

"LES COUCHES NOUVELLES DE LA PROPRIÉTÉ" UN PEUPLE PARISIEN À LA CONQUÊTE DU BON LOGIS À LA VEILLE DE LA GRANDE GUERRE

Article paru dans la revue *Le Mouvement social*, janvier-mars 1998, p. 53-78.
Le sous-titre, un peu lourd, est de la revue.

La pagination originale est donnée en italiques entre crochets.

Alain FAURE
Université de Paris X-Nanterre
afaure@u-paris10.fr

Si nous avons les moyens d'appeler à la propriété toutes ces couches nouvelles, tous ces bataillons d'hommes qui, quoiqu'ils n'aient rien, n'en sont pas moins de véritables français, sont attachés par les vertus traditionnelles de la race à notre pays, font leur devoir quand on leur demande de marcher avec l'armée et de sacrifier au besoin leur vie, si nous pouvons leur donner ce minimum de dignité et de liberté en les mettant en possession d'un foyer, nous aurons accompli un devoir social de la plus haute portée."

Alexandre Ribot, *Conférence faite à Dieppe*, 1909¹.

Les pages qu'on va lire reposent sur le dépouillement de 380 dossiers de prêts à la construction consentis à des ouvriers et à des employés de la région parisienne par la *Société centrale de Crédit immobilier*, entre le mois de mai 1912 – date de ses premières opérations – et août 1914 ². Cette société tirait son origine de la loi du 10 avril 1908 – dite loi Ribot³ – destinée à encourager la [53] "petite propriété" : l'État s'engageait par ce texte à prêter, au taux de 2 %, une somme totale de 100 millions de francs à des "sociétés régionales de crédit immobilier", constituées sous forme anonyme, et ayant pour but de consentir, sous certaines conditions, des prêts hypothécaires aux individus désireux soit d'acquérir un terrain, soit de faire construire une "maison individuelle" pour se loger, eux et leur famille. La valeur de la maison devait respecter les maxima définis par la législation en vigueur sur les habitations à bon marché⁴ et le futur propriétaire posséder "le cinquième au moins de la valeur du terrain ou de la maison" au moment de la conclusion

1. Texte de cette conférence in *Bulletin de la Société française d'habitations à bon marché*, 1909, p. 287-288.

2. Les registres et dossiers de prêt de la Société centrale ont été versés aux Archives de Paris en 1977 ; ils intéressent surtout l'entre-deux-guerres : près de 12 000 dossiers de 1918 à 1950... Cette société existe toujours, au 63 rue de la Victoire, à Paris 9e. Elle fait partie du groupe Arcade qui comprend également la Société des habitations économiques de la Seine, une société fondée à Saint-Denis par l'industriel Naville en 1895 et qui construisit plusieurs groupes collectifs à Saint-Denis et Paris, et entreprit également le prêt hypothécaire en 1911. La société *Arcade* possède les anciennes archives de la société dyonisienne, ainsi que les procès-verbaux du conseil d'administration de la Société centrale. L'accès de ceux-ci, au moment où, avec l'aide de Jean-Michel Gourden, je dépouillais les dossiers de prêt, en 1986, me furent (aimablement) refusés. Je remercie Pierre Deboffe, alors conservateur aux Archives de Paris, de m'avoir fait connaître ce fonds.

3. Il s'agit d'Alexandre Ribot, député républicain conservateur du Pas-de-Calais, ancien président du Conseil.

4. C'est-à-dire en l'occurrence, la loi de 1906 qui avait arrêté des maxima de valeur locative en fonction du degré de population de la commune où devait se faire la construction, avec une distinction pour la "petite banlieue, et la "grande banlieue" de Paris ; la loi autorisait un dépassement du cinquième de ces maxima pour les "maisons individuelles".

du prêt. La loi Ribot, à ses débuts, fut un échec : les philanthropes et les capitalistes éclairés, sur l'initiative de qui tout reposait – règle d'or jusque-là dans la législation HBM⁵ –, jugèrent le nouveau texte trop complexe, irréaliste, sans avenir, et il fallut que le législateur, en 1912, abaissât de moitié le capital minimum des sociétés de crédit pour que celles-ci voient le jour en plus grand nombre⁶ et commencent réellement à fonctionner.

A Paris, non sans mal, en janvier 1911, avait été fondée la "Société anonyme centrale de Crédit immobilier" où l'on retrouve les principaux leaders du mouvement HBM du moment, dont Jules Siegfried et Georges Risler, premier président de la Société centrale⁷. Un an plus tard, elle décidait de consacrer toutes ses activités aux prêts individuels et reçut de l'État, pour ce faire, une série d'avances qui, lorsque la guerre éclata, n'avaient pas dépassé la somme de 4,5 millions de francs⁸, pour un nombre de bénéficiaires au total très modeste, on l'aura noté. Mais ces 380 familles présentent l'intérêt d'avoir été les premières en région parisienne à utiliser ce qui sera au 20^e siècle la voie royale de l'accession populaire à la propriété, à savoir le prêt hypothécaire aidé – directement ou indirectement comme ici – par l'État. [54]

Le numéro de cette revue n'entend pas traiter, nous le savons bien, des *politiques* du logement. Mais comment, en l'espèce, éviter d'en dire quelques mots ? L'histoire du pavillonnaire contemporain, en France, est une histoire rien moins que simple, où se croisent sans jamais se confondre les pratiques populaires, les politiques publiques et les idéologies. La loi Ribot, jalon important de cette histoire, est la parfaite illustration de ce jeu constant d'influences et de répulsions.

Bien évidemment, en 1908, l'idée que l'ouvrier puisse habiter une petite maison qui lui appartienne n'était pas une idée neuve chez tous ceux qui, dans la bourgeoisie, militaient à un titre ou à un autre pour l'amélioration du logement populaire. C'était même pour beaucoup, au moins depuis l'expérience mulhousienne⁹, l'*idéal*. On connaît ce discours : la petite propriété enracine l'individu, restaure la famille, développe chez ceux qui s'y lancent toutes sortes de qualités morales qui en font le véritable antidote du poison

⁵. La bibliographie est abondante sur cette question, depuis le livre pionnier de Roger-Henri Guerrand, *Les origines du logement social*, Paris, Éditions ouvrières, 1967, 355 p. (rééd. en 1987). Citons simplement : Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social à Paris (1850-1930). Les habitations à bon marché*, Paris, Margada, 1991, 192 p., ill. ; Susanna Magri, "Des 'ouvriers' aux 'citadins modestes'. Naissance d'une catégorie : les bénéficiaires des habitations à bon marché au tournant du XX^e siècle", in *Genèses*, sept. 1991, n° 5, p. 35-53 ; et enfin, plus proche de notre objet, Guy Groux et Catherine Lévy, *La possession ouvrière. Du taudis à la propriété (19^e-20^e siècles)*, Paris, Éditions de l'Atelier, 1993, 247 p., et, surtout, irremplaçable, l'étude de A Haumont, N. Haumont, H Raymond et M.G. Raymond, *L'habitat pavillonnaire*, Paris, Centre de recherche d'urbanisme, 3 éd., 1979, 146 p.

⁶. La loi du 26 février 1912 abaissa de 200 000 à 100 000 F le capital minimum pour les sociétés de crédit immobilier bénéficiaires des prêts de l'État. Avant cette date, seule la Société de Crédit immobilier de Lille avait montré quelque dynamisme. En 1914, le nombre de sociétés de crédit s'élevait à 74, et les avances de l'État à 43 millions sur les 100 millions prévus.

⁷. Georges Risler, comme Siegfried, appartient à une famille d'industriels normands d'origine mulhousienne ; installé à Paris depuis 1902, il devait devenir président du Musée social de 1922 à sa mort, en 1941. Voir J.-H. Naviaux, *Le Musée social au lendemain de la première guerre mondiale*, Mémoire de maîtrise, Paris X-Nanterre, 1986, p. 25-26.

⁸. Voir la brochure intitulée *Société anonyme centrale de crédit immobilier ou cinquante années d'activité (1911-1961)*. Imprimerie Desseaux à Colombes, s.d., 27 p., p. 8-13. (Musée social : 4218 2/174)

⁹. Sur le précédent fondamental de la cité Muller, voir la bibliographie citée plus haut ainsi que la thèse d'État de Stéphan Jonas, *La Révolution industrielle, les questions urbaine et du logement à Mulhouse (1740-1870)*, Université de Strasbourg, 1988, p. 687 et suiv. Sur l'idéologie pavillonnaire bourgeoise, voir l'étude de Marie-Geneviève Raymond, *La politique pavillonnaire*, Paris, Centre de recherche d'urbanisme, s.d., 360 p.

des haines sociales et politiques¹⁰. De plus, le pavillon évite la promiscuité inhérente aux caravansérails de la philanthropie : l'immeuble collectif pour ouvriers – la "caserne" – a longtemps été vu comme un remède pire que le mal¹¹. Le pavillon, c'est l'anti-caserne. Mais tout le monde convenait que cet idéal était un idéal pour ouvriers idéaux, et pour des villes où, contrairement à Paris, le prix du terrain n'était pas devenu un empêchement. Émile Cheysson a fort bien résumé cela dès 1886¹² :

"L'acquisition même graduelle du foyer exige des épargnes et une stabilité qui ne sont le partage que d'une minorité éminemment respectable à la vérité, mais peu nombreuse. Enfin, malgré les facilités de transport, l'éloignement entraîne des frais de déplacement et des pertes de temps (*time is money*), qui sont onéreuses pour la famille. Il oblige le père à prendre une partie de ses repas hors de la famille, et prive la ménagère des avantages que lui procurent la proximité des grands marchés d'approvisionnement et certains travaux domestiques, difficiles à exercer loin de la ville.

Quoiqu'il m'en coûte de l'avouer, je suis forcé de reconnaître que, pour la grande majorité des ouvriers, la solution pratique n'est pas celle de la maisonnette rurale, du cottage dont on devient propriétaire : c'est celle de la grande ruche collective dans l'intérieur de la ville, et dans le voisinage de l'atelier." [55]

Donc pour la masse, confinée à Paris, si peu solvable et tant mobile, la "caserne", revue et améliorée, sera la seule forme envisageable d'habitat : le *home* pour tous n'est pas pour demain. Une idéologie pavillonnaire existe donc bien, mais – du moins à Paris – sans illusion ni volonté d'imposer un modèle pour le plus grand nombre. Il est vrai que les dirigeants de la Société française des habitations à bon marché – ceux mêmes qui en 1894 inspirèrent la première loi en la matière – allaient dépenser beaucoup d'énergie à trouver, dans la banlieue industrielle, des patrons de bonne volonté qui acceptent d'encourager moralement et financièrement des sociétés coopératives de construction destinées aux ouvriers de la localité. Leur espoir était que de telles sociétés fassent tache d'huile, qu'elles soient l'amorce d'un mouvement de fond où, sous la houlette des autorités sociales, locales et non locales, tous ceux qui avaient les possibilités et la volonté de devenir propriétaires se reconnaissent et se regroupent. Mais ils en furent pour leur frais puisque ces sociétés, restèrent peu nombreuses¹³ et limitées dans leur recrutement à la maîtrise et au personnel stable – le "noyau" – des entreprises du cru. Le patronage pavillonnaire avait échoué.

Or vers le début des années 1880 – avant, par conséquent, ces initiatives quelque peu factices – un mouvement avait vu le jour au sein du peuple de Paris, encore des plus modestes, mais promis à un bel avenir, la conquête pavillonnaire de la banlieue. Avoir une

10. Ribot lui-même déclarait : "Je ne sais pas ce que l'amélioration du logement populaire produira au point de vue politique. Nous ne demandons pas aux ouvriers qui entrent dans les nouvelles maisons ce qu'ils pensent, ni à quel parti ils se rattachent [...] Mais quand un homme qui voyait sa famille dépérir dans un taudis est devenu le propriétaire d'une petite maison si humble qu'elle soit, il se fait évidemment dans le cœur et dans l'âme de cet homme un véritable apaisement". Intervention de A. Ribot à la réunion de la Société d'Économie sociale, in *Réforme sociale*, 1er-15 juillet 1914, p. 21.

11. Une certaine répulsion bourgeoise pour la solution collective dans la question du logement à construire pour les ouvriers des villes, née des expériences de la Seconde République, pèse en effet sur toute l'histoire du logement social au XIXe siècle.

12. E. Cheysson, "Les habitations ouvrières", in *Revue d'hygiène*, 1886, p. 677. Cheysson tirait ici la leçon de son passage à la Société de Passy-Auteuil. Voir R. Quillot et R.H. Guerrand, *Cent ans d'habitat social*, Paris, A. Michel, 1989, p. 49. Sur Cheysson lui-même, voir les actes du colloque qui lui fut consacré in *Milieus*, n° 28, 1987.

13. Nous songeons à des coopératives comme le "Cottage d'Athis", fondée en 1893, le "Coin du feu", fondée à Saint-Denis en 1894, le "Foyer villeneuvois" (1897), la "Famille de Puteaux" (1901)... Soit peut-être une douzaine de sociétés dont l'étude serait à faire.

maison à soi, au bon air, de plus en plus nombreux étaient ceux qui en rêvaient¹⁴. Répétons une nouvelle fois que l'idéologie pavillonnaire n'a rien à voir avec ce mouvement : les candidats au pavillon étaient des gens convaincus d'avance, leurs aspirations étaient authentiques et la propriété n'avait pas sur eux les effets édulcorants que ses apôtres bourgeois se plaisaient à imaginer. Le seul encouragement officiel que l'on pourrait évoquer serait la baisse des tarifs que les compagnies de chemin de fer durent consentir aux ouvriers sous la pression du gouvernement en 1883¹⁵, mais quant à une aide précise pour acquérir un terrain ou une maison, rien n'existait, et il fallait se débrouiller avec les moyens du bord, acquérir en commun un grand terrain que l'on se partageait ensuite, ou bien passer sous les fourches caudines d'un lotisseur à la bouche d'or qui, une fois l'argent empoché, vous laissera en plan¹⁶. Et ensuite, pour construire, que de patience [56] et d'efforts, puisque tout reposait sur les ressources personnelles et l'entraide du milieu ! Mais ce n'est pas tout : aux confins entre peuple et bourgeoisie, chez les petits fonctionnaires, les employés gradés, certains ouvriers très privilégiés, le goût du pavillonnaire était fort répandu aussi, et l'on vit autour de 1900 sortir de ce milieu une nouvelle génération de coopératives de construction, très actives, salariant le plus souvent un architecte et dotées de services juridiques¹⁷. Ces coopératives, reconnues par la loi, ressemblaient fort à ce dont les Cheysson et les Siegfried avaient rêvé, mais elles n'avaient qu'un défaut, celui de leur public trop peu populaire¹⁸. Leurs constructions frôlaient toujours les maxima autorisés quand elles ne les dépassaient pas... Bref, soit la mariée était trop belle, soit le conjoint était trop pauvre.

La loi Ribot prenait acte d'une aussi évidente aspiration à la maison, mais entendait réserver la manne des prêts publics à des salariés solvables, présentant des garanties, mais sans pour autant subventionner une petite bourgeoisie populaire désireuse de se loger au mieux. Écoutons son promoteur¹⁹:

"Il n'y a qu'un point délicat, c'est qu'on exige de l'ouvrier ou du petit employé propriétaire qu'il ait le cinquième de la valeur de la maison qu'il doit construire ; cela est difficile pour les plus modestes ouvriers, qui ont le plus faible salaire. Je voulais – c'était ma pensée quand j'ai présenté la loi – que cette loi ne fût pas un privilège réservé à une sorte d'élite, à ceux qui sont sortis des conditions les plus modestes, mais qu'elle fût à la portée de tout homme qui montre des qualités d'économie et de prévoyance."

Ainsi, à la Société centrale présidée par Risler, tous les prêts consentis avant 1914 le furent à des ouvriers ou à des employés *déjà propriétaires* du terrain sur lequel ils voulaient faire construire. Ces "accédants" avaient donc déjà fait eux-mêmes une partie du chemin.

14. Voir les travaux rassemblés in A. Faure dir., *Les premiers banlieusards*, Paris, Créaphis, 1991, 283 p. ; et in A. Fourcaut dir., *Banlieue rouge 1920-1960. Années Thorez, années Gabin...* Éditions Autrement, 1992, 293 p. (voir notamment la contribution de F. Dubost, "Le rêve du pavillon", p. 99-109).

15. Voir notre article, "A l'aube des transports de masse : l'exemple des 'trains ouvriers' de la banlieue de Paris (1883-1914)", in *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, avril-juin 1993, p. 228-255.

16. Voir A. Fourcaut, "... Le Nouveau Domont", in *Les premiers banlieusards, op. cit.*, et notre article : "Villégiature populaire et peuplement des banlieues à la fin du XIXe siècle. L'exemple de Montfermeil", in *La terre et la cité. Mélanges offerts à Philippe Vigier*, Paris, Créaphis, 1994, p. 167-194.

17. Nous visons des coopératives comme "L'Habitation moderne", fondée en 1905 et destinée au personnel communal, "La Chaumière", coopérative fondée en 1902 à l'Imprimerie nationale, et surtout "Paris-Jardins", fondée en 1909 ; sur cette dernière, voir J. L. Aubert, S. Bianchi, E. Rapoport et alii, *Histoire d'un domaine. Du château seigneurial de Draveil à la cité coopérative de Paris-Jardins*, s.l.n.d. [1984], 350 p.

18. Le président de la Fédération des sociétés coopératives – puisque fédération il y avait – reconnu en 1912 le bien-fondé du reproche fait aux coopératives de "ne s'adresser qu'à l'aristocratie ouvrière", in 6e Conférence nationale des Sociétés d'habitation à bon marché tenue à Paris au Musée social le 17 mars 1912, *Rapports et compte rendu sténographique des séances*, Paris, 1912, p. 81.

19. Intervention citée de A. Ribot in *Réforme sociale*, 1er-15 juillet 1914, p. 18.

D'autre part il ne pouvait être question de se reposer sur les coopératives, secteur qui marchait soit trop mal, soit trop bien. D'où le recours à ces sociétés anonymes appelées à jouer le rôle d'intermédiaires entre l'État et l'individu. Pas question d'association, l'accession à la propriété sera une affaire de prêt attaché à la personne.

Qui furent donc les premiers bénéficiaires de cette nouvelle politique publique ? On ignore – à quelques exceptions près – comment ces candidats au pavillon entrèrent en contact avec la Société, ou encore quels furent, précisément, les critères de sélection utilisés par elle – hormis, on vient de le voir, la possession préalable du terrain –, mais les dossiers de prêt, très complets²⁰, permettent de répondre à la [57] question fondamentale : a-t-on affaire à une élite isolée, ou bien à un groupe représentatif, qui alors exprimerait les aspirations en matière de logement de toute une partie du peuple de Paris ?

Un certain milieu

Quelle est l'origine socio-professionnelle des premiers "clients" de la Société centrale, et que sait-on de leurs parcours avant qu'ils ne s'installent dans leur pavillon ? Précisons d'emblée qu'il s'agissait quasi exclusivement de couples – 366 fois sur 380 –, des couples mariés, cela va sans dire, avec ou sans enfants ; on ne compte que 14 cas d'individus seuls – dont 6 femmes –, célibataires ou veufs, toujours sans enfants à charge. Tous ces gens étaient bien des salariés, mais ce qui frappe tout de suite, c'est l'importance, à côté d'une majorité d'ouvriers, du nombre des employés, salariés de statut divers relevant d'un travail de bureau ou de comptoir. Soit, en s'appuyant sur la profession du *mari*, toujours titulaire du prêt et ressource principale du ménage :

	Nombre	%
Ouvriers	208	54,7
Employés	172	45,3

Et c'était bien là deux populations sinon dissemblables, du moins différentes. Qu'on en juge à propos de la résidence parisienne ou non parisienne des ménages au moment de la conclusion du prêt. Soit, pour 308 cas connus²¹ :

Habitent	Ouvriers %	Employés %	Ensemble %
Paris	29,1	41,3	34,4
la banlieue	70,9	58,7	65,6

Et cette banlieue, qui avait si nettement la préférence des ménages ouvriers, débordait largement l'ancienne Seine, allant jusqu'aux confins de l'agglomération parisienne d'alors, ainsi qu'on peut le voir sur les cartes qui accompagnent ce texte. Il existait donc chez nos "accédants" une grande diversité géographique. Était-ce là une

²⁰ Tout ce qui suit va permettre d'apprécier la richesse d'informations de ces dossiers. Précisons que nous avons laissé de côté deux données : le plan de la maison fourni, avant construction, par l'intéressé ou son architecte et l'histoire du remboursement du prêt par le constructeur.

²¹ L'importance du "déchet" – 308 sur 380 – s'explique par le fait que, ici comme pour tous les calculs se rapportant à l'espace et aux lieux, nous n'avons retenu que les accédants dont les dossiers nous donnaient à la fois le lieu de résidence du ménage, le lieu de travail du mari et le lieu de construction du pavillon. Cette restriction n'influe pas ou guère sur chacun des résultats particuliers.

spécificité de la source, ou bien le reflet de la diversité des classes populaires [58] elles-mêmes dans le Paris de cette époque ? Rentrons dans le détail pour juger sur pièces des ressemblances et des distorsions.

Métiers et familles

Les professions tout d'abord. Voici le classement des secteurs où travaillaient les ouvriers :

Métaux	59
dont : <i>Mécaniciens</i>	26
<i>Tourneurs sur métaux</i>	6
<i>Serruriers</i>	6
Bâtiment	26
dont : <i>Maçons</i>	7
<i>Peintres</i>	7
Vêtement et tissus	19
dont : <i>Tapissiers</i>	4
<i>Fourreurs</i>	4
Métaux précieux et métiers d'art	14
dont : <i>Bijoutiers</i>	3
Livre	12
dont : <i>Typographes</i>	6
Manutention	11
Ouvriers municipaux	11
Ouvriers de l'État	10
Ouvriers des grandes compagnies	10
dont : <i>Compagnie du Gaz</i>	4
<i>Chemins de fer</i>	4
<i>Compagnie générale des Voitures</i>	2
Cuir	7
Ouvriers en voitures	6
Ameublement	5
Divers	18
dont : <i>Électriciens</i>	8
<i>Chauffeurs-conducteurs</i>	4

Il serait faux de voir dans cette répartition la réplique de la réalité parisienne : beaucoup trop de métallos sans doute (12,5 % des ouvriers accédants sont des mécaniciens!), trop d'ouvriers à statut" travaillant pour les municipalités – 5 cantonniers – ou bien dans les établissements de l'État – usine des Tabacs de Pantin ou Poudrerie nationale de Sevran... –, avec par contre un manque évident d'ouvriers non qualifiés : les journaliers étaient à peine deux ; les gaziers signalés étaient des chauffeurs, le sommet du métier : pas d'homme de cour. L'éventail des activités reste malgré tout très ouvert, et si certains travaillaient dans des grosses boîtes comme de Dion-Bouton à Puteaux – trois cas – ou Delaunay-Belleville à Saint-Denis – quatre cas –, avec ce que cela peut évoquer de stabilité dans l'emploi et de régularité dans le revenu, ce n'était point le cas de tous. Il est possible que beaucoup aient fait partie du "noyau", ce personnel de confiance que le patron tenait à garder : l'ancienneté dans l'entreprise – la question figurait dans le dossier – était en moyenne de 7 ans et 8 mois [60] pour les ouvriers, ce qui est sans doute beaucoup pour des salariés n'ayant pas pour la plupart atteint quarante ans²², mais que penser du fait que

²². Ainsi, sur les 4 000 cochers de la Compagnie générale des Voitures – représentée ici par deux accédants –, l'ancienneté dans l'entreprise ne dépassait les sept années que pour 24,4 % d'entre eux. D'après l'ouvrage de

seuls 80 des 208 ouvriers avaient cru devoir répondre à la question ? Les autres, sans état de service particulier, craignaient-ils de passer pour des instables aux yeux du prêteur ?

Passons aux employés :

Employés de bureau	84
dont : <i>employés de banque</i>	18
<i>comptable</i>	17
<i>agent des postes</i>	9
<i>commis et expéditionnaires de l'État</i>	9
<i>commis à l'octroi</i>	9
Employés de commerce	38
Employés de chemin de fer	13
Employés dans l'industrie	17
dont : <i>receveurs tramways</i>	5
Divers	20

L'historien est toujours plus ou moins décontenancé devant les employés. Étaient-ils du peuple ? Pas tous bien sûr, loin de là, mais comment reconnaître ceux qui en étaient ? où passe la frontière²³ ? Les employés de commerce – le monde des commis de boutique – étaient d'incontestables prolétaires : bas salaires, journées interminables, extrême précarité d'emploi... Pourtant entre eux et les ouvriers, que de mépris réciproque²⁴ ! Penser d'autre part que tous les cols blancs et tous les employés à uniformes, dans les transports ou ailleurs, étaient forcément des petits bourgeois, et se sentaient tels, n'est-ce pas manifestement excessif ? Cette question déborde l'intérêt de la Société centrale, mais le jugement d'ensemble à porter sur sa clientèle dépend bien en partie d'elle...

L'importance même du nombre des employés, et le fait que parmi ceux-ci le bureau l'emporte nettement sur le comptoir, à l'origine sans doute d'une stabilité dans l'emploi supérieure chez eux de deux ans à ce qu'elle était chez les ouvriers²⁵, attestent du caractère composite du recrutement de la société, qui mordait donc, quoique timidement, sur les classes moyennes et les salariés à l'aise. Parfaite illustration de ce glissement : la présence parmi les bénéficiaires, à titre individuel – loi [61] de 1908 oblige –, de nombreux membres de la société Paris-Jardins, cette coopérative fondée dans l'idée de jeter les bases d'une ville verte et harmonieuse aux portes de Paris, d'une cité-jardin à la française, projet que connaissait et qui avait beaucoup séduit Risler²⁶. Sur les 34 maisons qui furent construites

Maréchal sur les voitures de place cité par Anne Baudou, *Les taxis parisiens de la fondation des usines Renault aux 'Taxis de la Marne', Mémoire de maîtrise*, Paris X-Nanterre, 1982, p. 117-118. Sur les cochers, voir aussi Nicholas Papayanis, *The Coachmen of nineteenth-century Paris*, Baton Rouge, Louisiana State University Press, 1993.

²³. La bibliographie sur les classes moyennes est très abondante, mais traite essentiellement de la question des petits commerçants et des artisans, fort peu des employés du commerce ou du bureau. Voir le passage que leur consacre Y. Lequin dans *L'histoire de la France urbaine*, t. 4, 1983, p. 549 et suiv.

²⁴. On pourrait produire de multiples preuves de cette double répulsion, sans doute non particulière au milieu parisien.

²⁵. Soit, pour l'ensemble des employés, 9 ans et 3 mois ; mais, là encore, seule une minorité – 26 % des intéressés – avait répondu.

²⁶. Voir J. L. Aubert et alii, *Histoire d'un domaine...*, op. cit.. – Risler fit connaissance de Mayer, un des fondateurs de Paris-Jardins, lors d'une exposition des habitations à bon marché en 1910. C'était l'époque où Paris-Jardins pensait plutôt s'installer dans la banlieue nord, vers Villeparisis. Risler aurait alors écrit à la Compagnie du Nord, "auprès de laquelle il possède une certaine influence", selon Mayer, pour obtenir la création "de trains rapides spéciaux" destinés à desservir la ville nouvelle (d'après l'organe de Paris-Jardins, *La Cité coopérative*, n° 8, 15 mars 1910).

avant 1914 à Draveil, dans le parc de Paris-Jardins, grâce aux prêts de la Société centrale, 19 appartenait à des employés – pour l'essentiel des gens de bureau et des représentants de commerce –, et 15 seulement à des ouvriers, mécaniciens ou typographes. Le peuple logé par la Société centrale était un peuple choisi.

Mais il ne faut rien exagérer, car par bien des traits ce peuple restait banal. Le travail de la femme ? La proportion des actives chez les couples apparaît faible, il est vrai : 38 % des épouses d'ouvriers ont une activité rémunérée, 30 % des épouses d'employés. Mais à quoi comparer ces chiffres ? La répartition des emplois féminins est, elle, sans surprise :

Professions des femmes	Maris	
	ouvriers	employés
Couturières	37	25
dont : <i>confectionneuses</i>	6	4
Blanchisseuses et femmes de ménage	16	6
Ouvrières de l'industrie	16	4
Employées de commerce ou de banque	7	15
Total	76	50

Les métiers de la couture l'emportaient, exercés en atelier ou à domicile, avec un nombre tout à fait normal de petites entrepreneuses²⁷, ces "confectionneuses" qui distribuaient dans leur entourage une partie du travail à elles confiées par une quelconque maison. Que d'autre part des ouvriers épousent rarement des employées montre bien la force de ce clivage psychologique auquel nous faisons allusion plus haut. Quant aux âges, une chose nous a frappé. Voici l'âge moyen des hommes mariés, au moment de la conclusion du prêt :

Ouvriers	Employés	Ensemble
36 ans 7 mois	37 ans 5 mois	36 ans 11 mois

Une tendance – très légère il est vrai – existait chez les ouvriers à devenir [62] propriétaires plus tôt que les employés. Elle se vérifie si l'on calcule par tranches d'âge :

Tranches d'âges (hommes)	Ouvriers %	Employés %
Moins de 30 ans	17,3	8,1
De 30 à 34	26,9	27,9
De 35 à 39	22,6	27,9
De 40 à 44	20,7	19,8
De 45 à 49	7,2	11
Plus de 50	5,3	5,2

Comment comprendre ? Certes, les ouvriers précocement propriétaires construisaient des maisons plutôt modestes, mais pourquoi ne pas attendre ? Cette "hâte" des ouvriers à se lancer dans l'accession, quand ils le pouvaient, s'explique à notre sens par

²⁷. Comme l'attestent les nombreux documents d'époque sur le travail à domicile féminin, notamment : Office du Travail, *Enquête sur le travail à domicile dans l'industrie de la lingerie*, t. 1 [Paris], 1907, 882 p.

un souci des plus communs dans leur classe : la perspective de baisse du salaire avec l'âge²⁸. Les employés, eux, n'avaient pas cette crainte, ou à un degré moindre.

Terminons sur les enfants, peu nombreux :

	Ouvriers %	Employés %	Ensemble %	Couples dont le mari a 40 ans et plus (tous) %
Sans enfant	25,1	24,7	24,9	23,3
Un enfant	40,7	36,7	38,9	30
Deux enfants	18,6	22,3	20,3	17,5
Trois enfants	7	10,8	8,8	12,5
Quatre enfants	7,5	2,4	5,2	12,2
Cinq enfants et plus	1	3	1,9	4,2

Près d'un ménage sur cinq était sans enfant. La fécondité des familles d'ouvriers était supérieure à celle des familles d'employés, mais point de beaucoup : 1,35 enfant par couple chez les premières et 1,29 chez les secondes. En fait, ces couples tournés vers l'accession à la propriété pratiquaient un rigoureux contrôle des naissances : le nombre d'enfants augmente peu avec l'âge de l'homme, comme le montre la progéniture des maris les plus âgés. C'était là d'ailleurs un souci pour les responsables de la Société centrale²⁹, et un "repopulationniste" comme Risler avait bien raison de s'inquiéter, car ce n'était certes pas la charge supplémentaire de l'annuité du prêt qui allait inciter leurs bénéficiaires à augmenter leur famille, une fois installés chez eux... Or – et c'est là le point essentiel –, il y avait déjà une bonne vingtaine d'années que les ouvriers, à Paris ou en banlieue, pratiquaient ce contrôle et avaient beaucoup [63] moins d'enfants qu'autrefois³⁰. Les adaptes du *home* n'étaient pas gens plus calculateurs que d'autres.

La mobilité

Il en va un peu de même pour l'éparpillement des domiciles avant la construction, au moment du prêt : la dispersion des individus n'est pas le fruit de leur fantaisie, elle illustre des situations fort courantes. Certes, il est possible que les natifs de Paris ou de banlieue, en tout cas chez les hommes – la donnée du lieu de naissance fait toujours défaut pour les épouses – aient été plus nombreux que chez les gens du même âge dans le reste de la population. En 1911, la proportion de provinciaux au sein de la population masculine du

²⁸. Les 45 ans étaient l'âge souvent cité pour les hommes où le salaire commençait à baisser en raison de l'usure des forces.

²⁹. La Société centrale accordait des réductions de taux d'intérêt aux familles de trois enfants et plus (G. Risler, *La crise du logement*, Paris, Plon, 1922, p. 104) – Ce souci des familles nombreuses se retrouve ô combien chez les gestionnaires des immeubles collectifs.

³⁰. Ainsi que l'attestent, dès les années 1880, les taux de natalité et de fécondité que l'on peut calculer grâce principalement à l'*Annuaire statistique de la ville de Paris*.

département de la Seine était de 67,6 % dans la tranche d'âge 20-39 ans et de 73,3 % dans la tranche 40-59 ans³¹. Chez les accédants, on n'atteignait pas les 60 % :

Lieu de naissance	Ouvriers %	Employés %	Ensemble %
Paris	25,6	30,3	27,7
Banlieue	15,9	10,6	13,5
Province	56,8	57	56,9
Étranger	1,7	2,1	1,9
Total	100	100	100

Pourrait-on parler d'une sorte de prime aux natifs, mieux placés, plus aidés par la famille... ? Mais ce n'est là qu'une nuance³². L'effacement relatif de Paris dans les résidences – 29,1 % des ouvriers et 41,3 % des employés, rappelons-le, habitaient la capitale – représente une distorsion autrement importante.

N'oublions pas que nous constatons ici un moment dans un itinéraire, mais non tout l'itinéraire. Or, plusieurs indices existent qui prouvent chez beaucoup un séjour parisien antérieur. Ainsi le lieu du mariage était bien plus fréquemment parisien que le lieu de naissance ou la résidence pouvaient le faire supposer :

	Lieu du mariage		
	Paris %	Banlieue %	Province et étranger %
Ouvriers	45,8	37,9	16,3
Employés	60,1	26,3	13,6
Ensemble	51,8	33,1	15,1

[64]

Ce glissement vers les banlieues³³ est d'autant plus prononcé qu'en moyenne dix années et demi seulement séparaient le mariage et la construction du pavillon ; d'autre part, il intéressait tout le monde puisque les natifs de la capitale – qu'ils s'y soient mariés ou non – se retrouvaient banlieusards au moins autant que ceux nés en province : 42 sur 68... Le mouvement inverse était des plus rares : sur les 37 natifs de banlieue, sept seulement étaient venus habiter Paris³⁴. Autre "réhabilitation" de Paris, le lieu de travail du mari :

³¹ . Il convient bien évidemment de comparer en tenant compte du sexe et de l'âge. Ces chiffres sont calculés d'après : Statistique générale de la France, *Résultats statistiques du recensement général de la population effectué le 5 mars 1911*, t. 2, p. 4 et suiv.

³² . D'autant moins forte que nous avons compté comme natifs de banlieue les originaires de la Seine-et-Oise.

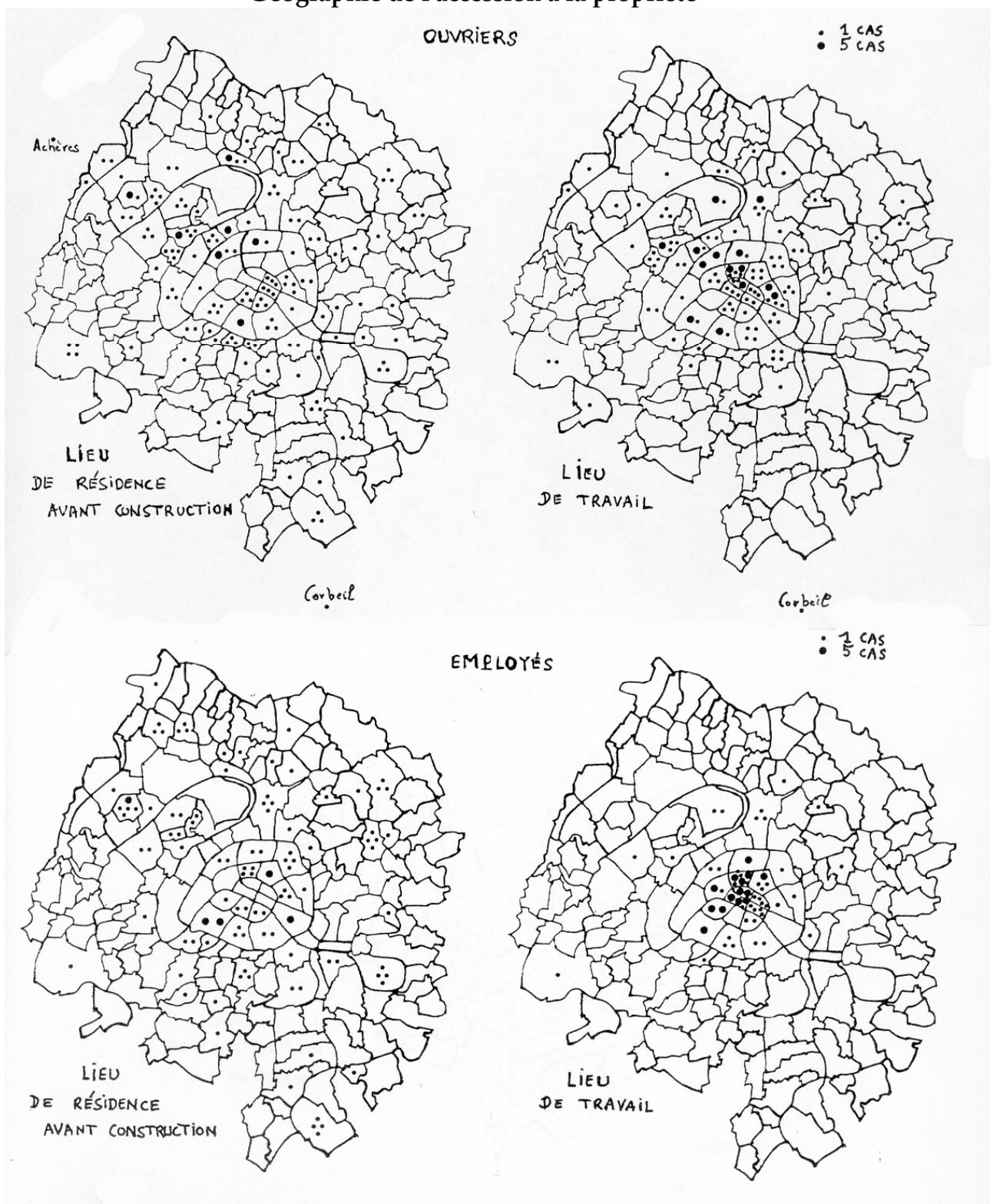
³³ . Une grande mobilité s'observe aussi chez les mariés de banlieue : la moitié (34 contre 35 chez les ouvriers) ou plus de la moitié (21 contre 15 chez les employés) ne résidaient plus dans leur commune de mariage au moment du prêt. Nos accédants étaient gens peu enracinés en général.

³⁴ . Sur les 105 hommes qui se marièrent en banlieue, seuls 15 habitaient Paris au moment de la conclusion du prêt.

Travaillent	Ouvriers %	Employés %	Ensemble %
à Paris	58,4	89,5	71,8
en banlieue	41,6	10,5	28,2

Les cartes qui suivent (p. 12) mettent bien en valeur ce contraste entre la grande dispersion des domiciles et la nette concentration des emplois.

Géographie de l'accès à la propriété



[59]

Beaucoup d'ouvriers, il est vrai, avaient leur travail à Saint-Denis ou dans une commune de la banlieue industrielle de l'ouest, Levallois, Courbevoie ou Gennevilliers,

mais, comme il était normal à l'époque³⁵, Paris restait bien pour eux le principal lieu d'embauche. Quant aux employés, ceux qui travaillaient en banlieue se comptaient presque sur les doigts de la main. Mais allons plus loin : se pourrait-il que tous ceux qui avaient leur emploi à Paris et leur domicile en banlieue, soient d'anciens Parisiens qui aient un jour décidé de quitter la capitale ? Rien dans les dossiers ne permet de l'affirmer, mais comment ne pas penser que tous ces ouvriers et tous ces employés qui souvent habitaient loin – fréquemment en Seine-et-Oise³⁶ – et venaient tous les jours travailler à Paris, ne soient devenus banlieusards par goût, à la recherche, déjà, de meilleures conditions de logement et d'un air plus pur que celui de Paris... On reconnaît là un authentique courant de peuplement des banlieues de cette époque³⁷, et qui représente ici, tous comptes faits, 32 % des ouvriers et 48,9 % des employés aidés par la Société centrale, une disproportion qui d'ailleurs reflète celle du courant lui-même, où les ouvriers ont toujours été un peu à la traîne. Pour ces "colons", la construction d'un pavillon était une étape logique.

Il n'empêche que les banlieusards à part entière étaient aussi fort nombreux chez les ouvriers : plus nombreux même, puisque 38,8% des accédants d'origine ouvrière habitaient et travaillaient à la fois en banlieue, une banlieue souvent très proche, nous l'avons déjà noté, et où la plupart du temps le travail était situé dans [65] la commune même de résidence, en tout cas jamais très loin³⁸. Donc, dans notre source, ceux que l'on peut appeler les ouvriers de Paris, les Parisiens "purs", à la fois résidant et travaillant *intra muros*, se trouvent réduits à la portion congrue : 26,3 % des cas, alors que chez les employés, les Parisiens à part entière étaient 40,6 %. Si l'on admet qu'à l'époque, encore, le milieu ouvrier de banlieue était un milieu moins qualifié, moins bien payé, plus pauvre en un mot que le milieu parisien d'activité comparable, surtout lorsqu'il s'agissait d'ouvriers rejetés de Paris³⁹, il s'opérerait là une sorte de rééquilibrage dans le recrutement de la Société centrale, non réservée à des ouvriers en ascension ou à des salariés parvenus. Mais pourquoi pas plus d'ouvriers de Paris en son sein ? A notre sens, l'obstacle n'était pas financier : on doit y lire la répugnance de beaucoup d'entre eux, farouches citoyens, à quitter Paris, serait-ce pour une demeure à soi dans une banlieue bien située. Un pavillon, il fallait le vouloir.

Revenus et capital

Mais avec quels revenus ? Le tableau des ressources va achever ce portrait social. C'est en général le revenu annuel du ménage qui figure dans le dossier, avec la part de chacun, l'homme, la femme et, éventuellement, les enfants. Lorsque le revenu est donné par mois – cas fréquent chez les employés – il a suffi de multiplier cette valeur par douze. Mais il arrive que figure un simple salaire horaire : pour obtenir le revenu annuel, le parti a été pris de multiplier le gain horaire par dix – dans l'industrie, tout le monde, ou presque,

³⁵. Paris concentrait encore 74,1% des emplois industriels du département en 1906.

³⁶. L'observation de détail montre que plus une commune était éloignée de Paris, plus ses ressortissants avaient de chances de travailler à Paris...

³⁷. Voir notre étude, "Transfuges et colons : le rôle des Parisiens dans le peuplement des banlieues (1880-1914)", in J.-P. Brunet dir., *Immigration, vie politique et populisme en banlieue parisienne*, Paris, L'Harmattan, 1995, p. 29-48.

³⁸. Sur 80 cas connus – 68 ouvriers et 12 employés –, il y avait coïncidence entre commune de travail et commune de résidence un peu plus d'une fois sur deux (43, soit 53,8). Les mouvements de longue portée étaient en effet rarissimes : on peut seulement noter un Le Bourget / Issy ou un Boulogne / Saint-Maurice...

³⁹. La question se pose en effet de savoir jusqu'à quelle époque on peut encore parler d'une industrie banlieusarde dévalorisée et dévalorisante par rapport à celle de Paris. L'hypothèse faite ici est que ces accédants témoignent de cet âge de la banlieue.

travaille alors 10 heures –, puis par 300, soit 65 jours de chômage dans l'année⁴⁰. Appliqués à des femmes ou à des enfants, ces coefficients sont fort critiquables, mais quels autres choisir ? [66]

Voici le tableau récapitulatif des revenus annuels :

Ouvriers		Employés	
Un seul revenu	Nombre	Un seul revenu :	Nombre
Moins de 2 500	24	Moins de 2 500 F	20
De 2 500 à 2 999	22	De 2 500 à 2 999	20
De 3 000 à 3 499	28	De 3 000 à 3 499	32
3 500 et plus	22	De 3 500 à 3 999	18
Total	96	4 000 et plus	13
		Total	103
Deux ou plusieurs revenus		Deux ou plusieurs revenus	
Moins de 2 500	5	Jusqu'à 2 999	7
De 2 500 à 2 999	12	De 3 000 à 3 999	20
De 2 000 à 3 499	15	4 000 et plus	17
De 3 500 à 3 999	14	Total	44
De 4 000 à 4 499	15		
De 4 500 à 4 999	11		
5 000 et plus	14		
Total	86		

Les gains moyens sont les suivants :

	Un seul revenu F.	Deux ou plusieurs revenus F.	Total F.
Ouvriers	2 908,80	3 953,10	3 402,30
Employés	3 082,70	3 912,40	3 331,05

Peu de différence, donc, entre ouvriers et employés, que l'homme travaille seul ou pas. Mais la pluralité des revenus était souvent une nécessité pour les familles quand le salaire du père était jugé insuffisant, et cela arrivait plus souvent chez les ouvriers. Détaillons les revenus des ménages en question :

	Gains moyens		Part dans les revenus des familles	
	Ouvriers F.	Employés F.	Ouvriers %	Employés %
Hommes	2 642	2 558	68,2	65,8
Femmes	993	1 131	22,8	23,3
Enfants	1 852,3	1 722,7	9	10,8

⁴⁰. Ce chiffre de 300 journées par an est souvent cité à l'époque, par exemple par les conseils de prud'hommes (voir, par exemple, Office du Travail, *Bordereaux de salaires pour diverses catégories d'ouvriers pour 1900 et 1901, 1902*, p. VIII et suiv.). Il est probablement fort optimiste. "L'ouvrier le plus stable ne fait par an que 290 à 300 journées de travail", dit A. Corsin, *Une vie bien remplie*, Paris, Imprimerie Étampes et Duquesnoy, 1913, p. 78.

Dans ces familles, le revenu masculin moyen était largement inférieur à ce qu'il était dans les autres, quand l'homme travaillait seul : – 266,8 F chez les ouvriers et –524,7 F. chez les employés. Tous les bas salaires sont là. La femme, on le constate, ne représentait qu'un appoint dans le revenu : le peu qu'elle gagnait permettait seulement de rattraper, ou de dépasser légèrement, le revenu des ménages à salaire unique. Ce sont les enfants qui vraiment faisaient la différence – ils gagnaient près de 70 % du salaire du père –, mais il s'agissait en fait de grands enfants, presque des adultes, et très peu nombreux, on le devine. On ne rencontrait d'enfants salariés que dans 17 ménages d'ouvriers et 11 ménages d'employés, soit, dans le premier cas, 23 enfants dont 19 garçons, âgés en moyenne de 18,9 ans, et, dans le second, [67] de 17 enfants de 19,5 ans d'âge moyen, avec 11 garçons... Les revenus familiaux les plus élevés, ceux de plus de 4 000 F., s'expliquaient la plupart du temps par la présence au foyer de jeunes actifs. Voilà qui est étonnant, puisque des garçons de près de 20 ans d'âge, cela évoque un départ prochain de la famille, et donc une perte importante de revenu. De deux choses l'une : soit la cohabitation des générations était prévue dans la future maison, soit les parents ne pouvaient que se préparer à une réduction de leurs dépenses pour faire face aux charges de l'emprunt.

Mais ces revenus eux-mêmes, que faut-il en penser ? Leur éventail montre que si l'on ne descendait jamais très bas – cinq accédants seulement disposaient de moins de 2 000 F. par an – l'on pouvait monter très haut : 14 familles ouvrières disposant de plus de 5 000 F. par an, voilà qui est beaucoup, même si ces cas limites s'expliquent par la présence d'enfants gagnant déjà bien leur vie. On ne saurait se référer, faute d'enquêtes, comme se pratiquait alors en Allemagne⁴¹, à des données globales sur les budgets ouvriers parisiens, mais quelques comparaisons sont possibles. Ainsi les huit ménages ouvriers parisiens étudiés par Maurice Halbwachs en 1907⁴² : leur revenu annuel allait de 1 074 F. pour une femme seule, une couturière, à 3 540 F. dans le cas de deux ménages, un bijoutier et un mécanicien tous deux mariés et avec des enfants⁴³. C'était à peu près ce que gagnait, en moyenne, les accédants de la Société centrale. Existente aussi bien sûr les monographies des émules de Le Play. On peut évoquer le cantonnier poseur de voie à la Compagnie du Nord⁴⁴ qui, en 1902, gagnait à peine 1 813,40 F. – sa femme ne travaillait pas –, ou encore ce pauvre façonnier du jouet qui, avec les maigres gains de sa femme passementière, arrivait tout juste à gagner 1 800 F dans son année⁴⁵ ; cependant, dans cette galerie de portraits un peu désordonnée, il est facile de rencontrer des ménages bien plus favorisés, comme le fameux charpentier étudié – en 1890 – par du Maroussem et dont les ressources s'élevaient à 3 478,80 F⁴⁶, comme encore le couple Lebrun, tous deux ouvriers, ou plutôt manœuvres, dans une usine de chaussures et dont les gains atteignaient presque les 3 900

41. Comme les deux enquêtes utilisées par Maurice Halbwachs dans sa thèse, *La classe ouvrière et les niveaux de vie. Recherches sur le hiérarchie des besoins dans les sociétés industrielles contemporaines..* Londres, New-York, Paris, Gordon et Breach, 1970, 489 p., rééd. de l'édition Alcan de 1912.

42. Halbwachs, "Budgets de familles ouvrières et paysannes en France en 1907", in *Bulletin de la Statistique générale de la France*, oct. 1914, p. 47-83.

43. Halbwachs remarque que dans tous les ménages où une pluralité de revenus existait, l'apport de la femme reste très inférieur à l'apport des enfants, exactement comme chez les accédants.

44. Cl.-E. Louis, "Cantonnier-poseur de voie du Chemin de fer du Nord à Paris", in *Les ouvriers des deux mondes*, 3e série, t. 1, n° 99, p. 456 et suiv. L'observation est datée de 1901-1902.

45. P. du Maroussem, *La question ouvrière*, t. 3, *Le jouet parisien*, Paris, A. Rousseau, 1894, p. 178-187.

46. P. du Maroussem, *La question ouvrière*, t. 1, *Charpentiers de Paris*, Paris, A. Rousseau, 1891, p. 246 et suiv. Ce budget a été pris plusieurs fois comme budget ouvrier type. Voir A. Singer-Kérel, *Le coût de la vie à Paris de 1840 à 1954*, Paris, A. Colin, 1961, *passim*.

F⁴⁷, sans oublier les trois corsetières du Raincy⁴⁸ qui, elles aussi, s'étaient fait construire [68] un pavillon grâce à leur travail, et donc le revenu, mis en commun, montait à 3 257,90 F. par an. Bref, des ménages ouvriers qui disposaient d'un revenu annuel allant de 3 000 à 3 500 F, cela n'avait rien d'exceptionnel. Ce niveau de revenu, certes, classait ses bénéficiaires dans la fraction supérieure, disons heureuse, non nécessiteuse, de la classe ouvrière, mais on se tromperait en parlant d'une élite étroite et ne représentant qu'elle-même.

Vérifions-le en partant des salaires. Si l'on convertit en salaire horaire moyen le revenu annuel des ouvriers – en se servant naturellement des mêmes bases que pour l'opération inverse – les taux obtenus sont de 0,97 F. de l'heure pour les ouvriers alimentant seul le budget familial et de 0,88 F. chez ceux dont la femme ou les enfants travaillaient. Ce n'était pas là de bas salaires, mais ce n'était pas non plus des salaires exceptionnels. Qu'on en juge en parcourant ces taux moyens constatés en 1911 par les conseillers prud'hommes de Paris⁴⁹ :

Profession	Salaire moyen par heure	Profession	Salaire moyen par heure
Brasseurs	0,45	Terrassiers	0,80
Journaliers	0,50	Tourneurs en métaux	0,825
Relieurs	0,60	Chaudronniers en cuivre	0,85
Potiers	0,60	Peintres en bâtiment	0,85
Tanneurs	0,65	Ébénistes	0,90
Selliers-bourreliers	0,70	Vitriers	0,90
Tonneliers	0,70	Plombiers	0,95
Carriers	0,70	Maçons	0,95
Cordonniers	0,75	Couvreurs	0,95
Tailleurs d'habits	0,75	Serruriers	0,96
Tourneurs en bois	0,75	Charpentiers	1
Typographes	0,80	Forgerons	1
Charrons	0,80	Tailleurs de pierre	1
Menuisiers	0,80	Tapissiers	1,05
Ferblantiers	0,80	Ornemanistes	1,20

On reconnaît, dans la partie droite de ce tableau, quelques-uns des métiers les plus souvent déclarés par les emprunteurs de la Société centrale. Chez les mécaniciens – 12,5 % des accédants ouvriers, rappelons-le –, les vingt sous de l'heure, tout particulièrement dans l'automobile, étaient couramment atteints, voire dépassés⁵⁰. Ce qui ne signifie pas que dans les usines d'automobiles, tous les ouvriers pouvaient songer à devenir un jour propriétaires : ainsi, parmi nos accédants, figurent trois mécaniciens de chez de Dion-Bouton, leur salaire – 0,95, 1 et 1,25 F – est sans surprise, mais il faut savoir qu'en 1910, dans cette usine de quelque 2 464 hommes, le salaire horaire de 0,95 F n'était atteint que par 12,3 % [69] des ouvriers...⁵¹ Avec sa masse de travailleurs non qualifiés, l'usine

47. J. Bailhache, "Monographie d'une famille d'ouvriers parisiens. Un type d'ouvrier anarchiste", in *La Réforme sociale*, mai 1905, 14e fascicule, p. 340-411.

48. Mme P. Lebrun, "Corsetières du Raincy", in *Les ouvriers des deux mondes*, 3e série, t. 2, n° 106, p. 378 et suiv. L'observation est datée de 1904-1905.

49. Statistique générale de la France, *Salaires et coût de l'existence à diverses époques, jusqu'en 1910*, 1911 p. 22-23.

50. Voir Patrick Fridenson, *Histoire des usines Renault. Naissance de la grande entreprise*, Paris, Seuil, 1972, p. 83.

51. Apprentis compris, il est vrai. Cette statistique est établie à l'aide de la liste exhaustive du personnel transmise à la mairie de Puteaux par la direction de de Dion et conservée dans les archives de cette commune.

accentue l'ampleur de la sélection, mais on peut être assuré que, dans le monde de l'atelier, le rêve pavillonnaire était bien à la portée d'une proportion supérieure de compagnons.

Et les employés ? Un gain moyen égal à 3 000 F. dénote pour eux aussi l'appartenance à un milieu qui n'est pas celui de "cadres" avant la lettre, mais qui ne connaissait pas non plus la gêne. Une enquête de 1905 situait à 4 000 F le traitement moyen chez les agents des administrations centrales, tous grades confondus⁵² : à deux ou trois exceptions près, les petits fonctionnaires de la Société n'atteignaient jamais ce chiffre. Pour les postes, les chemins de fer ou les administrations locales, il est probable qu'une analyse détaillée, si elle pouvait se faire, démontrerait la même chose : pas de grosses situations, mais pas non plus d'agents au plus bas de l'échelle. Dans le commerce, un gain de 3 000 à 3 500 F. classait ses bénéficiaires dans la catégorie des commis expérimentés et recherchés par les grandes maisons : beaucoup de vendeurs au Bon Marché ou au Printemps gagnaient cette somme, guelte comprise bien sûr⁵³. Précisons qu'un vendeur, sans autre qualification que sa jeunesse et sa bonne tenue, débutait à 100 ou 120 F par mois, soit la moitié de ce chiffre⁵⁴... Les employés et les commis qui pouvaient prétendre à un pavillon n'étaient pas des raretés, mais simplement des salariés tirés d'affaire.

Le profil favorable des clients de la Société centrale est encore accentué par le fait que ces accédants étaient aussi des possédants, puisque le terrain de la maison leur appartenait déjà. Le dossier nous en donne toujours la valeur : 1 779,98 F. en moyenne pour les ouvriers, 2 194,69 F pour les employés, soit une valeur moyenne générale de 1 968,80 F. Dans une minorité de cas – 14,4 % chez les employés et 9,2% chez les ouvriers –, ce terrain dépassait les 3 000 F. Donc, en règle générale, cette propriété représentait une somme inférieure à une année de revenu du ménage, et encore le dossier, qui reste muet sur la date, le prix et le mode d'acquisition du terrain, ne nous permet point de connaître l'importance de la plus-value éventuelle réalisée depuis l'acquisition. Certains, il est vrai, étaient également à la tête d'une somme d'argent, soit en liquide soit placée en obligations ou à la Caisse d'épargne. Voici la statistique de ces "avoirs" comme disent les dossiers :

Avoirs	Ouvriers	Employés	Ensemble
	%	%	%
Rien de signalé	43,2	34,3	39,1
Indéterminés	1	2,3	1,6
De 1 à 500 F	13,1	11,1	12,2
De 501 à 1 000 F	19,9	19,2	19,6
De 1 000 à 1 500 F	11,2	14,5	12,7
De 1 501 à 2 000 F	6,3	8,1	7,1
Plus de 2 000 F	5,3	10,4	7,6

Le montant de ce bas de laine reste modeste : 1 344,50 F en moyenne – 1 191,10 F. pour les ouvriers et 1 507,70 F. pour les employés –, de quoi, par exemple, se meubler complètement, si la famille ne possédait déjà les meubles suffisants. Mais tous n'avaient pas d'argent devant eux, loin de là, on le voit bien, et pourquoi dissimuler ici ? [70]

La question se pose enfin de savoir d'où venait ce modeste capital foncier et mobilier. Rien dans les dossiers ne permet d'y répondre, et on ne peut que former des hypothèses.

52. "Recensement des fonctionnaires de l'État, des départements et des communes. Étude démographique de 12 873 familles recensées", in *Bulletin du Conseil supérieur de statistique*, n° 10, 1908, p. 49-50.

53. Voir l'article de F. Delaisi sur les vendeurs du Bon Marché, in *La Bataille syndicaliste* du 23 février 1912.

54. Par exemple, chez les garçons quincailleurs, on débutait à 120 F. ; leur organisation réclamait 175 F. à 18 ans. (*La Voix du Peuple*, 3-10 août 1913).

L'héritage du terrain est hautement improbable, même chez les originaires de banlieue, qui font très peu souvent construire là où ils étaient nés... L'héritage en argent et les prêts familiaux, tant pour l'acquisition du terrain que pour la constitution d'avoirs, sont au contraire tout à fait vraisemblables, mais, encore une fois, rien ne permet de l'affirmer. Essayons malgré tout d'évaluer ce qui revient à l'épargne et ce qui revient à l'héritage en croisant valeur du terrain et importance du revenu. Si tout reposait sur l'épargne du ménage, la valeur moyenne du terrain devrait croître avec le revenu :

Revenus F.	Ouvriers			Employés		
	Nb cas total	1	Valeur moyenne du terrain	Nb cas total	1	Valeur moyenne du terrain
Moins de 2 500	29	3	1 435,4	22	9	1 822,95
De 2 500 à 2 999	37	6	1 840,6	26		1 627,7
De 3 000 à 3 499	42	2	1 684,9	39	6	2 129,2
De 3 500 à 3 999	29	1	1 674,3	28		2 190,2
De 4 000 à 4 499	14		2 084,8	34	4	2 485,7
De 4 500 à 4 999	11		2 447,8			
5 000 et +	12		1 839,6			
1. Nombre de cas où la valeur moyenne du terrain dépasse ce que gagnait le ménage en une année						

Les irrégularités dans ce tableau s'expliquent par l'influence de ceux qui possédaient un terrain de valeur supérieure à leur revenu annuel, ce qui est pour nous la preuve d'une aide, d'un apport financier extérieur, même si cet apport restait d'origine familiale. Ainsi, chez les ouvriers d'entre 2 500 et 2 999 F de revenu, le terrain possédé avait plus de valeur en moyenne que chez les ouvriers qui gagnaient de 3 000 à 4 000 F par an. La cause de cette "anomalie" tient à la présence de six ménages manifestement "aidés" : sans eux, la valeur du terrain ne serait plus que de 1 624, 56 F pour cette tranche de revenu⁵⁵. De même, côté employés, les neuf ménages [71] "aidés" de la première tranche expliquent le raté du début de la série des valeurs foncières moyennes. Ce qui malgré tout l'emporte, c'est l'adéquation entre valeur du terrain et niveau du revenu. Il est donc clair que la grande majorité des accédants n'étaient pas des héritiers et qu'ils devaient à leur seul travail la possession du minimum requis pour faire construire*.

Du locataire au propriétaire

Somme toute, le public de la Société centrale était bien celui auquel le législateur de 1908 avait songé, ni plèbe ni élite, mais une sorte de peuple moyen, économe et ayant les revenus pour l'être, riche surtout d'un bon métier ou d'une bonne place, représentatif à tous ces titres d'une partie importante du salariat parisien et banlieusard de l'époque. Les

⁵⁵. La chute paradoxale de la valeur du terrain à 5000 F de revenu et au-delà s'explique par le fait que de tels revenus étaient le fruit du travail des enfants, dont les gains – trop récents – étaient restés sans influence sur la valeur du terrain que leurs parents avaient pu acquérir.

*On lit dans la version imprimée : *Ce qui malgré tout l'emporte, c'est l'adéquation légère entre valeur du terrain et niveau du revenu. Il est donc probable que la grande majorité des accédants n'étaient pas des héritiers...* Ces corrections intempestives me furent imposées par la revue.

dossiers de prêt nous permettent aussi d'approcher les comportements et les valeurs de ces propriétaires en herbe, point essentiel puisqu'il nous livre un nouvel éclairage sur l'importance attachée au logement au sein du peuple parisien.

D'abord, leur comportement en tant que locataires, par le niveau des loyers payés au moment de la conclusion du prêt. Nous constatons sans surprise, connaissant nos accédants, que leurs loyers étaient relativement importants : 396 F en moyenne pour les ouvriers, 450,70 F pour les employés – moyenne générale : 405,58 F –, tout en restant circonscrits aux tranches ordinaires des loyers populaires :

Loyer annuel F.	Ouvriers %	Employés %	Ensemble %
Moins de 200	4,4	0,6	2,7
De 201 à 300	28	14,5	21,8
De 301 à 400	35,7	30,3	33,2
De 401 à 500	25,3	25	25,1
Plus de 500	6,6	29,6	17,1

Aucune location en garni – tous ces gens étaient déjà dans leurs meubles –, très peu de loyers de moins de 200 F., la somme payée par les Parisiens les plus pauvres en 1911⁵⁶, et une portion non négligeable de loyers supérieurs à 500 F., frontière fiscale et symbole d'une certaine qualité locative puisqu'au-delà de ce chiffre, à Paris, le locataire devenait imposable et qu'on ne parlait plus de "logements" mais d' "appartements". Fait essentiellement des employés⁵⁷, ces hauts loyers [72] témoignent du souci général chez eux, incontestablement plus développé que chez les ouvriers, de se bien loger. Alors que les uns et les autres disposaient de revenus finalement comparables, la part que le loyer représentait dans ces revenus était de 13,5 % chez les cols blancs et les commis, et de 10,8 % seulement chez les manuels. Certes, à Paris, où les employés habitaient de préférence, les loyers étaient plus élevés qu'en banlieue⁵⁸, mais pas au point d'expliquer l'écart, qui bel et bien demeure.

Mais on se tromperait en en déduisant que les ouvriers se contentaient de n'importe quoi en matière de logement. Il convient d'examiner de près les tranches de revenus, tels que plus haut définies, pour les mettre en rapport non seulement avec le loyer payé en tant que locataire mais aussi avec l'annuité que le propriétaire, pour rembourser son prêt et payer la prime d'assurance sur la vie⁵⁹, allait avoir à verser dans l'avenir, une fois installé chez lui.

Le tableau qui suit renferme l'ensemble de ces données, complétée par la valeur de la construction projetée sur laquelle le prêt était lui-même basé :

⁵⁶. D'après les statistiques de loyers figurant in Préfecture de la Seine, Commission des contributions directes de la Ville de Paris, *Le livre foncier de 1911. Tableaux statistiques et graphiques*, Paris, Chaix, 1911, 72 p.-41 graph.

⁵⁷. Les loyers les plus élevés – trois loyers de 800 F et un de 900 F : nous sommes là déjà dans des locations quasi bourgeoises – se rencontraient chez eux.

⁵⁸. Voir notre démonstration sur ce point in *Les premiers banlieusards*, *op. cit.*, p. 115-116.

⁵⁹. Cette assurance était obligatoire et devait être contractée auprès de la Caisse nationale d'assurance en cas de décès, une caisse créée en 1868 à destination du public populaire et gérée par la Caisse des dépôts. C'est la Société centrale qui avançait le montant de la prime et se remboursait en majorant l'annuité.

	Nb. de cas	Loyer moyen F.	Part du loyer dans le revenu %	Annuité moyenne F.	Part de l'annuité dans le revenu %	Valeur moyenne de la construction F.
Ouvriers						
Un seul revenu						
Moins de 2 500	24	330,8	15,7	471	22,4	6 873,8
De 2 500 à 2 999	22	355	13,3	538	20,1	7 514,4
De 2 000 à 3 499	28	400,2	12,7	534	17	8 196,6
3 500 et plus	22	376,1	10,1	570	15,3	8 346,5
<i>Total</i>	96	367	12,6	527,6	18,1	7 978,7
Deux ou plusieurs revenus						
Moins de 2 500	5	242	10,6	464,8	20,4	6 534,5
De 2 500 à 2 999	12	309,1	11,3	490	17,9	6 920,3
De 2 000 à 3 499	15	354,3	11	477,9	14,8	7 621,15
De 3 500 à 3 999	14	362	9,8	499,2	13,5	6 938
De 4 000 à 4 499	15	388,1	9,1	510,6	12	8 322,8
De 4 500 à 4 999	11	417,7	8,9	601,9	12,9	9 016,5
5 000 et plus	14	445	7,7	657,3	11,4	8 095,7
<i>Total</i>	86	371,5	9,4	533,1	13,5	7 718,6
Ensemble des ouvriers	182	369,1	10,8	530,2	15,6	7 696,7
Employés						
Un seul revenu						
Moins de 2 500 F	20	389,05	18,3	547,8	25,8	7 697,4
De 2 500 à 2 999	20	423,05	15,8	579,4	21,6	8 519,1
De 3 000 à 3 499	32	465,7	14,9	642	20,5	9 105,8
De 3 500 à 3 999	18	515,4	14,1	642,9	17,6	9 975,5
4 000 et plus	13	490,3	11,5	766,5	17,9	10 193,9
<i>Total</i>	103	454,3	14,7	627,4	20,3	8 948
Deux ou plusieurs revenus						
Jusqu'à 2 999	7	349,3	13	490,8	18,2	7 610
De 3 000 à 3 999	20	373,1	10,9	558,8	16,2	8 533
4 000 et plus	17	561,7	11,2	762,4	15,3	9 745
<i>Total</i>	44	442,2	11,3	626,6	16	8 936,2
Ensemble des employés	147	450,7	13,5	627,2	18,8	8 943,7

[73]

Observons d'abord les annuités. Il n'était pas question de devenir propriétaire pour le prix d'une location. Comparée au loyer auparavant payé, l'annuité représentait, pour tous, une augmentation de 41 %, un peu plus pour les ouvriers – 43,9 % – que pour les employés : 39,1 %. Pour ceux-là, le poste logement passait de 10,8 % du revenu à plus de 15. C'est dire l'importance de l'effort consenti par les uns comme par les autres, et cela pendant, en moyenne, 20,9 ans⁶⁰. Deux décennies... Le pavillon devenait l'œuvre du reste de la vie active.

⁶⁰. Le nombre des annuités oscillait en effet entre 21 et 25 ans dans 50,8 % des cas, et seuls 4 % des prêts portaient sur dix ans ou moins.

Mais l'attitude devant l'avenir n'était pas toujours la même. En convertissant l'annuité en indices, avec pour base 100 le montant du loyer auparavant payé, on obtient la hiérarchie suivante :

Annuité par rapport au loyer	Ouvriers	Employés	Ensemble
	%	%	%
100 et moins	10,2	14,5	12,2
101 à 150	45,2	40	42,7
151 à 200	30,1	30,9	30,5
Plus de 200	14,5	14,5	14,5

Les cas extrêmes se détachent bien : il y avait ceux pour qui l'annuité était inférieure, ou au plus égale, à leur loyer, et ceux pour qui elle atteignait ou dépassait le double du loyer. Voyons ces cas de plus près :

	Ouvriers indice annuité			Employés indice annuité		
	100 et moins	Plus de 200	Toute la catégorie	100 et moins	Plus de 200	Toute la catégorie
Loyer moyen en F.	476,5	231,8	369,1	577,2	301,9	450,7
Valeur moyenne de la construction en F.	6 231	7 142	7 769	7 953,9	9 041,6	9 042

Ceux pour qui la dépense logement doublait – et c'était aussi souvent des ouvriers que des employés – payaient auparavant des loyers inférieurs à la moyenne de leur catégorie, mais construisaient des pavillons de valeur moyenne ou presque. L'effort consenti, considérable, était pour eux un *réajustement* de leur dépense logement. Le propriétaire se montrait ici plus ambitieux que le locataire. Le cas de ceux [74] qui allaient payer moins est plus étonnant : leur loyer était supérieur à celui afférent à leur catégorie, mais ils faisaient construire un pavillon de valeur inférieure.... Était-ce des ménages dont les revenus ne permettaient pas une annuité proportionnelle à leur souci manifeste d'être bien logé ? Non, ces ménages avaient un revenu tout à fait dans la moyenne :

Ouvriers indice annuité	Revenu moyen F.	Part du loyer dans le revenu %
100 et moins	3 486,5	13,7
Toute la catégorie	3 402,3	10,8
Employés indice annuité	Revenu moyen F.	Part du loyer dans le revenu %
100 et moins	3 305,5	17,8
Toute la catégorie	3 331,05	13,5

Ici, le propriétaire n'était pas à la hauteur du locataire... L'accession serait en ces cas une *régression*. Était-ce l'effet de la prudence, la peur d'une forte annuité, hypothéquant par trop l'avenir ? Mais ce manque d'audace ne concernait que 12% des accédants, un peu plus souvent des employés que des ouvriers, remarquons-le...

Ce trait est d'autant plus étonnant que l'on construisait, en règle très générale, en fonction de son revenu. La progression des valeurs au sein de la colonne de droite du

grand tableau de tout à l'heure ne laisse pas de doute à ce sujet⁶¹. Il est vrai que les employés avaient tendance à construire des maisons plus chères : 9 042 F. en moyenne, alors que les ouvriers se contentaient d'un pavillon de 7 769 F. Les employés, locataires plus exigeants que l'étaient les ouvriers, on s'en souvient, étaient aussi des propriétaires plus ambitieux.

Voilà qui nous ramène aux loyers et au problème de fond. Concédons qu'à égalité de revenu, un employé consentira des efforts supérieurs à un ouvrier pour se loger, mais cela n'autorise en rien à penser que l'ouvrier soit indifférent à la façon dont il est logé. A qui fera-t-on croire que des salariés qui étaient prêts à consacrer, pendant 20 ans ou plus, une part singulièrement accrue de leurs revenus à rembourser un prêt immobilier aient attendu ce moment pour découvrir les charmes du bon logement ? N'est-il pas évident que le propriétaire percevait déjà sous le locataire et que la même exigence guidait l'un et l'autre ? Le pavillon avant de sortir de terre par la grâce de la Société centrale existait déjà dans les têtes. Il n'en reste pas moins, pourrait-on objecter en se reportant au même grand tableau, que le loyer payé par les ouvriers représentait une part *décroissante* du revenu quand celui-ci augmentait. Il y aurait là comme un dédain pour la façon dont on était logé puisqu'on ne profitait pas d'une amélioration de son revenu pour prendre un logement plus à son goût. Maurice Halbwachs, se basant sur les enquêtes allemandes de son époque où le [75] même phénomène se constatait, en concluait que le "besoin logement" n'existait pas chez les ouvriers⁶² :

"Les ouvriers, dès qu'ils le peuvent, au lieu de chercher un meilleur logement, d'améliorer leur intérieur, leur mobilier, etc., consacrent le surplus d'argent dont ils disposent à des dépenses qui ont leur objet hors de la famille, dans la société au sens large, et qu'ils sacrifient le logement aux vêtements, aux distractions, à tout ce qui les met plus étroitement en contact avec les groupes de la rue, ou de leur classe."

L'univers des ouvriers, sortis de l'usine, c'est la rue et le collectif, ni la famille ni la maison – pour Halbwachs, deux valeurs étroitement associées, l'une ne va pas sans l'autre – ne compte pas réellement à leurs yeux⁶³ :

"La barrière qui sépare la vie sociale de l'autre, c'est la porte de l'usine plutôt que la porte de la maison. Il est alors inévitable qu'entre la rue et le logement les communications soient plus fréquentes, que la malpropreté et le bruit du dehors pénètrent au-dedans, et que, des intérieurs, on se penche trop volontiers sur l'escalier et sur la cour, et sur toute la rumeur et l'agitation des voies populeuses. Peut-être est-ce en partie, au reste, parce que le logement est mal tenu et pauvre que l'ouvrier s'attarde avant d'y rentrer. Par tout cela s'explique la facilité de l'ouvrier à s'accommoder d'un local d'habitation médiocre, et la faiblesse de ses revendications en matière de confort intérieur."

L'historiographie contemporaine, traitant du logement ouvrier, a jusqu'ici complètement adopté cette manière de voir, ou presque. La vie privée serait une "invention" toute récente dans les milieux populaires, le *home* une "conquête" à mettre

⁶¹. On n'observe qu'un seul fléchissement de la croissance, située chez les ouvriers, dans la tranche 3500–3999 F des revenus multiples ; elle s'explique par la présence de deux constructions de très faible valeur.

⁶². Halbwachs, *La classe ouvrière et les niveaux de vie...*, *op. cit.*, p. 444 – Sur Halbwachs, voir récemment Christian Topalov, "Maurice Halbwachs et les villes (1908-1912). Une enquête d'histoire sociale des sciences sociales", in *Annales ESC*, sept.-oct. 1997, p. 1057-1083 ; "Maurice Halbwachs, photographe des taudis parisiens (1908)", in *Genèses*, sept. 1997, p. 128-145.

⁶³. Halbwachs, *La classe ouvrière et les niveaux de vie. ...*, *op. cit.*, p. 425.

entièrement sur le compte du logement social de masse, après 1945⁶⁴. Mais si Halbwachs s'était trompé ? Ou, plus précisément, si cette "loi" de la dépense logement qui baisse avec l'élévation du revenu n'avait pas la signification que le sociologue lui a donnée ? Comment expliquer qu'elle s'applique à nos accédants, qui, eux, n'avaient pas ce dédain du *home* ? Soulignons bien qu'elle ne s'appliquait pas seulement aux ouvriers aidés par la Société, mais aussi aux employés, si forts attachés à un logement de qualité. Remarquons même que la proportion représentée par l'annuité *baissait* aussi quand le revenu augmentait, et ce, encore une fois, pour tous. Dira-t-on que c'était là aussi par indifférence envers le pavillon que l'on faisait construire ? Opinion absurde, évidemment. Une loi aussi générale – d'autres exemples [76] existent, que l'on pourrait citer⁶⁵ –, conduirait à penser, si on suivait Halbwachs dans son interprétation, que l'indifférence pour le logement était la chose du monde la mieux partagée.

Un autre phénomène est en cause : la cherté absolue de la marchandise logement. Hormis un secteur d'habitat précaire ou dégradé à l'extrême, le moindre logement, à Paris comme dans toute ville ouvrière, se paie très cher et, d'emblée, pèse lourd dans la dépense. Rien n'était plus coûteux qu'un logement à bas prix, tous les ouvriers savaient cela : "Les logements d'ouvriers sont loués plus cher que les appartements de la rue de Rivoli", écrivaient des mécaniciens en 1867⁶⁶. Écoutons ce raisonnement d'ouvriers rémois en 1883⁶⁷. A Reims, beaucoup de logis d'ouvriers, au rez-de-chaussée, coûtent 180 F par an. Qu'a-t-on pour ce prix ? Une chambre, un cabinet noir et... toutes sortes d'incommodités.

"Prenons un autre exemple, continuaient-ils, un logement au premier : le prix est de 180 F [...] ; le logement se compose d'une chambre, d'un couloir qui communique avec une cuisine de 1m² 50, au fond d'une cour, le voisinage toujours des privés. Ces logements, choisis par leurs prix égaux et leur situation différente, sont ceux que peut payer un ouvrier qui n'a qu'un ou deux jeunes enfants. S'ils étaient plus âgés, il faudrait plus d'espace. Ce sont, en réalité, de véritables étouffoirs. Le règlement exige 2m66 de haut, ils n'ont que 2m30. Les surfaces réunies de ces deux logements [...] ne sont que de 43 mètres superficiels pour la somme de 360 F. par an, ce qui fait huit francs trente-six centimes par mètre carré de loyer [...].

"Prenons maintenant un logement de 1 000 F. de loyer par an. [Il] comprend : Salle à manger, deux chambres à coucher, un salon, un cabinet de travail, une cuisine, chambre de bonne, salle de bains, buanderie, une écurie, une belle mansarde, le grenier et la cave, le tout spacieux [...] Soit un total de 189 m²20 de surface, ce qui fait que le mètre carré ne revient qu'à 5 F 82 par année.

⁶⁴. La bibliographie qu'il faudrait citer ici est trop considérable pour faire l'objet d'une simple note : tout un développement critique serait nécessaire. Remarquons simplement que la thèse d'Halbwachs sur ce point du "besoin logement" a souvent été critiquée chez les sociologues contemporains. Chombart de Lauwe (in *Famille et habitation*, t. 1, Paris, CNRS, 1959, p. 75) voyait un "véritable procès d'intention" fait aux ouvriers dans cette conception "outrancière". La critique est implicite chez Michel Verret (in *L'espace ouvrier*, Paris, Colin, 1979, p. 120 et suiv.) quand il parle – et excellemment – de "la culture ouvrière de l'intérieur", expression reprise de J. Caroux-Destray, *Un couple ouvrier traditionnel. La vieille garde autogestionnaire*, Paris, Anthropos, 1974, p. 20.

⁶⁵. Voir les documents reproduits par Dugé de Bernonville, "Budgets de famille en divers pays", in *Bulletin de la Statistique générale de la France*, avril 1914, p. 297-336 ; Board of Trade, *Report of an enquiry by the Board of Trade into working class, rents, housing and retail prices [...] of France*, Londres, Darling and Son, 1909, tabl. p. XVI-XXII, repris in *Recueil de statistique municipale de la Ville de Paris*, n° 1, 1910, 76-78 ; voir aussi l'étude de Gérard Jacquemet, "Aspects de la condition des milieux populaires dans un quartier de Paris", in *Villes et campagnes*, PUL, 1977, p. 344-345.

⁶⁶. Exposition universelle de 1867, *Rapports des délégations ouvrières*, t. 2, *Mécaniciens*, p. 153.

⁶⁷. Ministère du Commerce. Union des Chambres syndicales ouvrières de France. Délégation nationale ouvrière à l'Exposition universelle internationale d'Amsterdam en 1883, *Rapport d'ensemble par MM. Louis Chalain et Charles Gruyer*, Paris, Imprimerie nouvelle (association ouvrière), 1885, t. 2, p. 14-16.

"Pourquoi cette anomalie ? L'ouvrier paye 2F54 plus cher par m² un logement sans commodité aucune, sans air, sans aucune condition hygiénique, tandis que le locataire plus fortuné jouira de toutes les aises, du confort et de l'hygiène, avec un prix considérablement inférieur."

La qualité du logement croissait plus vite que son prix. Autrement dit, la satisfaction, au moins temporaire, des besoins en matière de logement pouvait être obtenue par une augmentation somme toute minime du loyer. Voilà pourquoi, en règle générale, la part du logement baisse quand le revenu augmente : passé un certain seuil de loyer, [77] mieux se loger coûte moins, représente un effort budgétaire moindre. Nos ménages, eux, avaient fait le choix de payer plus non pas pour louer un beau logement, mais pour rembourser un prêt qui allait leur donner la satisfaction d'être chez eux et de mieux satisfaire leurs aspirations de toujours.

L'étude détaillée de la disposition intérieure du pavillon serait ici la bienvenue, à supposer bien sûr que le plan joint au dossier de prêt ait été respecté au moment de la construction. Le pavillon, c'est toujours du rêve mis en forme, la signature d'une âme. Une seule remarque sur ce plan des aspirations réalisées : l'importance de la famille. Dans six cas au moins, la construction est l'occasion évidente d'un regroupement familial, deux frères ou deux sœurs, mariés, qui font construire dans la même rue ; dans deux cas, il s'agit même de pavillons doubles, chaque aile étant occupée par un ménage. Qu'aurait donné une investigation plus approfondie, la recension complète, à l'aide de l'état civil, de tous les liens familiaux existant entre futurs voisins ? La famille, quoiqu'en ait dit Halbwachs, était bien une valeur ouvrière, influençant profondément les comportements résidentiels des locataires pauvres⁶⁸. Pourquoi dans ces conditions, ne pas envisager l'hypothèse que le pavillonnaire ait pu être l'inscription dans le sol banlieusard des réseaux familiaux constamment ballottés d'un bout de la ville à l'autre ?

Il en est de la famille comme du logement lui-même. Ce qui faisait courir nos accédants, c'était des valeurs partagées par le monde populaire auquel ils appartenaient. Ce "peuple moyen", ces ouvriers et ces employés hors du besoin, pour qui le lendemain n'était pas l'angoisse de tous les instants de la vie, avaient comme les accédants le goût du bon logis, une conscience aiguë du "besoin logement", pour reprendre l'expression d'Halbwachs. Faire d'eux, à tout coup, des amoureux de la banlieue ou des pavillonnaires en graine serait hasardeux, faux sans doute, mais penser que le logement fut seulement à leur yeux un abri de hasard, une dépense à comprimer autant qu'il était possible, c'est se fourvoyer à coup sûr. Notre argument principal est l'universalité de la basse relative de la dépense loyer. Preuve fragile, pensera-t-on peut-être. Mais c'est bien sur cette baisse qu'Halbwachs s'appuyait pour fonder ses raisonnements. Pourquoi ce qui est permis au sociologue ne le serait pas à l'historien ? Notre conviction à nous, c'est que l'ouvrier le plus perdu de misère a toujours su qu'il habitait un taudis. Ce qui fait le plus obstacle aux progrès de la connaissance, ce ne sont pas les sources qui ont disparu ou les moyens qui manquent, c'est la force des idées reçues et le poids des traditions de pensée. L'indifférence ouvrière en matière de logement est un de ces verrous. Si on s'accorde pour le faire sauter, une nouvelle phase pourra s'ouvrir dans l'histoire des modes de vie populaires. [78]

⁶⁸. Voir, entre autres références possibles, M. Verret, *L'espace ouvrier*, op. cit., ou, à propos de Londres, M. Young et P. Willmot, *Le village dans la ville*, Paris, Centre de création industrielle, Centre Georges Pompidou, 1983, 255 p.

TERRAINS MAGNIFIQUES

Admirablement bien situés
à **PIERREFITTE-STAINS** Gare
Pas d'octroi — 15 minutes Paris-Nord

200.000 mètres de terrain à **2.90** et **3.90** le payable 5 fr.
mètre par semaine

Lieu-dit " **LA PINSONNE & l'ÉPI-d'OR** "

A vendre par lots individuels, depuis 300 mètres. — Contenance au gré des acquéreurs. **LONG CRÉDIT**
On traite directement avec MM. **PERRIN** père et fils, propriétaires-vendeurs

GARE DE PIERREFITTE-STAINS
(15 Minutes de Paris)

TRAMWAY POUR S^tDENIS
PARIS S^tOUEN etc.
GARE DE G. CEINTURE

Aucune obligation de construire — Aucune solidarité entre les acquéreurs — Pas de sol de routes à payer — Entrée en possession après un premier versement de 20 francs.

CONDITIONS DE VENTE

Les prix sont de 2.90 et 3.90 le mètre. L'Acquéreur choisit le lot et la contenance. Il paie 5 francs par semaine. Il a la faculté de se libérer par anticipation.
Pierrefitte et Stains sont deux jolies villes de 4.000 habitants. Belles promenades, nombreux fournisseurs. Chemin de fer du Nord, 50 trains par jour. Abonnement à la semaine 1.40. Tramways, Métro Porte-Chignancourt, Pierrefitte.

**Publicité pour un lotissement
paru dans le journal *L'Humanité*, 18 octobre 1913**