

CONGRÈS DE LA PROPRIÉTÉ BATIE DE FRANCE

LYON 1894

SECTION VI



LA SOCIÉTÉ ANONYME

DES

LOGEMENTS ÉCONOMIQUES

DE LYON



RAPPORT

PAR

M. ALPHONSE GOURD

Docteur en Droit

Avocat à la Cour d'Appel de Lyon

Conseiller Général du Rhône



LYON

IMPRIMERIE DU SALUT PUBLIC

71, Rue Molière, 71

—
1894

LA
SOCIÉTÉ ANONYME DES LOGEMENTS ÉCONOMIQUES
DE LYON

MESSIEURS,

Tout a été dit des inconvénients, du danger, du fléau des mauvais logements des petits employés et de la classe ouvrière. Pour ne citer que les meilleurs, les livres de MM. Jules Simon, Georges Picot, Arthur Raffalovich, ont jeté sur ce mal une éclatante et effrayante lumière.

Tout a été dit encore du devoir social de travailler à le restreindre, et, s'il est possible, à le supprimer. Tout même l'a été des remèdes que la théorie a imaginés ou que l'expérience recommande. Du moins, si quelque rare lacune subsistait, les travaux que vous ont présentés ou vont vous soumettre plusieurs de nos collègues la comblent, à n'en pas douter. Ils pourraient facilement ne rien me laisser à dire, si, en réalité même, les travaux antérieurs n'avaient épuisé le sujet dont quelques personnes, plus bienveillantes pour moi que pour vous, m'ont prié de vous entretenir brièvement.

Il s'agit de l'œuvre qu'à entreprise la Société Anonyme des Logements Economiques de Lyon. Or, M. Mangini a écrit sur elle un très beau livre, des plus intéressants et, comme on dit aujourd'hui, des plus suggestifs. Les rapports des assemblées générales de 1891, 1892, 1893 et 1894, conduisent d'ailleurs presque jusqu'à cette heure l'histoire que notre Président laissait interrompue en 1891. Je ne pourrai que résumer devant vous les enseignements du livre et des rapports. Si, toutefois, comme il est possible, l'un et les autres ne sont pas aussi connus qu'ils méritent de l'être de nos collègues étrangers à Lyon, et si je parviens à inspirer à ceux-ci le désir de les connaître davantage, je n'aurai pas fait perdre à tous leur temps. Parler, à Lyon

même, d'une œuvre Lyonnaise ne sera pas, je l'espère, malséant, puisque le voisinage permettra de vérifier facilement l'exactitude des assertions du rapporteur. Choisir entre toutes, dans la région, où elle n'est pas la seule, l'entreprise de la Société Anonyme des Logements Economiques ne saurait offenser personne ; car aucun individu, aucune Société n'a fait des efforts tout ensemble plus considérables et plus heureux pour y améliorer la demeure du petit employé et de l'ouvrier. Si, enfin, je suis contraint de dire du bien de quelques-uns de mes concitoyens, le cas ne vous paraîtra pas sans doute pendable, quand vous saurez que j'ai le regret d'être demeuré personnellement étranger à leur généreuse initiative, à leur intelligente et énergique action.

La population de Lyon grandit. Dans un petit nombre d'années, elle vient de gagner 30,000 ou 40,000 âmes. En même temps, elle se déplaçait. Une partie de notre vieille industrie de la soie a certainement émigré vers les campagnes, et je crois volontiers que le plateau de la Croix-Rousse compte, à cette heure, comme on me l'affirme, une notable quantité de logements inoccupés. Mais de nouvelles industries se sont créées dans le prolongement des Brotteaux, de la Guillotière, du quartier de Perrache. Elles ont attiré de nombreux ouvriers que leur travail attache, en quelque sorte, au voisinage des usines. Une ville nouvelle s'est élevée, où une population déjà dense, toujours croissante, n'a trop souvent trouvé que des abris de toute manière insuffisants. Ce n'est pas dire assez. Nombre des logements abandonnés de la Croix-Rousse étaient, et d'autres, tout à côté, sont encore mauvais. Bien plus, il n'est pas une partie de la ville où les mauvais logements n'abondent. Qu'ils soient aussi radicalement défectueux que les fameuses courettes de Lille où que les demeures de certains quartiers de Londres dont M. Picot a fait une description si saisissante, je ne suis pas disposé à l'affirmer. Mais, à coup sûr, tant s'en faut qu'ils offrent l'espace, l'air, la lumière, qui constituent l'hygiène physique et même morale de l'habitation.

Nous étions nombreux sans doute à soupçonner ou à connaître et à déplorer le mal. Il n'y avait pas un de nous qui, au moins par hasard, n'eût visité quelqu'un de ces logis misérables où les nausées saisissent et où le cœur se serre de pitié. Nous n'avions pas tous le goût, le temps, surtout les moyens de jeter çà et là, par une étude d'ensemble, pour ainsi dire, les coups de sondes qui nous eussent fait connaître toute la portée du mal. Quatre de nos honorables concitoyens, qui ont la réputation méritée d'être des philanthropes à la fois très généreux et très clairvoyants, MM. Edouard Aynard, Joseph Gillet, Lucien et Félix Mangini, les jetèrent.

C'était en 1886. Ils confièrent une vaste enquête aux nombreux élèves et anciens élèves que compte dans toutes les parties de la ville,

parmi les ouvriers ou employés, la Société de l'Enseignement Professionnel du Rhône, à laquelle eux-mêmes avaient rendu et ne cessent de rendre de signalés services. L'enquête se fit, générale, complète, sûre, prompte. En quelques semaines les réponses à un questionnaire minutieux revenaient de tous côtés, identiques. C'était bien réellement aux quatre coins et au cœur de la ville, dans la ville entière en un mot, que les mauvais logements abondaient. L'étendue, l'intensité du mal, aurait pu décourager des hommes moins énergiques; elle surexcita l'ardeur de MM. Aynard, Gillet et Mangini. Ils eurent vite fait d'arrêter leur plan de campagne et ils le mirent aussitôt à exécution.

Le problème se posait ainsi. Était-il possible de procurer, pour le même prix, ou pour un prix inférieur, des logements spacieux, bien éclairés, bien aérés, aux gens qui en occupaient, auxquels manquaient l'air, la lumière, l'espace? Était-il possible de les procurer, non seulement à quelques-uns, mais à un grand nombre, et non seulement pendant un temps court et, en quelque sorte, par accident, mais pour une durée illimitée?

Les éléments de la solution paraissaient multiples. La cherté des logements vient d'ordinaire, vous le savez, de quelqu'une de ces trois causes, parfois de toutes trois combinées. L'entrepreneur a construit, sans argent disponible à lui; il a dû, dès lors, ou traiter, aux prix forts, avec les ouvriers, ou emprunter à intérêts plus ou moins considérables. L'entrepreneur ou le propriétaire aura quelque peu, dans certaines parties de la construction ou dans toutes, visé à l'effet ou à l'art; il aura voulu faire beau. Entrepreneur et propriétaire prétendent, non seulement recouvrer leurs débours et au-delà, mais réaliser le plus grand bénéfice possible; ils entendent que leur affaire soit excellente. Pour procurer des logements économiques, il faut les construire avec économie. Pour les construire avec économie, il faut employer aux travaux son propre argent et, sans négliger les précautions qui assurent la facilité de l'entretien, la solidité, la sécurité, la durée, proscrire les effets d'art inutiles ou, tout au moins, l'ornementation exagérée. Les logements construits, pour achever de les rendre économiques, il faut encore se décider à ne retirer du capital employé qu'un revenu modéré. Mais il faut rechercher et assurer ce dernier, pour donner à l'effort, à l'entreprise, la portée, l'étendue, la persistance. La charité, dont Dieu me garde de médire, n'a pas des ressources illimitées. Celles qu'elle a trouveront encore facilement leur emploi sans viser à l'amélioration des habitations de la classe ouvrière et des petits employés. Sollicitée sans cesse par des misères absolument urgentes, qui ne sont pas toujours de même nature, elle va au plus pressé, changeant, au besoin, le champ et variant les modes de son action. Les sources, auxquelles elle s'alimente, ne conservent pas, au reste, nécessairement et constamment une égale

abondance. En un mot, l'on ne saurait demander, avec des chances prolongées de succès, à la charité pure ce que l'on doit assez facilement obtenir de la philanthropie unie à l'intérêt. Il faut faire une œuvre philanthropique, qui soit, en même temps, une affaire suffisamment bonne. Enfin, un dernier élément de solution se trouve dans le chiffre des locations effectivement payées par les ménages d'ailleurs mal logés. Lyon compte environ 112,000 logements ou appartements. La statistique montre que pour 73,000, plus des 7/11, le loyer annuel est inférieur à 300 francs, et, pour 84,000, plus des 8/11, à 400 francs. Il paraît ne s'abaisser qu'exceptionnellement au dessous de 200 francs. C'est entre 200 et 400, plus particulièrement entre 300 et 400, qu'oscille le prix annuel de tant de détestables logements. C'est donc aussi entre ces limites qu'il faut fixer le prix des logements économiques. Voilà Messieurs, en quelques lignes, les données et, si je puis ainsi dire, la philosophie de l'entreprise qui allait être tentée sans délai et bientôt conduite au succès.

MM. Aynard, Gillet, Mangini, forment entre eux une Société au capital de 200.000 francs, dont chacun fournit le quart. Pour leur temps et leur peine, ils décident de ne s'allouer aucune rémunération. Ils s'interdisent de tirer de leur argent un intérêt supérieur à 4 0/0. Le quartier de la Mouche semble le plus mal partagé ; c'est là qu'ils porteront leur premier effort.

1.060 mètres sont achetés au prix de fr. 29.021,75, ou 25 fr. nets et, avec les frais, 27,30 le mètre carré. Cinq maisons ne tardent pas à s'élever.

La maçonnerie de moëllons est employée jusqu'à une certaine hauteur au-dessus du rez-de-chaussée, et, plus haut, le béton de mâchefer combiné avec une quantité suffisante de chaux et un crépissage soigneux des murs en mortier de chaux hydraulique. Les encadrements des ouvertures extérieures, portes et fenêtres, le cordon placé au-dessus du rez-de-chaussée, le sol et, jusqu'à une hauteur de 1 m. 50, les parois intérieures des allées conduisant aux escaliers, sont en ciment, la corniche en pierre de taille. La longueur de la façade varie de 12 m. 05 pour une maison isolée à 23 m. 90 pour deux accolées, et 35 m. 80 pour trois réunies. La hauteur entre le sol du rez-de-chaussée et le sommet de la corniche est de 15 m. 80 ; elle atteint 18 m. 90 au dessus du faitage. Chaque maison a quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée. Chacune a un escalier de pierre avec une balustrade de fer, de larges fenêtres à chaque palier, deux becs de gaz, et, sous l'escalier, une fosse d'aisance enduite en ciment et parfaitement étanche. Des magasins ou des appartements forment le rez-de-chaussée. Chaque étage a deux, ou, au plus, trois appartements ; chaque appartement son vestibule et son cabinet d'aisance, ou un vestibule et un cabinet

communs avec le voisin ; chacun deux, trois ou quatre pièces, et un briquetage double, d'épaisseur convenable, entre le voisin et lui. La hauteur varie de 3 m. 34, au rez-de-chaussée, à 2 m. 70, au quatrième ; la superficie, de 22,54 à 50,38. Tous les planchers sont en fer, briques creuses et béton de mâchefer ; les chambres parquetées en lames de chêne ; le sol des cuisines carrelé. Une chambre au moins par appartement a une cheminée en marbre et un placard. Les murs des chambres sont tapissés de papiers de diverses couleurs, ceux des cuisines badignonnés. Les cuisines ont fourneau maçonné avec bouillotte pour eau chaude, four, étuve, évier, planche à batterie de cuisine, placard, charbonnier. Les lieux d'aisances, éclairés et aérés par des jours sur des cages d'escaliers, elles-mêmes bien aérées, ne donnent aucune odeur. Les fenêtres des chambres, cuisines et escaliers, sont munies d'abat-jour. Les cours asphaltées sont pourvues et de lavoirs alimentés par des pompes faciles à manier et d'un système de fil de fer pour étendre le linge. Des trottoirs bitumés longent les maisons. Enfin des canaux conduisent à l'égout le plus voisin toutes les eaux ménagères.

Voilà une description d'ensemble, à la fois générale et sommaire, des premières maisons construites par la Société des Logements Economiques. Les traits essentiels se retrouveront presque sans modification plus tard dans les nombreuses autres maisons que la Société, vous le verrez, devait encore construire. Pour les premières, vingt-deux entrepreneurs distincts, concourent aux diverses parties des travaux. La dépense totale de la construction s'élève à fr. 143.539,60 pour les cinq maisons, ou fr. 28.708 pour chacune. La surface bâtie est de 669 mètres carrés. Le prix du mètre superficiel revient à 214,55. Les maisons sont grandes, solides, commodes. Une économie de 25 à 30 0/0 a été réalisée sur les prix ordinaires de construction d'immeubles semblables.

Si au prix d'acquisition du terrain, frais compris . . .	29.021 75,
et de la construction	143.539 60,
on ajoute, pour les trottoirs, cours et accessoires . . .	5.538 64,

la dépense totale de premier établissement ressort à 178.100 ».

Chacune des cinq maisons coûte ainsi.	35.620 »;
chacun des soixante logements, en moyenne	2.969 ».
Un loyer de	120 »

suffirait donc à payer un intérêt de 4 0/0 au capital moyen dépensé pour chacun, si l'on ne tenait compte des dépenses annuelles nécessaires. Celles-ci, impôts sans déduction de l'exonération accordée pendant les deux premières années, salaires de concierges, assurance contre l'incendie, gaz pour l'éclairage des escaliers, vidange, ramonage et

petit entretien, ont été très approximativement évaluées à	2.800 »
Que l'on y ajoute l'intérêt annuel, à 4 0/0, de la somme totale des dépenses de premier établissement arrondie à 180,000.	7.200 »
un prélèvement de 5 0/0 pour parer aux pertes sur les locations et un autre pour former un fonds suffisant de réserve en vue de payer les grosses réparations et de garantir le paiement de l'intérêt promis, les deux prélèvements ensemble fixés à	2.000 »
on obtient une somme totale de dépenses annuelles qui s'élève à	<u>12.000 »</u>

Le quotient de la division de cette somme par le nombre total des mètres offerts en location, très approximativement 2.400, montre que, pour couvrir le passif annuel, le prix moyen de location du mètre carré devait être de 5 fr. La Société a fait varier le prix réel, selon l'étage et suivant les commodités ou avantages offerts, nombre de fenêtres ou autres, de 4 francs à 5 fr. 75.

Le prix total du logement de 2 pièces varie ainsi de 96 fr. à 132; celui du logement de 3 pièces, de 174 à 258; et celui de chaque pièce ressort, en moyenne, à 72.

Dans le même quartier, le prix moyen d'une mauvaise pièce, de même grandeur, était de 100.

L'économie, on le voit, est de 25 0/0 à 30 0/0.

La réalité pour les recettes et les dépenses a-t-elle répondu aux calculs préalables et aux espérances ?

Les locations devaient rapporter, la première année, d'après les baux 12.049 20.

Le produit a été de 11.801 45;
la perte, ainsi, de 247 75,
ou environ 2 0/0,

encourue par suite de maladies graves ou de morts de locataires.

Que des recettes réelles 11.801 45
on déduise les dépenses réelles, évaluées à 2.800 fr. sans déduction des impôts, et réduites par le dégrèvement des deux premières années à 2.034 06,

on trouve un produit net de 9.767 39.

L'intérêt, à 4 0/0, du capital réellement déboursé absorbe 7.124 04.

Reste un excédent de 2.643 35,
ou une réserve de 44 05

par logement. Si l'on rétablit dans les calculs les impôts dus après les deux premières années, l'excédent annuel des recettes sur toutes les charges reste encore de 30 70

par logement, somme qui suffit à reconstituer, en 4 ans, 120 francs, l'intérêt, pour une année, du capital moyen dépensé sur chacun.

C'était là une expérience. Le succès, dès la première année, d'ordinaire la plus critique, semblait, à bon droit, décisif, complet. MM. Aynard, Gillet, Mangini, avaient fait la tentative, à leurs risques et périls. Le moment était venu de solliciter le concours de collaborateurs pour développer l'entreprise. En 1888, le capital fut porté de 200.000 francs à 1.000.000 divisé en 2.000 actions de 500 francs. La Caisse d'épargne de Lyon et du Rhône, dont les réserves s'élevaient alors à près de 2.000.000, souscrivit 1.000 actions ou 500.000 francs. En 1890, nous voyons le capital doublé, porté de 1 à 2 millions. La Caisse d'épargne de Lyon et du Rhône double elle-même sa participation, en souscrivant 1.000 actions nouvelles. Les 1.000 actions disponibles sont offertes aux autres anciens actionnaires, qui en demandent 1.627, et doivent, dès lors, subir une réduction proportionnelle. En 1892, le capital est porté de 2 à 3 millions par l'émission de 2.000 actions nouvelles. Cette année-ci même, l'assemblée générale du 9 avril a décidé de l'augmenter d'un nouveau million, qui sera mis en souscription pendant l'automne, offert simplement aux anciens actionnaires et à leurs amis. La Société ne doute pas qu'un appel au grand public ne soit, comme par le passé, absolument inutile.

A ces augmentations successives de capital a correspondu naturellement un développement parallèle et proportionnel des travaux.

Du quartier de la Mouche, la Société a étendu son action sur diverses parties de la Guillotière, des Brotteaux, à Vaise, à Saint-Georges, et, aux portes de la ville, à Oullins et à Villeurbanne.

Si le plan primitif de construction a été généralement maintenu dans ses éléments essentiels, partout notamment un espace considérable réservé aux cours, quelques modifications ont paru utiles et possibles, çà et là, qui répondaient mieux aux besoins du lieu, aux convenances des locataires. Plusieurs maisons sont divisées, aux étages supérieurs, en 4 appartements, au lieu de 2 ou 3. Quelques-unes, presque au cœur de la ville, ont été construites plutôt pour des employés que pour des ouvriers, offrent plus de confort, et se louent à des prix un peu moins modiques. A Villeurbanne, en revanche, les logements, dont la moitié ont des jardins, ne se payent, en moyenne, que 185 francs l'an. Dans certaines maisons de la Ville même, les limites des prix ont pu être abaissées à 228 et 186 francs, la moyenne réduite à 207,50 par appartement et 69 par pièce. A Oullins, les maisons comptent 3 étages habitables au lieu de 4, mais elles sont pourvues de greniers. Dans toutes les maisons de la Société, l'abonnement, dit industriel, aux services de la Compagnie des Eaux permet de fournir l'eau à chaque

appartement, au prix de 1 franc par mois, tandis que l'abonnement ordinaire coûte le triple.

Une plus grande expérience acquise dans les travaux mêmes, le recours à divers contrats particuliers, la prudence dans l'appel des ressources promises, ont permis diverses économies. Certaines constructions sont élevées sur des terrains loués des hospices, soit par baux à long terme, soit même par baux emphytéotiques proprement dits. Pour les maisons d'Oullins, spécialement destinées aux ouvriers de ses ateliers, la Compagnie de Paris à Lyon et à la Méditerranée a prêté 300.000 francs, à 3 0/0. Les actions souscrites dans les augmentations de capital n'ont été, en général, libérées qu'au moment où les travaux en cours rendaient les versements nécessaires.

Des réserves spéciales sont constituées pour garantir le paiement de l'intérêt promis aux actionnaires et prêteurs, les travaux de grosses réparations, et assurer l'amortissement des maisons édifiées sur le terrain d'autrui.

La Société a continué à louer seulement les maisons qu'elle construisait. Elle ne cherche pas à rendre ses locataires propriétaires de leurs logements. La qualité de propriétaire n'est peut-être plus aussi enviable qu'elle l'a été, à d'autres époques. La profession menace de devenir dangeureuse, en ce temps où le socialisme collectiviste lui-même proclame si haut ses doctrines. Pour être tout à fait sérieux, ce n'est pas moins à des considérations différentes que la Société des Logements Economiques a cédé. Elle a simplement pensé que les vicissitudes économiques pouvaient facilement forcer l'ouvrier à se déplacer, et que, ne se déplaçant-il pas, rarement il laisserait, avec des enfants, un patrimoine qui permettrait de soustraire la demeure familiale à la loi du partage forcé. Elle fait donc des baux de 3 ans, qu'au surplus elle consent assez volontiers à résilier, si l'intérêt des locataires paraît exiger la résiliation. Mais, si elle loue seulement, au lieu de vendre, au moins accueille-t-elle volontiers dans les logements qu'elle offre à bail les familles entières. Elle ne craint pas, comme certains autres propriétaires, le bruit que pourront faire les enfants ou les dégradations qu'ils pourront commettre. Les familles les plus nombreuses sont même celles auxquelles elle donne la préférence, convaincue, et *à priori*, et par l'expérience, que ce sont celles où l'ordre, le travail, la moralité, manquent le moins, et que la demeure saine pour le corps et l'esprit, si nécessaire aux adultes, l'est plus encore aux enfants. De fait, elle peut choisir ses locataires. Dans tous les quartiers où elle a porté ses efforts, sauf un, les demandes ont afflué, plus nombreuses que les appartements à louer, avant même que les constructions fussent achevées. Dans le quartier unique, exceptionnel, suburbain, de Villeurbanne, où quelques logements n'ont pas été pris immédiatement, encore a-t-elle vu un

succès relatif couronner sa peine, car les loyers des maisons voisines des siennes se sont aussitôt abaissés au niveau de ceux qu'elle demandait.

Me permettez-vous de vous tracer maintenant, à grands traits, une sorte de bilan général des entreprises de la Société?

Le nombre des maisons construites ou en construction a été de :

24 en 1889,
39 en 1890,
55 en 1891,
74 en 1892,
88 en 1893;

celui des logements :

268 en 1889,
479 en 1890,
650 en 1891,
849 en 1892,
1,049 en 1893.

Les loyers dus se sont élevés à :

27.045,50 en 1889,
47.385,10 en 1890,
74.634,25 en 1891,
122.596,10 en 1892,
156.285,00 en 1893;

les loyers réellement perçus à :

26.889,50 en 1889,
45.624,35 en 1890,
71.180,65 en 1891,
115.464,55 en 1892,
147.162,50 en 1893.

La perte sur les loyers,

de Fr. 156 ou 0,57 0/0 en 1889,
a atteint . . . 1.760,75 ou 3,70 0/0 en 1890,
dans une année où l'hiver avait été particulièrement rigoureux ;
3.453,60 ou 4,62 0/0 en 1891,

presque exclusivement localisée dans le quartier particulièrement pauvre de la Part-Dieu ;

5.238,35 ou 5,81 0/0 en 1892,
encore, en grande partie, produite par ce même quartier ;
9.122,50 ou 5,82 0/0 en 1893,

due tout entière, ou peu s'en faut, au groupe de Villeurbanne, dans un quartier moins peuplé que les autres, et où, vous le savez, les proprié-

taires des logements voisins de ceux de la Société se sont empressés de baisser leurs prix. Là-même, sur 135 logements nouveaux, 14 seulement restaient disponibles au 31 décembre.

Les dépenses réelles, annuelles, après paiement du prix de construction et les prélèvements réguliers pour les diverses réserves ont atteint :

3.557,35 en 1889,
10.542,82 en 1890,
12.315,89 en 1891,
26.929,31 en 1892,
38.777,04 en 1893;

le produit net des
immeubles. . . . 23.332,15 en 1889,
35.081,53 en 1890,
58.824,76 en 1891,
88.535,24 en 1892,
108.385,46 en 1893;

l'intérêt, à 4 0/0, du capital employé :

16.611 » en 1889,
27.585,22 en 1890,
45.641,19 en 1891,
65.857,37 en 1892,
80.219,26 en 1893;

le reliquat net, disponible, à ajouter aux diverses réserves:

6.721 » en 1889,
7.496,31 en 1890,
13.183,58 en 1891,
22.677,87 en 1892,
14.820,18 en 1893.

Les réserves qui, dès 1890, représentaient
45.041,58,
ont dépassé, au 31 décembre 1893,
100.000 ».

69 maisons, sur 88, absolument soldées, avaient coûté, à cette date, 2.264.696,59.

Que vous dirais-je de plus ?

Voilà, dans ses parties essentielles, l'histoire vraie, vécue, de la Société des Logements Economiques de Lyon. En 8 ans, avec des ressources relativement modérées, elle a élevé 88 maisons, 1.049 logements, procurant à plus de 1.000 familles, à plusieurs milliers de personnes, des demeures où l'air, la lumière, l'espace, un réel confort, donnent la santé à leurs corps, quelque joie à leurs cœurs, et contri-

buent à les défendre de tant de vices que la promiscuité inévitable de certaines maisons d'ouvriers et de petits employés engendre presque fatalement. Elle l'a fait, en diminuant les charges de ceux qu'elle enlevait à des habitations, ou médiocres, ou détestables, en payant une rémunération suffisante au capital qu'elle employait, en constituant des réserves importantes. A-t-elle tort de penser que de son histoire se dégagent un enseignement et un encouragement? Ce qu'elle a fait, pourquoi d'autres ne pourraient-ils le faire avec le même succès? Elle presse de se mettre à l'œuvre tous ceux qui, pouvant agir, demeurent inactifs. Quoiqu'elle croie avoir fait bien, elle ne prétend pas pourtant que d'autres ne puissent faire mieux. Quoique ses procédés aient réussi, elle n'a garde de critiquer ceux qui en ont employé de différents, et elle ne soutient pas que ces derniers soient fatalement condamnés à échouer. Si elle offre volontiers le secours de sa propre expérience à quiconque le jugera profitable, une chose lui est par dessus tout à cœur, c'est que tous, chacun suivant les ressources dont il dispose et les méthodes qui lui paraissent, où il vit, les meilleures, travaillent à cette grande réforme à laquelle elle a donné et veut continuer de vouer son argent, son temps, sa sollicitude, sa peine : l'amélioration du logement du petit employé et de l'ouvrier.

ALPHONSE GOURD,

Docteur en Droit, Avocat à la Cour d'appel de Lyon,
Conseiller général du Rhône.



15.796.— Lyon, imp. Salut Public, rue Molière, 71.

