

AVIS

A MM. les Entrepreneurs de Bâtimens.

DES DIFFÉRENS MOYENS
DE NE PLUS PAYER DE LOYER,
 D'ÊTRE PROPRIÉTAIRE DE SON LOGEMENT

Et d'y vivre sociétairement.

PAR M. VOLUZAN,
Officier supérieur en retraite.



Prix : 25 C.

PLACE SAINT-ANTOINE , 5,
COUR DAMOIS.

1842.

AVIS

A MM. les Entrepreneurs de Bâtimens.

Avis à MM. les Entrepreneurs de Bâtimens.

Ce qui cause la ruine de la plupart des entrepreneurs, c'est d'attendre trop long-temps un acquéreur avec garantie de paiement; mais qu'un d'entre eux prenne l'initiative de la maison-sociétaire dont je parle, et sur-le-champ il vendra sa bâtisse au comptant, et de façon à réaliser un bénéfice de 20 à 30,000 fr. Qu'il établisse comme cela quatre maisons par an, et il se fera 100,000 fr. de rente au minimum, bien garantis.

A l'œuvre! donc, MM. les Entrepreneurs!!...

DES DIFFÉRENS MOYENS

DE NE PLUS PAYER DE LOYER,

D'ÊTRE PROPRIÉTAIRE DE SON LOGEMENT,

ET D'Y VIVRE SOCIÉTAIREMENT.

Loin de porter atteinte à la propriété ou de l'abolir, comme le demandent certains socialistes sans principes rationnels, je pense qu'il est possible, grâce à la science sociale découverte par Fourier, de réaliser dans les villes le désir qu'a chacun de nous, d'être propriétaire, désir qui n'est satisfait que par une faible minorité.

La difficulté de réunir quelques économistes pour fonder la maison-sociétaire dont je vais parler, m'engage à en formuler le plan, afin de mettre les gens de bonne volonté à même d'en faire l'expérience.

Je laisse aux architectes le soin de distribuer, dans tous ses détails, cette nouvelle construction, qui doit être faite au point de vue du ménage-sociétaire, lequel est le contre-pied du ménage morcelé. Ainsi, par exemple, dans la construction dont il s'agit, il ne faudrait ni salon, ni cuisine, ni cave, ni grenier en particulier, attendu que toutes ces pièces doivent être en commun. — Cela dit, posons les premiers termes de notre problème :

Soit un terrain donné pour la construction d'une maison devant contenir cent locataires-propriétaires ou ménages de fortune graduée.

Cette maison, élevée sur caves, devra avoir un rez-de-chaussée, quatre étages, mansardes et grenier.

Les caves, le rez-de-chaussée, les mansardes et le grenier formeront la propriété commune. Il est indispensable que cette maison ait deux vastes cours garnies de fontaines, éclairées au gaz ainsi que les bâtimens ; ces bâtimens seront chauffés par des calorifères, ainsi que les corridors et les escaliers ; chaque entrée principale aura un porche pour mettre les personnes à l'abri en descendant de voiture.

Au rez-de-chaussée seront les salons, les salles à manger, les cuisines, les fours, la buanderie avec les séchoirs de *Penzold*, les salles de bains, de billard, la bibliothèque,

le bureau de comptabilité, les écuries et les remises, etc.

Du premier au quatrième étage seront les appartemens des cent locataires-propriétaires ou ménages de fortune graduée auxquels seront dévolus, comme il appartiendra, les écuries et les remises.

Les mansardes seront affectées aux personnes salariées, employées dans la maison.

La plus majestueuse simplicité sera l'ornement de l'extérieur et le confortable le mieux entendu sera celui de l'intérieur.

Maintenant, supposons la maison construite et passons aux moyens et conditions de participation en propriété.

Dès que la maison sera bâtie, qu'elle l'ait été aux frais des sociétaires ou d'un seul individu, l'on fera l'inventaire de la propriété sur le prix de revient ainsi que du mobilier et ustensiles de ménage.

Supposons que l'immeuble ait coûté	700.000 fr.
Le mobilier et ustensiles de ménage	100,000
Total	<u>800,000 fr.</u>

C'est par conséquent, 700,000 francs d'une part et 100,000 francs de l'autre, à diviser entre cent locataires-propriétaires.

Nous divisons ces cent locataires-propriétaires en quatre séries, savoir :

	POUR L'IMMEUBLE.	
25 propriétaires	au 1 ^{er} étage, à 12,000 fr.	300,000 fr.
25 —	au 2 ^e — à 9,000	225,000
25 —	au 3 ^e — à 6,500	162,500
25 —	au 4 ^e — à 4,500	112,000
		<u>800,000 fr.</u>

L'excédant de 100,000 fr. est destiné à couvrir les frais imprévus.

Pour le mobilier et ustensiles en commun des cent propriétaires :

25 propriétaires	au 1 ^{er} étage, à 1,400 fr.	35,000 fr.
25 —	au 2 ^e — à 1,200 fr.	30,000
25 —	au 3 ^e — à 1,000 fr.	25,000
25 —	au 4 ^e — à 800 fr.	20,000
		<u>110,000 fr.</u>

L'excédant des 10,000 francs a la même destination que l'excédant ci-dessus.

Total général	<u>910,000 fr.</u>
---------------	--------------------

Les actions mobilières et immobilières étant ainsi réparties, sauf les réparations, l'entretien du mobilier, des ustensiles et le salaire des employés qui se règlent par le même mode, on peut juger de prime-abord ce qu'il en coûtera pour être propriétaire et pour jouir de tous les avantages existans dans la maison. Jouissant par soi-même de tout ce que concède la propriété on n'aura jamais à craindre les non-valeurs. Au cas où l'on voudrait changer de résidence, les actions seront transmissibles et les décès même ne pourraient entraîner ni division, ni procès parmi les héritiers, ce qui est inévitable dans le mode actuel de la propriété. Un des plus grands avantages, je le répète, c'est que cette propriété serait mobilisable, sans perte ni embarras.

Cet établissement ayant pour objet de multiplier les élémens de bien être en simplifiant les dépenses au moyen de la réunion des capitaux et du bénéfice en participation, il est tout naturel qu'on ne se bornerait pas aux économies sociétaires concernant le logement et qu'on les étendrait promptement à la nourriture. Voici donc les conditions que je proposerais à cet égard.

NOURRITURE.

Il y aura deux repas par jour, pour lesquels on établira quatre tables de différens prix gradués, avec le droit, toutefois, de prendre des extras qui seront payés à part. Les personnes qui voudraient être servies chez elles en auront la faculté. Il y aura de plus une cinquième table pour les employés nourris et logés dans la maison, afin qu'il n'y ait rien de perdu dans la consommation.

CONSEIL DE FAMILLE

COMPOSÉ DES PROPRIÉTAIRES.

Pour la gestion de la propriété, il sera établi un conseil de famille composé des propriétaires, lequel conseil sera tenu de se partager la révision des comptes par catégorie, de faire tous les réglemens nécessaires et de s'assurer de leur stricte exécution.

COMPTABILITÉ.

Il faudra également un bureau de comptabilité qui aura pour objet de régler la dépense générale, tant pour la nourriture que pour l'entretien de la maison. Cette dépense sera payée en avance à chaque trimestre par les participans, sauf à balancer leur compte quand il y aura lieu.

EMPLOYÉS.

Quant aux employés, il seront au nombre de vingt-quatre, savoir : un agent comptable et deux secrétaires, un maître-d'hôtels et trois cuisiniers ou cuisinières, douze garçons de salle, quatre garçons pour la propreté de la maison et des cours, enfin un concierge.

Ces vingt-quatre salariés devront coûter ensemble 9,000 fr., divisés entre les cent locataires-propriétaires ou ménages-sociétaires de la manière suivante :

25	propriétaires au 1 ^{er} étage	105 fr.	2,625 fr.
25	— au 2 ^e —	95	2,375
25	— au 3 ^e —	85	2,125
25	— au 4 ^e —	75	1,875
Total égal			<u>9,000 fr.</u>

Ce n'est pas le quart de ce qu'il en coûte chez soi pour être mal servi et avec plus ou moins de fidélité.

ÉCONOMIE.

Le chapitre des économies et des avantages de toute nature est des plus brillants ; c'est d'abord, sans revenir sur ce qui a été dit, l'économie des dix-neuf vingtièmes sur le combustible, sur le linge et le blanchissage, puis l'économie de temps ; les femmes, par exemple, n'ayant plus de cuisine à faire et très-peu de ménage, pourront s'occuper à des emplois moins absorbans, plus lucratifs, et plus rapprochés de leur goût que leurs occupations d'aujourd'hui ; puis l'économie sur l'eau et sur le luminaire, l'économie de domestiques et de leur grivelage, sans parler de l'économie sur l'alimentation qui sera surprenante, car il est bien certain qu'à la table de première classe on y sera mieux traité pour 5 fr. que chez Véfour pour 42 fr. ; ainsi des autres tables dans la même proportion. Ajoutez à cela les bains, le billard, les journaux, les réunions choisies sans sortir de chez soi, les bals et les concerts ; cette maison sera comme une sorte de caravansérail où les plaisirs variés s'allieront à l'économie.

Maintenant, est-il besoin de le demander ? un locataire qui paie à Paris 1,000 fr. par an de loyer, ce qui forme un capital de 20,000 fr., peut-il se procurer les mêmes avantages dans sa localité que l'autre petit propriétaire du 4^e étage, qui est sensé ne payer que 300 fr. au capi-

tal de 6,000 fr.? sans parler de la distance qu'il y a d'un propriétaire à un locataire!!!

Pour la mise en œuvre de cette association, on pourra créer deux espèces d'actions :

Les actions au comptant et les actions à terme. Les actions au comptant se délivreront de suite au porteur, et celles à terme seulement alors que le prix en aura été payé intégralement ; elles porteront jusque là le nom de : *Action provisoire de propriétaire-locataire, telle maison, rue, etc.*

Les conditions de ces dernières actions seraient débattues et déterminées de gré à gré avec le propriétaire titulaire responsable, qui serait toujours garanti par les paiemens faits à l'avance par trimestre, et se chargerait de percevoir, avec le montant du loyer, des à-comptes sur les actions-propriétaires, et de décroître proportionnellement les intérêts.

Tout le monde demande des améliorations, et chacun se refuse à expérimenter les moyens d'y parvenir en sortant du cercle vicieux du morcellement, qui est l'état dans lequel nous croupons.

Les seules objections que croiraient pouvoir faire les adversaires du principe d'association, c'est de dire : que puisque cinq à six personnes ne peuvent pas vivre en bon accord, un plus grand nombre y pourrait encore moins réussir. C'est une grossière erreur, et précisément le contraire de la vérité.

Dans la vie en petit nombre, l'accord est impossible, pourquoi ? Parce que les goûts, les caractères, les habitudes ne trouvent pas à s'harmoniser. En effet, peut-on faire de l'harmonie avec deux ou trois tons ? Non. Il faut que le clavier humain, qui se compose, selon le grand socialiste, de huit cent dix caractères, soit aussi complet que possible pour faire naître les accords et les discords, c'est-à-dire l'harmonie (1).

L'on ne peut sans doute pas attendre d'une association en propriété et en alimentation, ce qu'on obtiendrait d'une association intégrale, domestique, agricole et industrielle ; mais enfin pour les villes, pour l'ordre social établi, ce que je propose est déjà une garantie de bien-être matériel qui peut s'étendre à l'industrie et devenir une des meilleures voies pour conduire à l'organisation du travail.

(1) Voir le *Traité d'association domestique, agricole et industrielle*, par Charles Fourier.

RÉSUMÉ.

NOMBRE des Propriétaires.	ÉTAGES.	PROPRIÉTÉ	MOBILIER	TOTAUX GÉNÉRAUX	ÉMOLUMENS	TOTAL GÉNÉRAL	RÉDUCTION
		du Logement une fois payée.	et Utensiles une fois payés.	par personne.	des salaires par année.	de la mise de fonds.	du capital à 5 p. % par an. Compris les Salariés.
		F.	F.	F.	F.	F.	F. C.
25	1 ^{er}	12,000	1,400	13,400	105	13,505	475 25
25	2 ^e	9,000	1,200	10,200	95	10,295	514 75
25	3 ^e	6,500	1,000	7,500	85	7,585	379 25
25	4 ^e	4,500	800	5,300	75	5,575	278 75

NOTE ESSENTIELLE.

Il est bon de prévenir les personnes qui désireraient faire partie de cette maison, que le nombre des sociétaires de toute profession (savans, artistes, industriels), n'excèdera pas le nombre nécessaire au besoin de tous, de manière que chaque profession industrielle y trouve à s'alimenter sans concurrence, comme par exemple : un notaire, un avoué, un médecin, une sage-femme, un tailleur, une couturière, une modiste, un professeur de mathématiques et un professeur de dessin, etc. Voilà une borne naturelle à la concurrence anarchique ! Mais il en résulterait un avantage encore bien plus grand pour l'éducation des enfans de ces cent familles ; car ces cinquante à soixante professions industrielles ouvriraient leurs ateliers sous les yeux de ces enfans et stimuleraient ainsi leur activité et l'essor de leurs vocations, ce qui est absolument impossible dans le monde où nous vivons. Ce ne sont pas là des phrases; les faits en diront plus que mes écrits, et je livre ces simples aperçus à la méditation de tous les esprits sérieux.