

## Collections électroniques de l'INHA

Actes de colloques et livres en ligne de l'Institut national d'histoire de l'art

2014

---

Gaston Ernest, *Les Logements à bon marché*, 1912



Publisher

Institut national d'histoire de l'art

Electronic version

URL: <http://inha.revues.org/6073>

ISSN: 2108-6419

### ELECTRONIC REFERENCE

**« GASTON ERNEST, *LES LOGEMENTS À BON MARCHÉ*, 1912 », IN NEIL MCWILLIAM, CATHERINE MÉNEUX AND JULIE RAMOS (DIR.), *L'ART SOCIAL DE LA RÉVOLUTION À LA GRANDE GUERRE. ANTHOLOGIE DE TEXTES SOURCES*, INHA (« SOURCES »), 2014 [ONLINE], ONLINE SINCE 15 JUNE 2014, CONNECTION ON 02 FEBRUARY 2017. URL : [HTTP://INHA.REVUES.ORG/6073](http://INHA.REVUES.ORG/6073)**

---

This text was automatically generated on 2 February 2017.

Tous droits réservés

---

## Gaston Ernest, *Les Logements à bon marché*, 1912

---

Introduction par Marie Gaimard

Retranscription d'un échange entre les architectes Gaston Ernest (1867-1949) et Alcide Vaillant (1840-1924), ce texte revient sur la question du logement social telle qu'elle se pose depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, et qui s'avère particulièrement pressante dans un contexte d'industrialisation massive et d'exode rural. Officiant essentiellement à Paris et sa région, G. Ernest est un observateur particulièrement averti des efforts entrepris en la matière puisqu'il a travaillé pour une Société d'habitation à bon marché (16<sup>e</sup> arrondissement) et suivi la construction de diverses infrastructures scolaires. En 1911, il est nommé architecte des PTT pour le programme parisien.

Si l'expression « logement ouvrier » est supplantée par une dénomination plus neutre - « habitation à bon marché » dès les années 1890, la morale du peuple demeure une préoccupation de premier ordre aux yeux des élites politiques comme des architectes. A cet effet, différentes typologies de logements avaient été proposées depuis les années 1830, partant de la caserne, vite délaissée au profit de la maison individuelle, censée responsabiliser le chef de famille. En raison de la pression démographique et du contexte foncier en métropole, le pavillon n'apparaît plus comme la solution idéale.

Au croisement des notions d'architecture, d'urbanisme - discipline émergente - et d'hygiène, de nouvelles formes, fruits de la collaboration entre médecins et architectes, sont envisagées au tournant du siècle. Le concours de la fondation Rothschild, lancé en 1904, fait preuve de ce climat d'émulation fructueuse, où ventilation et héliotropisme deviennent les fers de lance dans la lutte contre la tuberculose (DUMONT 1991). Gaston Ernest rejoint ici volontiers les tenants de cette architecture rationnelle, tels Augustin Rey, Henry Provensal ou Auguste Labussière.

Toutefois, l'action de ces grandes fondations privées apparaît encore insuffisante : l'intervention des pouvoirs publics est, dans ce texte, instamment demandée, à quelques mois de la loi du 23 décembre 1912, dite loi Bonnevey, qui autorise la création d'offices publics d'HBM. Si l'intervention municipale modifie les données financières, les modèles architecturaux développés dans la période précédente sont très fidèlement repris, comme en témoignent les programmes des concours d'HBM initiés par la Ville de Paris en 1913.

Naturellement, l'impulsion donnée par cette mesure historique n'a pu prendre toute sa dimension à deux ans à peine de la déclaration de la Première Guerre mondiale.

\*\*\*

Gaston ERNEST, « Société centrale des architectes. XLI<sup>e</sup> congrès des architectes français. Paris 24-29 juin 1912, séance du 28 juin 1912. Les logements à bon marché », *L'architecture*, n°46, 16 novembre 1912, p. 393-395. Extraits.

- 1 On peut dire de la question des logements à bon marché qu'elle est d'actualité. Même, à en croire les articles journaliers que publient les grands quotidiens sur la matière, elle paraît d'origine récente. Il n'en est rien ; bien au contraire, la question du taudis est très ancienne. Peut-être remonte-t-elle à la plus haute antiquité et a-t-elle toujours existé.
- 2 Ce qui est certain, c'est qu'il y a près de deux siècles, J.-J. Rousseau parlait déjà du danger social que crée l'entassement des humains sous un même toit.
- 3 Plus près de nous, et quelques uns de nos confrères se le rappellent encore, des tentatives furent faites sous Napoléon III pour remédier à la crise du logement. Des constructions furent élevées, mais qui n'eurent aucun succès auprès des ouvriers pour qui elles avaient été faites. On répandait le bruit que ces maisons avaient pour but, de réunir les prolétaires pour les surveiller et au besoin les opprimer plus facilement.
- 4 D'où vient donc que cette question déjà ancienne a pris une importance telle qu'elle a actuellement le premier rang dans les préoccupations de nos dirigeants ?
- 5 C'est qu'elle s'est aggravée depuis ces dernières années avec une telle intensité qu'elle menace le pays dans ses forces vives.
- 6 On est généralement d'accord pour attribuer cette redoutable aggravation au développement considérable de l'industrie, développement qui a provoqué la dépopulation des campagnes au profit des villes. [...]
- 7 La conséquence première du surpeuplement des villes est la hausse des loyers et par suite l'invasion des taudis, surtout pour les familles les plus nombreuses.
- 8 Il se passe ce fait étrange que le taudis est le plus souvent créé par le malheureux locataire à la recherche de l'abri pas trop cher et qui déclare se contenter non seulement de logis infects, mais encore de locaux qui n'ont jamais été destinés à l'habitation.
- 9 C'est ainsi qu'une famille de sept enfants logeait dans une ancienne remise abandonnée dont le toit délabré laissait passer le soleil et la pluie et dont la porte s'ouvrait sur une cour putride. Ces malheureux payaient 200 francs de loyer et considéraient leur propriétaire comme un bienfaiteur pour les avoir autorisés à habiter ce taudis dont on ne voulait plus pour des animaux.
- 10 A Paris, où se trouvaient, en 1899, 42.000 logements vacants, il n'y en a, en 1912, que 8.000. Si la proportion continue, il n'y en aura plus un seul dans quelques années. La hausse des loyers n'aura plus à cette époque aucune limite, la nécessité de se loger amenant la surenchère de la part des locataires eux-mêmes.
- 11 Cet entassement de la population dans des logements insalubres devait avoir la plus fâcheuse répercussion sur la santé et la moralité publiques. Et on constate, en effet, avec

tristesse, que la tuberculose, l'alcoolisme, et la mortalité infantile ont augmenté parallèlement.

- 12 Actuellement, sur cent décès de vingt à quarante ans, on en compte la moitié dus à la tuberculose.
- 13 La consommation d'absinthe, qui était de 3.000 hectolitres en 1870, est actuellement de 270.000 hectolitres, soit de 90 fois plus importante, et le cortège lamentable des aliénés, des dégénérés et des criminels a augmenté dans la même proportion.
- 14 Sur 1.000 enfants de moins d'un an, 160 meurent tous les ans. Cependant ils ne meurent pas de maladie, ils meurent faute de soins, d'air, de lumière. Dans les crèches, où les enfants sont soignés comme ils devraient l'être dans leur famille, il n'y a pas de mortalité infantile.
- 15 Cet ensemble de fléaux, qui pose la question de la race, devait émouvoir ceux qui se préoccupent de l'avenir du pays et qui pensent.
- 16 Le cri d'alarme fut donné par Cheysson, par Picot et par des législateurs, Siegfried, Strauss, Ribot.
- 17 Sous leur impulsion, une série de lois furent votées ayant pour but de favoriser en France la construction de maisons salubres à bon marché :
- 18 Les lois de 1894 (dite loi Siegfried) et de 1906 (dite loi Strauss) exonèrent le constructeur de ces maisons de l'impôt foncier et des portes et fenêtres pendant douze années. Elles donnent à ce constructeur la possibilité d'emprunter à la Caisse des dépôts et consignations et aux caisses d'épargne. Par contre, le constructeur ne doit pas louer ses logements au-dessus d'un prix indiqué dans un tableau annexé à la loi et fixé suivant l'importance des communes. Si les constructions sont faites par des sociétés, celles-ci ne doivent pas distribuer un dividende supérieur à 4 p. 100.
- 19 La loi 1908 (dite loi Ribot) a pour but l'accession à la petite propriété au moyen de prêts consentis à un taux très réduit, 2 à 2 fr. 50 p. 100 et dont l'importance peut aller jusqu'aux 5/6 de la valeur de la propriété, terrain et construction. Par contre, le propriétaire doit être peu fortuné, et s'engager à habiter lui-même sa maison.
- 20 Ces lois, et aussi le mouvement d'opinion créé simultanément, ont donné des résultats.
- 21 De nombreuses sociétés se sont fondées en France et notamment à Paris.
- 22 Le mouvement est cependant loin d'atteindre l'importance qu'il a prise en Belgique où, depuis la promulgation de lois similaires, une somme de 80 millions a été dépensée en habitations à bon marché. Or, cette somme, comparée à notre budget, représente pour nous un effort d'un demi-milliard.
- 23 Parmi les sociétés qui ont à Paris pris une place importante dans la construction d'Habitations à bon marché, citons :
- 24 La Fondation Rothschild ;  
Le Groupe des maisons ouvrières ;  
La Société des habitations économiques pour familles nombreuses ;  
La Société « Le Progrès » ;  
La Société des logements populaires hygiéniques ;  
La Fondation Singer-Polignac ;  
La Société anonyme des habitations à bon marché du XVI<sup>e</sup> arrondissement, etc.

- 25 Toutes ces sociétés ont créé des immeubles qui constituent des exemples et dont on peut tirer maintenant les données générales pour la réalisation du programme financier :
- 26 1° Avoir un terrain de forme convenable dont le prix ne dépasse pas 100 francs le mètre ;  
2° Construire à toute hauteur et en excellents matériaux à un prix ne dépassant pas 850 francs le mètre ;  
3° Rémunérer le capital à un taux maximum de 4. p. 100.
- 27 Pour le programme technique, il y a eu des flottements dans le début. Aujourd'hui, bien des points ont été élucidés : surface et disposition des pièces, W.-C. séparé pour chaque logement, eau sur l'évier, compteur divisionnaire, petit fourneau de cuisine.
- 28 Quelques questions ne sont pas encore éclaircies : salle à manger-cuisine ou cuisine séparée ? Les deux solutions ont leurs partisans et leurs adversaires. Carrelage ou parquet dans les chambres ? Le carrelage est froid, mais le parquet se prête facilement au développement des parasites. La solution serait peut-être dans le parquet sans joint, dit terrazzolith, lorsque l'usage en aura prouvé la durée.
- 29 Si les éléments techniques ne présentent aucune difficulté pour l'homme de l'Art qu'est l'architecte, la constitution d'une société d'habitations à bon marché peut lui paraître inabordable. Là encore, l'architecte peut avoir un rôle prépondérant à jouer et il peut s'en tirer avec honneur.
- 30 Il faut d'abord réunir un groupe de philanthropes convaincus et décidés - en dehors de tout parti politique ou de toute confession religieuse - à faire aboutir l'œuvre. Rédiger les statuts de la future société. Il y a des statuts-types, approuvés par le ministère du Travail, dont le libellé est mis gratuitement à la disposition des intéressés par la Société française des habitations à bon marché, 4, rue Lavoisier. Faire approuver les statuts en les envoyant au ministère du Travail, qui donne un arrêté très rapidement quand on prend les statuts-types. Les statuts approuvés, les fondateurs ont un délai de six mois pour constituer la Société, c'est-à-dire réunir le capital et convoquer l'assemblée générale constitutive. L'intervention d'un notaire est utile pour guider les fondateurs dans l'accomplissement des formalités nécessaires : déclaration à l'enregistrement, publications, etc. Quelques notaires - pas tous - font remise de leurs honoraires à l'œuvre.
- 31 D'ailleurs, la Société Centrale, qui s'honore d'avoir suivi et encouragé dans la mesure du possible le mouvement des habitations à bon marché, est à la disposition des fondateurs de sociétés pour leur donner tous les renseignements qui leur seraient nécessaires.
- 32 En même temps que l'œuvre des habitations à bon marché, se poursuit celle des cités-jardins.
- 33 Il est intéressant de distinguer ce qui, dans cette question, ressort de l'utopie et ce que peut être la réalité.
- 34 En présence de la difficulté de construire dans les grandes villes, en raison du prix des terrains et des constructions, on a eu l'idée de créer, de toutes pièces, d'autres villes dans les régions jusqu'ici désertes. Cette conception indique une mauvaise connaissance de la façon dont s'accroissent les villes.
- 35 Une ville dont le commerce s'accroît voit le surpeuplement se produire d'abord dans les locaux centraux. C'est autour de la grande place ou des rues les plus fréquentées que se produisent d'abord les utilisations de locaux impropres à l'habitation. Lorsque les locaux du centre sont surpeuplés, la demande de logement se faisant toujours plus grande, le prix des loyers augmente en même temps que la valeur des terrains. Le développement de

la ville exige de nouveaux édifices, écoles, bureaux de poste, mairie, théâtre, etc. Ces édifices qui se bâtissent dans le centre diminuent encore par leur construction, sur des immeubles expropriés, le nombre des logements. L'augmentation de la ville gagne donc peu à peu la périphérie, mais toujours au plus près et sans s'écarter jamais bien loin des endroits déjà surpeuplés.

- 36 Comment espérer qu'on pourrait, en construisant une ville ou un quartier assez loin des parties congestionnées, y loger l'excédent des habitants mal logés ? Il faudrait oublier que le surpeuplement est greffé au développement économique du commerce et de l'industrie.
- 37 L'expérience montre d'ailleurs que la construction des cités-jardins n'a jusqu'à présent réussi que lorsque des industriels, ayant fondé une usine, ont créé à proximité pour leurs ouvriers des constructions à bon marché.
- 38 Citons comme exemples à encourager les mines de Dourges, la Société Michelin à Clermont-Ferrand, les blanchisseries de Thaon, la cité des établissements Menier, etc.
- 39 La solution nous paraît être dans une conception plus modeste du problème :
- 40 Trouver dans un rayon qui ne soit pas très éloigné du centre congestionné, un grand terrain qui sera assaini, - coupé de voies comportant égouts, eau, gaz, - et ensuite loti. Ce terrain devra être assez près pour profiter de moyens de communications avec le centre, et assez éloigné pour que les marchands de terrain ne l'aient pas déjà acquis et majoré.
- 41 Quelques essais ont été faits dans ce sens autour de Paris. L'expérience n'est pas encore assez longue pour permettre de tirer une conclusion des résultats :
- 42 Le rapide exposé que nous venons de faire de la question des habitations à bon marché permet-il de juger l'œuvre ? Pouvons-nous espérer que le mouvement qui se développe sous l'effort des pouvoirs publics, de la presse et de l'opinion publique, pourra remédier aux terribles fléaux qui frappent le pays ?
- 43 Oui, mais il faut avoir le courage de le dire : malgré l'importance des efforts que nous avons signalés, ce qui est fait n'est rien à côté de ce qui reste à faire. De même qu'une expérience de laboratoire permet de fixer une application industrielle, en lui donnant le programme technique et les moyens d'exécution, de même l'état actuel de la question permet seulement d'envisager la solution d'une manière plus grandiose.
- 44 De nouvelles lois modifiant les précédentes et créant de nouveaux organes vont permettre le développement des constructions ouvrières.
- 45 La Ville de Paris vient de voter un emprunt de 200 millions qui sera consacré uniquement à ces constructions. C'est un premier pas dans l'application en grand de ces lois.
- 46 Aussi la Société Centrale a pensé que le moment était venu pour l'architecte d'étudier la question du logement ouvrier et de se familiariser avec elle.
- 47 Le rôle de l'architecte, non seulement dans les constructions mais aussi dans les fondations de sociétés, sera important.
- 48 Qu'on ne dise pas que ces études sont au-dessous du niveau artistique où les architectes aiment à se maintenir. C'est une erreur de croire qu'on ne puisse mettre une note d'art dans une construction si modeste qu'elle soit.
- 49 Et en se plaçant à un autre point de vue, aimé aussi des architectes, celui de la solidarité sociale, n'oublions pas qu'en contribuant à chercher la solution de la question du

logement ouvrier, nous travaillons en même temps à celle qui est liée intimement avec elle : la question de la race et des destinées du pays.

50 GASTON ERNEST

51 M. VAILLANT. - Sur la principale visée, sur l'esprit général de la communication de M. G. Ernest, je suis d'accord et bien d'accord avec lui. Mais il m'est impossible d'accorder, comme lui, au logement, un rôle plus important que celui appartenant à l'homme. C'est le contraire qui est vrai. Il n'est pas exact d'attribuer les ravages de la tuberculose à la seule action du logement malsain. Outre que le logement est facilement rendu malsain par l'impéritie de l'occupant, la tuberculose frappant aussi ceux qui habitent des logis sains et bien tenus, il semble prouvé, aujourd'hui, qu'elle est contagieuse : la sueur serait l'élément de contagion. Toutefois, personne ici, ne met en doute l'influence protectrice d'un logis salubrement organisé, à la condition qu'il soit toujours bien tenu et utilisé, c'est une condition *sine qua non*. J'appuie donc les vœux, les espoirs et les efforts que M. Ernest veut susciter.

52 Mais on ne réussira qu'à une condition : c'est que les pouvoirs publics ralentiront et même paralyseront l'émigration des populations campagnardes dans les villes. L'insalubrité des logis urbains est consécutive de la dépopulation des campagnes, où l'ouvrier devient si rare que les patrons sont obligés de faire appel à la main-d'œuvre étrangère en dépit du grand développement de l'emploi des machines. La tuberculose attribuée à l'insalubrité du logement, mal tenu par des campagnards habitués aux grands espaces et au grand air, est plus attribuable encore à la dépression du changement de vie et aussi aux plaisirs des villes dont on abuse. L'alcoolisme n'est pas non plus la conséquence du logement urbain. Le fléau n'est pas particulier à la ville. La cause est morale, elle est économique et autre chose encore. Ce sont ces causes qu'il faut détruire d'abord. Quant au logis insalubre, il n'y a qu'à en interdire la location et à y tenir la main. Il n'y a pas besoin d'expropriation. Après cela, je suis en parfaite communion d'idées avec M. G. Ernest.

---

## INDEX

**Subjects:** Architecture, Fondation Rothschild, Habitations à bon marché, Hygiénisme, Urbanisme

**Mots-clés:** Architecture, Fondation Rothschild, Habitations à bon marché, Hygiénisme, Urbanisme