



CERCLE D'ÉTUDES SOCIALES DE BINCHE.

Les Sociétés d'Habitations OUVRIÈRES

Monographie de la Société de Crédit
" Propriétaire qui veut ,,
et de la Société de Construction
" A chacun son toit ,,

PAR

Georges MALHERBE,

ADMINISTRATEUR DE CES DEUX SOCIÉTÉS

Prix : 1 FRANC.



UNIVERSIDAD COMERCIAL
DE DEUSTO
BIBLIOTECA

*Le cercle d'études sociales de Binche a publié et répandu depuis sa
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.

1903.



Les Sociétés d'Habitations ouvrières.

CHAPITRE I.

La société de crédit

„ Propriétaire qui veut „.

1. — Historique de la société.

1^o *Les travaux préliminaires à la fondation.*

C'est le 10 décembre 1900, à la réunion des membres protecteurs du Cercle Ouvrier d'Ath, que fut émise l'idée de voir établir des sociétés d'habitations ouvrières qui prendraient pour champ d'action tout l'arrondissement.

L'assemblée chargea de l'examen de cette proposition MM. U. Coppin, F. Deltenre, E. Godineau, E. Gorlia, A. Ligot, G. Malherbe et D. Van Molle.

La commission consacra ses réunions du 19 et du 21 du même mois à l'étude de la question qui lui était confiée, et exposa le résultat de ses travaux au Comité supérieur du Cercle le 23 décembre. Voici une analyse sommaire de ce rapport.

« Les sociétés d'habitations ouvrières, fondées en application de la loi du 9 août 1889, se constituent en la forme légale de sociétés anonymes ou de sociétés coopératives. Ces dernières, qui seraient l'idéal, sont de réalisation très difficile.

Elles ont pour objet exclusif, soit de faire des prêts en vue de la construction ou de l'achat, soit la construction, l'achat, la vente et la dation en location d'immeubles destinés à des habitations ouvrières. Il y a donc des sociétés de crédit et des sociétés de construction.

Elles atteignent le but spécial qui leur est assigné, à l'aide de fonds

souscrits et versés par leurs actionnaires, et des avances considérables qui leur sont faites par la Caisse d'Épargne.

Les premières prêtent, aux ouvriers qui veulent s'acheter ou se construire leur habitation, des sommes qui peuvent s'élever aux neuf dixièmes du coût total de l'immeuble dont l'acquisition est projetée. Il en résulte que l'emprunteur doit être lui-même en possession d'une valeur représentant le dixième de ce prix.

Cette situation empêche bien des travailleurs de recourir aux sociétés de crédit. Ici intervient la société de construction. Outre qu'elle peut se contenter de louer à des conditions avantageuses tant au point de vue hygiénique qu'à celui du taux du loyer, elle permet à ses locataires de devenir propriétaires, soit en leur donnant en location ses immeubles avec, de leur part, promesse d'achat, soit en majorant le loyer d'une somme minime mais suffisante pour leur assurer la propriété de la maison occupée, à l'expiration du contrat, soit encore en prenant sur leur tête une assurance mixte dont la valeur de rachat au bout de 2, 3, ou 5 ans équivaldra au dixième requis.

Le fait de l'existence d'une société de crédit dans l'arrondissement d'Ath n'arrêta pas la Commission. Considérant que là où une seconde, une troisième et même une quatrième société s'étaient créées à côté d'organismes déjà existants, le chiffre des opérations, loin de rester stationnaire, avait doublé, triplé et même quadruplé, elle conclut, tout en repoussant une idée quelconque de concurrence ou d'hostilité à la « Maison Ouvrière », à l'opportunité de la fondation d'une société de crédit et d'une société de construction.

Le Comité supérieur du Cercle approuva ces conclusions, mais il ne crut pas qu'il entrât dans ses attributions d'établir de telles sociétés dont le ressort embrasse tout l'arrondissement. Il encouragea la Commission d'études à marcher de l'avant et à se transformer en Commission d'organisation.

2^e La fondation des Sociétés.

La Commission changeant ainsi d'objet s'adjoignit MM. E. Baguet, Léon Cambier, Ed. Desmasure, et J. Gobeaux. Elle recruta des actionnaires et fut en cela puissamment aidée par diverses personnalités. Jour fut pris pour la constitution des sociétés.

Entre temps elle faisait des démarches pour obtenir l'agrément de la « Caisse générale d'épargne ».

Divers journaux ont publié le compte rendu de la réunion du 8 Février. Nous reproduisons l'un d'eux.

« De nombreuses personnalités étaient accourues à l'appel de la Commission. Mgr. l'Evêque de Tournai s'était fait représenter par M. le chanoine Douterlungne.

« M. Emile Gorlia, juge de paix du canton d'Ath, préside, assisté au bureau de MM. l'Abbé Georges Malherbe, vicaire de St-Jullen, et Emile Godineau, professeur à l'Athénée royal.

« Vous connaissez, dit-il, l'objet de notre réunion de ce jour. Au surplus, vous entendrez tout à l'heure la parole éloquente d'un homme d'œuvres éminent, qui, passant de la théorie aux actes, a créé quantité d'organismes. Je veux parler de M. l'abbé Pierre Paret, le zélé vicaire de Thuin, qui a bien voulu nous apporter le concours de sa voix chaude et persuasive.

« M. l'abbé Paret prend la parole. Et d'abord, dit-il, il y a lieu de s'occuper des logements ouvriers. Les enquêtes démontrent l'urgence de cette question aux divers points de vue hygiénique, moral, économique et social. Et dans de telles œuvres, les catholiques doivent à leur nom et à leurs croyances de prendre la tête du mouvement.

« Les sociétés d'habitations ouvrières sont de deux sortes : les unes prêtent en vue de la construction et de l'achat de maisons, les autres construisent, vendent et louent.

« L'un et l'autre genre présentent de nombreux avantages. A l'ouvrier, les sociétés de crédit avancent, à taux modéré, pour une durée qui peut s'étendre jusqu'à 25 ans, les 9/10 de la somme nécessaire pour qu'il devienne immédiatement propriétaire de son habitation. Grâce à une organisation toute spéciale, elles exemptent l'emprunteur malade du remboursement tant que se prolonge sa maladie, et, au cas de mort du chef de famille, ses héritiers recueillent la maison quitte et libre de toutes charges. L'ouvrier qui passe par leur intermédiaire ne paye que la moitié des droits fiscaux et d'honoraires, et il peut être exempté de la contribution personnelle. Quant aux sociétés de construction, elles permettent de louer aux travailleurs des immeubles établis dans les meilleures conditions hygiéniques et, s'ils veulent acquérir leur habitation, elles leur procurent le moyen de se constituer le dixième du capital nécessaire qui pourrait leur manquer.

« D'autre part, si l'on examine la question au point de vue des actionnaires, on verra qu'il se pourrait trouver des placements plus rémunérateurs ; de plus sûrs, point. C'est du 3 % consolidé.

« Dans une brillante péroraison, l'orateur engage l'assemblée à fonder les deux sociétés.

« Des applaudissements nourris accueillent la conclusion de cette conférence si serrée. L'éloquence de M. Paret, faite toute de conviction profonde et intime, a persuadé l'auditoire »

« Les actes de la société de crédit « Propriétaire qui Veut » et de la Société de construction « A Chacun son Toit » sont immédiatement passés par devant Maîtres Despret et De Moor. Le capital social de 50,000 francs est souscrit avec enthousiasme pour chacune des deux sociétés, et un dixième versé sur-le-champ par les 119 fondateurs de la première, et les 92 de la seconde. L'assemblée générale procède à l'élection des administrateurs et des commissaires. Les membres du Conseil sont : MM. Bagnet, Canon, Coppin, Jadot, Malherbe et Van Molle ; les commissaires : MM. Ed. Desmasure, Gobeaux et Godineau. »

Avant de clore cette partie, ajoutons que les Conseils d'administration ont choisi dans leur première réunion M. A. Ligot comme secrétaire-trésorier. Les sociétés étaient donc légalement constituées et pouvaient commencer leurs opérations. Mais avant de dire quelle a été leur activité pendant leurs deux premières années d'existence, disons un mot de leur organisation intérieure.

II. — Organisation de cette société.

La société de crédit « Propriétaire qui veut » est une société d'habitations ouvrières, créée en conformité avec la loi de 1899.

Constituée principalement en vue de consentir des prêts pour habitations ouvrières, cette société accorde des avances aux personnes qui désirent soit acheter une maison pour leur usage personnel, soit se construire une maison selon leur goût, soit améliorer ou agrandir un immeuble qu'elles possèdent, soit rembourser une hypothèque ou une rente qui grève leur maison.

Le montant des avances ne peut dépasser 5000 francs, et l'immeuble en vue duquel on emprunte, ne peut avoir une valeur supérieure à 5,500 francs.

Tous, ouvriers ou non ouvriers, peuvent obtenir des avances de fonds, mais les ouvriers seuls jouissent des exemptions fiscales et des réductions diverses que la loi leur réserve.

L'emprunteur ne peut posséder d'autre immeuble que celui pour lequel il emprunte, et cet immeuble, il doit l'habiter personnellement.

Le remboursement de l'emprunt s'effectue par versements mensuels qu'on nomme mensualités. Ce remboursement peut se faire en 10, 15, 20 ou

25 ans au gré de l'emprunteur qui peut du reste toujours se libérer avant le terme primitivement choisi par lui.

L'emprunt peut se faire avec combinaison d'assurance sur la vie. Dans ce cas, si l'emprunteur meurt avant le terme extrême fixé pour le remboursement, l'immeuble passe à ses héritiers, quitte et libre de toute charge ; la maison est à eux et ils n'ont absolument plus rien à payer.

Le conseil d'administration et le conseil de surveillance de la société de crédit « Propriétaire qui veut » sont constitués comme suit :

Conseil d'administration : Président, M. le docteur Bagnet ; 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, Jules Gobeaux et Emile Godineau.

Secrétaire-Trésorier : M. Adolphe Ligot.

Lors de l'assemblée générale du 12 mars 1903, M. Jules Gobeaux a été remplacé comme commissaire par M. Adolphe Ligot, et le conseil d'administration a confié les fonctions de Secrétaire-Trésorier à M. Paul Sandras. M. Jules Gobeaux a donné sa démission parce qu'il a quitté le pays, et M. Ligot a résilié ses fonctions parce que ses multiples occupations personnelles ne lui permettent plus de consacrer son temps aux affaires de la société.

Désormais, en conséquence d'une décision prise par le conseil d'administration, les emprunteurs devront payer leur mensualité au siège social de la société. Le Secrétaire-Trésorier se trouvera donc à leur disposition le premier dimanche et le premier jeudi de chaque mois, au Cercle ouvrier d'Ath, rue du Mouton, 5, de 8 1/2 à 11 heures du matin.

Tel est le mécanisme de cette société. Nous allons maintenant voir le détail des opérations qu'elle a faites pendant ses deux premiers exercices sociaux.

III. — Les opérations faites par la société.

Nous allons examiner quelles sont les opérations que la société a faites depuis les débuts de son existence, jusqu'au 31 décembre 1902.

§ I. LE CAPITAL SOCIAL ET LE CAPITAL EMPRUNTÉ.

La société fait les opérations de prêts pour habitations ouvrières avec son propre capital et avec les fonds que lui avance la Caisse générale d'épargne sous la garantie de l'Etat.

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 en 1901 et en 1902, est le suivant :

Capital versé	Fres 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
Total	137.000.00

La société a donc eu à sa disposition, depuis sa fondation jusqu'au 31 décembre 1902, 137.000 francs, dont cinq mille proviennent du capital versé par les actionnaires, et 132.000, de la Caisse générale d'épargne sous la garantie de l'Etat. Les avances de la Caisse d'épargne lui ont été transmises aux dates suivantes :

1901	1 ^{er} juin	Fres 22.500	
	15 octobre	" 15.000	
	1 décembre	" 14.000	
	Total		51.500
1902	27 février	Fres 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
	Total général		132.000

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

LES MOIS	LE TOTAL DES MENSUALITÉS REÇUES	
	1901	1902
	Fres	Fres
Janvier	—	463.00
Février	—	421.00
Mars	—	402.00
Avril	—	431.00
Mai	29.00	745.00
Juin	65.00	542.00
Juillet	61.00	776.00
Août	104.00	631.00
Septembre	114.00	1071.00
Octobre	227.00	986.00
Novembre	258.00	851.00
Décembre	317.00	1472.00
Total	1.369.00	8.690.00
	9.855.00	

Il faut noter que plusieurs emprunteurs n'ont 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 9855 francs provenant du paiement des mensualités par les emprunteurs, nous voyons que la société de crédit « *Propriétaire qui veut* » a pu disposer pendant ses deux premiers exercices sociaux, des capitaux suivants :

Capital versé	Fres 5.000
Avances de la Caisse d'épargne	" 132.000
Mensualités	" 9.855
	146.855

§ II. — LES PRÊTS CONSENTIS AVEC CE CAPITAL.

1^o La statistique détaillée des prêts.

Le tableau suivant nous donnera pour l'exercice 1901, la statistique détaillée des prêts consentis par la société de crédit « *Propriétaire qui veut* ». Nous y voyons la profession de l'emprunteur, le montant et la durée

2° *Le nombre et le montant des prêts par mois.*

Le tableau suivant nous donnera le nombre et le montant des prêts effectués, mois par mois, du 1^{er} avril 1901 au 31 décembre 1902.

Mois	Les prêts en 1901		Les prêts en 1902	
	Nombre	Montant	Nombre	Montant
Janvier	—	frs.	—	frs.
Février	—	—	2	2.000
Mars	—	—	7	17.900
Avril	1	2.000	3	2.650
Mai	3	6.200	6	17.700
Juin	1	1.750	4	12.000
Juillet	1	2.000	5	11.650
Août	2	4.150	5	13.650
Septembre	5	10.000	—	—
Octobre	4	9.000	3	9.300
Novembre	6	11.000	1	2.500
Décembre	2	5.500	2	8.700
Total.	26	51.650	41	103.800

3° *La distribution des prêts par localité.*

Les prêts se répartissent de la manière suivante, d'après les localités où habitent les emprunteurs, en 1901.

Localités	Nombre des prêts	Montant des prêts
1° Ath	4	9350
2° Meslin-l'Evêque	4	5150
3° Wodecq	4	10100
4° Chièvres	3	6000
5° Basècles	2	4750
6° Bernissart	2	4800
7° Isières	2	4100
8° Ghislenghien	1	3000
9° Autre	1	1000
10° Villers St-Amand	1	1200
11° Tongre Notre-Dame	1	2000
12° Husseignies	1	200
Total	26	51.650

Voyons maintenant, comment cette même répartition s'est faite en 1902.

Localités	Nombre des prêts	Montant des prêts
1° Ath	10	frs 26150
2° Meslin-l'Evêque	1	1400
3° Mainvault	1	1500
4° Isières	2	2500
5° Lanquesaint	1	2100
6° Rebaix	1	1400
7° Bouvignies	1	800
8° Chièvres	5	12450
9° Mailles	1	5000
10° Husseignies	1	450
11° Grosage	3	4150
12° Flobecq	1	3000
13° Wodecq	1	4500
14° Ellezelles	1	2000
15° Quevaucamps	2	5300
16° Basècles	2	3400
17° Ellignies St-Anne	1	1800
18° Bernissart	1	3700
19° Grandglise	1	2500
20° Arc-Ainières	1	5000
21° Hacquegnies	1	5000
22° Cambron-Casteau	1	5000
23° Ligne	1	5000
Total	41	103.800

Le champ d'action de la société de crédit « Propriétaire qui veut » s'élargit donc de plus en plus. En 1901, les emprunteurs habitaient 12 localités différentes ; en 1902, ce nombre passe à 23.

4° *La répartition des prêts par canton.*

La répartition par canton s'établit également de la manière suivante, pour chacun des cantons où habitaient les emprunteurs. Examinons d'abord les chiffres de l'exercice 1901.

Cantons	Nombre de prêts	Montant des prêts
Ath	11	frs 21.000
Chièvres	7	10.400
Flobecq	4	10.100
Quevaucamps	4	9.550
Total	26	51.050

Voyons maintenant comment se fait cette même répartition pour l'exercice 1902 :

Cantons	Nombres des prêts	Montant des prêts
Ath	17	frs 35,850
Chièvres	40	22,050
Flobecq	3	9,500
Quevaucamps	7	16,400
Frasnes	2	10,000
Lens	1	5,000
Leuze	1	5,000
Total	41	103,800

En 1901, 4 cantons seulement ont profité des avantages que procure à ses emprunteurs la société de crédit. En 1902, ce chiffre est monté à 7.

5° L'assurance-vie.

Le tableau suivant nous indiquera le nombre et le montant des prêts consentis avec ou sans assurance-vie.

Années	Prêts sans assurance-vie		Prêts avec assurance-vie	
	Leur nombre	Leur importance	Leur nombre	Leur importance
1901	18	frs. 34,900	8	frs. 16,750
1902	15	42,800	20	61,500
Total	33	77,700	28	78,250

Les prêts avec assurance-vie dépassent donc comme nombre et comme valeur les prêts consentis sans combinaison d'assurance sur la vie. Cette situation est des plus heureuses, car l'assurance sur la vie augmente les garanties dont la société a besoin pour ses opérations de prêts, et elle prémunit la famille des emprunteurs contre les risques de mort prématurée.

§ II. — LES COMPTES ET LE BILAN.

Il importe maintenant d'examiner les comptes et le bilan de la société de crédit. « Propriétaire qui veut » pour chacun des deux premiers exercices sociaux.

1° Le bilan et les comptes de l'exercice 1901.

Voyons d'abord le bilan de l'exercice 1901.

ACTIF		PASSIF	
	FRCS		FRCS
1° Capital souscrit et non versé	45,000.00	1° Capital souscrit . . .	50,000.00
2° Caisse	3,47	2° Avances de la caisse d'épargne	51,500.00
3° Compte-courant à la caisse d'épargne . . .	5,458.65	3° Créiteurs divers . . .	523.75
4° Débiteurs hypothécaires	51,045.82		
5° Frais de 1 ^{er} établissement	543.47		
6° Divers	2.64		
Total	102,023.75	Total	102,023.75

L'exercice se termine par un mali de 2 frs 64. Cette situation trouve son explication dans le fait suivant : la société n'est entrée en activité qu'en avril, les affaires faites furent relativement restreintes et ne se développèrent que progressivement. D'autre part, les frais généraux sont plus onéreux aux périodes de début, d'autant plus qu'aux frais d'administration ordinaires, venait s'adjoindre l'amortissement de 1/10 des frais de premier établissement.

Le compte des profits et pertes s'établit comme suit pour le même exercice :

DÉBIT		CRÉDIT	
	FRCS		FRCS
1° Frais généraux	449.00	1° Produit des prêts hypothécaires	530.82
2° Amortissement de 1/10 des frais de premier établissement	60.36	2° Produits des dépôts en compte-courant	498.65
3° Intérêts dûs à la Caisse d'épargne	523.75	3° Mali	2.64
Total	732.11	Total	732.11

Les frais d'administration se sont distribués, en 1901, en 2 catégories : les frais de premier établissement, et les frais d'administration ordinaires.

Le détail des frais de premier établissement s'établit comme suit :

Impressions des actions et frais de timbres . . .	fr. 147,50
Achat des registres et livres sociaux . . .	71,18
Frais d'acte payés au notaire Despret. . .	384,95
Total	603,53
Frais d'administration en 1901	149,00
Total	752,53

soit un total général de 752 fr. 53 de frais pour l'exercice 1901. La société aurait pu réclamer le paiement d'un droit d'entrée en vue de couvrir les frais de premier établissement. Elle a préféré ne pas le faire.

2° Le bilan et les comptes en 1902.

Le bilan de l'exercice 1902 s'établit comme suit :

ACTIF		PASSIF	
	FRCS		FRS
1° Capital souscrit et non versé	45,000,00	1° Capital souscrit	50,000,00
2° Solde en caisse	37,92	2° Intérêts dus pour les avances de la Caisse d'épargne	2,782,42
3° Solde du compte-courant	423,38	3° Avances de la Caisse d'épargne	132,000,00
4° Sommes restant dues par les emprunteurs hypothécaires	439,587,53	4° Bénéfices	451,23
5° Frais de 1 ^{er} établissement restant à amortir (8/10)	482,81		
Total	185,233,63	Total	185,233,65

Le bénéfice réalisé, déduction faite des frais généraux, s'est donc élevé à 451 francs 23 centimes. Par décision de l'assemblée générale, il a été réparti comme suit : 150 francs ont été attribués aux actionnaires comme rémunération du capital qu'ils ont versé, et le reste, soit 301 frs 23 a été versé à la réserve.

Le compte des profits et pertes de la Société « Propriétaire qui veut » s'établit donc de la manière suivante pour l'exercice 1902.

DÉBIT		CRÉDIT	
	FRS		FRS
1° Déficit de l'exercice 1901	2,64	1° Intérêts des dépôts en compte-courant	63,34
2° Frais généraux	698,92	2° Produit des prêts hypothécaires	3,946,58
3° Frais de 1 ^{er} établissement (amort. de 4/10)	60,36		
4° Intérêts dus pour les avances de la Caisse d'épargne	2,782,42		
5° Intérêts d'un emprunt	44,35		
6° Dividendes aux actionnaires	150,00		
7° Réserve	301,23		
Total	4,009,92	Total	4,009,92

Les frais généraux se sont élevés à 700 francs environ, en 1902. Dans ce chiffre, sont comprises les dépenses faites pour les correspondances, pour l'éclairage et le chauffage, et pour les frais de déplacement payés aux membres du conseil d'administration pour les voyages qu'ils doivent faire dans les différentes localités habitées par les emprunteurs.

L'activité sociale de la société de crédit « Propriétaire qui veut » a donc été véritablement remarquable. Par le nombre et par l'importance des prêts qu'elle a faits, par la souplesse qu'elle a su donner à ses opérations de crédit, par l'extension, de jour en jour plus grande, de son champ d'action, elle mérite incontestablement d'être citée parmi les mieux organisées et les plus actives de notre pays. On ne saurait trop féliciter tous ceux qui ont contribué à cet heureux résultat, et notamment M. E. Baguet, président du Conseil d'administration et les autres Membres des deux Conseils.

CHAPITRE II.

La société de Construction

« A chacun son toit »,

I. — Historique de la société.

La société de construction « A chacun son toit » a été fondée en même temps que la société de crédit « Propriétaire qui veut ». Dans la pensée de leurs fondateurs, ces deux sociétés devaient se donner un mutuel appui et poursuivre, de commun accord, le but qu'elles se sont proposé c'est-à-

dire la multiplication des logements salubres et à bon marché, dont les ouvriers deviendraient propriétaires, aux meilleures conditions.

Le premier soin du conseil d'administration fut de se mettre en rapport avec la Caisse Générale d'Épargne sous la garantie de l'État, en vue d'obtenir les avances et les fonds dont il avait besoin pour entrer en activité. Ces démarches obtinrent plein succès, et dès le 23 mai, une première avance de 22.500 francs était mise à la disposition de la société.

La première année sociale fut entièrement consacrée à la recherche d'un terrain propice aux constructions projetées. De nombreuses démarches furent faites sans succès, et plusieurs négociations furent entamées, mais sans donner aucun résultat. Enfin, la société put se rendre acquéreur d'un terrain situé à Maffles et qui semblait réunir toutes les conditions requises pour semblable entreprise.

L'exercice 1902 fut entièrement consacré aux opérations de constructions. Les travaux préparatoires demandèrent de longues études et de minutieuses enquêtes. Nombreuses sont en effet les questions que soulève le problème de la construction de logements ouvriers : quel type de maison convient-il d'adopter ? Faut-il adopter un type uniforme ou établir une variété dans les plans et dans les dimensions ? Combien de maisons est-il opportun de bâtir une première année ? Faut-il bâtir les maisons projetées, par adjudication ou par un autre système ? Toutes ces questions furent longuement discutées en conseil, et finalement, il fut résolu de ne bâtir que 17 maisons, de les faire d'après trois types différents, et de traiter directement avec un entrepreneur, sans aucune espèce d'adjudication. La présence, dans le conseil d'administration, d'un entrepreneur expérimenté, M. Van Molle, rendait possible cette manière de procéder.

Les plans et devis furent longuement discutés par les administrateurs, et enfin l'entreprise fut confiée à M. Pieman, architecte, demeurant à Maffles. La suite de la présente étude nous donnera une idée plus complète de l'activité sociale de la société de construction « A chacun son toit » pendant les exercices 1901 et 1902.

II. — Son organisation

La société anonyme « A chacun son toit » est une société de construction. Elle achète ou construit des immeubles destinés à servir d'habitations ouvrières.

Ces immeubles, la société peut les louer ou les vendre. La location est ou bien une location pure et simple, ou bien une location avec promesse de

vente, ou bien une location avec institution d'assurance sur la vie. Quant aux ventes, la société peut les faire soit directement, soit à l'intervention de la société de crédit « Propriétaire qui veut ». Notons que ce dernier système a toutes nos préférences.

Le conseil d'administration et le conseil de surveillance de cette société sont composés comme suit :

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

Conseil de surveillance : MM. Edmond Desmasure, Jules Gobeaux et Emile Godineau.

Secrétaire-Trésorier : M. Adolphe Ligot.

Lors de l'assemblée générale du 12 mars 1903, M. Jules Gobeaux a été remplacé dans ses fonctions de commissaire par M. Adolphe Ligot. Celui-ci a été remplacé comme secrétaire-trésorier par M. Paul Sandras.

III. — Les opérations de la société.

§ I. — LE CAPITAL SOCIAL ET LE CAPITAL EMPRUNTÉ

Le capital social comprend le capital souscrit, le capital versé et les avances de la Caisse générale d'Épargne. Le capital souscrit est de 50.000 francs, sur lequel 1/10 seulement a été versé, soit 5.000 francs. La Caisse d'épargne avance d'abord la moitié du capital souscrit et non versé, puis la moitié de la valeur des immeubles appartenant la société. De ce double chef, la société « A chacun son toit » a pu disposer jusqu'ici, des capitaux suivants :

Capital versé	frs 5.000,00
Avances de la Caisse d'épargne sur capital non versé, le 23 mai 1901.	22.500,00
Avances sur la valeur des immeubles bâtis :	
Le 9 septembre 1902	frs 13.000,00
Le 25 novembre 1902	20.000,00
Total.	60.500,00

Soit un total de 60.500 que la société a eu à sa disposition dont 5.000 francs provenant des actionnaires, et 55.500 francs constituant les avances consenties par la Caisse d'Épargne.

En 1901, un actionnaire transféra ses 25 actions à une personne qui n'avait pas encore adhéré à la société. Conformément à la loi, celle-ci dut

verser un second dixième, soit 250 francs, et le capital versé par les actionnaires monta ainsi à 250 francs. Mais d'autre part, les avances de la Caisse d'Epargne sur capital non versé, doivent être diminuées d'une somme équivalant à la moitié de 250 francs, soit 125 francs, si bien que le capital social de la société se décompose actuellement comme suit :

Capital versé,	frs 5,250,00
Avances de la Caisse d'Epargne sur capital non versé	" 22,375,00
Avances sur la valeur des immeubles	" 33,000,00
Total	" 60,625,00

Soit un total de 60,625 francs.

§ II. — LES CONSTRUCTIONS FAITES AVEC CE CAPITAL.

1° L'achat du terrain.

La première des opérations à réaliser par la société de construction devait nécessairement avoir pour objet l'achat d'un terrain à bâtir. Après 8 mois de recherches ininterrompues, on put enfin découvrir et acheter à Maffles un terrain de 100 mètres de long sur 30 de profondeur, et dont trois côtés sont longés par un chemin public. Ce terrain qui fait face aux carrières de la Dendre est très bien situé. On y peut facilement construire 25 maisons ouvrières avec jardin. Le prix d'achat avec les frais s'est élevé à 10.437 frs et 6 centimes se répartissant comme suit :

Prix d'achat	frs 10,000,00
Frais d'acte	" 437,06
Total	10.437,06

2° Les opérations de construction.

En 1902, le conseil d'administration décida donc de construire un premier lot de 17 maisons, d'après trois types différents, se répartissant de la manière suivante :

NATURE DES LOTS	NOMBRE DE MAISONS
Grande maison	1
Maisons moyennes	6
Petites maisons	10
Total	17

L'entreprise fut confiée à M. Pieman, de Maffles, d'après un cahier des charges approuvé par le conseil d'administration. L'entrepreneur fut autorisé à établir une briquetterie sur le terrain de la société pour y faire les briques nécessaires aux constructions. Cette circonstance, ainsi que le nombre des maisons à construire, permit à l'entrepreneur d'accorder les meilleures conditions. La construction est actuellement achevée et la valeur des immeubles bâtis peut s'établir comme suit :

NATURE DES LOTS.	NOMBRE DES MAISONS.	VALEUR TOTALE.
Grande maison	1	frs 8 000
Maisons moyennes	6	24.000
Petites maisons	10	35.000
Total	17	67.000

Il reste encore à la société 8 ares 70 de terrain sur lesquels on peut bâtir 6 maisons. Tout est donc terminé, et le conseil d'administration s'occupe activement de louer ou de vendre les maisons qu'on a construites. C'est vers ce but que tendront tous ses efforts pendant l'exercice 1903.

§ III. — LES COMPTES ET LE BILAN.

1° Le bilan et les comptes de l'exercice 1901.

Le bilan de la société de construction « A chacun son toit » s'établit comme suit pour l'exercice 1901.

ACTIF		PASSIF	
	FRCS		FRCS
1° Capital souscrit et non versé	41.750,00	1° Capital souscrit	50.000,00
2° Caisse	44,68	2° Avance de la Caisse d'épargne	22.500,00
3° Caisse d'épargne, notre compte-courant	26.687,52	3° Créiteurs divers	426,56
4° Immeubles	1.050,00		
5° Frais de l'établissement	144,16		
6° Divers	3,20		
Total	72.926,56	Total	72.926,56

Le bilan se clôture par un mali de 3 francs 20. L'explication de ce déficit est la même que celle que nous avons donnée plus haut pour le mali

clôture du premier exercice de la Société de crédit « Propriétaire qui veut ». Le compte des profits et pertes s'établit de la manière suivante :

DEBIT		CRÉDIT	
1 ^{er} Frais généraux	FRCS 34,80	1 ^{er} Produits des dépôts en compte-courant	FRCS 497,52
2 ^{es} Frais de 1 ^{er} établissement (amortissement 1/10)	49,36	2 ^{es} Mail	3,20
3 ^{es} Intérêts dus à la Caisse d'épargne	416,56		
Total	500,72	Total	500,72

Les frais d'administration se sont distribués, en 1901, en deux catégories : les frais de premier établissement et les frais généraux ordinaires. Le détail des frais de premier établissement s'établit comme suit :

Impression des actions et frais de timbres	Frs. 147,40
Achat de registres et livres sociaux	35,42
Frais d'acte payés au notaire Demoor	310,70
Frais d'administration en 1901	493,52
	34,80
	528,32

Soit un total général de 528 francs 32 de frais pour l'exercice 1901. Notons que l'amortissement des frais de premier établissement se fait en dix ans ; la partie non amortie figure à l'actif du bilan de chaque exercice social.

2^o Le bilan et les comptes de l'exercice 1902.

Voici maintenant comment s'établit le bilan de l'exercice 1902 :

ACTIF		PASSIF	
1 ^{er} Capital souscrit et non versé	FR. 44.750,00	1 ^{er} Capital souscrit	FR. 50.000,00
2 ^{es} Caisse d'épargne, notre compte courant (Intérêts compris)	5.324,46	2 ^{es} Avances de la Caisse d'épargne	55.375,00
3 ^{es} Frais de 4 ^{es} établissement (8/10)	394,80	3 ^{es} Intérêts dus à la Caisse d'épargne	903,90
4 ^{es} Immeubles	70.000,00	4 ^{es} Divers	14.498,36
Total	120.479,26	Total	120.479,26

Les immeubles bâtis par la société valent donc (terrain compris) 70.000 francs. Quant au compte des profits et pertes, il s'établit comme suit :

DEBIT		CRÉDIT	
4 ^{es} Frais généraux	FR. 50,60	1 ^{er} Produit des dépôts en compte-courant	FR. 234,45
2 ^{es} Frais de premier établissement (amortissement de 1/10)	49,36	2 ^{es} Produit d'un prêt	14,35
3 ^{es} Intérêts dus à la Caisse d'épargne	903,90	3 ^{es} Divers	14.935,72
4 ^{es} Réserve	14.498,36		
Total	15.204,22	Total	15.204,22

Il sera impossible de porter un jugement définitif sur la société de construction « A chacun son toit », avant la fin de l'exercice 1902. Et en effet, cette société n'a traversé jusqu'ici, que les deux premiers stades de son activité : elle a acheté un terrain à bâtir, et elle vient de mener à bon terme la construction de 17 maisons. Reste donc à résoudre la question de la location ou de la vente des immeubles ainsi bâtis. Ce sera le but des efforts du Conseil d'administration, en 1903. Quoiqu'il en soit, l'affaire a été on ne peut mieux menée, jusqu'ici, ce dont on ne saurait trop louer MM. Baguet et Van Molla.

CONCLUSION

Telle a été l'activité de la société « Propriétaire qui veut » et de la société de construction « A chacun son toit ». Le lecteur impartial trouvera certainement que l'effort accompli a été immense et que les résultats obtenus sont des plus encourageants. Ceux-là seuls pourront critiquer qui auront su faire mieux et davantage.

ANNEXES

I. — Formulaire relatif aux renseignements à fournir par les emprunteurs.

Le tableau suivant constitue un modèle dûment rempli et contenant tous les renseignements que doivent fournir les emprunteurs qui désirent obtenir une avance de fonds.

Société Anonyme de Crédit : PROPRIÉTAIRE QUI VEUT.

QUESTIONNAIRE

à l'usage d's Membres du Conseil d'administration et des Comités cantonaux.

1° Nom et prénoms de l'emprunteur.	Dubois Jules-Joseph.
2° Lieu et date exacte de naissance.	Rebaix, le 7 Mars 1872.
3° Profession.	Menuisier.
4° Salaire journalier, ou appointement	3 francs 50 cent. en moyenne.
5° Domicile.	Rebaix, rue haute.
6° Etat civil, nombre et âge des enfants	Marie, 2 enfants : 5 et 2 ans.
7° Somme à emprunter.	2,400 frs.
8° Nombre d'années pour le remboursement	25 ans.
9° Le prêt est-il demandé avec assurance-vie	Oui.
10° De quelle somme l'emprunteur dispose-t-il?	J'avais 350 frs d'économie avec lesquels j'ai acheté un terrain.
11° Tient-il débit de boissons alcooliques?	Non.
1° Est-ce une MAISON A CONSTRUIRE?	Oui.
2° Contenance du terrain.	5 ares.
3° Emplacement.	A front de la rue d'Ath, à Rebaix.
4° Prix d'achat.	300 francs.
5° Le terrain est-il payé?	Oui.
6° Nom du Notaire qui a passé l'acte.	M ^r Lejeune à Ath.
7° Coût approximatif de la construct. projetée	2,750 frs.
1° Est-ce une MAISON CONSTRUITE?	Non.
2° Prix d'achat.	
3° Contenance totale du terrain.	
4° L'immeuble est-il assuré contre l'incendie?	
5° A quelle compagnie et pour quelle somme?	
6° Est-il libre de toute charge?	

Vu et approuvé, Rebaix le 25 Mars 1903.

LE DEMANDEUR,
DUBOIS JULES.

N.-B. — Demande examinée en séance du Conseil, le 23 avril 1902.

Décision prise : Admise.

II. — Tarif des mensualités à payer par les emprunteurs.

Le tableau suivant nous donne le tarif des mensualités à payer par l'emprunteur d'un capital de mille francs.

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	73 58	82 84	64 01	73 58
22	"	131 92	"	98 90	"	82 96	"	73 69
23	"	132 01	"	99 10	"	83 08	"	73 88
24	"	132 10	"	99 21	"	83 21	"	74 "
25	"	132 19	"	99 32	"	83 34	"	74 15
26	"	132 29	"	99 44	"	83 49	"	74 33
27	"	132 38	"	99 56	"	83 69	"	74 51
28	"	132 50	"	99 70	"	83 80	"	74 70
29	"	132 61	"	99 84	"	83 97	"	74 91
30	"	132 74	"	99 99	"	84 15	"	75 13
31	"	132 87	"	100 15	"	84 35	"	75 37
32	"	133 "	"	100 32	"	84 56	"	75 63
33	"	133 15	"	100 51	"	84 78	"	75 91
34	"	133 31	"	100 71	"	85 03	"	76 21
35	"	133 49	"	100 92	"	85 30	"	76 53
36	"	133 67	"	101 15	"	85 58	"	76 88
37	"	133 87	"	101 40	"	85 90	"	77 26
38	"	134 09	"	101 67	"	86 23	"	77 67
39	"	134 32	"	101 96	"	86 60	"	78 12
40	"	134 57	"	102 28	"	86 99	64 01	78 60
41	"	134 84	"	102 63	"	87 41		
42	"	135 12	"	103 "	"	87 88		
43	"	135 44	"	103 40	"	88 38		
44	"	135 78	"	103 84	"	88 92		
45	"	136 15	"	104 32	73 58	89 51		
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 l'intérêt de l'emprunt.

Table des matières.

CHAP. I. La société de crédit « Propriétaire qui veut »	3
I. Historique de la société	3
1 ^{re} Les travaux préliminaires à la fondation	3
2 ^{re} La fondation des sociétés	4
II. Organisation interne de la société	6
III. Les opérations faites par la société	7
§ I. Le capital social et le capital emprunté	8
§ II. Les prêts consentis avec le capital	9
1 ^{re} La statistique détaillée des prêts consentis	9
2 ^{re} Le nombre et le montant des prêts, par mois	12
3 ^{re} La distribution des prêts, par localité	12
4 ^{re} La répartition des prêts, par canton	13
5 ^{re} Les prêts avec assurance-vie	14
§ III. Les comptes et le bilan	14
1 ^{re} Le bilan et les comptes de l'exercice 1901	15
2 ^{re} Le bilan et les comptes de l'exercice 1902	16
CHAP. II. La société de construction « A chacun son toit »	17
I. Historique de la société	17
II. Organisation interne de la société	18
III. Les opérations faites par la société	19
§ I. Le capital social et le capital emprunté	19
§ II. Les constructions faites avec ce capital	20
1 ^{re} L'achat du terrain	20
2 ^{re} Les opérations de construction	20
§ III. Les comptes et le bilan	21
1 ^{re} Le bilan et les comptes de l'exercice 1901	21
2 ^{re} Les comptes et le bilan de l'exercice 1902	22
Conclusion	23
Annexe	24
I. Formulaire relatif aux renseignements à fournir par les emprunteurs	24
II. Tarif des mensualités à payer par les emprunteurs	25