

Nos 10-11

L'ÉCOLE SOCIALE POPULAIRE

PUBLICATION MENSUELLE

L'abbé E. E. M. GOÛIN, P.S.S.

Le logement de la famille ouvrière

(suite et fin)

Ce qu'il doit être,
Ce qu'il est,
Comment l'améliorer ?

Prix : 10 sous le numéro

Abonnement annuel : \$1.00; États-Unis: \$1.15



MONTRÉAL

SECRÉTARIAT DE L'ÉCOLE SOCIALE POPULAIRE

1075, RUE RACHEL

1912

TOUS DROITS RÉSERVÉS

L'ÉCOLE SOCIALE POPULAIRE

PUBLICATION MENSUELLE

L'abbé E. E. M. GOUIN, P. S. S.

Le logement de la famille ouvrière

(suite et fin)

Ce qu'il doit être,
Ce qu'il est,
Comment l'améliorer ?

Prix : 10 sous le numéro

Abonnement annuel : \$1.00; États-Unis: \$1.15



MONTREAL

SECRETARIAT DE L'ÉCOLE SOCIALE POPULAIRE

1075, RUE RACHEL

1912

TOUS DROITS RÉSERVÉS

Nihil obstat:

Marianopoli, die 2a Junii,

Edmundus Hébert, censor librorum.

Imprimatur:

Achévéché de Montréal, le 3 juin 1912,

Emile Roy, ch., vicaire général.

HN

31

E34

V. 10-11

1912

III. Quels remèdes sont possibles, quels remèdes ont été employés dans les grands pays pour tenter d'améliorer une situation déplorable ?

1. LES REMÈDES POSSIBLES

Deux méthodes sont en présence qui se complètent loin de s'exclure : *utiliser les logements existants* en obviant à leurs défauts : encombrement, insalubrité, cherté ; *créer des logements nouveaux* en ayant soin de les faire sains et à bon marché.

Soit deux sortes d'améliorations possibles : *par amendement* et *par construction*.

A. PAR AMENDEMENT

AMÉLIORATIONS PAR AMENDEMENT. Les plus faciles. En attendant d'avoir fait surgir du sol pour chaque famille ouvrière le logement idéal encore à peu près inexistant, il faut pour bien longtemps, s'accommoder de l'état de choses actuel, corriger ou du moins atténuer le triple mal : encombrement, insalubrité, cherté.

CONTRE L'ENCOMBREMENT

a) *Pour prévenir l'encombrement* : deux mesures qui sont plutôt du ressort des pouvoirs publics ont été recommandées : 1° augmenter inlassablement *les facilités de transports* entre la ville et la campagne environnante ; multiplier les services et diminuer les prix ; c'est un sûr moyen de décongestionner les grands centres, et de permettre au travailleur

d'établir loin de l'usine, au grand air, le nid familial; 2° édicter et mettre en vigueur des *règlements sanitaires* déterminant pour chaque chambre à coucher un nombre maximum d'occupants proportionné à ses dimensions; afficher, comme en Angleterre, dans chaque chambre d'hôtel, de refuge et de maison de pension, ce nombre maximum qu'on y peut recevoir et les peines auxquels on s'expose en le dépassant; exercer une inspection vigilante.

b) *Pour supprimer l'insalubrité*, deux ordres de moyens s'imposent selon qu'il s'agit d'insalubrité *constitutionnelle* ou d'insalubrité *acquise*: de celle qui tient à la maison, ou de celle qui tient aux habitants.

CONTRE L'INSALUBRITÉ ACQUISE

L'insalubrité acquise est le fait de la malpropreté, du manque d'ordre ou de l'ignorance des hôtes du logis, notamment de la maîtresse de maison. Les locaux les mieux construits au point de vue de l'hygiène n'en sont pas exempts: une femme entendue sait agrémente le bouge le plus sordide, une ménagère insoucianta a tôt fait de changer en bouge une demeure ensoleillée et confortable. L'insalubrité acquise, effet de l'ignorance ou de la négligence, est fréquente à Montréal. Il faut faire l'éducation de la maîtresse de maison. Comment? d'abord, par *les écoles ménagères*.

L'enseignement ménager a commencé de se répandre parmi nous: il faut qu'il se développe. L'art de tenir maison, de retenir à la maison s'acquiert ou se perfectionne. Encourageons ces cours où la jeune fille s'instruit de ses futurs devoirs, où elle apprend à faire, à peu de frais, de bonne cuisine, appétissante et nourrissante, à blanchir et entretenir son linge elle-même, à tailler et réparer les vêtements du mari et des enfants, à les faire durer ou resservir, à chiffonner un bout d'étoffe, mettre un cadre en valeur, soigner un pot de fleur, rendre coquette l'habitation. Quelle œuvre bienfaisante merveilleusement propre à consolider l'institution familiale, cette pierre angulaire de l'édifice social, ce centre de formation aux fortes vertus! En est-il de plus nécessaire, qu'on doive s'employer plus activement à mettre à la portée de la jeune ouvrière? A cette œuvre

d'éducation se rapporte tout un ensemble d'initiatives ayant pour but de vulgariser certaines notions d'hygiène notamment sur le rôle que jouent dans notre vie l'air pur et la lumière, d'aider la femme du peuple, la femme pauvre, dans sa lourde tâche : ce sont les gouttes de lait, les conférences aux mères, les cours d'hygiène domestique, la visite des pauvres à domicile par nos religieuses ou nos volontaires de la charité qui, ayant su au préalable conquérir la confiance par leurs prévenances discrètes, viennent assidument passer de longs moments dans la triste demeure, simplement, comme des sœurs, empressées de compatir aux infortunes, de remonter les courages, d'aider, d'instruire, de relever.

CONTRE L'INSALUBRITÉ CONSTITUTIONNELLE

L'insalubrité constitutionnelle résulte des conditions défectueuses des locaux : mauvaise orientation, ouvertures insuffisantes, aération difficile, obscurité, humidité, infiltrations, émanations fétides, etc. C'est la faute du constructeur ; à lui de la corriger dans les immeubles déjà bâtis, de la prévenir dans les immeubles à bâtir. Pour l'y décider et au besoin l'y contraindre, deux influences doivent intervenir :

RÔLE DES POUVOIRS PUBLICS

a) Les *pouvoirs publics* ; l'état ou la ville, par le moyen des autorités administratives ou judiciaires. Il existe déjà des lois et règlements sanitaires avec des comités chargés d'en entreprendre la rédaction et d'en assurer l'application. En ce qui concerne les logements insalubres, notre code sanitaire comporte d'excellentes dispositions ; il a besoin d'être encore complété et surtout mis en vigueur. Il ne doit pas être plus permis de mettre en location une maison malsaine ou contaminée que de livrer à la consommation des aliments frelatés. Il faut inspecter les habitations comme on inspecte le lait, le pain, la viande. Les demeures reconnues insalubres devraient être évacuées, et le propriétaire sommé de procéder aux réparations et désinfections nécessaires : d'ici là, interdiction serait signifiée de louer à quiconque ; et l'expropriation prononcée en cas de refus persistant, par

mésure d'utilité publique: si la propriété est un bien qui mérite d'être respecté, la santé et la morale en sont d'autres qui valent d'être protégés; l'indemnité payée pour l'immeuble exproprié serait calculée sur sa valeur d'estimation, mais diminuée des frais qu'il aurait fallu faire pour le rendre habitable, autrement dit sur sa valeur de salubrité; puis, suivant les cas, sur avis du Bureau d'hygiène, le logis insalubre serait rasé ou assaini. Dans certaines villes d'Angleterre et d'Amérique, on a ainsi démoli des maisons par centaines. Il faut toutefois prendre garde à ne pas aggraver le mal qu'on prétend soulager, et se préoccuper d'assurer des logements convenables à ceux qu'on expulse.

Il y a lieu d'être sévère pour accorder les permis de construction et de réparation auxquels on pourrait joindre les *permis d'occupation* et de vérifier minutieusement, avant de les délivrer, si on a tenu compte de toutes les exigences de l'hygiène.

On recommande — la Commission Royale de la Tuberculose l'a formellement réclamé — l'institution de la *Plaque Sanitaire*, certificat de salubrité qui serait apposé par les soins du conseil d'hygiène sur la façade des immeubles conformes aux règlements, et devrait être renouvelé tous les ans après une inspection sérieuse.

Une autre pratique excellente, c'est le *Casier Sanitaire* déjà signalé: soigneusement tenu à jour, il fournit de précieuses indications concernant les contagions, leur siège, leur étendue, le moyen de les prévenir: «c'est un précieux compteur de la salubrité publique ainsi qu'un excellent moyen de statistique générale et spéciale». (Dr Valin).

RÔLE DE L'OPINION

Une autre force à faire intervenir dans la lutte contre le taudis, c'est *l'opinion*, puissance anonyme, universelle, irrésistible, qui se forme et agit par mille organes divers, la presse, la chaire, la tribune, les conversations de tous les jours, sur la rue, au club, au foyer: ce n'est pas une force aveugle: elle se laisse diriger, mais par les convaincus et les persévérants. A force de le crier et de l'écrire, on finit par faire répéter par mille échos dociles ce qu'on entend persuader et la voix d'abord isolée, maintenant répercutée à

l'infini, arrive aux oreilles les plus rebelles. Dénouons sans lassitude les méfaits du taudis, ses méfaits à Montréal : citons des cas, des chiffres : crions que c'est un crime, un crime contre la race de laisser, dans les bouges, les santés s'altérer, les âmes se corrompre, qu'une nouvelle croisade est urgente, que tous doivent s'armer, rechercher le mal, le signaler, lui faire honte, lancer à sa poursuite les corps élus et les autorités sociales.

INITIATIVES PRIVÉES

Il reste à mentionner contre l'insalubrité tant acquise que constitutionnelle, l'intéressante initiative imaginée jadis à Londres par Miss Octavia Hill, et depuis reproduite par Miss Collins en Amérique, par M. Féron Vrau en France : Miss Hill prit à bail un certain nombre de logements malsains, obtint des propriétaires à force d'instances ou accomplit à ses frais les réparations convenables, et sous-loua à de pauvres familles les immeubles ainsi assainis ; mais elle voulut demeurer en contact avec ses locataires, entreprendre leur éducation, développer parmi eux des habitudes d'ordre et d'épargne : elle recueillait elle-même à domicile de semaine en semaine le loyer hebdomadaire, visitait les logis, donnait des conseils, accordait des réductions aux logements les mieux tenus, s'informait des besoins, exécutait à mesure d'utiles perfectionnements. Les résultats furent splendides : assainissement d'innombrables demeures, relèvement de plusieurs familles, et rémunération à 6⁰/₀ des fonds engagés dans l'affaire.

Un seul reproche atteint cette belle œuvre : celui de déplacer les responsabilités en se substituant trop ordinairement aux propriétaires et en accomplissant leur devoir à leur place : il vaudrait mieux, dit-on, éveiller la conscience des vrais responsables, leur rappeler les obligations qui leur incombent, obtenir qu'ils s'en acquittent eux-mêmes : on pourrait alors employer en constructions neuves l'argent mis à racheter les négligences d'autrui.

CONTRE LA CHERTÉ

c) *Pour atténuer la cherté*, troisième mal des logements existants, il faut promouvoir *l'épargne sous toutes ses formes*, spécialement chez la jeunesse. Qui saurait épargner, qui s'y serait habitué dès l'enfance, ne trouverait pas trop lourd le loyer ordinaire au moins dans notre ville où le travail est abondant et, la plupart du temps, suffisamment rémunéré; on excepte bien entendues les cas d'invalidité, de chômage prolongé, de familles nombreuses: l'épargne n'est pas toujours efficace, mais toujours bienfaisante.

Hélas, il faut l'avouer, l'épargne fait défaut chez un grand nombre des nôtres; ils dépensent leur salaire au jour le jour, vivant largement quand il est gros, chichement quand il est petit, n'ayant que bien rarement un peu d'avance; sans doute, quand la famille augmente, l'épargne devient difficile, mais la veille et le lendemain du mariage, elle est facile et peut devenir fructueuse. Il faut la prêcher sans relâche; le gaspillage est peut-être au fond la grande plaie de nos travailleurs. Encourageons de tout notre pouvoir les œuvres de *mutualité*, notamment de mutualité scolaire, dont des esprits clairvoyants et des cœurs généreux se sont fait récemment chez nous les inlassables champions.

L'épargne en vue du loyer se trouve puissamment stimulée par la nécessité de payer à la semaine, plutôt qu'au mois, c'est une coutume moralisatrice à conserver. Signalons en même temps la pratique de certains quartiers où les loyers sont variables, plus forts aux époques de travail, plus faibles dans les mois de chômage.

Il y a la catégorie des besogneux, des vieillards affaiblis, des infirmes, des veuves chargées d'enfants, des ouvriers en chômage, des familles exceptionnellement nombreuses, de ceux dont le pain quotidien absorbe ou à peu près le revenu. La question du logement est pour eux le problème perpétuellement posé, perpétuellement insoluble: ils errent de bouge en bouge, à la recherche des moins chers, des plus hideux; l'échéance les prend toujours de court et les voit souvent à la rue; le mobilier s'égrène au long de ces étapes et finit vite par ne plus constituer du tout un embarras. Comment subsisterait dans une telle existence le ressort de la dignité personnelle, le sentiment de la responsabilité morale? Il

ne se maintient guère au dessus de l'animal qui vit sans autre souci que sa pâture journalière, l'homme que la misère accable et que l'insécurité habituelle a courbé sous l'empire d'un fatalisme aveugle, accepté moitié par insouciance et moitié par lassitude.

Ceux là ont besoin d'une assistance plus active: les *caisses de loyer* leur sont destinées; elles reçoivent tous les dépôts, même et de préférence les plus minimes: elles les rendent grossis d'un intérêt considérable qui va jusqu'à 50, 75 et 100% pour de courts intervalles et se calcule en raison directe du nombre et de la valeur des versements effectués et en raison inverse du revenu des déposants. C'est une œuvre d'éducation et de charité puisque les primes servies constituent tout à la fois un encouragement précieux à la prévoyance et un concours fort efficace pour le paiement du terme. Elle a opéré de merveilleux relèvements: sur 126 familles inscrites à une caisse parisienne, 76, plus de la moitié, ont pu se passer de primes et réunir elles-mêmes par la fréquence et la régularité de leurs apports le plein montant de leur loyer, ce qui leur arrivait pour la première fois depuis bien longtemps.

On cite encore pour les nécessiteux de cette catégorie l'*Abri*, société de secours pour l'époque du terme, ayant son siège à Paris, 3 quai Voltaire. Elle a pour client les locataires gênés, menacés d'expulsion, et pour objet d'intervenir en leur faveur près des propriétaires, de leur assurer en cas d'échec un abri provisoire, de leur chercher un logement sain, de consentir des avances, d'intervenir à l'occasion près des services municipaux d'assainissement ou de désinfection, de suivre ses obligés et de travailler de toutes manières à leur relèvement. L'*Abri* est prospère, en 1900 il recevait \$4,000 et secourait 168 familles; en 1905, il y avait plus de \$20,000 en caisse et 2,000 familles assistées.

Dans plusieurs villes, les municipalités ont voté des crédits en faveur des familles menacées d'expulsion pour les mettre à même de payer leur dette ou de se trouver un gîte.

B. PAR CONSTRUCTION

AMÉLIORATIONS PAR CONSTRUCTION. Les plus radicales. Les remèdes énumérés, appliqués avec ensemble et continuité, guériraient bien des maux. D'autres entreprises

d'ordre plus positif tendent moins à corriger une situation fâcheuse, qu'à réaliser de toutes pièces l'habitation idéale, salubre et à bon marché; leur but sera: *construire* ou *aider à construire*.

1. *Construire*. Mais qui?

LES POUVOIRS PUBLICS

a) *Les pouvoirs publics: état, province ou ville*. Ils dépensent chaque année des sommes considérables dans l'intérêt affirmé-ils, de la santé publique; on les voit dans ce but créer des parcs, percer des boulevards, élever de vastes écoles. C'est bien; des poitrines d'hommes, des poitrines d'enfants qui se sont chargées d'air vicié la nuit entière et une partie du jour, auront au moins à respirer quelques bouffées d'air pur. Quelques bouffées, c'est peu: l'air pur il le faut nuit et jour. Pourquoi le mesurer aux malheureux! qu'on les y plonge! qu'on bâtisse pour eux des maisons bien orientées, bien ventilées, bien éclairées, où les poumons se gonfleront; où les santés s'épanouiront! Ce serait employer équitablement les deniers publics dont trop fréquemment les plus fortunés sont ceux qui tirent les plus grands profits. Propriétaires de maisons saines, les villes en réserveraient la jouissance aux plus nécessiteux et proportionneraient les loyers aux salaires et aux charges: les familles nombreuses seraient naturellement privilégiées, la morale et l'hygiène publique y gagneraient. Les municipalités anglaises ont su reconnaître les avantages, l'urgence de pareille entreprise, elles ont détruit de fond en comble des quartiers malsains, déshonneur et péril pour la ville entière, elles ont fait surgir à leur place par centaines, par milliers, des habitations coquettes, où pour un prix modique toute une populaion s'abrite, grandit et prospère. En peu d'années dans ces villes les taux de mortalité générale, de mortalité infantile, de mortalité par tuberculose, de mortalité par contagion, ont subi des réductions considérables.

Tel est le plaidoyer de ceux qui sans mériter pour cela l'épithète de socialistes réclament l'intervention des pouvoirs publics pour construire des logements ouvriers. Ils ont raison s'il est démontré que l'initiative privée, encouragée et guidée par l'autorité publique, n'y suffit pas; mais elle y

suffit, du moins le plus souvent. Et c'est un fait d'expérience qu'elle fait les choses avec plus de soins et à moins de frais que l'administration: ce fait s'est vérifié en Angleterre: on y a constaté que les résultats obtenus par l'action municipale directe auraient pu l'être tout aussi bien et à meilleur compte, si l'on s'était borné à stimuler par des faveurs ou des pénalités, les divers facteurs auxquels on a préféré se substituer.

Cette seconde méthode tend désormais à prévaloir: l'autorité publique renonçant à construire elle-même, se contente d'un triple rôle:

Rôle moral. Organiser des enquêtes sur les conditions des logis chez les travailleurs, répandre parmi les masses quelques notions d'hygiène, faire connaître les qualités à exiger d'une habitation, dénoncer les méfaits du bouge.

Rôle législatif: Edicter des règlements sévères et efficaces pour détruire les causes d'insalubrité dans les maisons bâties, les prévenir dans les maisons à bâtir, promouvoir par des privilèges la constitution d'entreprises pour l'amélioration des logements, multiplier pour elles les facilités d'emprunt.

Rôle pécuniaire: Réserver certains fonds pour l'expropriation des taudis qu'on refuserait obstinément d'assainir, subventionner sous certaines conditions, les individus ou les sociétés déterminés à construire des habitations salubres et à bon marché.

Mais l'état ou la ville ne se décideront à bâtir eux-mêmes, qu'au défaut des particuliers ou pour les déterminer en leur offrant des modèles.

Des deux manières de faire: action directe ou mise en branle des initiatives privées, la seconde est moins coûteuse et pas moins efficace: on a calculé en Grande-Bretagne, que la dépense totale par individu transporté d'un milieu insalubre à un milieu sain, avait oscillé dans un cas aux environs de 77 livres, et n'avait jamais dans l'autre dépassé deux livres. L'intérêt des contribuables est ici d'accord avec la juste conception du pouvoir dont la fonction n'est pas d'absorber les activités, mais de les diriger en les coordonnant. Transférer inconsidérément à l'autorité civile des responsabilités et des charges que pourraient aussi bien assumer des organisations privées, c'est fausser la notion des choses, s'engager sur une pente dangeureuse, favoriser

l'apathie universelle et l'abandon de tout aux mains de l'Etat-providence, réserver peut-être les avantages des logements officiels aux bons électeurs plutôt qu'aux vrais nécessiteux.

L'Etat reste chargé d'un rôle considérable: stimuler les initiatives, les suppléer quand elles se montrent décidément inférieures à la tâche; cela peut aller loin, jusqu'à justifier dans certains cas l'achat par les municipalités de vastes terrains, la constitution de spacieuses réserves ainsi soustraites à la spéculation et destinées à se couvrir d'habitations ouvrières, l'imposition dans les villes en voie de développement d'un plan à suivre pour les extensions futures déterminant d'avance et avec précision l'emplacement et la largeur des rues, parcs et cours, parfois même la construction à l'aide des fonds publics de maisons destinées à loger les familles nombreuses, car il y a là un problème que l'initiative privée ne peut absolument résoudre: il lui faut en effet une rémunération suffisante de ses capitaux; pour rattraper cet intérêt même très modique, elle doit maintenir les prix de location au dessus d'une limite encore inaccessible à certaines familles accablées sous le poids de charges multiples. Pour obvier à cette nécessité spéciale et reconnaître les services de ces familles, les pouvoirs publics seraient fondés à intervenir plus activement en leur faveur et à concourir, sous diverses formes et pour une part plus ou moins considérable, à payer leur loyer ou à bâtir leur demeure.

LES PATRONS

b) *Les patrons: individus ou compagnies.* Leur intérêt les engage à se préoccuper de la santé et de la moralité de leurs ouvriers; un sentiment de solidarité sociale ou de charité chrétienne les y décide parfois. Or pour qu'une population soit saine et morale, il lui faut un minimum de confort, notamment dans l'habitation: de là l'origine d'un certain nombre de cités ouvrières édifiées aux abords des grandes usines, formées de longues rangées de logements uniformes, généralement commodes, salubres et bon marché. Souvent il est vrai, dans le cas d'industries surgies en rase campagne, l'absolue nécessité, pour attirer les travailleurs, de leur fournir un abri a seule présidé à ces fondations et les conditions en sont déplorables, mais il s'agit ici uniquement

des entreprises qui se sont inspirées d'un autre souci que la spéculation pure et ont abouti à donner des *demeures saines et pour pas cher*. On en attendait d'heureux effets de pacification sociale: on a été presque toujours déçu: les ouvriers n'ont pu croire au désintéressement de la combinaison: ils ont soupçonné une affaire et crié qu'on les exploitait, alors même que les loyers demeuraient fort inférieurs à l'intérêt du capital engagé. Ils ont souffert d'un système qui portait ombrage à leur indépendance et doublait leur servitude en faisant d'eux les locataires de leurs patrons; les conflits inévitables entre employeurs et employés se sont compliqués de conflits parfois plus âpres entre locataires et propriétaires, et le renvoi de l'usine aggravé de l'expulsion du logement. Réunis porte à porte, les ouvriers de la même usine entretenant les mêmes griefs et souffrant des mêmes misères ont aigri leurs rancunes en les rapprochant et grossi leurs plaintes en s'en renvoyant indéfiniment l'écho: l'asile préparé pour la concorde est devenu un foyer de fermentations, d'intrigues, de révoltes. Que survienne une crise, interruption ou cessation de travail, les loyers ne rentrent plus, les activités en disponibilité s'exaspèrent en commun, les difficultés se multiplient et la situation s'empire de ce qui devait l'améliorer.

Les «*sociétés-tampons*» imaginées pour prévenir ces inconvénients, subventionnées par les patrons mais administrées en dehors d'eux, parfois par des ouvriers, n'ont pas donné de bien meilleurs résultats.

La pratique en faveur aujourd'hui chez les patrons est plutôt d'avancer aux travailleurs qui présentent des garanties, les sommes suffisantes pour se bâtir une demeure, en ne réclamant qu'un faible intérêt, et en se réservant la nu-propriété de l'immeuble. Il y a des combinaisons qui permettent à l'ouvrier de se rendre acquéreur de sa maison moyennant le paiement régulier d'une annuité supplémentaire, mais ce ne paraît guère avantageux en ce cas particulier, ni pour l'acheteur qui advenant son départ de l'usine pourra être embarrassé de son acquisition, ni pour le vendeur qui s'interdit tout moyen d'intervenir pour empêcher tel usage fâcheux pour le bon ordre qui serait fait de la maison.

LES PHILANTHROPHES ET LES ASSOCIATIONS CHARITABLES

c) *Les philanthropes et les associations de bienfaisance.*
Des âmes généreuses donnent du pain à ceux qui ont faim, des vêtements à ceux qui sont nus : on ne se passe guère plus de bon air que de pain, il faut un vêtement à la famille comme il en faut à l'individu : le vêtement de la famille, c'est la maison. Procurer à bas prix à ceux qui sont sans gîte une habitation aérée et spacieuse est une charité très nécessaire et très excellente, car elle apporte beaucoup de biens et à beaucoup. Elle doit sourire aux esprits éclairés et aux cœurs bienfaisants servis par la fortune. De fait, dans plusieurs pays, des fonds importants ont été affectés par dons ou par legs à la construction de maisons salubres à louer à bas prix aux travailleurs pauvres, surtout chargés de famille. Souvent, par disposition spéciale, le montant des loyers après qu'on aura pourvu à l'entretien des maisons bâties, devra être consacré à en bâtir de nouvelles. La plus célèbre de ces fondations, la fondation Peabody en Angleterre, qui fut à l'origine de deux millions et demi, sert à loger plus de 20,000 travailleurs londonniens et augmente chaque année le nombre de ses immeubles ; on croit que dans un siècle ou deux elle suffira à résoudre le problème de l'habitation ouvrière à Londres.

Les organisations charitables, actives, prospères, sympathiques à tous les besoins, tel qu'il s'en trouve plus d'une parmi nous, pourraient peut-être se préoccuper plus efficacement de l'indigence du logis ; il leur serait possible au dire de plusieurs de la soulager en partie sans accroître notablement le chiffre de leurs dépenses : il leur suffirait de placer leurs capitaux disponibles dans des entreprises de construction de logements à bon marché. Des études minutieuses et d'heureuses expériences faites un peu partout ont démontré, à l'encontre de préjugés communément reçus, que l'affaire était sûre et que menée avec sagesse elle assurait au capital engagé une rémunération raisonnable. Plusieurs seront mentionnées plus loin avec quelques détails et en particulier l'essai de M. Ames, rue William, à Montréal. Dans un rapport récent et documenté, un architecte pari-

sien, Pierre Regnault, affirme qu'un capital correspondant au revenu dont disposent actuellement et annuellement les œuvres catholiques de charité de la grande ville permettrait de loger convenablement 25,000 familles pauvres en laissant intact le revenu; pourtant là-bas l'absence de terrains disponibles crée une redoutable difficulté. Mais ce mode d'action, du moment qu'il suppose l'exigence d'un intérêt, se rapporte à la catégorie suivante:

LES CAPITALISTES

d) *Les capitalistes, individus et sociétés*, les capitalistes et non pas les spéculateurs: par spéculateurs, entendons celui qui veut avant tout faire fructifier son argent et lui faire rendre le plus possible: quand on rêve de logements ouvriers, économiques et sains, on s'interdit la poursuite du gain exclusive et quand même. Les seules initiatives dont il s'agisse ici sont celles de gens ou d'associations préoccupés sans doute de placer leur argent et de toucher des intérêts, mais voulant aussi faire œuvre de bienfaisance sociale et limitant volontairement leurs profits en deça de ce qu'ils pourraient attendre d'entreprises purement commerciales: aussi plusieurs les ont nommées *semi-capitalistes*.

Les termes du problème ont semblé d'abord contradictoires: on voulait d'une part des logements sains, donc assez spacieux, fournis d'air et de soleil, préservés de l'humidité et des émanations, de plus, accessibles aux petites bourses; d'autre part, un intérêt assurément modique, mais certain et régulier, des fonds avancés pour construire. En dépit de sombres pronostics, des hommes clairvoyants et hardis tentèrent l'entreprise non sans avoir au préalable reconnu le terrain et prévenu les risques par des enquêtes soigneuses et de sages précautions: toutes les fois ou peu s'en faut que l'affaire a été administrée avec prudence par des hommes entendus, qu'on a pu disposer d'un capital suffisant pour mettre sur pied plusieurs immeubles et réduire les frais généraux en les répartissant, qu'on a opéré dans des milieux où le travail n'était pas assez spécialisé pour qu'une crise industrielle y put atteindre toute la clientèle à la fois, qu'on a créé un fonds de réserve pour parer aux altérations produites par le temps,

le succès a répondu à la confiance et cela dans des régions très diverses.

Les sociétés capitalistes sont susceptibles de revêtir des formes très différentes qu'on ne peut exposer en détail : il y en a qui limitent strictement leur objet à la mise en location d'habitations convenables ; d'autres qui favorisent l'acquisition par l'occupant de sa maison au moyen d'un système d'annuités formées par l'addition d'une prime assez modique au loyer ordinaire. Les deux méthodes ont leurs avantages et leurs partisans : il convient de se garder de toute théorie trop absolue et de les recommander avec discernement l'une et l'autre suivant les cas. La perspective de devenir à son tour propriétaire par des versements faciles mais réguliers encourage puissamment chez le prolétaire les habitudes de travail et d'épargne ; la réalisation de son rêve en fait un enraciné, un satisfait, un conservateur, immunisé désormais contre les séductions du socialisme. Mais il faut compter avec l'inconstance des uns qui ne sauront s'astreindre longtemps à des versements périodiques, avec la faiblesse et les difficultés des autres qui se verront empêchés un jour de continuer leurs paiements par suite du manque d'ouvrage ou de la venue des enfants, avec la négligence de ceux-ci qui auront tôt fait de transformer en taudis la maison récemment acquise, avec la cupidité de ceux-là qui pour se faire des revenus y permettront l'encombrement ou de honteux commerces. On prévient ces inconvénients en exigeant des aspirants à la propriété de leur logis des garanties sérieuses, en leur imposant une assurance pour le cas de maladie, d'invalidité ou de mort, et aussi en insérant dans le contrat de vente des clauses restreignant le droit absolu de l'acquéreur à faire de son immeuble tout ce qu'il lui plaît.

L'une des premières tentatives, la plus ancienne peut-être qu'aient entreprise des capitalistes en vue de doter la classe ouvrière de logements salubres tout en trouvant pour leurs fonds un placement sûr, remonte à l'an 1852 et vit le jour à Mulhouse : le capital initial fût d'environ \$100,000, on décida d'employer en constructions nouvelles le montant des loyers et des annuités payées pour devenir propriétaire. La société n'a jamais cessé de servir à ses actionnaires un intérêt de 4^o/_o ; elle a construit 1200 maisons d'une valeur totale de

\$800,000; 1150 lui ont été intégralement remboursées; 50 sont présentement en cours régulier d'amortissement.

La Société lyonnaise fondée par Mangini, Aynard et Gillet en 1886, au capital de \$60,000 a élevé successivement ce capital primitif à \$200,000 en 1888, \$400,000 en 1890, \$600,000 en 1892, \$800,000 en 1894, un million en 1897: la dernière souscription réservée aux anciens actionnaires a été couverte deux fois par eux seuls. En 1904, on a servi un dividende de 4% le maximum qu'on s'était imposé, consacré \$8,000 à l'amortissement et ajouté \$2,550 au fonds de réserve.

On pourrait citer bien d'autres exemples, moins éclatants. Une mention spéciale doit être accordée à la Société parisienne de logements économiques pour familles nombreuses qui ne loue ses immeubles qu'aux familles d'au moins trois enfants et les aménage spécialement en vue du petit monde: barres d'appui aux fenêtres et double rampe à l'escalier; elle a su réduire à des proportions modiques le taux de ses loyers et sert régulièrement à ses actionnaires l'intérêt de 3% de son capital social qui atteint \$240,000.

A Montréal, le seul essai dont nous ayons connaissance est celui de M. Ames qui construisit en 1896 une quarantaine de logements ouvriers, rue William, Diamond Court, au coût total de \$50,000; il les fit spacieux, aérés, lumineux, salubres et les loua au prix des plus humbles. « Cette entreprise, déclare-t-il, a été assez satisfaisante. Les logements sont toujours occupés vu le prix des loyers, et même il y a toujours quelqu'un sur la liste qui désire se procurer un de ces appartements. Après avoir payé toutes dépenses, je retire généralement de 4 1-2 à 5% sur ce placement. Avec des logements bâtis de la même manière dans une autre partie de la ville où les terrains ne sont pas aussi coûteux que sur la rue William, je pense que les propriétaires pourraient s'attendre à retirer 5% ».

LES TRAVAILLEURS UNIS PAR LA COOPÉRATION

e) *Les travailleurs unis par la coopération.* « L'union, dit-on, fait la force » ce n'est plus à démontrer à l'heure où les faibles, les salariés, les misérables n'ont qu'à s'arrêter ensemble pour tenir en échec et faire trembler les rois de

l'industrie et de la finance. Unis, les travailleurs ont été puissants pour imposer leurs droits et parfois leurs caprices aux patrons désarmés; ils le sont aussi, mais en profitent moins fréquemment, pour diminuer à leur avantage par *l'achat en commun* le coût des choses nécessaires à la vie et accroître par la *production en commun* le bénéfice qui leur revient de leur travail. Cette force de la coopération pourrait collaborer à l'œuvre des habitations ouvrières et cela de plusieurs manières; 1° si les coopératives de consommation au lieu de partager leurs gains entre leurs membres ou de mettre en banque leurs fonds de réserve, consacraient cet argent à bâtir des logements sains et les louaient ensuite à bas prix à leurs adhérents; 2° si des associations se formaient entre travailleurs tout exprès pour se donner la maison salubre et coquette qui hante les rêves de plus d'un.

Ces coopératives de construction peuvent revêtir des formes très diverses en rapport avec les coutumes et la législation de chaque pays. Le type le plus simple, et qu'on retrouve sous des modalités variées est celui-ci: Des travailleurs jeunes, ambitieux, actifs et rangés se constituent en société en vue de se loger dans de bonnes conditions: ils étudient, consultent, délibèrent, s'assurent le concours d'un architecte habile et consciencieux, déterminent le nombre et les dispositions des immeubles à construire, établissent des plans et des devis, s'imposent une cotisation mensuelle ou plus souvent fixent un capital et le divisent en actions peu chères, libérables par petits versements échelonnés, qu'on met en vente dès qu'on a réuni de quoi commencer les travaux. On bâtit une première maison, on l'attribue au plus ancien, ou à celui que désigne le sort, ou à celui qui promet l'annuité la plus élevée; les versements continuant à rentrer et s'augmentant de la prime annuelle payée par le premier locataire, on construit une deuxième maison, puis une troisième et ainsi de suite. Quand tous les sociétaires sont pourvus et toutes les actions remboursées, on dissout la société, ou on s'adjoint peu à peu de nouveaux membres, on émet de nouvelles actions et on continue les opérations.

Dans le système ainsi exposé, les maisons sont construites une à une, ou du moins en petit nombre à la fois, et adjudgées de bonne heure en toute propriété à une famille. Beau-

coup de sociétés préfèrent bâtir d'un seul coup un grand nombre de maisons et en retenir la propriété. Il leur faut pour cela recueillir un capital plus considérable; mais le prix de revient de chaque habitation se trouve notablement réduit; les plans qui ont servi pour une servent pour plusieurs et beaucoup d'objets sont obtenus au prix du gros au lieu du prix de détail; on arrive sans augmenter sensiblement les charges de chacun à ménager au cœur de la cité ouvrière des terrains de jeux, des promenades, des salles de réunion. Les candidats à la jouissance d'une maison doivent verser le plein montant d'un nombre déterminé d'actions en garantie du paiement régulier de leur loyer, fixé au taux ordinaire: à la fin de chaque année, le surplus qui reste en caisse, après qu'on a pourvu aux réparations et accru le fonds de réserve, est distribué aux locataires, ou inscrit à leur crédit, la part de chacun étant proportionnelle au chiffre du loyer acquitté. Ce système de propriété collective conserve les avantages du système de propriété individuelle et en prévient les inconvénients: chacun se trouve intéressé au bon entretien de sa maison et des maisons voisines; le mauvais usage qu'un propriétaire négligent ou sans scrupule pourrait faire de son immeuble est rendu impossible. C'est la méthode inaugurée en Angleterre par les Copartnership tenants et préconisée jadis à Montréal par leur président M. Henry Vivian, M. P. Elle est regardée par beaucoup comme la plus sûre et qu'on nous passe le mot *la plus éducative*.

Une autre forme du concours que peut fournir la coopération ouvrière, ce sont les banques populaires, caisses de crédit populaire et institutions analogues, gouvernées par des hommes d'initiative avisée et prudente. Elles jouissent de la confiance; chaque semaine d'honnêtes travailleurs leur portent avec orgueil le fruit de leurs épargnes. Pourquoi ne mettraient-elles pas à leur programme la construction de logements ouvriers exploités sous leur contrôle et cédés au moindre prix?

LES OUVRIERS INDIVIDUELS

f) *Les ouvriers individuels* présentant des garanties d'ardeur au travail, de persévérance et de sobriété. La maison qu'on a bâtie soi-même pour soi-même possède une secrète

attirance qui la fait toujours préférer à tout autre. «A chaque oiseau son nid est beau», dit le proverbe. Si la chose est possible, c'est l'ouvrier lui-même qui doit construire son logement, mais la chose est-elle possible?

Ecartons tout de suite les incapables, les inconstants, les bambocheurs, les ouvriers déjà âgés, accablés de charges, exposés au chômage et donnons-nous un jeune homme récemment établi, actif, vigoureux, sobre, rangé, pourvu d'un emploi stable ou assuré d'en trouver un. Ils sont plusieurs comme cela à Montréal.

Envisageons les sommes que dans l'espace de trente ans cet homme verse au propriétaire qui le loge; elles peuvent être considérées comme des annuités susceptibles d'amortir un capital qui lui aurait été avancé lors de son entrée en ménage. S'il paye \$12 par mois, soit \$144 par année, le problème se pose ainsi: Quel capital serait amorti par 30 annuités de \$144? La réponse est facile: en chiffres ronds: \$1,980 si on emprunte à 6%, \$2,490 si on emprunte à 4%, capital certes suffisant pour acheter ou construire une maison commode et saine pour une famille.

Alors de deux choses l'une, le jeune homme trouve un prêteur ou n'en trouve pas: qu'il en trouve ou n'en trouve pas, il doit toujours déboursier par an \$144: dans un cas c'est pour amortir sa dette et se rendre progressivement acquéreur de la maison qu'il a bâtie et dont il jouit déjà; dans l'autre, c'est pour payer son loyer et enrichir le possesseur du logement incommode et malsain qu'il occupe: après trente ans, le voilà, dans un cas, libéré et propriétaire; dans l'autre, gros Jean comme devant, sans chez soi, avec sans cesse en perspective au bout du mois la désagréable échéance,

Ce serait une belle œuvre, une œuvre magnifique de conservation et de restauration sociales, que de consentir aux prolétaires ces prêts libérateurs: construire pour eux c'est bien, mais il y a mieux:

2. *Aider à construire.*

Une question préalable: *un tel prêt comporte bien des risques? Non, aucun qu'on ne puisse écarter facilement par les précautions suivantes:*

GARANTIES NÉCESSAIRES

Exiger de l'emprunteur: 1° *Des garanties sérieuses d'ordre, de travail et de moralité.* Les jardins ouvriers qui existent dans plusieurs villes, parcelles de terrains vacants concédés gratis à des travailleurs chefs de famille pour y faire pousser quelques légumes, se retremper à leurs heures de loisir au contact du sol, améliorer un peu leur maigre ordinaire, permettent d'éprouver l'activité et la constance de ces cultivateurs d'occasion. Ailleurs qu'on s'informe, qu'on demande des références et des recommandations.

2. *L'apport personnel d'une fraction, d'un dixième ou d'un cinquième de la somme sollicitée:* généralement parlant un jeune homme qui entre en ménage à vingt-cinq ans doit, s'il a quelque valeur morale et professionnelle, posséder quelques avances; s'il en est dépourvu et ne peut motiver sa pénurie par des charges de famille, c'est qu'il manque de l'esprit d'épargne qui en ferait un emprunteur sûr. Les mutualités scolaires et post-scolaires pourraient être organisées en vue de constituer pour l'époque du mariage la réserve exigée.

3. *Un ou plusieurs répondants:* ils ne sauraient faire défaut à un jeune homme connue pour actif, probe, intelligent, étant donné qu'en fait leur responsabilité personnelle se trouve alors à peu près nulle, les cas de maladie et de mort étant couverts par l'assurance et l'immeuble subsistant pour dédommager le prêteur.

4. *Une assurance contre la maladie et une autre sur la vie:* afin qu'advenant une incapacité de travail momentanée, par raison de santé, le paiement régulier des mensualités puisse être continué, et qu'en cas de mort prématurée du chef de famille, le reste de sa dette se trouvant éteint par la prime, sa femme et ses enfants demeurent en paix, libres de charges, à leur foyer.

5. *La concession d'une hypothèque en faveur du prêteur sur la maison bâtie:* ainsi un gage est fourni par le créancier en garantie du paiement de sa dette, en même temps qu'une menace perpétuellement suspendue sur sa tête: la reprise possible de la chère demeure, le stimule contre les tentations de gaspillage et de paresse.

6. *L'examen des plans par le prêteur ou son conseil, la*

présentation et la vérification des factures. N'avancer la somme promise que par montants successifs strictement égaux aux comptes de l'entrepreneur.

Dans ces conditions, le prêt est *sûr pour le prêteur* en même temps qu'*avantageux pour l'emprunteur*. Encore faut-il trouver un prêteur et qu'il se contente d'un petit intérêt.

PRÊTEURS POSSIBLES

A qui s'adresser?

Aux divers agents recommandés pour bâtir et qui sont aussi qualifiés pour *aider à bâtir* les habitations idéales.

a) *Aux pouvoirs publics, à l'état, à la province, à la municipalité.* Ils peuvent voter des fonds destinés à être prêtés directement ou par l'intermédiaire d'une société locale aux travailleurs désireux de se bâtir maison, dans certaines conditions et moyennant certaines garanties: ils peuvent aussi autoriser selon que la législation leur en réserve la faculté, des caisses publiques et des sociétés privées à consentir des prêts analogues, cautionner les emprunteurs, donner le terrain et favoriser de diverses manières les constructeurs de logements sains.

b) *Aux patrons.* Les mécomptes qu'ont apportés à plusieurs la construction et l'administration de cités ouvrières par les autorités de l'usine les ont décidés à laisser à leurs ouvriers le soin de se loger eux-mêmes et à leur avancer pour cela les sommes nécessaires, pourvu qu'ils fassent approuver leurs plans et acceptent certaines obligations. La Compagnie du Creusot en France a ainsi prêté sans intérêt plus de \$650,000; et aidé à construire 1889 maisons.

c) *Aux philanthropes et aux sociétés charitables.* Comme on a constitué des fondations pour construire des habitations ouvrières, on pourrait en constituer pour aider les intéressés à s'en construire eux-mêmes, les montants remboursés devant être réemployés indéfiniment aux mêmes usages, au fur et à mesure de leur rentrée. Les sociétés charitables seront amenées à se préoccuper de plus en plus des mauvais logements qui sont à la racine d'un très grand nombre de misères qu'elles ont mission de soulager; il leur est souvent plus facile qu'à beaucoup d'autres organisations d'apprécier la valeur morale d'un travailleur et sa

solvabilité: dans certains cas, elles peuvent trouver l'occasion d'un placement sûr et d'une œuvre excellente parce que *préventive*. Ne semblent-elles pas trop souvent absorbées par les œuvres simplement *curatives*?

d) *Aux capitalistes* que l'ambition de travailler efficacement à la restauration sociale tout en réalisant un placement très sûr déciderait à se contenter d'un modeste intérêt.

INTERMÉDIAIRES POSSIBLES

Des *intermédiaires* deviennent ici utiles, sinon nécessaires: les *caisses ouvrières de prêts pour habitations*, imitées des *Caisses rurales* et des *Building societies*. Qu'on lise l'attachante monographie écrite pour l'une d'elles, par l'abbé Thellier de Poncheville, dans la collection des tracts de *l'Action Populaire de Reims* (N° 78).

Trois jeunes gens dont le plus vieux n'avait pas 25 ans, et qui s'occupaient à Valenciennes de l'œuvre des jardins ouvriers reçurent un jour d'un de leurs clients cette confiance: «Voilà dix-sept ans que je suis marié. J'ai payé tous les mois mes 20 francs de loyer pour avoir deux mauvaises chambres et un petit cabinet où je puis à peine loger tout mon monde. Cela me fait aujourd'hui plus de 4,000 francs. Est-ce que je n'ai pas déjà payé ma maison? Cependant je n'ai pas une brique à moi! Je vais peut-être continuer comme cela 20 ans, 30 ans encore, qui sait? Je la paierai une seconde fois, une troisième fois peut-être, et le jour où je serai trop vieux pour gagner l'argent de mon loyer, on me jettera à la rue et je n'aurai pas un coin pour y mourir tranquillement. Ah! si j'avais trouvé au moment de mon mariage, quelqu'un pour me prêter 3,000 francs! Avec cela j'achetais un bout de terrain: je m'y arrangeais ma petite maison: il ne m'aurait pas fallu 15 ans pour tout rembourser. Pendant ce temps-là j'aurais été heureux chez moi, au bon air et aujourd'hui je serais propriétaire sans un sou de dette. Voilà ce que vous devriez faire vous autres qui êtes connus en ville: trouver des personnes qui veuillent bien nous prêter un peu d'argent. Maintenant que nous avons des jardins, ce serait si vite fait de bâtir des maisons dessus!».

Ayant recueilli plusieurs épanchements de ce genre,

nos jeunes gens qui connaissaient leurs hommes, instituèrent, selon les formes légales, une banque à capital variable, qui s'intitula Caisse ouvrière de Valenciennes et restreignit ses opérations à l'emprunt et au prêt pour habitations. Ils donnaient leurs services pour rien, et obtinrent au même prix ceux de quelques amis. Ils lancèrent un appel aux capitalistes, insistant sur l'absence totale de risques, et pour forcer la confiance, garantirent sur tous leurs biens personnels le remboursement des prêts consentis. Quelques manufacturiers convaincus par leurs raisonnements, mais dépourvus de fonds disponibles, se portèrent caution de leur promesse et signèrent avec eux l'engagement. Ce n'était en réalité que très peu compromettant: le chiffre d'affaires ne devant pas dépasser quelques milliers de francs, la responsabilité de chacun des répondants, même en cas de faillite complète, eût été en somme assez minime; les bénéficiaires des prêts devaient être tous connus, éprouvés, conseillés et surveillés; des assurances obligatoires paraient aux risques de maladie et de mort; enfin une hypothèque prise sur les constructions permettait la saisie et la vente en cas d'arrêt dans les paiements. La confiance vint; les fonds se présentèrent: ils furent empruntés à 3⁰/₀ et prêtés à 4⁰/₀; les maisons s'édifièrent, les remboursements s'accomplirent; le taux de prêt put être réduit et la société enregistra régulièrement quelques centaines de francs de bénéfices, qui furent mis de côté pour constituer le fonds de réserve. Le mécanisme est simple: il suppose du dévouement: ça se rencontre encore parfois.

d) A la *coopération ouvrière*. Il y a, Dieu merci, des travailleurs économes qui chaque semaine mettent en banque quelques piastres. Ils se connaissent entre eux. Ne pourraient-ils se grouper, réunir leurs économies et les prêter pour bâtir à l'un d'eux réputé actif, industriel, honnête? Il y a des milieux où la chose est faisable et avantageuse à tous: peut-être ne sont-ils pas très nombreux: que le possible au moins se fasse!

Une dernière question: ces moyens proposés pour améliorer l'habitation ouvrière ont-ils été employés, dans quelle mesure, et avec quel succès? Pour y répondre, parcourons les principaux pays où s'est engagée la lutte contre le taudis: cette revue où le Canada n'occupe qu'un rang modeste pourra

exciter quelque confusion, mais aussi, souhaitons le, quelques résolutions.

2. LES REMÈDES EMPLOYÉS DANS LES DIVERS PAYS

En Angleterre. C'est peut-être là que la lutte a été plus active et le succès plus complet. Presque tous les agents qualifiés pour intervenir sont entrés avec ardeur en campagne.

a) *Les municipalités* ont joué un rôle considérable, peut-être le principal, soit en s'armant de moyens de contrainte efficaces et de pénalités sévères pour obtenir des propriétaires l'assainissement des immeubles servant à l'habitation, méthode plus économique et plus rationnelle, soit en prenant à leur compte la démolition et la reconstruction de quartiers entiers, méthode plus coûteuse à qui l'expérience semble avoir fait perdre des partisans. Pour donner quelque idée de l'activité déployée et des sommes dépensées, citons l'exemple de Liverpool et celui de Londres. La municipalité de *Liverpool* a fait jeter bas, de 1865 à 1905, 22,000 maisons considérées comme impropres à l'habitation; elle a assumé la charge colossale de rebâtir tout ce qu'elle avait détruit. En une seule année, 1905, elle a construit plus de 700 maisons, la plupart à 3 étages, soit 2,160 logements comprenant 6,000 chambres. « Il y a dans chaque appartement, raconte un voyageur, en plus des pièces pour coucher, cuisine, débarras et water closet. Une boîte automatique reçoit les ordures: on la pousse dans une colonne et elle glisse dans le récipient commun à la hauteur de la voiture municipale qui vient chaque jour recueillir détritiques et débris de tout genres. Sur les côtés, il y a des bancs, des jardins suspendus, des gymnases pour enfants, et pour tous, la plus belle vue du monde, le panorama du port de Liverpool et l'embouchure de la Mersey ». (*Guide Social*, 1909, page 14).

Les logements sont loués presque tous pour un prix modique, aux débardeurs et à leurs familles. L'état sanitaire et moral de cette population en a été très avantageusement modifié: le nombre des débits de boissons est tombé en quelques années de 264 à 96, et la mortalité par tuberculose qui dépassait 350 pour 100,000 en 1865, a été succes-

sivement réduite à 334 (1866-75), 255 (1876-85), 213 (1886-95), 183 (1896-1905), 163 (1906-07). (Rapport de la Commission Royale, page 146).

A Londres, le Conseil du comté avait dépensé au 31 mars 1906, en démolitions et en constructions, environ deux millions de livres. Il a fait disparaître tout l'affreux quartier de Boundary Street, en tout 720 maisons, habitées par plus de 5000 personnes, et comme on ne détruit bien que ce qu'on remplace, il a bâti aux limites de la ville et à l'endroit des taudis abattus, des maisons coquettes, de trois à quatre étages, munies de buanderies et de bains, bordées de rues larges et bien aérées. Cette seule opération a coûté trois ou quatre millions remboursables par annuités qui dépassent notablement le revenu des constructions nouvelles et la plus-value annuelle des terrains voisins. Mais, il est admis en Angleterre que les sommes dépensées pour l'amélioration de l'habitation font réaliser des économies plus considérables sur les services municipaux d'hygiène, d'assistance et de police, en supprimant une cause permanente de maladie, de misère et de crime.

Cinquante autres villes, dont Glasgow, Birmingham, Manchester, prises d'un même zèle, ont dépensé en constructions des sommes dont le total était évalué en 1898 à 25 millions de piastres (*Gide: Economie Sociale*, page 206).

Le concours du *Parlement* leur a été indispensable; c'est lui qui leur a donné, notamment par deux actes de 1890 et 1891, *Housing of the working classes act* et *Public health (London) act*, les pouvoirs nécessaires pour agir sur les propriétaires, exproprier, bâtir et louer.

Il est bon de remarquer que l'indemnité d'expropriation accordée par les villes anglaises n'est pas calculée sur le loyer actuel, mais *sur la valeur locative normale*: si la maison est considérée comme inhabitable, on ne paye que le sol et les matériaux; si elle n'est qu'en mauvais état et peut être habitée après réparation, on déduit du prix la somme que ces réparations auraient coûté.

Les autorités gouvernementales et municipales ont aussi largement contribué à *émouvoir l'opinion*, cette force irrésistible, en faveur des mal logés, en organisant une vaste enquête par tout le Royaume-Uni, sur l'état des habitations ouvrières, et en lui accordant une large publicité, puis en

favorisant des campagnes d'éducation par la conférence et par le tract.

b) *Les coopératives* ont pris à la croisade une part très active: d'abord, *les coopératives de consommation* formées comme leur nom l'indique, entre consommateurs désireux d'économiser les frais d'intermédiaires coûteux et d'acquérir au prix du gros les objets nécessaires à la vie en les achetant tous ensemble au producteur, quitte à se les partager ensuite: elles sont nombreuses et puissantes au Royaume-Uni: on évalue en dollars leurs fonds de réserve à 180 millions, dont 120 sont disponibles; le tiers de ces fonds disponibles, en tout 40 millions, aurait servi à bâtir au profit des coopérateurs, 40,000 maisons salubres et à bon marché: la plupart (26,000 environ) au moyen d'avances consenties aux aspirants-propriétaires, les autres par l'initiative et sous le contrôle des administrateurs de chaque société: toutes constituent un placement sûr et rapportent régulièrement un intérêt normal (M. Turman, *Problèmes économiques et sociaux*, page 230).

Une autre sorte de *coopératives* fondées expressément pour la création de maisons ouvrières a donné d'excellents résultats: les «*Building Societies*», à la fois caisses d'épargne et entreprises de construction: d'une part, elles reçoivent les économies des travailleurs et donnent en échange un petit intérêt; elles emploient d'autre part les sommes déposées, soit à construire pour exploiter, louer ou vendre, soit à prêter aux ouvriers honnêtes désireux de se loger. Il y en a près de 4,000 comptant 600,000 membres déposants ou emprunteurs: elles possèdent 300 millions de capital, et ont bâti 25,000 maisons. (*Gide*, op. cit., page 208, M. Turmann, page 231).

c) *Les capitalistes* n'en ont pas moins fourni à la construction de maisons saines un apport considérable que dès 1888 M. Cacheux évaluait à 70 millions et qui dépasse aujourd'hui cent millions.¹

Leur activité s'est exercée principalement par l'intermédiaire d'un petit nombre de compagnies puissantes. Les plus anciennes sont la *Society for improving the dwellings*

¹ Nos estimations monétaires sont toujours données en piastres sauf mention contraire.

of the labouring classes» et la *Metropolitan Association*; fondées presque simultanément aux environs de 1840, elles entreprirent toutes les œuvres susceptibles d'améliorer les habitations ouvrières: achat et réparation de logements insalubres, exploitation d'hôtels pour célibataires, construction de maisons-modèles; les immeubles réparés et les hôtels ne donnèrent que des résultats médiocres, mais le succès des maisons-modèles fut complet: la mortalité qui dans le voisinage atteignait 30 et 40 y descendit à 20 et à 16; le revenu net se maintint constamment au dessus de 4% et atteignit parfois 6% (Muller et Cacheux, *Les habitations ouvrières*, page 51.) Citons encore l'*Improved dwellings Company*, l'*Artisans, labourers and general dwellings Company*, et enfin les *Public works loan commissioners*, société de crédit qui prête à des taux réduits et sur promesse d'annuités modiques échelonnées sur de longues périodes, aux municipalités, aux associations, aux individus même, l'argent nécessaire pour bâtir des logements salubres: en mars 1906, elle avait avancé pour cette œuvre quatre millions de livres dont la plus grande partie à des municipalités.

d) Les *philanthropes* se sont montrés clairvoyants, on leur doit d'importantes fondations pour habitations ouvrières: la fondation Cadbury à Bournville, et à Londres les fondations Waterloo, Guinness et Peabody, la plus remarquable.

Peabody, mort en 1869, a laissé un capital de deux millions et demi, avec ordre de l'employer à construire des maisons ouvrières salubres et à bon marché et d'y ajouter le montant intégral des loyers perçus; la somme initiale a été ainsi triplée et a servi à construire des logements pour 20,000 personnes. D'aucuns prétendent que les administrateurs sont trop préoccupés de bénéfices et réservent les maisons à une classe intermédiaire de petits employés et d'ouvriers bien rémunérés, au préjudice des plus pauvres.

Tant d'efforts n'ont pas été vains: la proportion des mal logés qui était encore en Angleterre 11% en 1891, n'était plus en 1901 que 8%. Les cas de typhus contagieux ont été réduits de 230 à un et la mortalité générale abaissée au-dessous de 20 pour 1000. (Cacheux).

La mortalité par tuberculose qui se maintient à 17 et 20 pour 10,000 en Ecosse et en Irlande, où presque rien n'a

été fait pour améliorer l'habitation, est tombée à 13 pour l'Angleterre et le pays de Galles.

ÉTATS-UNIS

Etats-Unis les principaux facteurs qui interviennent sont comme en Angleterre les *Building societies* et les autorités municipales.

Les *Building and loan societies*, ces banques populaires pour réunir et prêter les capitaux nécessaires à la construction de logements ouvriers, étaient là-bas voilà peu d'années plus de 6,000, elles possédaient deux millions d'adhérents, prêteurs ou emprunteurs, et avaient bâti 350,000 maisons valant ensemble 600 millions. (M. Turmann, op. cit., page 231).

La seule ville de Philadelphie compte 600 sociétés semblables et leur doit 60,000 de ces demeures propres, habitées chacune par une seule famille, possédées par la même, dont elle s'enorgueillit à juste titre et qui l'ont fait surnommer: «cité des homes».

L'accroissement prodigieux des villes américaines, les développements de l'industrie, l'affluence des émigrés ont provoqué dans plusieurs grandes cités une crise du logement qui a rendu urgentes l'intervention des municipalités et des états, l'organisation de services sanitaires munis de pouvoirs très étendus pour inspecter les maisons, contrôler et arrêter les constructions en cours, imposer réparations, désinfections et, au besoin, démolitions. Ce ne sont pas armes vaines. A Washington, en moins de trois ans, 672 maisons ont été abattues et 200 réparées par les soins du Bureau d'hygiène.

L'action des autorités a été puissamment secondée ou stimulée par les *Associations* ou *Ligues de citoyens* fondées exclusivement pour l'amélioration des logements ou se proposant en général tous les progrès de la cité.

A New York, voilà déjà un demi-siècle, la *Charitable Aid Association* partant de ce principe qu'on ne réussirait jamais à accomplir au profit des pauvres une œuvre sérieuse de relèvement tant qu'on n'arriverait pas à leur donner un logement sain, se mit en campagne, obtint de la législature en 1867 et 1878 des lois sévères sur les habitations

insalubres et en poursuivit avec énergie l'application: en cinq ans, de 1879 à 1884, elle visita 19,184 logements: 10% furent jugés satisfaisants, 5% inhabitables, 85% entre les deux. Aidée par les *Dames de New York*, elle réussit à créer un mouvement d'opinion qui aboutit à de fécondes initiatives. (Muller et Cacheux, page 211),

Un rapport récent et documenté énumère vingt villes, où se manifeste quelque activité contre le taudis: Baltimore, Boston, Buffalo, Chicago, Cleveland, Cincinnati, Elizabeth, (N. Y.), Evansville, (Ind.), Hartford, Los Angeles, New-Haven, Nouvelle-Orléans, New York, Philadelphie, Pittsburg, Providence, Saint-Louis, Washington.

Dans le but de coordonner les efforts et de rapprocher les compétences, on a fondé à New York en 1910 le *National Housing Association* organisation nationale dont le programme vaut la peine d'être intégralement reproduit:

Améliorer par tous les moyens les habitations dans les villes et les campagnes; faire connaître l'importance des bons logements pour la santé et la moralité publiques et dénoncer les méfaits des mauvais; rechercher les causes du surpeuplement dans les villes et les moyens d'y remédier; fonder où il n'y en a pas des entreprises de construction d'habitations saines, les encourager où il y en a; centraliser les documents ayant rapport à la question du logement; fournir à ceux qu'elle préoccupe tous les renseignements utiles par des écrits et des discours; requérir l'application des lois existantes pour empêcher l'érection d'habitations défectueuses; favoriser la construction de maisons convenables; pourvoir aux réparations nécessaires; prévenir l'infection et le surpeuplement; réclamer une législation plus complète et plus efficace pour rendre les habitations conformes à l'hygiène et accessibles aux petites bourses; la défendre ensuite contre la conjuration des intérêts hostiles; l'amender au fur et à mesure des besoins nouveaux; recruter et armer de valeureux champions pour la cause des réformes.

Il s'agit donc surtout *d'agir sur l'opinion*: n'est-elle pas souveraine en pays démocratique? L'influence de ces ligues n'est pas négligeable. Elles ont réveillé le zèle parfois défaillant des services sanitaires. Elles ont provoqué la formation *d'entreprises capitalistes* telles que la Wash-

ington Sanitary Improvement Company et la Washington Sanitary Housing Company toutes deux au capital de \$500,000. La première, fondée en 1898, a construit en dix ans 200 maisons et réalisé des surplus successifs de 500, 2000, 5.000, 8.000, 15.000, 33.000, 43.000, 74.000 et 93.000 dollars. La seconde, plus récente, possède actuellement 289 maisons contenant 578 logements de 3, 4, et 5 pièces: elle a servi sans interruption à ses actionnaires un intérêt de 5%, maintenu ses loyers à un taux modique, consenti aux locataires dont l'appartement était trouvé au bout de l'année en parfait état la remise d'un mois de loyer, amélioré notablement l'état sanitaire et moral de ses clients, réalisé des surplus de 129, 1.200 1.800, 4.000 dollars, fourni enfin une démonstration si péremptoire de la possibilité de faire tout à la fois une *bonne œuvre* et une *bonne affaire* que des spéculateurs sont venus lui emprunter ses plans et bâtir des maisons pareilles aux siennes. (Rapport de la Commission Royale, pages 147 et 148).

Des *dons importants* ont été faits à l'œuvre des logements; citons à New York, la donation Henri Phipps d'un demi-million de dollars, pour construire à New York des habitations collectives, salubres. Signalons une entreprise *patronale*, la Pullmann City près de Chicago.

ALLEMAGNE

En Allemagne, les *pouvoirs publics* dont on connaît les initiatives en matière sociale ne pouvaient manquer d'intervenir et de s'attribuer un rôle prépondérant; tantôt ils ont assumé la charge de loger dans des conditions convenables diverses catégories de fonctionnaires; tantôt ils ont mis à la disposition des organisations de construction ou de crédit pour construction des sommes considérables, notamment les fonds accumulés dans les *caisses d'assurances ouvrières*: on sait que la triple assurance contre la maladie, les accidents de travail, la vieillesse et l'invalidité est obligatoire en Allemagne et fonctionne sous la garantie de l'État; les cotisations périodiques servies par les patrons et par les ouvriers constituent d'énormes réserves qui trouvent un placement sûr et avantageux dans les diverses entreprises d'améliorations du logement. On évaluait, voilà

déjà quelques années, à une trentaine de millions l'apport de cette source à l'œuvre de réforme, soit la moitié de la dépense totale fournie par l'ensemble des facteurs intéressés: Etats, municipalités, associations, particuliers.

La plupart des Etats de l'Empire se sont occupés de la question: En Bavière, le budget de 1900 comprenait un crédit de six millions de marks pour aider à l'érection d'habitations à bon marché et ceux des années suivantes ont consenti pour la même fin de nouvelles avances, Dans le grand duché de Bade, le gouvernement fournit 70% du capital nécessaire à la construction et ne demande en retour qu'un intérêt modeste et des annuités espacées. En Prusse une loi du 3 août 1909, a créé un fonds de quatre millions pour donner à de petits fonctionnaires des habitations convenables. On signale également l'intervention de l'Etat en Saxe et en Wurtemberg.

Les *municipalités* ont adopté des méthodes très diverses: les unes comme Francfort et Nuremberg ont fait construire ou prêté pour construire; d'autres ont imposé aux propriétaires des travaux urgents d'assainissement ou soumis les constructions neuves à une réglementation minutieuse; plusieurs ont donné des terrains pour bâtir; ailleurs on a pris des mesures pour prévenir l'accaparement et la hausse des terrains, on a frappé de lourdes taxes les espaces vacants ou constitué de vastes réserves par d'importants achats au compte de la ville; parfois l'eau et le gaz ont été fournis gratuitement; les emprunteurs honnêtes ont été cautionnés par l'autorité municipale; dans certains centres industriels, des tarifs très réduits ont pu être obtenus des compagnies de transport pour permettre à beaucoup de prendre logement à la campagne.

Des patrons sont entrés dans le mouvement, et ont créé pour leurs ouvriers, à proximité de l'usine, des villages entiers. Krupp le fameux fondeur qui emploie dans ses établissements d'Essen 30,000 ouvriers a fait bâtir 4 à 5000 habitations modèles qu'il loue à très bas prix et cède moyennant de modiques annuités.

Des *sociétés locales* commanditées par le trésor se sont formées en grand nombre: elles ont construit 15 à 16.000 maisons.

On signale encore la création d'*hôtels ouvriers* confortables et à bas prix.

BELGIQUE

En Belgique, deux lois, l'une du 9 août 1889, l'autre du 9 juin 1894, dues l'une et l'autre à l'initiative du gouvernement catholique, ont donné une impulsion puissante aux œuvres d'habitations ouvrières en leur accordant : 1° des *facilités d'emprunt* à taux réduits par l'autorisation attribuée à la Caisse Nationale d'épargne et de retraite, institution officielle, de leur prêter une partie de ses fonds de réserve; 2° des *facilités contre le risque de mort*, par le pouvoir donné à la même caisse d'organiser en faveur de ces emprunteurs, pour répondre de leur dette, des assurances sur la vie; 3° des *privilèges*: exemptions de taxes, réductions considérables sur les droits d'enregistrement, les frais d'inscription d'hypothèque, les honoraires de notaires, etc., au profit de l'ouvrier qui se constitue un foyer.

On a déterminé le prix maximum de revient au delà duquel une habitation cessant d'être considérée comme habitation ouvrière perd le droit aux faveurs de l'Etat, de façon à n'en pas priver certains employés et fonctionnaires des villes à peine mieux rémunérés que les travailleurs manuels et tenus par les convenances sociales à mieux représenter et à se mieux loger.

Les encouragements officiels n'ont point été dédaignés: chaque année des détaxes pour un montant total d'un demi-million et plus sont sollicitées et accordées pour maisons ouvrières: des milliers de prêts, 20,000 en 1904, sont consentis dans le même but par la Caisse générale d'épargne; les sommes ainsi placées par cette institution dépassaient onze millions en 1903 et seize millions en 1908; elles avaient servi à bâtir 42,000 maisons. Ainsi stimulées, les initiatives s'enhardirent:

Initiatives des municipalités surtout dans les grands centres: Bruxelles, Liège, Gand, où les conseils de ville ont entrepris d'importantes constructions.

Initiatives des bureaux de bienfaisance et œuvres charitables qui ont engagé près de deux millions dans des entreprises d'habitations.

Initiatives des patrons notamment des compagnies minières à qui l'on doit plusieurs cités-modèles, citons la Société des mines de Lens.

Initiatives des sociétés locales d'hommes d'œuvres, d'hommes d'affaires, d'hommes de peine, formées pour construire ou aider à construire. On en comptait en 1904, 182 ayant effectué pour douze millions environ d'opérations. On en cite une, le *Foyer de l'ouvrier*, qui fut fondée à Liège en 1891, et a fêté en 1901 l'achèvement de la quinze centième maison. La plupart sont des sociétés de crédit et servent d'intermédiaires entre la Caisse générale d'épargne qui leur avance les fonds, et les constructeurs individuels connus pour actifs et moraux qui leur empruntent le prix d'une habitation convenable. On demande généralement à l'emprunteur l'apport initial d'un dixième de la valeur de sa maison; on contrôle ses plans; on lui fait souscrire une assurance sur la vie.

Grâce au concours de la Caisse d'épargne, les Belges ont résolu le difficile problème de bâtir et de se loger sans argent ou peu s'en faut. Il suffit qu'une société de construction ou de crédit se constitue avec un capital nominal modique, et fasse verser à ses membres *le dixième* seulement de ce capital pour que la Caisse d'épargne lui en avance *la moitié* et grossisse encore son apport à mesure que des terrains sont acquis et des constructions exécutées. On cite une société (celle de Châtelet Gosselies) qui n'ayant fait verser à ses membres que \$2,220 en a obtenu \$160,000, a élevé 513 maisons et s'est constitué un fonds de réserve de près de \$4,000.

D'excellents résultats ont été obtenus par *l'extension des moyens de transport rapides et peu coûteux* autour des grandes villes: on a ainsi permis à beaucoup d'ouvriers et d'employés de se loger en campagne: d'où meilleures conditions pour leurs familles et désencombrement des quartiers populeux.

Il faut encore mentionner *les hôtels ouvriers* destinés aux travailleurs célibataires, ou éloignés du foyer familial; ils y trouvent en échange d'une rétribution minime bon gîte, bonne table, bon accueil et bons amis. Cette fondation est l'œuvre des Aumôniers du travail, congrégation de prêtres et de frères fondée à Liège en 1895 par l'évêque de la ville, Mgr Doutreloux, pour s'occuper des intérêts matériels et spirituels des ouvriers.

On cite des œuvres semblables pour ouvrières.

FRANCE

En France, pays centralisé où l'on compte un peu trop sur la réforme des lois pour la réforme des mœurs, les initiatives pour l'amélioration des logements ne se sont généralisées que depuis l'intervention du Parlement.

Une première loi en date du 30 novembre 1894, loi Siegfried, a établi: 1° des *organes d'impulsion*: un conseil supérieur des habitations à bon marché et des comités de patronage dans chaque chef-lieu de département et d'arrondissement pour éveiller, guider, encourager les bonnes volontés désireuses de concourir à l'œuvre des réformes; 2° des *facilités de crédit* et des *immunités fiscales* en faveur des constructeurs de maisons salubres à bon marché: autorisation est donnée aux hospices, aux caisses d'épargne, à diverses institutions de bienfaisance, de leur prêter une partie de leurs fonds disponibles; divers impôts sont supprimés ou réduits en leur faveur; 3° des *déro-gations* aux règles du droit civil concernant la *transmission successorale* dans le but de fixer les générations au même foyer.

Deux lois plus récentes, celle du 12 avril 1906, et celle du 10 avril 1908 ont augmenté considérablement l'efficacité de la première:

En voici les principales dispositions:

1. *Meilleure organisation des comités locaux* créés par la loi précédente et *rendus obligatoires*. Exigence d'un *certificat de salubrité* délivré par eux après inspection des bâtiments, pour quiconque veut jouir des faveurs de la loi.

2. Multiplication et extension des *facilités de crédit, immunités fiscales* et *autres privilèges* pour faciliter à l'ouvrier l'acquisition d'une maison saine. Autorisation est donnée aux départements et aux communes d'encourager les sociétés de construction et de crédit en leur achetant des actions, en leur avançant des fonds, en garantissant leurs emprunts, en leur donnant des terrains et même en leur cédant des constructions pour au moins la moitié de leur valeur réelle, mais non d'exploiter sans intermédiaire. (Manuel social pratique de l'Action Populaire, page 260).

3. Création d'un *fonds spécial de vingt millions pour avances aux sociétés* locales ou régionales de crédit satis-

faisant à certaines conditions dont la plus rigoureuse est de posséder un capital social d'au moins \$40,000. Les avances qui seront faites par l'Etat au taux réduit de 2⁰/₀ devront être employés par les sociétés en prêts hypothécaires individuels, c'est-à-dire garantis par une hypothèque sur la maison.

4. Etablissement d'un *système spécial d'assurances-décès*, grâce auquel l'ouvrier possesseur d'une maison dont il n'a pas encore intégralement remboursé le coût venant à mourir, la prime éteindrait sa dette, et la veuve et les orphelins demeureraient en paix au foyer affranchi.

Des amendements déjà votés ou encore en projet élargiront davantage ces mesures bienveillantes.

A l'heure actuelle, en France, grâce au concours fourni par l'Etat, l'ouvrier sobre et honnête peut se bâtir une maison, en devenir propriétaire en vingt cinq ans, ou en assurer aux siens en cas de mort la pleine et entière propriété, moyennant un versement périodique tout juste égal et parfois inférieur aux loyers ordinaires. M. Ribot, l'académicien-sénateur, le principal auteur de la loi de 1908, en a fourni à plusieurs reprises l'éclatante démonstration. (*Guide Social*, 1911, page 64).

Avec et après l'Etat, d'autres facteurs sont entrés en ligne: *Les patrons*. On les trouve au fonds des plus anciennes entreprises pour la construction de logements meilleurs: citons le familistère de Guise, les maisons ouvrières d'Anzin, de Baccarat, du Creusot, etc. Aujourd'hui ils préfèrent agir par prêts individuels.

Les philanthropes. Jusqu'en 1904 leur apport a été mince, quatre ou cinq fondations n'atteignant pas ensemble un demi million. En 1904, le célèbre banquier Rothschild a donné deux millions qui permettront de loger deux mille familles.

Les capitalistes. Ils montrent assez peu d'activité: ils ont bien, il est vrai, fondé cent sociétés, mais trois seulement possèdent le capital suffisant (\$40,000) pour pouvoir bénéficier des avances de l'Etat. Rappelons les initiatives prospères de MM. Mangini à Lyon et Siegfried au Havre.

Les coopérateurs. Dès 1867, un groupe d'ouvriers réunis pour se pourvoir d'un logement obtinrent de Napoléon III, 47 maisons, dès qu'ils eurent réuni un capital de \$20,000;

mais leur exemple ne trouva guère d'imitateurs. En 1894, on ne comptait encore en France que trois coopératives de logements. Les encouragements de la loi ont eu pour effet de les multiplier considérablement. Indépendamment des avantages communs accordés indistinctement aux sociétés qui s'occupent des logements ouvriers, la législation française établit une distinction quant aux formalités à remplir et aux droits à acquitter entre les *sociétés à forme capitaliste* composées de personnes plus fortunées qui n'occupent pas ou n'acquièrent pas pour elles-mêmes la maison à bon marché, et *sociétés à forme coopérative* composées exclusivement ou non, de personnes moins fortunées qui occupent elles-mêmes ou veulent acquérir en propre une habitation saine. On ne comptait encore en 1899 sur 50 sociétés d'habitations ouvrières, que 18 coopératives. On en comptait en 1904, 81 sur 150 sociétés et en 1910, 170 sur 269 sociétés.

Les *Caisses d'épargne* n'ont point apporté jusqu'ici le concours qu'autorisait l'État: en 1903, 547 caisses possédaient trente millions de fonds disponibles; 25 seulement accordaient à des sociétés d'habitations ouvrières des prêts n'excédant pas un demi-million. Leurs avances sont montées depuis à deux millions, mais n'atteignent pas le huitième de celles qu'a consenties dans le même temps la seule caisse belge.

La *Caisse des dépôts et consignations* a employé en 62 prêts à 53 sociétés un million, des cinquante dont se compose sa fortune, au lieu de dix dont l'État l'autorise à disposer.

Les *Bureaux de bienfaisance*, les *hospices*, les *institutions charitables* n'ont guère agi.

Les *Communes* pas davantage: dix villes seulement sont venues au secours des sociétés d'habitations et ont usé des facultés que leur accordait la loi de souscrire des actions, de concéder des terrains, de garantir des dividendes.

Les *Départements* n'ont rien fait, mais la crise du logement sévit présentement avec tant d'intensité, surtout dans la capitale, qu'on commence un peu partout à s'émouvoir et à s'ébranler. L'année ne s'achèvera pas sans voir surgir beaucoup d'initiatives.

ITALIE

En Italie, beaucoup de municipalités se sont préoccupées de la question logement; plusieurs: Florence, Milan, Venise, Vérone, Trévise ont organisé des enquêtes pour établir l'urgence d'intervenir et chercher le moyen de le faire utilement: un grand nombre, 188 en 1909, ont tenté par diverses mesures d'améliorer la situation; elles ont vu se joindre à elles pour cette œuvre de restauration sociale, des associations de toute nature; en tout plus de 400.

ESPAGNE

En Espagne. Une loi du 12 février 1911, favorise la création dans chaque commune d'un comité local pour promouvoir la réforme des habitations, et lui accorde les pouvoirs nécessaires pour obtenir la réfection ou la démolition des maisons malsaines. Les pouvoirs publics peuvent acquérir et concéder gratuitement des terrains pour bâtir des logements ouvriers. Un crédit annuel de \$100,000 a été inscrit au budget à cet effet.

CANADA

Et au Canada, à Montréal? on a reconnu et dénoncé le mal, suggéré des remèdes, nul avec autant d'insistance et de compétence que le rapporteur de la Commission Royale de la tuberculose; on s'en est préoccupé dans les conventions sanitaires, au sein de diverses associations. Il y a eu des discours, des articles, des rapports; mais combien d'actes? On les compte facilement.

1. La *Rédaction d'un code sanitaire et l'institution de bureaux d'hygiène* provinciaux et municipaux: c'est bien quelque chose: des immeubles malsains ont été évacués, réparés ou démolis et la crainte du Conseil d'hygiène a été pour beaucoup le commencement de la sagesse. Malheureusement, souvent les règlements demeurent lettre morte et les autorités chargés de veiller à leur exécution n'ont pas toujours l'indépendance ou l'autorité nécessaires pour les faire appliquer.

2. L'institution du *casier sanitaire* à Lachine et dans quelques villes d'Ontario.

3. *En fait d'action positive*, les quarante logements construits rue Williams par M. Ames voilà déjà quinze ans.

4. La *création* récente à Montréal d'un comité chargé d'étudier les moyens de fonder sur les bords du canal par voie de souscription, une cité ouvrière. Malheureusement on n'a pas pensé à réserver des terrains pour cette œuvre et le prix des terres autour de la ville crée dès le début un grave obstacle.

D'autres initiatives sont en germe: *La Presse* du 6 avril dernier signalait un projet très intéressant et très remarquable de société coopérative pour construction de maisons ouvrières. L'auteur de ce projet, très étudié, un citoyen de Montréal, M. Marin, affirme avec chiffres à l'appui qu'il est possible ici de construire pour les ouvriers des maisons solides, saines, coquettes, de leur en faire acquérir la propriété par des versements annuels équivalents aux loyers ordinaires, d'assurer aux actionnaires un dividende de 6% et un bonus aux coopérateurs. Peut-être exposera-t-il lui-même quelque jour son idée aux lecteurs des tracts de l'É. S. P.

CONCLUSION

Il faut agir: ça presse. Les ouvriers parqués dans le faubourg de Québec et tant de quartiers aux rues étroites, aux maisons malsaines, souffrent dans leur corps et dans leur âme, dans le corps et dans l'âme de leurs enfants. Les laissera-t-on souffrir encore longtemps? Est-ce chrétien? Est-ce sage? Non, c'est faire bon marché des intérêts de la cité et de la race, c'est oublier les petits êtres qu'ils nous faut nombreux, joyeux, sains, actifs, vigoureux, qu'il faut donc aider à pousser, à vivre, à grandir, à s'épanouir, à se développer; c'est ignorer qu'un certain bien-être est indispensable à la moralité et que c'est une tentation difficile et dangereuse d'être malheureux trop près de ceux qui sont heureux et de se sentir forts. Nos ouvriers sont forts: tout le monde le leur dit, ils en prennent conscience; ils souffrent, ceux du moins qui ont de grosses familles: on le leur dit aussi, on exagère leurs peines et le bonheur de leurs voisins:

la disproportion est grande, ils se l'imaginent plus grande; ils s'étonnent d'entendre projeter de larges boulevards, et des embellissements dans les quartiers riches quand il y a tant de ruelles étroites, de cours sordides, de maisons malsaines, de loyers écrasants? L'étonnement précède souvent la révolte. Voulons-nous garder nos ouvriers: méditons les graves paroles de Mgr Touchet: «La masse attend la différence entre ce qui lui a été promis et ce qui lui sera donné. La multitude sera à celui qui lui assurera le plus de bon pain au moindre prix, le plus de vêtements, chauds l'hiver, frais en été, au moindre prix; le plus de travail au plus grand salaire; le plus de sécurité avec le moindre effort: — ajoutons, *la meilleure maison avec le moindre loyer* —. Le ciel, il faut le lui prêcher parce que, Dieu merci, le ciel est une réalité, mais la terre, il faut la lui rendre et plus habitable et plus hospitalière. Le Christ le veut, nos intérêts l'exigent et l'humanité l'attend de nous ».

INDICATIONS BIBLIOGRAPHIQUES

On trouvera sur la question des habitations ouvrières des indications plus complètes dans les ouvrages suivants:

Guides sociaux, Années internationales et autres publications de *l'Action Populaire de Reims*.

MULLER ET CACHEUX: *Les habitations ouvrières en tous pays*. Gros livre, très documenté, déjà vieilli, un peu confus.

MAURICE DESLANDRES: *Conférence à la Semaine Sociale de Dijon*. Insérée au compte rendu officiel. Bien, mais succinct.

LUCIEN FERRAND: *L'habitation ouvrière et à bon marché*. Bon ouvrage, court, rempli d'indications pratiques, mais fait au point de vue exclusivement français.

HENRI PROVENSAL: *L'habitation salubre et à bon marché*. Détaillé et pratique.

W. THOMPSON: *Housing Handbook*. Regardé par beaucoup comme classique en la matière.

Brocchures diverses éditées par les Comités et ligues qui fonctionnent aux Etats-Unis, notamment par ceux de Washington.

TABLE DES MATIÈRES

III. Quels remèdes sont possibles, quels remèdes ont été employés dans les principaux pays pour améliorer la situation ?

1. REMÈDES POSSIBLES.....	3
A. PAR AMENDEMENT.....	3
a) Contre l'encombrement.....	3
b) Contre l'insalubrité acquise.....	4
Contre l'insalubrité constitutionnelle.....	5
Rôle des pouvoirs publics.....	5
Rôle de l'opinion.....	6
Initiatives privées: Miss Hill.....	7
c) Contre la cherté.....	8
Épargne et caisse de loyers.....	8
B. PAR CONSTRUCTION.....	9
1. <i>Construire</i> : a) Les pouvoirs publics.....	10
b) Les patrons.....	12
c) Les philanthropes et institutions charitables.....	14
d) Les capitalistes.....	15
e) <i>Les travailleurs unis par la coopé-</i> <i>ration</i>	17
f) <i>Les ouvriers industriels</i>	19
2. <i>Aider à construire</i>	20
Garanties nécessaires.....	21
Prêteurs possibles.....	22
Intermédiaires utiles; sociétés de crédit.....	23

2. REMÈDES EMPLOYÉS DANS LES DIVERS PAYS	25
<i>Angleterre</i> : a) Municipalités. Parlement	25
b) Coopération. <i>Building societies</i>	27
c) Capitalistes	27
d) Philanthropes, PEABODY	28
Résultats	28
<i>États-Unis</i> : Building societies	29
Pouvoirs publics et services sani- taires.	29
Ligues et Associations	29
Entreprises capitalistes	30
<i>Allemagne</i> : Pouvoirs publics: empire, états, mu- nicipalités	31
Initiatives privées	32
<i>Belgique</i> : Lois du 9 août 1889 et du 9 juin 1894	33
Concours du fisc et de la caisse d'é- pargne	33
Initiatives diverses	33
<i>France</i> : Loi du 30 novembre 1894	35
Lois du 12 avril 1906 et du 10 avril 1908	35
Facteurs divers	36
<i>Italie</i> :	38
<i>Espagne</i> :	38
<i>Canada</i> : Règlements et services sanitaires	38
Casier sanitaire	39
Logements Ames	39
Comité Montréalais	39
Conclusion: Il faut agir et au plus tôt	39
Indications bibliographiques	40