LA VIE OUVRIÈRE EN FRANCE...

COMMENT VIT LA CLASSE OUVRIÈRE:

Troisième partie: ***Enchérissement des loyers:***

Le loyer étail jadis, même à Paris, une dépense relativement minime. Grâce aux habitations des quartiers excentriques (Ménilmontant, Belleville, la Villette, Montmartre), il ne dépassait qu'exceptionnellement la proportion de 12 à 15% des recettes. Du jour où ces maisons, peu luxueuses mais économiques, disparurent pour faire place à de vastes bâtiments, pourvus de l'éclairage au gaz, d'appareils de chauffage, voire même d'ascenseurs **(1)**, la moyenne générale des loyers doubla, et l'on ne pourrait trouver actuellement trois pièces exiguës à moins de 400 francs.

Soit dit en passant, il y a pour le capitaliste beaucoup plus d'avantages à posséder dans les quartiers pauvres que dans les quartiers riches. Un négociant de nos amis, déjà propriétaire d'un immeuble situé boulevard Haussmann, s'est rendu acquéreur d'une maison sise rue Piat. L'hôtel du boulevard lui a coûté 280.000 francs, et les six locataires qui l'occupent lui versent annuellement 20.000 francs, soit 9,15% d'intérêt. La maison de la rue Piat ne lui a coûté que 25.000 francs et lui rapporte 3.760 francs, soit 15%. Et comme les deux immeubles comptent le même nombre de locataires, il s'ensuit que ceux de la maison paient proportionnellement beaucoup plus cher que ceux de l'hôtel.

Il ne faudrait pas croire, du reste, que ce cas soit exceptionnel. Le tableau suivant (qu'on pourrait allonger à volonté en parcourant chaque jour la chronique immobilière publiée par quelques journaux) en fournira la preuve; et, si l'on observe que les maisons des quartiers mondains exigent un entretien très coûteux, on s'expliquera la faveur qu'attachent les capitalistes aux propriétés excentriques.

EMPLACEMENT DES IMMEUBLES	REVENU brut	PRIX d'achat	RAPPORT du revenu au prix d'achat
	francs	*francs*	*%*
Quai Jemmapes, près de l'hôpital St.Louis (Xème)	36.270	200.000	18,13
Boulevard de l'Hôpital (Vème)	9.610	80.000	12,01
Rue Ternaux (XIème)	7.085	50.000	14,17
Rue Jacquart (XIème)	10.305	75.000	13,74
Rue de Rennes (VIème)	40.450	400.000	10,11
Boulevard Haussmann et rue Washington (VIIIème)	22.080	240.000	9,2
Rue Lafayette (IXème)	49.250	600.000	8,20
Boulevard St.Germain (Vème)	25.360	260.000	9,75

Si la proportion des loyers pauvres est déjà plus élevée que celle des loyers du centre de Paris, les propriétaires ne laissent échapper aucune occasion de l'augmenter encore. Les moindres travaux opérés sur la voie publique, le voisinage d'une maison neuve ou d'une fabrique récemment ouverte, une modification dans l'itinéraire des voitures publiques: tout leur est prétexte à augmenter le revenu de leurs immeubles. Trois mois avant l'inauguration du tramway *«Saint-Augustin-Cours de Vincennes»*, plusieurs propriétaires de la rue Bolivar et de la rue des Pyrénées (XIXème et XXème arrondissements) imposèrent les loyers de 3 à 5%.

(1) D'après une statistique officielle, le nombre des grandes habitations a augmenté depuis 1851 de cinq cent mille, tandis que celui des maisons n'ayant qu'un rez-de-chaussée a diminué depuis 1856 de près de trois cent mille *(Rapport de la Commission des contributions directes, 1894).*

Nulle considération n'arrête les spéculateurs, et telle est leur passion du lucre qu'elle va jusqu'à s'abriter sous le manteau de la philanthropie. Il s'est fondé à Paris un certain nombre de Sociétés dites des *habitations à bon marché*, qui prétendent rendre service à la classe pauvre en lui offrant des maisons saines, pourvues, disent-elles, de tous les agréments de la vie. Or, si l'on en croit M. Jules Simon lui-même, ce programme serait loin d'être rempli. La vérité, écrivait-il (*Figaro*, 16 mars 1894), c'est qu'on ne trouve, dans les maisons à bon marché, que le nécessaire et qu'on le paie un prix très rémunérateur, puisque le rapport de ces immeubles s'élève à 3,5 ou 4%. Eit il disait des propriétaires: «Bienfaiteurs, si l'on veut, mais bienfaiteurs qui trouvent leur intérêt à l'être» **(2)**.

Enfin, cet enchérissement des loyers n'est pas spécial à la ville de Paris. Partout où elle peut s'exercer, la spéculation s'abat comme un fléau, plus terrible que la plus désastreuse des épidémies. Au mois d'octobre 1892, la cherté des petits loyers de Berlin était telle que les conseillers municipaux proposèrent d'insérer dans un projet relatif à l'annexion des villages suburbains une disposition aux termes de laquelle tous les terrains sur lesquels on n'avait pas encore construit seraient achetés par la Ville et vendus à des prix modérés.

(A suivre)

Fernand et Maurice PELLOUTIER.

---

(2) Ajoutons que les sociétés françaises n'ont pas le monopole de cette avidité. Un opuscule de M. Henry Roberts, *Des Habitations des classes ouvrières,* traduit et publié par ordre du Prince-président (1851), nous apprend que la *Société d'amélioration du sort des classes ouvrières* offrait en 1850, entre Grays-inn-road et Lower-road, Pentonville, près Bagnigge-Wells, des logements de deux chambres au prix de 220fr.80, soit à plus de 110 francs la pièce, et des chambres au prix de 120 francs l'une. Ces prix étaient les mêmes que ceux des propriétés privées, la Société se défendant de vouloir faire aucune concurrence sous le rapport de la valeur, et comme les chambres à 120 francs, par exemple, hautes de 3m10, n'étaient séparées les unes des autres que par des cloisons de bois mobiles de 2m10, qu'elles mesuraient au maximum 2m90 sur 2m15, on sera très convaincu que, suivant l'expression de M. Henry Roberts, les habitations construites par la Société fussent un excellent placement financier. Parmi les plus célèbres caravansérails philanthropiques, il faut encore citer l'*Albergo de poveri,* de Naples, qui contenait en 1829 deux mille six cents habitants, répartis en six étages dont le dernier était occupé par des ateliers où des individus des deux sexes se livraient au tissage, à la cordonnerie, à la confection des vêtements ou à la façon du corail.