



CERCLE D'ÉTUDES SOCIALES DE BINCHE.

LES SOCIÉTÉS
D'HABITATIONS OUVRIÈRES

Étude théorique et pratique

PAR

Georges MALHERBE

avec la collaboration de MM. Paret et Pourbaix

PRIX: 1 FRANC.



UNIVERSIDAD COMERCIAL
DE DEUSTO

*Le cercle d'études sociales de Binche a publié et répandu la
fondation plus de 350,000 brochures sur la question sociale.*

RENAIX

LEHERTE-COURTIN,
libraire,
rue de la Gare.

BRUXELLES

OSCAR SCHEPENS
Société belge de librairie
rue Treurenberg.

14281

1903.



PREMIÈRE PARTIE.

Exposé théorique

CHAPITRE I^{er}.

Nécessité de s'occuper des habitations ouvrières.

1^o *Est-il nécessaire en Belgique de s'occuper des habitations ouvrières ?*

Au point de vue de l'*hygiène publique et privée*, la chose n'est pas douteuse :

Et d'abord, en effet, les enquêtes de la commission du travail et du conseil supérieur d'hygiène publique, à la suite des grèves ouvrières de 1886, et les enquêtes plus récentes et plus complètes des comités de patronage, ont mis en pleine lumière l'état déplorable et souvent l'insalubrité absolue d'un grand nombre de maisons ouvrières.

Ensuite l'encombrement et la promiscuité généralement constatés dans les logements ouvriers, engendrent les maux physiques les plus redoutables, étioient l'enfance, diminuent la résistance vitale et amènent une débilitation qui expose presque infailliblement l'homme aux atteintes de la maladie.

Au point de vue *social et moral* cette nécessité n'est pas moindre :

Et en effet, l'encombrement et la promiscuité engendrent fatalement la débauche précoce, le vice, l'absence de pudeur et de dignité, et finissent par affaiblir les sentiments moraux, le respect des parents et l'esprit de famille.

Au point de vue *économique* cette nécessité se fait également sentir ;

La perspective de devenir propriétaire de la maison poussera l'ouvrier vers la prévoyance et l'épargne, et qui ne sait que celle-ci est la grande source des richesses, à tous les degrés.

Du reste, ainsi que nous le verrons, l'annuité que devra payer l'ouvrier, pour devenir le propriétaire de sa maison par l'intermédiaire des sociétés

ouvrières ne sera pas plus élevée, et souvent moindre que la location qu'il paye ; il est prouvé, en effet, que le loyer de l'ouvrier atteint en moyenne 8 p. c. du coût de la maison qu'il occupe, tandis que les capitaux empruntés par lui à la société d'habitations ne lui coûteront que 7 1/2 p. c., y compris l'amortissement et l'assurance sur la vie.

Développement de l'épargne, loyer moindre et propriété de la maison occupée, tels sont les principaux avantages économiques offerts aux ouvriers par les sociétés d'habitations ouvrières.

Enfin au point de vue politique, la solution de la question des habitations ouvrières peut avoir une grande importance.

Et en effet, la diffusion de la propriété privée nous semble le meilleur moyen de défense sociale contre les attaques des socialistes et des collectivistes.

Les socialistes et les collectivistes attaquent la propriété privée et veulent la transformer en propriété collective.

Leur parole est chaudement écoutée et applaudie par les prolétaires qui ne possèdent rien ; mais il est évident que les ouvriers devenus propriétaires seront sourds aux idées collectivistes et résisteront à leurs suggestions.

Au quadruple point de vue de l'hygiène publique et privée, du salut moral et social, de la prospérité économique et de l'avenir politique du pays, il est nécessaire et urgent de s'occuper activement des habitations ouvrières.

2° Qu'a fait le gouvernement pour résoudre cette question ?

Le gouvernement, pour résoudre l'importante question des habitations ouvrières a fait voter la loi du 9 août 1889.

Cette loi a pour but de multiplier partout les habitations dont l'ouvrier sera le propriétaire et de fournir à celui-ci les moyens et les facilités requises pour arriver à la propriété du home.

La loi du 9 août a été complétée et interprétée par les arrêtés royaux du 6 juillet 1891, du 7 juillet de la même année, du 27 mars 1894, et par les arrêtés ministériels du 31 mars 1891, 25 novembre 1892, du 1^{er} juillet 1893 et du 12 juin 1894.

3° Que doit faire l'initiative privée ?

Le gouvernement a fait son devoir ; l'initiative privée et les gens de bien doivent faire maintenant le leur, et utiliser les dispositions de la loi pour multiplier les foyers ouvriers.

Il reste encore beaucoup à faire puisque de 1890 à 1898, 5500 maisons ont été seulement construites ou acquises par l'intermédiaire des sociétés d'habitations, soit 1 pour 1000 habitants.

Le but de cette brochure est d'exciter l'initiative privée, de faciliter la besogne des gens de bien et d'éclairer un peu les honnêtes volontés et les dévouements.

Puissions-nous atteindre ce noble but.

CHAPITRE II.

Nature et but des sociétés d'habitations ouvrières.

4° Qu'entend-on par sociétés d'habitations ouvrières ?

Les sociétés d'habitations ouvrières, telles que les entend la loi du 9 août 1889, sont des sociétés, soit anonymes, soit coopératives, ayant pour objet exclusif soit de faire des prêts en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières, soit la construction, l'achat, la vente et la location d'habitations destinées aux classes ouvrières.

5° Combien distingue-t-on d'espèces de sociétés d'habitations ouvrières ?

La loi distingue quatre espèces d'habitations ouvrières : d'abord les sociétés de crédit ayant pour objet exclusif de faire des prêts en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières.

Les sociétés de construction ayant pour but exclusif la construction, l'achat, la vente et la location d'habitations destinées aux classes ouvrières.

Chacune de ces sociétés peut être ou anonyme ou coopérative, selon que les actions sont uniquement souscrites par les ouvriers disposés à utiliser les avantages de la loi, ou par des personnes qui n'ont pas l'intention d'utiliser ces avantages ou ne peuvent le faire, mais créent de telles sociétés dans le but d'être utiles aux classes ouvrières.

Et de fait ces quatre espèces de sociétés d'habitations ouvrières se rencontrent en Belgique.

Le dernier compte-rendu de la Caisse d'épargne belge accuse 54 sociétés anonymes de crédit, 8 sociétés coopératives de crédit, 18 sociétés de construction ou immobilières, créées sous la forme anonyme, et une seule société de construction ou immobilière, créée sous la forme coopérative.

La préférence marquée que l'on accorde à la forme de société de crédit sur celle de société immobilière, prouve que l'idée de rendre l'ouvrier immédiatement propriétaire a prévalu sur celle de ne lui vendre son habitation qu'à la suite de paiements périodiques, comprenant le prix de loyer et une certaine quotité destinée à former au bout d'un certain terme fixé, le prix de l'acquisition de l'immeuble.

Remarquons que la société de crédit, de par son but, ne peut pas posséder d'immeubles.

6° *Au point de vue du champ plus ou moins vaste où elles peuvent exercer leur action, combien distingue-t-on d'espèces de sociétés d'habitations ouvrières ?*

Les sociétés d'habitations ouvrières soit de crédit, soit de construction, soit coopératives, soit anonymes sont locales, cantonales ou régionales, selon que leur activité est limitée à une seule commune, ou bien à un canton, ou bien à une région plus étendue telle que l'arrondissement.

Ces différents genres de sociétés se rencontrent.

Mais remarquons que, lorsque ces sociétés sont cantonales ou régionales il importe que chaque commune possède quelques actionnaires dans la société et que ces actionnaires forment une espèce de sous-comité local chargé de développer et d'activer l'action bienfaisante de la société et de surveiller les opérations consenties pour elle.

C'est le moyen de multiplier rapidement les habitations ouvrières et de faire produire à la loi tous les bons effets qu'on est en droit d'attendre d'elle.

7° *Faut-il créer des sociétés de crédit ou des sociétés de construction ou immobilières ?*

En fait, en Belgique, les sociétés de crédit sont préférées aux sociétés de construction ou immobilières, puisque les sociétés de crédit existent au nombre de 62 et les sociétés de construction au nombre de 19 seulement.

Cette préférence marquée semblerait prouver la supériorité des sociétés de crédit sur les sociétés de construction.

A notre avis cependant, il serait bon, dans une localité ou dans une région donnée, de créer conjointement ces deux sociétés.

La société de construction construirait les habitations ouvrières, et les vendrait aux ouvriers par l'intermédiaire de la société de crédit : ce qui éviterait parfois aux ouvriers bien des ennuis et bien des tracas, et les dispenserait de fournir le dixième requis par la société de crédit.

8° *Faut-il choisir la forme anonyme ou la forme coopérative ?*

En principe, la forme coopérative nous semble préférable parce qu'elle développe davantage l'initiative ouvrière et travaille plus directement au relèvement intellectuel et moral de l'ouvrier.

En fait, dans notre pays, la forme coopérative est peu employée ; ainsi parmi les sociétés d'habitations ouvrières, nous comptons seulement 8 sociétés coopératives de crédit, et une seule société de construction ou immobilière sous la forme coopérative.

Il semble donc que nous devons conclure, qu'actuellement la forme anonyme est sinon indispensable, du moins grandement utile au début.

Du reste, cette forme a le grand avantage d'attirer et d'utiliser les hommes influents qui, dans une pensée humanitaire et charitable, désirent se dévouer à la multiplication des logements ouvriers et, par conséquent, de travailler ainsi au rapprochement des classes et à la paix sociale.

Cependant, quand la chose est possible, il ne faut pas négliger la forme coopérative, et il faut la considérer comme un idéal vers lequel on doit tendre.

9° *Quels est donc le but et quel sont les avantages de la loi du 9 août 1889 ?*

D'après ce qui précède, il est évident que la loi du 9 août 1889 a pour but d'assainir les quartiers populaires, de multiplier les logements ouvriers et de rendre les ouvriers propriétaires.

Cette loi donne à l'ouvrier et aux sociétés de construction la faculté d'emprunter de l'argent à un *taux peu élevé* pour bâtir ou acheter une maison, et cela en autorisant la Caisse d'épargne à employer une partie de ses fonds, en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat d'habitations ouvrières.

Elle permet à l'ouvrier de s'assurer sur la vie, à la Caisse d'épargne de l'État, moyennant quoi, s'il vient à mourir, il laisse sa maison quitte et libre de charges, à ses héritiers.

Elle exempte, sous certaines conditions, ces maisons de la contribution personnelle et de toute taxe provinciale ou communale analogue, à raison de la valeur locative des portes, des fenêtres et du mobilier.

Elle accorde aux ouvriers qui achèteraient une maison ou un terrain pour bâtir une maison, une réduction de moitié sur les droits d'enregistrement, d'hypothèque, et sur les honoraires des notaires.

CHAPITRE III.

Formation d'une société anonyme de crédit ou de construction.

10° Combien de membres sont nécessaires pour fonder ou bien une société anonyme de crédit ou bien une société anonyme de construction ?

Pour fonder une société anonyme, soit de crédit, soit de construction, il faut au moins sept membres actionnaires.

Le capital doit être intégralement souscrit, et un versement de 10 % effectué lors de la fondation de la société.

Les actions sont ordinairement de 100 francs. Ainsi la société *le Prévoyant propriétaire*, à Binche, et *le Foyer chrétien*, de Thuin, ont émis des actions de 100 francs.

Cependant, elles peuvent être à un taux plus élevé. Ainsi, certaines sociétés ont émis des actions de 500 francs comme *le Crédit ouvrier*, de Jumet-Roux, et même de 1,000 francs comme la société *Eigen Huiz*, à Boitsfort.

11° Où la société trouve-t-elle les capitaux nécessaires à ses opérations.

D'abord elle a le dixième des capitaux souscrits par les actionnaires.

Puis la caisse d'épargne avance :

- 1° La moitié du capital souscrit et non versé par les actionnaires ;
- 2° La moitié de la valeur des immeubles appartenant à la société ;
- 3° Les trois cinquièmes de toute garantie fournie à la société sur des immeubles dont la valeur devra excéder d'un neuvième au moins le chiffre du prêt correspondant.

Ces trois points représentent donc le total des avances consenties immédiatement à une société de crédit, ou de construction, constituée comme nous l'avons vu plus haut.

Généralement, les avances obtenues iront jusqu'à une fois et demie ce capital souscrit, et quinze fois le capital versé.

12° Voici deux exemples qui nous permettront de mieux saisir la théorie exposée ci dessus.

a) Pour une société de crédit

Supposons une société anonyme de crédit constituée au capital de 100,000 francs, conformément à la loi du 10 mai 1873 modifiée par celle du 22 mai 1886.

Ces actionnaires sont tenus de verser le dixième du montant de leurs souscriptions, quotité qui, dans l'occurrence, ne devra jamais être dépassée pour alimenter la caisse sociale. Ils verseront donc 10,000 francs.

Le capital souscrit et non versé étant de 90,000 francs, la caisse d'épargne avancera la moitié de cette dernière somme, soit 45,000 francs ; et ainsi dès le jour de sa fondation, la société aura à sa disposition une somme de 55,000 francs, c'est-à-dire les 10,000 francs versés par les actionnaires plus les 45,000 francs avancés par la Caisse d'épargne.

Un ouvrier désire-t-il acquérir ou construire une habitation de 4,000 fr., il devra, comme nous le verrons bientôt, posséder au moins un dixième soit 400 francs, et la société lui avancera le reste soit 3,600 francs.

Sur la valeur totale 4,000 francs, la caisse d'épargne avancera les trois cinquièmes, soit 2,400 francs.

La société ne devra donc prêter que 1,200 francs à prendre sur les 55,000 francs dont nous venons d'indiquer la provenance.

b) Pour une société de construction.

Pour une société de construction, on calcule les avances sur la moitié du capital non versé, et la moitié des immeubles qu'elle possède en propriété.

Supposons une société de construction au capital de 100,000 francs. La société possède les 10,000 francs de capital versé, et la Caisse d'épargne lui avance la moitié du capital souscrit et non versé, soit 45,000 francs. L'avoir social sera donc dès le début de 55,000 francs.

Supposons que la susdite société acquière ou construise pour 20,000 francs ; elle ne devra payer que 10,000 francs prélevés sur les 55,000 dont nous avons parlé plus haut ; la Caisse d'épargne avancera les autres 10,000 francs.

13° Quel emploi la société doit-elle faire des fonds ainsi constitués ?

La société de crédit doit employer ses capitaux en prêts consentis pour la construction ou l'acquisition de logements ouvriers.

La société de construction doit employer ses fonds à construire ou à acheter des maisons ouvrières, soit pour les louer, soit pour les vendre à des ouvriers.

14° Quels bénéfices feront les sociétés d'habitations ouvrières ?

Les sociétés de crédit payent pour les avances consenties par la caisse d'épargne un intérêt de 2 1/2 %.

Comme elles-mêmes ne consentent les prêts qu'au taux de 4 %, il en résultera un bénéfice de 1 1/2 % destiné à payer les frais généraux et à constituer une réserve.

Les sociétés de construction payent pour les avances consenties par la Caisse d'épargne un intérêt de 3 %.

Pour leurs opérations, elles exigent un intérêt de 4 %, ce qui leur donne un bénéfice de 1 %.

Remarquons cependant que ces deux sociétés peuvent abaisser le taux d'intérêt qu'elles exigent de leurs emprunteurs, à condition toutefois que ce taux reste rémunérateur.

15° Quel dividende la société donne-t-elle à ses actionnaires ?

Les sociétés de crédit doivent limiter à 3 % tout dividende à distribuer sur les capitaux versés par les actionnaires, et décider la mise en réserve de tout l'excédent des bénéfices.

Les sociétés de construction peuvent distribuer à leurs actionnaires un dividende supérieur à 3 % et ne mettre à la réserve que le tantième exigé par l'article 62 de la loi du 18 mai 1873 sur les sociétés, soit 5 %.

Remarquons toutefois que les sociétés de construction n'étant pas des sociétés de spéculation mais des œuvres de relèvement social devraient se contenter d'un dividende de 3 %.

16° Quelle encaisse la société peut-elle conserver ?

La société ne peut jamais conserver une encaisse supérieure à celle fixée par les statuts ; ainsi, par exemple, la société *Eigen Huis*, à Boltsfort, limite son encaisse à 300 francs, la société *Eigen Huis*, à Lanaeken, à 100 francs, la société *le Prévoyant propriétaire*, de Binche, à 1000 francs, et la société *le Foyer chrétien*, de Thuin, à 1500 francs. Le surplus doit être déposé à la Banque nationale qui alloue de ce chef un intérêt égal à celui payé par la Caisse d'épargne, soit un 2 1/2 % pour les capitaux empruntés par les sociétés de crédit, soit 3 % pour les capitaux empruntés par les sociétés de construction.

17° Comment est constituée la réserve et à quoi sert-elle ?

1° Voici comment est constituée la réserve : dans les sociétés soit de crédit, soit de construction, la réserve se compose d'abord de 5 % prélevés sur le bénéfice net de la société.

Dans les sociétés de crédit, le surplus du bénéfice net, après la mise en réserve de 5 % et le prélèvement d'un dividende qui ne pourra dépasser 3 %, sera ajouté à la réserve ou bien au dividende, et ce au gré des actionnaires.

Mais étant admis, ainsi que nous l'avons dit plus haut, que les actionnaires des sociétés de construction devraient se contenter de 3 %, le surplus du bénéfice net devrait aller à la réserve.

2° La réserve sert d'abord à couvrir les pertes éventuelles, puis à constituer un capital au moyen duquel la société, dans un avenir plus ou moins éloigné, pourra se passer de la tutelle de la Caisse d'épargne et marcher avec ses propres capitaux.

CHAPITRE IV.

Rapport de la société de crédit avec les emprunteurs.

18° Quels sont ceux qui peuvent emprunter à la caisse de crédit ?

Il y a lieu de distinguer deux cas :

S'il s'agit d'un prêt pour l'acquisition d'une maison ouvrière construite, destinée à servir d'habitation à l'emprunteur, il y a lieu de restreindre l'intervention de la société en faveur d'ouvriers ou de personnes assimilables aux ouvriers tels que les facteurs des postes, receveurs et cochers de tramways, cantonniers, et en général, employés inférieurs d'administrations.

S'il s'agit d'un prêt pour construction d'une maison ouvrière, il suffit de réserver l'intervention de la société au cas d'une construction destinée à servir d'habitation à l'emprunteur ouvrier ou non ouvrier.

Dans l'un ou l'autre cas, le coût du terrain et de la construction (taxes non comprises) ne pourra dépasser 5500 francs, et aucun prêt ne pourra être supérieur à 5000 francs.

Remarquons toutefois que pour jouir des exemptions dont nous parlerons tantôt, il faut que l'emprunteur soit un ouvrier vivant de son salaire et travaillant pour le compte d'autrui.

Les autres catégories telles que porions, contre-maitres, facteurs des

postes et petits détaillants peuvent obtenir des emprunts mais ne jouissent pas des exemptions.

19° Quelles sont les exemptions dont jouissent les emprunteurs ouvriers ?

1° Lorsqu'un ouvrier achète une maison, ou un terrain pour y bâtir une maison, les droits fiscaux à percevoir sur les contrats de vente, d'achat et de prêt, c'est-à-dire les droits d'enregistrement, d'hypothèque et les honoraires de notaire sont réduits de moitié.

2° Les maisons bâties par l'intermédiaire des sociétés d'habitations ouvrières sont exemptes de la contribution personnelle et de toute taxe analogue, provinciale ou communale, à raison de la valeur locative des portes, des fenêtres, et du mobilier.

L'ouvrier a un délai de 5 ans pour payer les droits fiscaux.

20° Quelles sont les conditions requises pour que les emprunteurs jouissent de ces exemptions.

1° Pour que l'emprunteur puisse jouir de la réduction de moitié des droits d'enregistrement et d'hypothèque et des frais d'honoraires de notaire, il faut :

- a) Que la maison lui serve d'habitation ;
- b) S'il s'agit d'un terrain, qu'il ait construit sa maison dans les dix-huit mois à compter de l'acte d'achat du terrain ;
- c) Qu'il n'y tienne ni par lui-même, ni par sa femme ou ses enfants un commerce ou un débit de boisson ;
- d) Qu'il n'y exerce ou n'y fasse exercer une profession quelconque ;
- e) Que la contenance n'exède pas 25 ares ;

2° Pour que l'emprunteur soit dispensé de payer la contribution personnelle, il faut :

- a) Que le revenu cadastral de son habitation ne dépasse pas 95 francs dans les communes de 3000 à 20.000 habitants, et 72 francs dans les communes de moins de 3000 habitants ;
- b) Qu'il habite lui-même sa maison ;
- c) Qu'il n'en possède pas une autre ;
- d) Qu'il ne cultive pas, même comme locataire, plus de 50 ares ;
- e) Qu'il ne sous-loue pas une partie de son habitation à plusieurs personnes ;

f) Qu'il n'y tienne ni commerce ni cabaret.

21° Qu'arriverait-il si l'emprunteur ne se conformait pas aux obligations ci-dessus spécifiées ?

Si l'emprunteur ne se conformait pas aux obligations ci-dessus spécifiées, la société pourrait exiger le remboursement du capital prêté, et le receveur d'enregistrement réclamerait immédiatement la moitié des droits dont l'emprunteur a été exonéré.

Remarquons toutefois que l'emprunteur, avec l'autorisation de la société, pourrait louer sa maison ou une partie de sa maison à une seule personne.

Remarquons aussi que l'ouvrier peut choisir l'emplacement et le plan de sa maison ainsi que l'architecte, l'entrepreneur et le notaire.

Il fera bien cependant de consulter la société sur toutes ces questions.

22° Qu'exige la loi pour que l'emprunteur puisse obtenir des avances à la société de crédit ?

1° L'ouvrier emprunteur doit d'abord posséder une valeur représentant au minimum le dixième de la somme qu'il désire emprunter pour acheter ou construire une maison, plus le montant des frais d'actes. Il n'est pas nécessaire que le dixième consiste en argent ; l'emprunteur peut offrir ou bien un terrain ayant cette valeur, ou bien des matériaux d'un prix égal, ou déposer un livret de caisse d'épargne en garantie ;

2° L'emprunteur doit s'engager à rembourser par paiements annuels, mensuels ou hebdomadaires en 10, 15, 20 ou 25 ans à son gré, sans pouvoir dépasser toutefois l'âge de 65 ans comme terme extrême du remboursement de la dernière annuité.

Mais il est toujours loisible à l'ouvrier de rembourser plus tôt, s'il en a envie.

Dans ce cas, les sommes payées en plus sont portées à son compte et produisent immédiatement intérêt en sa faveur.

23° Quel est en moyenne le montant des frais d'acte que devra faire un ouvrier empruntant à la caisse de crédit ?

CHAPITRE VI

Les sociétés d'habitations ouvrières et l'assurance sur la vie

29° *Dans quel but les sociétés d'habitations ouvrières doivent-elles assurer sur la vie les ouvriers emprunteurs ?*

L'ouvrier emprunteur s'engage à rembourser par versements annuels, mensuels ou hebdomadaires, la somme empruntée par lui, et il choisit une durée de remboursement de 10, 15, 20 ou 25 ans par exemple.

Mais il peut arriver que l'ouvrier meure avant d'avoir acquitté tous ses paiements et que sa famille après lui soit dans l'impossibilité de continuer les versements, ce qui détruirait l'œuvre entreprise par les sociétés d'habitations ouvrières. L'assurance sur la vie est une combinaison qui prémunit la famille ouvrière contre d'aussi tristes éventualités, et grâce à laquelle l'ouvrier qui vient à mourir laisse à ses héritiers sa maison quitte et libre de charges.

Cette combinaison consiste dans un léger supplément que l'ouvrier ajoute à la somme qu'il doit payer périodiquement pour le remboursement de la somme empruntée par lui.

A partir du jour où la prime de la première année aura été payée, la famille de l'ouvrier pourra bénéficier de l'assurance sur la vie si celui-ci vient à mourir.

L'ouvrier a donc tout intérêt à contracter cette assurance.

30° *A quel taux s'élève la prime annuelle que l'ouvrier emprunteur devra payer pour son assurance sur la vie ?*

Le taux de la prime supplémentaire à payer varie d'après l'âge de l'emprunteur, d'après le montant de la somme empruntée et d'après le temps pour lequel l'emprunt est consenti.

31° *L'ouvrier a-t-il avantage à emprunter à long ou à court terme ?*

A notre avis, l'ouvrier a tout avantage à emprunter pour le plus long terme possible.

Et d'abord, cet emprunt à long terme ne l'empêche pas de rembourser plus tôt s'il en a l'envie.

Ensuite, plus le terme de l'emprunt sera éloigné, plus petits aussi seront les versements périodiques à effectuer, et si l'ouvrier peut épargner davan-

tage, il pourra employer cette épargne à d'autres œuvres de prévoyance, telles que la mutualité ou la caisse de pension.

Enfin lorsqu'il s'est assuré sur la vie, l'ouvrier ayant beaucoup plus de chances de mourir en 25 ans qu'en 10 ou 15 années, il arrivera plus facilement qu'il mourra sans avoir tout remboursé son emprunt et ce sera autant de gagné pour ses héritiers.

CHAPITRE VII.

Les comités de patronage.

32° *Qu'entend-on par comité patronage ?*

Les comités de patronage sont des comités créés en vertu de la loi, dans chaque arrondissement administratif, dans le but spécial de veiller à tout ce qui a trait aux habitations ouvrières et en particulier de favoriser la construction, la vente et la location de logements ouvriers.

La loi prescrit la création d'un ou de plusieurs comités de patronage dans chaque arrondissement administratif.

Le roi, sur l'avis de la députation permanente, fixe leur nombre, leur circonscription respective et le nombre de leurs membres.

33° *De quoi sont chargés ces comités ?*

Ces comités sont d'abord chargés de favoriser la construction des habitations ouvrières, et leur location ou leur vente aux ouvriers.

Ils doivent en outre étudier tout ce qui concerne la salubrité des maisons occupées par les classes laborieuses et l'hygiène des localités où elles sont particulièrement établies.

Enfin, ils sont chargés d'encourager le développement de l'épargne, de l'assurance, ainsi que des institutions de crédit, de secours mutuels et de retraite.

34° *Quel est le rôle des comités de patronage vis-à-vis des ouvriers qui veulent se servir de l'intermédiaire des sociétés d'habitations ouvrières ?*

C'est le comité de patronage qui, par un certificat, remis gratuitement à l'emprunteur, décide si celui-ci a bien la qualité d'ouvrier requise par la loi pour pouvoir profiter des avantages offerts par les sociétés d'habitations ouvrières.



Ce certificat doit être annexé à l'acte d'achat ou d'emprunt, et servir pour l'obtention de la réduction des droits.

Pour obtenir ce certificat du comité de patronage, l'ouvrier doit fournir une déclaration de la personne chez qui il travaille ou bien une attestation du bourgmestre de la localité où il habite, et enfin un engagement par lequel il s'engage à habiter personnellement la maison qu'il a l'intention d'acheter ou de bâtir.

DEUXIÈME PARTIE.

Guide pratique.

CHAPITRE I^{er}

Guide pratique du fondateur de sociétés d'habitations ouvrières.

- 1^o La société doit compter sept membres au moins.
- 2^o Elle doit se constituer par acte authentique fait par devant notaire ;
- 3^o Les actionnaires ou membres doivent souscrire des actions en nombre suffisant pour réunir les capitaux nécessaires au fonctionnement de la société. A Brée, la société de crédit fonctionne avec un capital de 12,000 francs et la société de construction avec un capital de 8,000 francs ;
- 4^o La société en voie de formation doit présenter ses statuts à l'approbation de la Caisse d'épargne. Il est recommandable de communiquer en même temps les noms des futurs actionnaires ;
- 5^o La société légalement constituée fait à la Caisse d'épargne une demande d'avance ;
- 6^o La Caisse d'épargne se met gracieusement à la disposition des personnes qui veulent constituer de telles sociétés. Elles leur fournissent non moins gracieusement tous les renseignements nécessaires, ainsi que des modèles de statuts, des modèles de comptabilité, etc., nécessités par le service ;
- 7^o Le fondateur doit faire imprimer les actions dans les formes légales et les faire timbrer.

CHAPITRE II.

Guide pratique des administrateurs.

- 1^o Le conseil d'administration se compose au moins de trois administrateurs et la durée de leur mandat ne peut excéder six ans ;
- 2^o Le président est pris dans le conseil des administrateurs ; le secrétaire et le trésorier ou bien le secrétaire-trésorier est pris dans le sein ou hors du conseil d'administration ;
- 3^o Le conseil d'administration peut déléguer à l'un de ses membres ou à des directeurs ou gérants la gestion journalière des affaires de la société et fixer leur traitement ou salaire ;
- 4^o Le conseil s'assemble au moins une fois tous les mois pour examiner les demandes qui lui sont faites ;
- 5^o La surveillance de la société est confiée à un ou plusieurs commissaires ; associés ou non, et la durée de leur mandat ne peut excéder six ans ;
- 6^o Une assemblée générale doit se réunir au moins une fois chaque année, et les actionnaires ont le droit de voter par eux-mêmes ou par mandataires.
- 7^o La Caisse d'épargne met à la disposition des administrateurs :
 - a) Des modèles d'actes de prêt ;
 - b) Des exemplaires en nombre illimité d'examen médical et de propositions d'assurance ;
 - c) Un carnet de chèques et de comptes courants ;
- 8^o Le conseil d'administration fera bien de faire imprimer un questionnaire à l'usage des administrateurs et relatant tous les renseignements requis que l'emprunteur doit fournir ;
- 9^o Le comité de patronage remet en nombre illimité aux administrateurs des demandes de certificat pour exemptions fiscales.

CHAPITRE III.

Guide pratique de l'emprunteur à la société de crédit.

- 1^o L'ouvrier ayant choisi l'immeuble qui lui convient et possesseur du dixième dont on a parlé précédemment, s'adresse au président ou bien au

secrétaire de la société de crédit et lui fait connaître la somme dont il dispose, la valeur du terrain, le montant de la construction, et le nombre d'années pour le remboursement ;

2° Le conseil d'administration examine la proposition et l'admet provisoirement ;

3° L'ouvrier doit alors faire remplir par un médecin désigné par le conseil d'administration, un bulletin constatant son état de santé. Ce bulletin est exigé en vue de l'assurance ;

4° L'ouvrier fait dresser les plans et devis de la construction, s'il s'agit d'une maison à construire. Le conseil d'administration s'assure qu'elle répond comme dimension, disposition et salubrité aux exigences de la commission d'hygiène ;

5° Les pièces constatant ces différentes opérations sont envoyées confidentiellement au directeur général de la Caisse d'épargne qui fait savoir au comité si la demande est admise définitivement ;

6° Le notaire ou le conseil remet à l'ouvrier la demande à adresser au comité du patronage pour l'obtention d'un certificat nécessaire pour jouir des exemptions légales ;

7° L'ouvrier achète alors sa maison ou son terrain, et commence sa construction. Après le contrat hypothécaire passé entre lui et la société, les fonds lui sont remis ou bien versés à l'entrepreneur au fur et à mesure de l'achèvement des travaux ;

9° Le certificat susdit étant délivré, l'ouvrier emprunteur le remet au notaire chargé de l'acte.



ANNEXE

SOMME A PAYER ANNUELLEMENT

PAR

UN EMPRUNTEUR D'UN CAPITAL DE MILLE FRANCS

(Intérêt du capital emprunté, 4 p. c.)

AGE AU PROCHAIN ANNIVER- SAIRE.	DURÉE DU CONTRAT							
	10		15		20		25	
	sans assurance	avec assurance (1)	sans assurance	avec assurance (1)	sans assurance	avec assurance (1)	sans assurance	avec assurance (1)
21	123	29	131	83	89	94	98	89
22	"	"	131	92	"	"	98	99
23	"	"	132	01	"	"	99	10
24	"	"	132	10	"	"	99	21
25	"	"	132	19	"	"	99	32
26	"	"	132	29	"	"	99	44
27	"	"	132	38	"	"	99	56
28	"	"	132	50	"	"	99	70
29	"	"	132	61	"	"	99	84
30	"	"	132	74	"	"	99	99
31	"	"	132	87	"	"	100	15
32	"	"	133	"	"	"	100	32
33	"	"	133	15	"	"	100	51
34	"	"	133	31	"	"	100	71
35	"	"	133	49	"	"	100	92
36	"	"	133	67	"	"	101	15
37	"	"	133	87	"	"	101	40
38	"	"	134	09	"	"	101	67
39	"	"	134	32	"	"	101	96
40	"	"	134	57	"	"	102	28
41	"	"	134	84	"	"	102	63
42	"	"	135	12	"	"	103	"
43	"	"	135	44	"	"	103	40
44	"	"	135	78	"	"	103	84
45	"	"	136	15	"	"	104	32
46	"	"	136	56	"	"	104	83
47	"	"	137	01	"	"	105	39
48	"	"	137	49	"	"	106	01
49	"	"	138	03	"	"	106	68
50	"	"	138	61	89	94	107	42
51	"	"	139	26	"	"	"	"
52	"	"	139	90	"	"	"	"
53	"	"	140	60	"	"	"	"
54	"	"	141	36	"	"	"	"
55	123	29	142	20	"	"	"	"

(1) Ces chiffres sont obtenus en majorant les primes d'assurance à payer à la Caisse de la somme de 40 francs due pour intérêt de l'emprunt.

Table des Matières.

PREMIÈRE PARTIE.

EXPOSÉ THÉORIQUE.

CHAPITRE I^{er}. — NÉCESSITÉ DE S'OCCUPER DES HABITATIONS OUVRIÈRES.

- 1^{er} Est-il nécessaire en Belgique de s'occuper des habitations ouvrières ? . . . 3
2^o Qu'a fait le gouvernement pour résoudre cette question ? . . . 4
3^o Que doit faire l'initiative privée ? . . . 4

CHAPITRE II. — NATURE ET BUT DES SOCIÉTÉS D'HABITATIONS OUVRIÈRES.

- 4^o Qu'entend-on par sociétés d'habitations ouvrières ? . . . 5
5^o Combien distingue-t-on d'espèces de sociétés d'habitations ouvrières ? . . . 5
6^o Au point de vue du champ plus ou moins vaste où elles peuvent exercer leur action, combien distingue-t-on d'espèces de sociétés d'habitations ouvrières ? . . . 6
7^o Faut-il créer des sociétés de crédit ou des sociétés de construction ? . . . 6
8^o Faut-il choisir la forme anonyme ou la forme coopérative ? . . . 7
9^o Quel est le but de la loi du 9 août 1889 ? . . . 7

CHAPITRE III. — FORMATION D'UNE SOCIÉTÉ ANONYME OU DE CRÉDIT OU DE CONSTRUCTION.

- 10^o Combien de membres sont nécessaires pour fonder ou bien une société anonyme de crédit ou bien une société anonyme de construction ? . . . 8
11^o Où la société trouvera-t-elle les capitaux nécessaires à ses opérations ? . . . 8
12^o Exemples permettant de mieux saisir la théorie exposée ci-dessus . . . 9
13^o Quel emploi la société doit-elle faire des fonds ainsi constitués ? . . . 9
14^o Quels bénéfices feront les sociétés d'habitations ouvrières ? . . . 10
15^o Quel dividende la société donne-t-elle à ses actionnaires ? . . . 10
16^o Quelle encaisse la société peut-elle conserver ? . . . 10
17^o A quoi sert la réserve ? . . . 11

CHAPITRE IV. — RAPPORTS ENTRE LA SOCIÉTÉ DE CRÉDIT ET LES EMPRUNTEURS.

- 18^o Quels sont ceux qui peuvent emprunter à la caisse de crédit ? . . . 11
19^o Quelles sont les exemptions dont jouissent les emprunteurs ouvriers ? . . . 12
20^o Quelles sont les conditions requises pour que les emprunteurs jouissent de ces exemptions ? . . . 12
21^o Qu'arriverait-il si l'emprunteur ne se conformait pas aux obligations ci-dessus spécifiées ? . . . 13

- 22^o Qu'exige la loi pour que l'emprunteur puisse obtenir des avances à la société de crédit ? . . . 13
23^o Quel est en moyenne le montant des frais d'acte que devra faire un ouvrier empruntant à la caisse de crédit ? . . . 14
24^o Quel est le maximum de prêt auquel peut consentir la société de crédit ? . . . 14

CHAPITRE V. — RAPPORTS DE LA SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION AVEC LES OUVRIERS.

- 25^o Quelles sont les opérations que peut faire la société de construction ? . . . 14
26^o Quels sont ceux qui peuvent avoir recours à la société de construction ? . . . 14
27^o Les sociétés de construction sont-elles nécessaires ? . . . 15
28^o Quelles sont les exemptions dont jouissent les sociétés de construction ? . . . 15

CHAPITRE VI. — LES SOCIÉTÉS D'HABITATIONS OUVRIÈRES ET L'ASSURANCE SUR LA VIE.

- 29^o Dans quel but les sociétés d'habitations ouvrières doivent-elles assurer sur la vie les ouvriers emprunteurs ? . . . 16
30^o A quel taux s'élève la prime annuelle que l'ouvrier emprunteur devra payer pour son assurance sur la vie . . . 16
31^o L'ouvrier a-t-il avantage à emprunter à long ou à court terme ? . . . 16

CHAPITRE VII. — LES COMITÉS DE PATRONAGE.

- 32^o Qu'entend-on par comité de patronage ? . . . 17
33^o De quoi sont chargés ces comités ? . . . 17
34^o Quel est le rôle des comités de patronage vis-à-vis des ouvriers qui veulent se servir de l'intermédiaire des sociétés d'habitations ouvrières ? . . . 17

DEUXIÈME PARTIE.

GUIDE PRATIQUE.

- CHAPITRE I^{er}. — GUIDE PRATIQUE DU FONDATEUR D'UNE SOCIÉTÉ D'HABITATIONS OUVRIÈRES . . . 18
CHAPITRE II. — GUIDE PRATIQUE DES ADMINISTRATEURS . . . 19
CHAPITRE III. — GUIDE PRATIQUE DES EMPRUNTEURS . . . 19
ANNEXE : SOMME A PAYER ANNUELLEMENT PAR UN EMPRUNTEUR D'UN CAPITAL DE 1000 FR.. . . 21

