



CERCLE D'ÉTUDES SOCIALES DE BINCHE.

LES CAISSES

DE

Crédit Foncier

Etude théorique et monographique

sur le rôle des sociétés d'habitations ouvrières pour
la solution du problème du crédit foncier

PAR

Georges MALHERBE.

Prix: 1 FRANC.

*Le cercle d'études sociales de Binche a publié et répandu depuis sa
fondation plus de 375,000 brochures sur la question sociale.*

RENAIX.

LEHERTE-COURTIN,
libraire,
rue de la Gare.

BRUXELLES.

OSCAR SCHEPENS
Société belge de librairie
rue Treurenberg

1904

14288



CERCLE D'ETUDES SOCIALES DE BINCHE.

LES CAISSES

DE

Crédit Foncier

CHAPITRE I^{er}.

Exposé théorique.

I. — Comment se présente le problème du crédit hypothécaire.

La dette hypothécaire est énorme en Belgique, et l'on évalue à 950 millions les charges qui grèvent la propriété paysanne.

Cette dette se présente sous un double aspect qu'il importe d'examiner : il faut l'étudier au point de vue du créancier hypothécaire comme au point de vue du débiteur.

Le créancier hypothécaire considère l'hypothèque comme un placement de tout repos et rémunérateur ; aussi en diffère-t-il autant que possible le remboursement et le fixe-t-il au terme extrême que détermine le contrat c'est-à-dire à la fin de la période pour laquelle le prêt a été consenti. Il veut que ce remboursement soit unique ou en d'autres termes se fasse en une seule fois ; il n'aime pas les remboursements fractionnés parce que de tels remboursements multiplient ses ennuis à cause des placements nouveaux qu'il doit rechercher, et parce que cette méthode menace ses capitaux et ses épargnes, de dislocation et de disparition. Et en effet, les petites rentrées périodiques de fonds ne constituent souvent que des sommes insuffisantes pour un placement immédiat ; d'où le risque de voir cet argent

disparaître soit dans les dépenses journalières soit dans des dépenses de luxe dont on se serait passé si l'on n'avait pas eu de disponibilités.

La situation du débiteur hypothécaire se présente sous l'aspect suivant. L'obligation de rembourser en une seule fois et à une époque souvent éloignée de la date où le prêt a été consenti, est absolument défavorable à l'emprunteur, surtout au petit emprunteur hypothécaire. Et en effet, l'effort à faire non seulement pour épargner pendant un long laps de temps les sommes requises au remboursement unique, mais encore pour conserver et ne pas dépenser les épargnes ainsi constituées, est au-dessus des forces du plus grand nombre, et cet obstacle s'accroît encore des difficultés qui proviennent de la diminution sans cesse croissante du taux de l'intérêt. Le système de l'hypothèque non amortissable par paiements fractionnés, aboutit donc en pratique à l'impossibilité de tout remboursement, et il se fait ainsi que le débiteur hypothécaire, surtout le petit, se trouve presque infailliblement sur la route de l'expropriation et de la dépossession. Ajoutez que ce système est destructif de l'esprit d'épargne et de prévoyance parce que celle-ci, pour vivre et se développer, a besoin non seulement d'être facilitée et encouragée, mais encore d'être protégée contre les défaillances et contre les tentations de dépense qui s'offrent à chaque pas. Les remboursements fractionnés et périodiques, au contraire, favorise l'esprit de prévoyance parce que, à des époques fixées d'avance, l'emprunteur doit effectuer les paiements convenus, et parce que les épargnes ainsi utilisées sont à l'abri de tout risque de dispersion.

Les intérêts des créanciers et des débiteurs hypothécaires sont donc en contradiction. Mais cette divergence provient de ce que les intérêts en présence sont des intérêts individuels. Pour faire disparaître la difficulté, il suffira de mettre le débiteur en présence d'un créancier collectif, ou en d'autres termes de résoudre le problème du crédit hypothécaire par l'association.

II. — Comment résoudre le problème du crédit hypothécaire.

1° Les systèmes en présence.

On a mis en avant de nombreux systèmes pour résoudre équitablement le problème du crédit foncier. Nous nous contenterons d'exposer ceux qui ont spécialement en vue la petite propriété et qui reposent sur des organismes existants c'est-à-dire les caisses Raiffeisen et les sociétés d'habitations ouvrières.

Le premier système utilise, pour organiser le crédit foncier amortissable, les caisses Raiffeisen et les caisses centrales de crédit auxquelles elles sont affiliées.

Ce sont les caisses rurales qui organisent elles mêmes le crédit foncier et consentent à ceux de leurs membres qui en auraient besoin, des prêts de nature immobilière. Pour ce genre d'opération, elles n'utilisent pas leurs dépôts d'épargne, mais les avances spéciales que leur caisse centrale de crédit leur fait dans ce but. La caisse centrale de crédit se procure les capitaux aussi nécessaires, au moyen d'une émission d'obligations foncières. Ces sortes de prêts sont garantis par la responsabilité des membres de la caisse centrale de crédit, par la responsabilité illimitée des membres des caisses locales de crédit, et par les garanties hypothécaires que doivent fournir les emprunteurs. C'est le système suivi par le Boerenbond de Louvain.

Le second système consiste à utiliser les sociétés d'habitations ouvrières telles qu'elles fonctionnent actuellement et d'étendre leur champ d'action afin d'atteindre plus facilement le but voulu. Nous développerons plus au long nos vues à ce sujet, dans les chapitres suivants.

2° Le système qui préconise l'utilisation des sociétés d'habitations ouvrières.

Leur rôle actuel. — Les sociétés d'habitations ouvrières, dans leur organisation actuelle, prêtent non seulement pour l'achat, la construction, et l'amélioration de petites habitations urbaines ou rurales, mais elles peuvent encore consentir des avances pour transformer en hypothèques amortissables par mensualités, les hypothèques non amortissables qui grèvent les maisons réputées ouvrières c'est-à-dire dont la valeur ne dépasse pas 5500 francs. Et en agissant de la sorte, les sociétés d'habitations ouvrières ne sortent pas de leur rôle, car elles raffermissent la petite propriété bâtie qu'ébranlait le système des hypothèques non amortissables, ainsi que nous l'avons dit plus haut, et elles contribuent à rendre, de nouveau, propriétaires de petites gens qui ne l'étaient presque plus.

Les sociétés d'habitations ouvrières, dans leur forme actuelle, peuvent donc prêter un concours efficace aux efforts qui sont faits pour dégrèver la petite propriété et pour résoudre rationnellement le problème du crédit foncier, tout en développant l'esprit d'épargne et de prévoyance. Et ce rôle n'est pas sans importance ; car il ne suffit pas de multiplier le nombre des propriétaires, il faut veiller aussi à empêcher la dépossession et l'expropriation des propriétaires actuels. En s'organisant pour atteindre ce double but, les sociétés d'habitations ouvrières constitueront des organismes complets dans leur espèce.

Leur rôle futur. — Nous avons vu que les sociétés d'habitations ouvrières, dans leur concept actuel, ne préparent que pour acheter, construire, améliorer ou dégrèver des immeubles bâtis. Leur compétence cesse absolument dès qu'il s'agit d'immeubles non bâtis, c'est-à-dire de terres. Et cependant, faciliter l'acquisition et le dégrèvement des petites propriétés paysannes non bâties est aussi chose très importante, non seulement pour accroître le nombre des petits propriétaires ruraux, mais aussi pour empêcher la disparition de la petite propriété paysanne. Nous avons vu en effet que les terres sont chargées d'hypothèques non amortissables par paiements fractionnés.

C'est pourquoi, ceux qui cherchent à résoudre équitablement le problème du crédit foncier en faveur des petits et des humbles, proposent qu'on étende les attributions des sociétés d'habitations ouvrières et qu'on leur permette de consentir des prêts pour l'achat et le dégrèvement de terres, sur des bases à déterminer à la suite d'un accord avec la Caisse générale d'épargne et de retraite.

CHAPITRE II.

Monographie de la société « Propriétaire qui veut »,

I. — Historique de la société.

C'est le 10 décembre 1900, à la réunion des membres honoraires du Cercle ouvrier d'Ath, que fut émise l'idée de voir se créer à Ath une nouvelle société d'habitations ouvrières dont l'action s'entendrait sur tout l'arrondissement.

Une commission fut chargée d'étudier le projet et de travailler à sa réalisation. On décida de fonder une double société : une société de crédit qui consentirait des avances en vue de l'acquisition, de la construction, du dégrèvement et de l'amélioration de maisons ouvrières, et une société de construction qui construirait elle-même des maisons ouvrières, soit pour les louer, soit pour les vendre.

Cette décision fut exécutée le 7 février 1901, dans une réunion qui se tint au cercle ouvrier d'Ath. Le capital social de chacune des deux sociétés

était de 50.000 francs dont 1/10 seulement devait être versé. Le capital de la société de crédit « Propriétaire qui veut » fut souscrit par 110 actionnaires, souscripteurs de 500 actions de 100 francs, et le capital de la société de construction « A chacun son toit » fut souscrit par 92 actionnaires, souscripteurs eux aussi de 500 actions de 100 francs. Les actions ne furent libérées que de 10 francs. Le capital souscrit et versé au moment de la passation des actes, fut donc de 5000 francs pour chacune des sociétés.

La Caisse générale d'épargne accorda sans tarder à ces sociétés l'agrément dont elles avaient besoin pour pouvoir commencer leurs opérations et marcher ensuite normalement. On put donc se mettre à l'œuvre sans tarder davantage. La suite de cette monographie nous redira l'organisation interne de la société de crédit « Propriétaire qui veut », et son activité sociale.

II. — Organisation interne de la société.

La société de crédit « Propriétaire qui veut » est une société d'habitations ouvrières créée en conformité avec la loi de 1889.

C'est une société anonyme fondée au capital de 50.000 francs, dont 1/10^e seulement a été versé et qui fonctionne avec le concours financier de la Caisse générale d'épargne. Elle rentre dans la catégorie des sociétés d'habitations ouvrières ainsi appelées, non parce qu'elles réserveraient leur intervention en faveur des seuls ouvriers, mais bien parce que les maisons pour lesquelles elles prêtent ne pouvant valoir plus de 5500 francs, sont réputées maisons ouvrières ou maisons d'ouvriers.

Ces sociétés consentent donc des avances ou des prêts que les emprunteurs utiliseront soit pour acheter, construire ou améliorer une maison réputée maison ouvrière, soit pour la dégrèver d'une hypothèque ou d'une rente qui la chargerait et qui ne serait pas amortissable.

Les avances ne peuvent jamais dépasser les 9/10^e de la valeur de l'immeuble construit, acheté, amélioré ou dégrèvé, et 5000 francs est leur chiffre maximum, si bien que l'immeuble en vue duquel elles sont consenties ne peut jamais valoir plus de 5500 francs.

Les prêts ainsi consentis sont garantis par une première hypothèque prise par la société sur l'immeuble auquel ils sont destinés, et cette hypothèque a pour caractéristique d'être obligatoirement remboursable par mensualités, c'est-à-dire par des paiements périodiques très rapprochés, si bien que la dette s'éteint insensiblement sans que l'emprunteur s'en aperçoive presque.

Ce remboursement peut se faire en 10, 15, 20 ou 25 ans au gré de l'emprunteur qui du reste, a toujours la faculté de pouvoir se libérer antici-

pativement, c'est-à-dire, avant le terme fixé primitivement par lui pour l'extinction complète de la dette. Les longs délais, tels que 20 ou 25 ans, sont généralement conseillés pour les remboursements, parce que alors les mensualités sont une charge moins lourde à porter, et parce que la faculté des remboursements anticipés est toujours existante pour le cas où la puissance d'épargne de l'emprunteur lui permettrait des remboursements supérieurs au chiffre de la mensualité qu'il doit payer.

Les immeubles pour lesquels les sociétés d'habitations ouvrières consentent des avances, doivent être assurés contre l'incendie, cette obligation étant nécessaire pour conserver toute sa valeur à la garantie hypothécaire qui sert de base aux prêts consentis.

Tous, ouvriers et non ouvriers, peuvent obtenir des avances de fonds, mais les seuls ouvriers jouissent des exemptions fiscales et des réductions diverses que la loi leur réserve. Les emprunteurs ne peuvent posséder d'autre immeuble que celui pour lequel ils empruntent et ils doivent l'habiter personnellement. Nous avons vu plus haut que tout emprunteur devait posséder, soit en argent, soit en terrain, soit en matériaux divers, 1/10^e au moins de la somme qu'il désire emprunter.

Tels sont les principes généraux suivant lesquels les sociétés d'habitations ouvrières et par conséquent la société « Propriétaire qui veut » dirigent leur activité sociale.

Notons que les sociétés d'habitations ouvrières sont inspectées périodiquement par les fonctionnaires de la Caisse d'épargne, qui contrôlent la comptabilité ainsi que les contrats notariés passés par la société, et recherchent si les immeubles servant de garantie hypothécaire sont assurés contre l'incendie.

Elles sont dirigées par un conseil d'administration et par un conseil de surveillance qu'élit l'assemblée générale des actionnaires, chacun de ceux-ci ayant un nombre de voix égal aux nombre d'actions qu'il a souscrites. Les deux conseils se composent comme suit pour la société « Propriétaire qui veut ».

Conseil d'administration : Président, M. le docteur Baguet ; Vice-Président, M. le docteur Canon ; Membres, MM. Ursmar Coppin, le docteur Jadot, l'abbé Georges Malherbe et Désiré Van Molle.

Conseil de Surveillance : MM. Edmond Desmasure, Adolphe Ligot et Emile Godineau.

Secrétaire-Trésorier : M. Paul Sandras.

La société étant aussi constituée et organisée, nous allons rechercher les affaires qu'elle a faites depuis l'origine.

III. — La marche des affaires et les opérations faites.

1^o Les capitaux utilisés par la société.

Pour les prêts consentis en vue de la construction ou de l'achat d'habitations ouvrières, la société a utilisé et son propre capital et les fonds que lui a avancés la Caisse générale d'Epargne.

Le capital social comprend le capital souscrit et le capital versé. Celui-ci seul est à la disposition de la société. Le capital souscrit était de 50.000 fr., sur lequel 1/10 seulement a été versé, soit 5000 francs.

La caisse d'épargne avance d'abord la moitié du capital souscrit et non versé, puis les 3/5 des garanties fournies à la société sur les immeubles pour lesquels elle a consenti les prêts.

De ce triple chef, le capital que « Propriétaire qui veut » eut à sa disposition de 1901 à 1903, est le suivant :

Capital versé.	Frcs 5.000.00
Avances de la Caisse d'épargne sur capital non versé	" 22.500.00
Avances de la Caisse d'épargne sur garanties basées sur les immeubles en 1901.	" 29.000.00
Avances de la Caisse d'épargne sur mêmes garanties en 1902.	" 80.500.00
Avances de la Caisse d'épargne sur mêmes garanties en 1903.	" 58.000.00
Total.	195.000.00

La société a donc eu à sa disposition depuis sa fondation jusqu'au 31 décembre 1903 la somme de 195.000 francs dont cinq mille proviennent du capital versé par les actionnaires, et 190.000, de la Caisse générale d'épargne sous la garantie de l'Etat. Les avances de la Caisse d'Epargne ont été faites à la société aux dates suivantes.

1901	1 ^{er} juin	Frcs 22.500	
	15 octobre	" 15.000	
	1 décembre	" 14.000	
	Total		51.500
1902	27 février	Frcs 17.000	
	21 avril	" 12.000	
	14 juin	" 16.000	
	21 juillet	" 14.000	
	6 septembre	" 13.000	
	16 novembre	" 8.500	
	Total		80.500



1903	31 janvier	Frs	6.000
	21 avril	"	21.000
	29 juillet	"	12.000
	1 septembre	"	10.000
Total			58.000
Total général			190.000

Ajoutons que la société a pu également disposer du montant des mensualités payées par les emprunteurs en 1901, 1902 et 1903. Le tableau suivant nous donnera une idée des sommes ainsi reçues.

LES MOIS	LE TOTAL DES MENSUALITÉS REÇUES		
	1901	1902	1903
Janvier	Frs	Frs	Frs
Février	—	463,00	1003,00
Mars	—	423,00	1121,00
Avril	—	433,00	533,00
Mai	29,00	431,00	980,00
Juin	49,00	748,00	1065,00
Juillet	60,00	542,00	941,00
Août	104,00	775,00	1391,00
Septembre	114,00	654,00	1273,00
Octobre	237,00	1021,00	2228,00
Novembre	258,70	920,00	1114,00
Décembre	317,00	851,00	943,00
Total	1.105,00	8.600,00	15.414,00
Total général	15.269		

Il est à noter qu'au 31 décembre de chaque exercice, plusieurs emprunteurs n'avaient reçu que des acomptes sur le montant de leur emprunt, leurs constructions n'étant pas terminées.

Si donc aux sommes précédemment indiquées, nous ajoutons les 25.269 francs provenant des paiements effectués par les emprunteurs sous forme de mensualités, nous constatons que la société d'habitations ouvrières « Propriétaire qui veut » a pu disposer des capitaux suivants pendant ses trois premiers exercices sociaux :

Capital versé	5.000
Avances de la Caisse d'Epargne	190.000
Mensualités	25.263
Total	220.263

2° L'utilisation de ces capitaux.

Nous allons rechercher et voir maintenant comment « Propriétaire qui veut » a utilisé les capitaux ainsi mis à sa disposition.

Voyons d'abord le détail des prêts considérés individuellement. Le tableau suivant nous renseignera pour 1901.

N°	Communes	Montant des prêts consentis		Valeur de l'immeuble	Durée du prêt	Montant des mensualités	Destination du prêt
		sans assurance-vie	avec assurance-vie				
1	Media l'Évêque	FR.	FR.	2500	25 ans	FR.	Achat
2	Guinguier	2000	—	2500	25	10.00	Construction
3	Ath	—	1000	1250	25	8.00	Amélioration
4	Ath	2200	—	2500	25	12.00	Construction
5	Basécles	2000	1750	2500	25	11.00	Construction
6	Chivres	2000	—	2500	25	21.00	Construction
7	Ath	2000	—	2500	25	20.00	Construction
8	Media l'Évêque	—	4250	2500	25	13.00	Construction
9	Isières	500	—	1000	10	6.00	Remboursement
10	Ath	—	4500	4000	25	11.00	Remboursement
11	Media l'Évêque	1000	—	2000	25	8.00	Achat
12	Tongre-Notre-Dame	—	2000	1000	15	17.00	Achat et Amélioration
13	Wodecq	5000	—	5500	20	31.00	Construction
14	Basécles	—	3000	5000	15	21.00	Construction
15	Berisart	1000	—	2500	15	17.00	Remboursement et amélioration
16	Villiers-St-Amand	1200	—	2000	15	9.00	Remboursement et amélioration
17	Berisart	—	2000	4000	25	18.00	Achat et amélioration
18	Huysingues	200	—	1000	10	5.00	Remboursement
19	Media l'Évêque	500	—	1500	10	7.00	Achat et amélioration
20	Isières	2000	—	5000	15	28.00	Construction
21	Chivres	—	3000	4000	20	22.00	Achat et amélioration
22	Wodecq	2100	—	3000	20	13.00	Achat
23	Wodecq	1500	—	2500	25	8.00	Dégrevement
24	Ath	2000	—	3000	25	16.00	Construction
25	Chivres	1000	—	—	10	11.00	Construction
26	Wodecq	1500	—	2500	20	10.00	Dégrevement
		34.000	16.750	70.000			
		50.750					

En 1902, le détail des prêts consentis s'établit d'après les données du tableau suivant :

N°	Communes	Montant des prêts consentis		Valeur de l'immeuble	Durée du prêt	Montant des mensualités	Destination du prêt
		sans assurance-vie	avec assurance-vie				
1	Mauvanti	—	1500	2000	25 ans	FR.	Construction
2	Media l'Évêque	1400	—	2500	20	9.00	Achat
3	Basécles	—	1850	2800	25	12.00	Achat
4	Basécles	—	1250	2200	25	8.00	Achat
5	Grandglise	—	2500	2500	25	16.00	Achat
6	Quevaucamps	2700	—	4000	25	21.00	Amélioration et dégrevement
7	Ath	—	4500	5500	25	29.00	Achat et amélioration
8	Ath	3000	—	5200	25	26.00	Achat
9	Ath	—	1700	2000	15	15.00	Achat
10	Grosange	—	1250	2000	15	11.00	Achat
11	Isières	—	500	1000	10	6.00	Achat
12	Grosange	900	—	1500	10	10.00	Achat et amélioration
13	Mailles	—	5000	5500	20	37.00	Construction
14	Ath	2500	—	4500	20	27.00	Achat
15	Quevaucamps	—	2500	5000	25	45.00	Amélioration
16	Isières	—	2000	3000	20	15.00	Construction
17	Chivres	—	2100	3150	25	15.00	Achat
18	Chivres	—	2500	3000	20	19.00	Achat
19	Ath	2500	—	4000	25	20.00	Construction
20	Ellezelles	—	3000	3000	25	15.00	Construction
21	Wodecq	4500	—	5500	10	28.00	Construction
22	Flobecq	—	3000	3500	25	20.00	Construction
23	Ath	—	2000	2500	25	15.00	Achat
24	Chivres	—	2000	3000	25	15.00	Achat
25	Chivres	—	2250	2800	25	25.00	Achat
26	Chivres	—	3000	4500	25	25.00	Achat
27	Ellezelles	—	—	3000	20	15.00	Achat
28	Ellezelles	1800	—	2500	20	20.00	Achat
29	Are-Ainières	—	2500	4000	10	9.00	Achat
30	Ath	1100	—	2000	25	12.00	Achat
31	Laquesaint	—	2100	2800	25	12.00	Construction
32	Cambron-Casteau	5000	—	5500	10	52.00	Construction
33	Ath	450	—	600	10	5.00	Achat
34	Ligne	5000	—	5500	20	21.00	Construction
35	Ath	2500	—	4500	15	27.00	Achat
36	Bauvignies	—	600	1700	10	9.00	Achat
37	Ath	—	2500	4500	25	18.00	Achat
38	Haupinghies	8000	—	7500	20	31.00	Construction
39	Berisart	—	2700	3500	15	22.00	Achat
40	Grosange	—	2000	3500	20	15.00	Construction
41	Huysingues	450	—	800	10	5.00	Achat
42	Rethaix	—	1400	2000	20	10.00	Achat
		42.000	61.000	144.100			
		103.000					

Enfin, en 1903, les prêts se sont fait, comme l'indique la statistique suivante :

N°	Communes	Montant des prêts consentis		Valeur de l'immeuble	Durée du prêt	Montant des mensualités	Destination du prêt
		sans assurance-vie	avec assurance-vie				
1	Elizeux	-	2000	2500	25 ans	15,00	Achat
2	Elizeux	-	1100	1400	25 "	7,00	Achat
3	Hussignies	1000	-	2500	10 "	12,00	Construction
4	Hussignies	-	1000	3000	15 "	12,00	Construction
5	Grosage	400	-	1000	10 "	5,00	Amélioration
6	Meslin-l'Évêque	2500	-	2800	25 "	14,00	Achat
7	Malavault	-	1400	3000	20 "	11,00	Achat
8	Lanquesaint	750	-	2500	10 "	8,00	Construction
9	Hussignies	500	-	1000	10 "	6,00	Construction
10	Flobecq	3000	-	5000	10 "	21,00	Construction
11	Villers-St-Amand	-	2000	2500	20 "	27,00	Achat
12	Forest	-	2500	4200	20 "	19,00	Construction
13	Ath	-	850	1000	15 "	8,00	Achat
14	Elizeux	-	2150	4000	25 "	14,00	Construction
15	Tourpes	-	1000	4500	15 "	14,00	Amélioration
16	Lahamade	-	1000	1800	15 "	9,00	Dégrevement
17	Meslin-l'Évêque	-	3700	5500	25 "	24,00	Dégrevement et achat
18	Grosage	-	1000	2000	20 "	8,00	Achat et amélioration
19	Ladeuze	2000	-	3000	20 "	13,00	Dégrevement
20	Meslin-l'Évêque	-	5000	5500	25 "	31,00	Achat et construction
21	Ath	3500	-	4500	25 "	10,00	Dégrevement
22	Forest	-	2500	4000	25 "	16,00	Amélioration
23	Bauffe	-	1200	2100	20 "	11,00	Achat
24	Ath	-	2800	3400	10 "	20,00	Achat
25	Anvaing	-	5000	5500	20 "	30,00	Construction
26	Bouvignies	-	2700	3500	25 "	10,00	Achat
27	Sirault	-	3200	5000	10 "	30,00	Construction
28	Irchonwez	8000	-	5500	25 "	22,00	Achat
29	Meslin-l'Évêque	-	1800	2500	25 "	12,00	Achat
30	Ostiche	3000	-	4500	25 "	16,00	Achat
31	Houtain	-	2000	3800	20 "	19,00	Achat
		21.000	49.800	110.800			
		70.800					

Les prêts que nous venons d'énumérer en détail se groupent comme suit si nous réunissons mois par mois le montant des opérations faites.

MOIS	Les prêts en 1901		Les prêts en 1902		Les prêts en 1903	
	Nombre	Montant	Nombre	Montant	Nombre	Montant
Janvier	-	-	-	-	-	-
Février	-	-	-	-	-	-
Mars	-	-	-	-	-	-
Avril	1	2.000	3	2.650	4	1.250
Mai	3	6.200	0	17.500	4	11.850
Juin	1	1.750	4	13.000	3	4.750
Juillet	1	2.000	5	11.050	1	3.700
Août	2	4.450	6	13.050	7	19.200
Septembre	5	10.050	3	-	1	3.700
Octobre	4	9.000	1	9.200	2	5.900
Novembre	6	11.000	2	2.500	1	4.000
Décembre	3	5.500	3	3.850	-	-
Total	26	51.000	41	103.800	31	70.850

Enfin, si nous groupons par localité et par canton les prêts consentis, nous formons un synoptique nous donnant un autre aspect encore des affaires faites par la société d'habitations ouvrières « Propriétaire qui veut ».

CANTONS	COMMUNES	1901		1902		1903		Les 3 exercices	
		Nombre des prêts	Montant des prêts	Nombre des prêts	Montant des prêts	Nombre des prêts	Montant des prêts	Nombre des prêts	Montant des prêts
Ath	1 Ath	4	3250	10	26.450	3	6750	17	42.250
	2 Meslin-l'Évêque	1	5450	1	1400	4	13.000	6	19.540
	3 Malavault	-	-	1	1500	1	1400	2	2900
	4 Lanquesaint	2	4100	2	2500	-	-	4	6600
	5 Lanquesaint	-	-	1	2100	1	750	2	2850
	6 Rebaix	-	-	1	1400	-	-	1	1400
	7 Bouvignies	-	-	1	800	4	2700	5	3500
	8 Ghislenghien	1	3000	-	-	1	2000	1	2000
	9 Ostiche	-	-	-	-	1	3000	1	3000
	10 Houtain	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		11	21.600	17	35.850	17	30.200	40	81.650
Chièvres	1 Chièvres	3	6000	5	12.450	-	-	8	18.450
	2 Maffes	-	-	1	2500	-	-	1	2500
	3 Hussignies	1	200	1	450	3	3200	5	3150
	4 Grosage	-	-	3	4150	-	-	3	5750
	5 Villers-St-Amand	1	1250	-	-	1	5000	2	6250
	6 Tongres N.-D.	1	2000	-	-	-	-	1	2000
	7 Autre	1	1000	-	-	-	-	1	1000
	8 Irchonwez	-	-	-	-	1	4000	1	4000
	9 Ladeuze	-	-	-	-	1	2000	1	2000
Total		7	10.400	10	22.050	8	15.100	26	47.550
Flobecq	1 Flobecq	-	-	1	3000	1	3000	2	6000
	2 Wodecq	4	10.100	1	4500	-	-	5	14.600
	3 Elizeux	-	-	1	2000	3	8250	4	7250
Total		4	10.100	3	5500	4	8250	11	27.850
Quevaucamps	1 Basècles	2	4750	2	3100	-	-	4	7850
	2 Bernissart	2	4800	1	3700	-	-	3	8500
	3 Quevaucamps	-	-	2	5300	-	-	2	5300
	4 Ellignies St-Au.	-	-	1	1850	-	-	1	1850
	5 Grandglise	-	-	1	2500	-	-	1	2500
	6 Tourpes	-	-	-	-	1	1000	1	1000
Total		4	9650	7	16.400	1	1000	11	27.550
Frasnes	1 Arc-Auierne	-	-	1	5000	-	-	1	5000
	2 Haequegnies	-	-	1	5000	-	-	1	5000
	3 Forest	-	-	-	-	2	5000	2	5000
	4 Anvaing	-	-	-	-	1	5000	1	5000
	5 Lahamade	-	-	-	-	1	1000	1	1000
Total		-	-	2	10.000	4	11.000	6	21.000
Lens	1 Cambon-Catellu	-	-	1	5000	-	-	1	5000
	2 Bauffe	-	-	-	-	1	1500	1	1500
	3 Sirault	-	-	-	-	1	3200	1	3200
Total		-	-	1	5000	2	4700	3	9700
Leuze	1 Ligue	-	-	4	5000	-	-	1	5000
Total		37	51.650	41	103.800	31	70.850	98	226.300

Enfin, si nous recherchons dans quelle mesure les emprunteurs ont utilisé l'assurance-vie, le tableau suivant nous renseignera complètement à ce point de vue.

ANNÉES	PRÊTS SANS ASSURANCE-VIE		PRÊTS AVEC ASSURANCE-VIE	
	Leur nombre	Leur importance	Leur nombre	Leur importance
1901	16	FRS. 34.500	8	FRS. 16.750
1902	15	42.250	20	61.800
1903	10	21.000	24	43.000
Total	40	98.150	52	121.550

Soit donc 98.150 francs de prêts sans assurance-vie, et 121.550 francs de prêts avec assurance-vie.

3^e Les prêts consentis pour dégrèvement.

Enfin il importe de rechercher dans quelle mesure la société « Propriétaire qui veut » a prêté en vue du dégrèvement des propriétés bâties ou en d'autres termes en vue de transformer en hypothèques amortissables, les hypothèques qui ne l'étaient pas. Le tableau suivant nous en donnera le détail pour 1901, 1902 et 1903.

Année	LOCALITÉ	Montant du prêt	Valeur des garanties	Durée	Mensualité
1901	Isèren	500	1.000	10	6,00
	Ath	1.500	4.000	20	11,00
	Bernassart	1.000	2.500	15	17,00
	Villars-St-Amant	1.000	3.000	15	9,00
	Hussignac	200	1.000	10	5,00
	Wodecq	1.500	2.500	25	8,00
	Wodecq	1.500	2.500	20	10,00
	Total	8.200	16.500	—	—
1902	Quevaucamps	2.500	4.000	15	21,00
1903	Lehamalde	1.000	1.800	15	9,00
	Medin-l'Évêque	2.500	5.500	25	24,00
	Ledesma	2.000	3.600	20	13,00
	Ath	3.100	4.500	25	20,00
	Total	10.600	15.400	—	—
Récapitulation	1901	8.200	16.500	—	—
	1902	2.500	4.000	—	—
	1903	10.600	15.400	—	—
	Total	21.300	35.900	—	—

Sur un total de 226.300 francs de prêts, la société a dû prêter 35.900 frs pour rendre amortissables les hypothèques grevant des immeubles bâtis réputés légalement habitations ouvrières, soit un peu plus de 1/6 du total des prêts. Nous avons vu que les sociétés d'habitations ouvrières ne sortaient pas de leur rôle en agissant de la sorte et qu'elles rendaient ainsi de signalés services.





Table des Matières

CHAP. I. Exposé théorique	3
I. Comment se présente le problème du crédit hypothécaire	3
II. Comment résoudre le problème du crédit hypothécaire	4
1° Les systèmes en présence	4
2° Le système qui préconise l'utilisation des sociétés d'habitations ouvrières	5
CHAP. II. Monographie de la société « Propriétaire qui vent »	6
I. Historique de la société	6
II. Son organisation interne	7
III. La marche des affaires et les opérations faites	9
1° Les capitaux utilisés par la société	9
2° L'utilisation de ces capitaux	10
3° Les prêts consentis pour dégrèvement	14



(Voir page précédente)

47. MONOGRAPHIE de la Caisse officielle d'assurance contre la grêle, par Malherbe	1,00
48. MONOGRAPHIE de la Caisse officielle d'assurance-grêle du Nord de l'Allemagne, par G. Malherbe	4,00
49. L'ASSURANCE ET LA REASSURANCE DU RÉTAIL BOVIN DANS LE HAINAUT par G. Malherbe	1,00
7° Les syndicats d'élevage.	
50. LES SYNDICATS D'ÉLEVAGE, par Miserez	2,00
51. MONOGRAPHIE DU SYNDICAT D'ÉLEVAGE DE MONTROEUL, par Malherbe	4,00
52. LES FÉDÉRATIONS DE SYNDICATS D'ÉLEVAGE. — Monographie de la Fédération suisse des syndicats d'élevage de race tachetée rouge, par G. Malherbe	4,00
53. LES SYNDICATS D'ÉLEVAGE. — Etudes sur les livres généalogiques et autres formulaires syndicaux, par G. Malherbe	1,00
8° Les laiteries coopératives.	
54. LES LAITIÈRES COOPÉRATIVES, par J. Trigaut	2,00
55. LES SYNDICATS DE LAITIÈRES, par Malherbe et Schreiber	1,00
56. LES FROMAGERIES COOPÉRATIVES, par Malherbe et Schreiber	1,00
57. LES MINQUES AU BEURRE COOPÉRATIVES. — Monographie de la minque fédérale de Hasselt, par G. Malherbe	1,00
9° Les œuvres agricoles diverses.	
58. LES DISTILLERIES AGRICOLES, par G. Malherbe et Téléphore Marbaix	0,50
59. LES COMICES AGRICOLES et leur réorganisation, par G. Malherbe	1,00
II. — Les œuvres sociales ouvrières.	
1° Les syndicats professionnels.	
60. LES SYNDICATS PROFESSIONNELS OUVRIERS, par G. Malherbe	0,50
61. L'ENSEIGNEMENT PROFESSIONNEL, par J. Trigaut	0,50
62. LES MUSÉES PROFESSIONNELS, par J. Trigaut	0,50
63. LES TRIBUNAUX PROFESSIONNELS et syndicaux, par G. Malherbe	1,00
64. CONFÉRENCES SUR LES ŒUVRES PROFESSIONNELLES par Trigaut	0,50
2° Les sociétés de secours mutuels.	
65. LES ŒUVRES DE PRÉVOYANCE ET D'ASSURANCE par G. Malherbe	1,00
66. LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA MUTUALITÉ, par G. Malherbe	0,50
67. LES MUTUALITÉS SACERDOTALES, par Meline	1,00
68. LES MUTUALITÉS FAMILIALES, par Malherbe	0,50
69. LES MUTUALITÉS POUR FEMMES, par Malherbe	0,50
70. LES MUTUALITÉS POUR ENFANTS, par Malherbe et F. Fournes	0,50
71. LA FÉDÉRATION DES SOCIÉTÉS MUTUALISTES ET LES CAISSES DE REASSURANCE par G. Malherbe	1,00
72. MONOGRAPHIE DE LA MUTUELLE S ^{te} MARTHE DE MONS par Malherbe	1,00
73. MONOGRAPHIE DE LA CAISSE DE REASSURANCE de Rensix, par Malherbe	1,00
74. L'ASSURANCE MUTUELLE POUR FRAIS FUNÉRAIRES, par Malherbe	1,00
75. LES CAISSES DE RETRAITE par G. Malherbe	1,00
76. UNE CONCEPTION NOUVELLE DE LA REASSURANCE EN MUTUALITÉ par G. Malherbe	1,00
3° Les sociétés d'habitations ouvrières.	
77. LES SOCIÉTÉS D'HABITATIONS OUVRIÈRES, guide pratique par G. Pourbaix	0,50
78. MONOGRAPHIE EXPLICATIVE de la société d'habitations ouvrières de Bièche, par G. Pourbaix	0,50
79. MONOGRAPHIE DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT ET DE CONSTRUCTION établies à Ath, par G. Malherbe	0,50
4° Les sociétés antialcooliques.	
80. LES SOCIÉTÉS DE TEMPERANCE par Malherbe et Lemmens	0,50
81. LES CABARETS OU OFFICINES DE CONSOMMATION ALCOOLIQUE, par Malherbe	4,00
5° Les œuvres de propagande sociale.	
82. LES ÉCOLES DE CONFÉRENCIERS populaires, par Pierre Paret	0,50
83. LES CERCLES D'ÉTUDES sociales, par Malherbe	0,50
84. LA BELGIQUE RÉPUBLICAINE ou les socialistes au pouvoir par T. Marbaix	0,50
85. CONFÉRENCE SUR LA COMMUNE de Paris et le socialisme belge par Marbaix	0,50
86. LES COMMUNARDS PARISIENS et les socialistes belges, par Marbaix	0,20
87. LES MONOGRAPHIES D'ŒUVRES SOCIALES, par Malherbe et Schreiber	1,00
III. — Les œuvres de petite bourgeoisie.	
88. LA COMPTABILITÉ DES PETITS COMMERÇANTS par Malherbe et Lambrechts	1,00
89. LA COMPTABILITÉ DES PETITS ARTISANS par Malherbe et Lambrechts	1,00
90. LES CHARPENTIERS, LES MENUISIERS ET LES EBENISTES. — Conseils pratiques aux petits patrons de l'industrie du bois par Malherbe et Lambrechts	1,00
91. LA PETITE INDUSTRIE DU BOIS à Ath, par G. Malherbe	1,00