de weldadigheidsgestichten, de beschermingscomiteiten voor werkmanswoningen, de maatschappijen van onderlingen bijstand, de verzekeringskassen voor werklieden, die eene voldoende rechtsbevoegdheid bezitten, mogen maatschappijen van openbaar nut worden opgericht, welker werking zich over eene of over verschillende gemeenten uitstrekt en die voor doel hebben het bouwen, aankoope, inrichten, verhuren en verkoopen van goedkope woningen. Zij nemen eenen der vormen aan, door de wet van 12 Mei 1875 voorzien.

De beschermingscomiteiten mogen, door afgevaardigden, deel nemen aan het beheer der maatschappijen bij welke zij op interestdeelen of aandeelen hebben ingeschreven.

Par extension de l'article 18 de la loi du 25 juin 1894, les sociétés de secours mutuels pourront appliquer une partie de leurs fonds, qui ne dépassera pas le vingtième, à la formation du capital de ces sociétés.

L'État et la province peuvent directement, ou par l'intermédiaire des Comités de patronage, concourir à former, au moyen de subsides, le capital des sociétés d'utilité publique.

ART. 3. — Société nationale des habitations à bon marché.

Le Gouvernement est autorisé à créer une société nationale des habitations à bon marché et à en arrêter les statuts.

Son capital sera formé de séries d'actions correspondant aux groupes d'habitations à édifier.

Les actions pourront être souscrites par les sociétés locales d'utilité publique et par les communes pour construire les habitations à bon marché; elles seront libérées par des annuités dues à la société centrale.

L'État et la province pourront, soit garantir directement, soit autoriser les Comités de patronage à garantir la libération d'une partie des actions souscrites par les sociétés d'utilité publique, à concurrence d'une quantité qui ne pourra dépasser la moitié du capital souscrit par ces sociétés dans chaque série d'actions émise.

Des annuités dues à titre de libération du capital seront fixées de manière à assurer l'amortissement des obligations dans un délai qui ne pourra dépasser 90 ans.

Des obligations seront émises en représentation des annuités. L'État devra approuver la forme et les conditions de toute émission.

Les sociétés locales d'intérêt public ou les communes administreront les habitations et en opéreront, le cas échéant, la revente, aux conditions à établir par un règlement

Bij uitbreiding van artikel 18 der wet van 25 Juni 1894, mogen de maatschappijen van onderlingen bijstand een deel, doch niet meer dan een twintigste, harer gelden gebruiken voor het vormen van het kapitaal dier maatschappijen.

Staat en provincie mogen rechtstreeks of door tusschenkomst der beschermingscomiteiten bijdragen tot de vorming, door middel van toelagen, van het kapitaal der maatschappijen van openbaar nut.

ART. 3. — Nationale Maatschappij voor goedkope woningen.

De Regeering wordt gemachtigd eene nationale maatschappij voor goedkope woningen te stichten en er de statuten van vast te stellen.

Het kapitaal der maatschappij wordt gevormd door reeksen aandelen overeenkomende met de groepen van op te richten woningen.

Op de aandelen mag, voor het bouwen van goedkope woningen worden ingeschreven door de plaatselijke maatschappijen van openbaar nut en de gemeenten; de aandelen worden afbetaald door annuïteiten aan de centrale maatschappij verschuldigd.

Staat en provincie mogen, hetzij rechtstreeks, hetzij door de beschermingscomiteiten daartoe te machtigen, de afbetaling waarborgen van een gedeelte der door de maatschappijen van openbaar nut ingeschreven aandelen, tot een bedrag dat de helft niet mag te boven gaan van het kapitaal waarop die maatschappijen in elke reeks uitgegeven aandelen hebben ingeschreven.

De annuïteiten, voor afbetaling van het kapitaal verschuldigd, worden bepaald op zulke wijze, dat de delging der schuldbrieven wordt aangezuiverd binnen eene tijdruimte die 90 jaar niet mag te boven gaan.

Schuldbrieven worden uitgegeven als tegenwaarde van de jaarlijksche aflossingen. Vorm en voorwaarden van elke uitgifte moeten door den Staat worden goedgekeurd.

De plaatselijke maatschappijen van openbaar nut of de gemeenten beheeren de woningen en zullen die, bij voorkomend geval, verkoopen, overeenkomstig de voorwaarden

général et sous le contrôle de l'institution centrale.

L'État garantira vis-à-vis des tiers les obligations émises.

Le produit net de la location et de la revente des habitations construites sera d'abord attribué à la société locale d'intérêt public et à la commune intéressée, à concurrence du montant des annuités dues par elle en acquit du capital souscrit.

L'excédent sera affecté à un fonds commun de réserve, destiné à couvrir les pertes éventuelles de la société nationale.

door een algemeen reglement te bepalen, en onder het toezicht der centrale maatschappij.

De Staat waarborgt tegenover derde personen de uitgegeven schuldbrieven.

De netto-opbrengst van verhuring en wederverkoop der gebouwde woningen wordt eerst toegekend aan de plaatselijke maatschappij van openbaar nut en aan de belanghebbende gemeente, tot het beloop der aflossingen door haar verschuldigd tot kwijting van het ingeschreven kapitaal.

Het overschot dient tot een gemeenschappelijk reservefonds, bestemd om de mogelijke verliezen der nationale maatschappij te dekken.

H. DENIS.

WETTINCK.

LÉON TROGLET.

J. SCHINLER.

Paul JANONS.

TERWAGNE.

