

The Rothschild Fund

FONDATION ROTHSCHILD

POUR L'AMÉLIORATION
DES CONDITIONS DE L'EXISTENCE MATÉRIELLE
DES TRAVAILLEURS

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par décret du 27 juillet 1904.)

Siège social : 21, rue Laffitte.

EXTRAIT DES STATUTS

« ARTICLE PREMIER. — La FONDATION ROTHSCHILD pour l'amélioration des conditions de l'existence matérielle des Travailleurs a pour objet l'étude et la réalisation, en dehors de toutes tendances politiques ou religieuses, des moyens propres à améliorer les conditions de l'existence matérielle des travailleurs en France, et plus particulièrement à Paris. »

« ARTICLE 2. — Son action s'exerce : 1° Par le placement du fonds initial, formé des souscriptions des fondateurs, en constructions ou acquisitions d'habitations à bon marché dans l'agglomération parisienne; 2° Par l'affectation des revenus et des ressources éventuelles de la Fondation, soit à de nouvelles constructions ou acquisitions d'immeubles à usage de logements populaires, soit à tous autres emplois, institutions ou recherches conformes au but ci-dessus défini. »

PROGRAMME DE CONCOURS

POUR LA CONSTRUCTION

de Maisons à usage de Petits Logements salubres et économiques.

I. — Objet du Concours.

La FONDATION ROTHSCHILD pour l'amélioration des conditions de l'existence matérielle des Travailleurs met au concours un projet de construction, sur l'emplacement désigné ci-après, d'un groupe de maisons à usage de petits logements salubres et économiques.

L'emplacement choisi est un terrain formant îlot, d'une superficie de 5.629^m,91, situé dans le douzième arrondissement de Paris. Ce

terrain, qui fait partie du lotissement des terrains de l'ancien hôpital Trousseau, est bordé par les rues de Prague, Emilio-Castelar, Charles-Beaudelaire et Théophile-Roussel, ainsi qu'il est figuré en un plan ci-annexé.

Le type de maison mis au concours est, à l'exclusion de tous autres, la maison à étages, construite en conformité des règlements de la Ville de Paris, et conçue dans les meilleures conditions d'hygiène, de salubrité, de confort, d'aspect et de bon marché.

II. — Indications générales.

Les concurrents auront à tenir compte, pour l'établissement de leurs projets, des goûts, des aspirations et des besoins de la population du quartier où s'élèveront les constructions.

La plus grande initiative leur est laissée pour le lotissement et l'utilisation du terrain, la distribution des locaux, la fixation du nombre de logements à établir par étage, du nombre de pièces à attribuer à chaque logement et de l'adaptation de ces pièces aux besoins du ménage.

A titre d'indication générale, il est recommandé aux concurrents de veiller à ce que l'ensemble des constructions ne puisse en aucune façon évoquer l'idée de la cité ouvrière, de la caserne ou de l'hospice. Dans le même ordre d'idées, ils éviteront les couloirs communs et veilleront à ce qu'un accès direct sur des paliers largement éclairés soit assuré à chaque logement d'un même étage.

Ils s'efforceront de varier les types composant l'ensemble, non seulement dans l'aspect extérieur, mais également dans la disposition

intérieure des locaux, de telle sorte que les différentes unités composant le projet offrent aux futurs locataires un choix de logements de surfaces et de distributions diverses, répondant à la variété des besoins que fait naître la diversité du nombre des membres composant une famille.

Il est fait observer que l'ensemble de ces unités, où chaque groupe de locataires desservi par un même escalier doit avoir vis-à-vis du groupe de locataires voisin la même indépendance que celle qui existe entre les locataires d'immeubles mitoyens d'un même quartier de Paris, sera soumis cependant à une gestion commune permettant l'étude de l'application à l'ensemble de certains services généraux, tels que chauffage, éclairage, installation de force motrice, buanderies, lavoirs, séchoirs, bains, douches, service d'évacuation des ordures ménagères, etc.

Les concurrents pourront donc affecter les rez-de-chaussée ou les sous-sols tant à usage de logements ou de boutiques, qu'à l'installation des services généraux, communs à tout l'îlot, dont ils estimeront la création possible.

Les constructions seront prévues en matériaux de choix et les devis en seront étudiés en vue d'une exécution soignée présentant les meilleures conditions usuelles de solidité et de résistance, de façon à réduire au minimum la dépense future d'entretien.

Les concurrents ne devront pas perdre de vue que le concours ouvert par la **Fondation** a pour objet l'emploi de son capital social, et que, aux termes de ses statuts, les revenus de ce capital seront affectés, soit à de nouvelles constructions d'immeubles à usage de logements populaires, soit à tous autres emplois, institutions ou recherches ayant pour but l'amélioration des conditions de l'existence matérielle des travailleurs. Le problème à résoudre n'est donc pas seulement dans la recherche du maximum de bien-être à donner aux futurs locataires, il est encore dans la nécessité d'assurer un revenu normal aux capitaux dont l'emploi fait l'objet du concours.

Pour l'établissement des prévisions de revenu net moyen, la valeur du terrain sera calculée au prix de cent cinquante francs net le mètre superficiel.

III. — Conditions du Concours.

A. — *Conditions générales.* — Le concours est institué à deux degrés.

Le Jury choisira parmi les projets présentés au premier concours, sans établir de classement entre eux, ceux dont les auteurs seront admis à prendre part aux épreuves du second degré. Le nombre des projets à admettre à la seconde épreuve est laissé à l'appréciation du Jury, qui le fixera d'après le mérite relatif du concours.

Les projets présentés au second degré seront établis, ainsi qu'il sera dit ci-après, à plus grande échelle que ceux présentés au premier degré.

Pendant le délai laissé aux concurrents pour la deuxième épreuve, ils pourront apporter à leurs projets primitifs tous les perfectionnements, améliorations, innovations et changements qu'une étude plus approfondie du sujet leur aura suggérés.

Chaque concurrent du deuxième degré qui aura fourni à la date indiquée les dessins et devis demandés ci-après au programme, recevra, à titre d'indemnité, une somme de quinze cents francs.

Suivant le nombre et la valeur des projets, le Jury du concours appréciera le nombre et la valeur des primes à attribuer à ceux des auteurs des projets qui lui en auront paru dignes. La valeur de ces primes pourra varier de dix mille à quatre mille francs. Le montant de

la prime se confondra avec celui de l'indemnité fixée ci-dessus. Il sera établi un classement entre les concurrents auxquels une prime aura été attribuée.

La **Fondation** affecte éventuellement une somme maxima de cinquante mille francs au paiement des indemnités et des primes.

Tous les projets qui auront été soumis au Jury pour la seconde épreuve deviendront la propriété de la **Fondation** et pourront être, soit publiés, soit exécutés par elle, si bon lui semble, ou par des tiers, sans qu'il puisse y avoir de ce chef aucune réclamation de la part de leurs auteurs.

La **Fondation** ne prend aucun engagement d'aucune sorte à l'égard des concurrents au point de vue de l'exécution des projets.

De même qu'elle se réserve le droit absolu de procéder ultérieurement en toute liberté à l'exécution de telles constructions qu'il lui conviendra sur le terrain mis au concours, en utilisant ou non les projets primés, de même elle se réserve le droit de confier l'exécution de ses constructions aux soins de telles personnes ou architectes qu'elle voudra choisir, ayant pris ou n'ayant pas pris part au concours, et suivant telles conditions ou organisation qu'il lui conviendra d'adopter (1).

Les projets présentés au concours, au premier comme au second degré, ne seront pas signés par les concurrents et ne devront porter aucune marque distinctive permettant d'en reconnaître les auteurs.

Chaque projet portera une devise écrite, qui sera reproduite sur

(1) NOTE. — Avis est donné que le Comité de direction de la **Fondation** se propose de confier l'exécution de ses constructions à un bureau d'architectes-agents, à traitement annuel fixe.

Le Comité de direction pourra s'inspirer des résultats du concours pour la formation de ce bureau.

M. Nénot, architecte, membre de l'Institut, a été, par délibération du 6 janvier 1905, nommé architecte-conseil de la **Fondation**.

une enveloppe cachetée contenant les nom, prénoms et adresse du concurrent, ainsi que le lieu et la date de sa naissance.

Il y aura exposition publique des projets pour chacune des deux épreuves.

B. — Première épreuve. — Chaque projet présenté à la première épreuve se composera de quatre châssis de $1^m,30 \times 1^m,00$, comprenant :

1° Les plans d'ensemble des rez-de-chaussée et premier étage à l'échelle de $0^m,004$ pour mètre ;

2° Les plans d'ensemble des caves ou sous-sols et, s'il y a lieu, de l'étage de combles ou de tout autre étage ou partie de l'ensemble dont la distribution serait intéressante à faire connaître, à la même échelle ;

3° Deux façades générales et deux coupes générales, à la même échelle ;

4° Certaines parties de ces ensembles à l'échelle de $0^m,01$ pour mètre ;

5° Il sera joint à chaque projet un devis descriptif très sommaire, faisant connaître l'économie générale du projet, sa composition, le nombre des unités formant l'ensemble et la structure générale de chacune de ces unités, indiquant les matériaux à employer tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, exposant comment l'auteur entend la construction des marches, paliers et murs d'escaliers, des planchers et des cloisons, celle des sols et plafonds des différentes pièces, les revêtements des murs leur décoration, la menuiserie, quincaillerie, fumisterie, plomberie, etc., le mode de chauffage s'il y en a, les détails de l'assainissement, etc. Une notice énoncera brièvement les considérations qui ont guidé l'auteur dans ses différents choix ;

6° Il sera joint également un exposé financier contenant :

- a). — Un devis estimatif succinct, au mètre superficiel, conforme au devis descriptif, et présenté en un tableau totalisant la dépense évaluée de l'ensemble des constructions.
- b). — Un tableau indiquant le rendement locatif brut évalué par unité et totalisé pour l'ensemble, et indiquant également les charges présumées.

Chacun des châssis et pièces du projet portera la devise écrite du concurrent.

Un délai de deux mois est accordé pour la remise des projets. Ce délai commencera à courir le 1^{er} février 1905. En conséquence, les concurrents du premier concours devront déposer leurs projets le 31 mars suivant, entre dix heures du matin et cinq heures du soir, terme de rigueur, au siège de la **Fondation Rothschild**, 21, rue Laffitte, ou, suivant un avis qui serait ultérieurement porté à la connaissance des concurrents par la voie de la presse, en la salle où aura lieu l'exposition publique des projets.

En même temps que leurs projets, les concurrents devront déposer l'enveloppe cachetée contenant leurs nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance, sur laquelle sera reproduite leur devise écrite. Ils déposeront également, une seconde enveloppe cachetée, portant, avec la devise, cette mention : « Élection de deux membres du Jury » et contenant les noms des deux membres du Jury à élire par les concurrents ainsi qu'il sera dit ci-après.

Il sera délivré à chaque concurrent un récépissé, détaché d'un carnet à souche, portant un numéro d'ordre, et sur lequel sera reproduite la devise du projet.

Aucun projet envoyé par chemin de fer ne sera accepté.

L'exposition publique des projets aura lieu du lundi 3 avril au

samedi 8 avril inclus, en un local qui sera ultérieurement désigné et porté à la connaissance du public par la voie de la presse.

La décision du Jury sera rendue au plus tard le samedi 15 avril, et publiée aussitôt.

Les concurrents devront faire retirer leurs projets de la salle d'exposition dans les journées des 17 et 18 avril, de dix heures du matin à midi, et de deux heures à cinq heures. Passé ce délai, la Fondation décline toute responsabilité concernant la restitution des projets.

Les projets, ainsi que l'enveloppe contenant le nom du concurrent, seront restitués contre présentation du récépissé. Il sera remis à chaque concurrent admis à prendre part à la deuxième épreuve, au lieu de l'enveloppe contenant son nom, un extrait de la décision du jury le concernant.

C. — *Deuxième épreuve.* — Un délai de deux mois et demi, du 15 avril au 30 juin, est laissé aux concurrents admis à prendre part à la deuxième épreuve pour dresser leurs nouveaux projets.

Chaque projet présenté à la deuxième épreuve se composera :

1° D'un plan d'ensemble de chacun des étages dont se compose le projet, à l'échelle de 0^m01 pour mètre ;

2° D'un plan de façades générales sur chacune des rues, et de deux coupes à l'échelle de 0^m01 pour mètre ;

3° De certaines parties de ces ensembles à l'échelle de 0^m02 pour mètre ;

4° D'un devis descriptif développant d'une façon précise et détaillée les indications données au devis descriptif et à la notice fournis lors de la première épreuve ;

5° D'un devis estimatif détaillé pour une unité, c'est-à-dire pour un escalier et les logements qu'il dessert, compris caves, rez-de-chaussée,

étage de combles, etc. ; ce devis sera dressé suivant la série des prix de la Société centrale des Architectes (édition 1904) ;

6° D'un devis au mètre superficiel de l'ensemble des constructions, y compris canalisations, cours, etc. ;

7° D'un exposé financier complet du rendement locatif brut, évalué par unité et totalisé pour l'ensemble, ainsi que des charges présumées, faisant ressortir l'évaluation aussi précise que possible du revenu net et son rapport avec la dépense totale.

Chacune des pièces du nouveau projet portera la devise écrite du concurrent et l'indication du numéro d'ordre que portait son projet de la première épreuve.

Les concurrents, munis de l'extrait en leur possession de la décision du Jury les admettant à la deuxième épreuve, devront déposer leurs nouveaux projets, accompagnés des projets qu'ils avaient fournis pour la première épreuve, le vendredi 30 juin, entre deux heures et cinq heures du soir, terme de rigueur, au siège de la **Fondation Rothschild**, 21, rue Laffitte, ou suivant un avis qui sera ultérieurement donné, en la salle où aura lieu l'exposition publique des projets.

Il sera délivré à chaque concurrent un récépissé détaché d'un carnet à souche, portant un numéro d'ordre de couleur différente de celle employée pour la première épreuve, et sur lequel sera reproduite la devise du projet.

Aucun projet envoyé par chemin de fer ne sera accepté.

L'exposition publique des projets aura lieu du lundi 3 juillet au samedi 8 juillet inclus, en un local qui sera ultérieurement désigné.

La décision du Jury portant classement des projets sera rendue publique le jeudi 13 juillet au plus tard. Les plis cachetés contenant les noms des trois premiers lauréats auxquels le Jury aura accordé une prime, seront immédiatement ouverts et leurs noms publiés. Les plis cachetés des autres concurrents, primés ou non, ne seront ouverts que sur leur demande.

Les primes et indemnités seront payées aux ayants droit, au siège de la **Fondation Rothschild**, 21, rue Laffitte, contre restitution du récépissé qui leur aura été délivré, à partir du lundi 17 juillet, de midi à trois heures.

D. — Composition du Jury. — Le Jury sera composé ainsi qu'il suit :

Six membres pris parmi les membres du Comité de Direction de la Fondation et nommés par ce Comité ;

Le Président de la Société Centrale des Architectes Français et un membre de cette Société désigné par son bureau ;

Le Président de la Société des Architectes diplômés par le Gouvernement et un membre de cette Société désigné par son bureau ;

Deux architectes nommés par les concurrents du premier degré.

A cet effet, chaque concurrent du premier degré devra remettre, en même temps que son projet, une enveloppe portant, avec sa devise, la mention : « Élection de deux membres du Jury » et contenant deux noms d'architectes. L'élection de ces deux membres sera faite à la majorité relative des voix. Le dépouillement des votes sera effectué par les dix autres membres du Jury avant l'ouverture de l'exposition publique des projets.

La liste des noms de tous les membres du Jury sera affichée dans la salle de l'exposition publique.

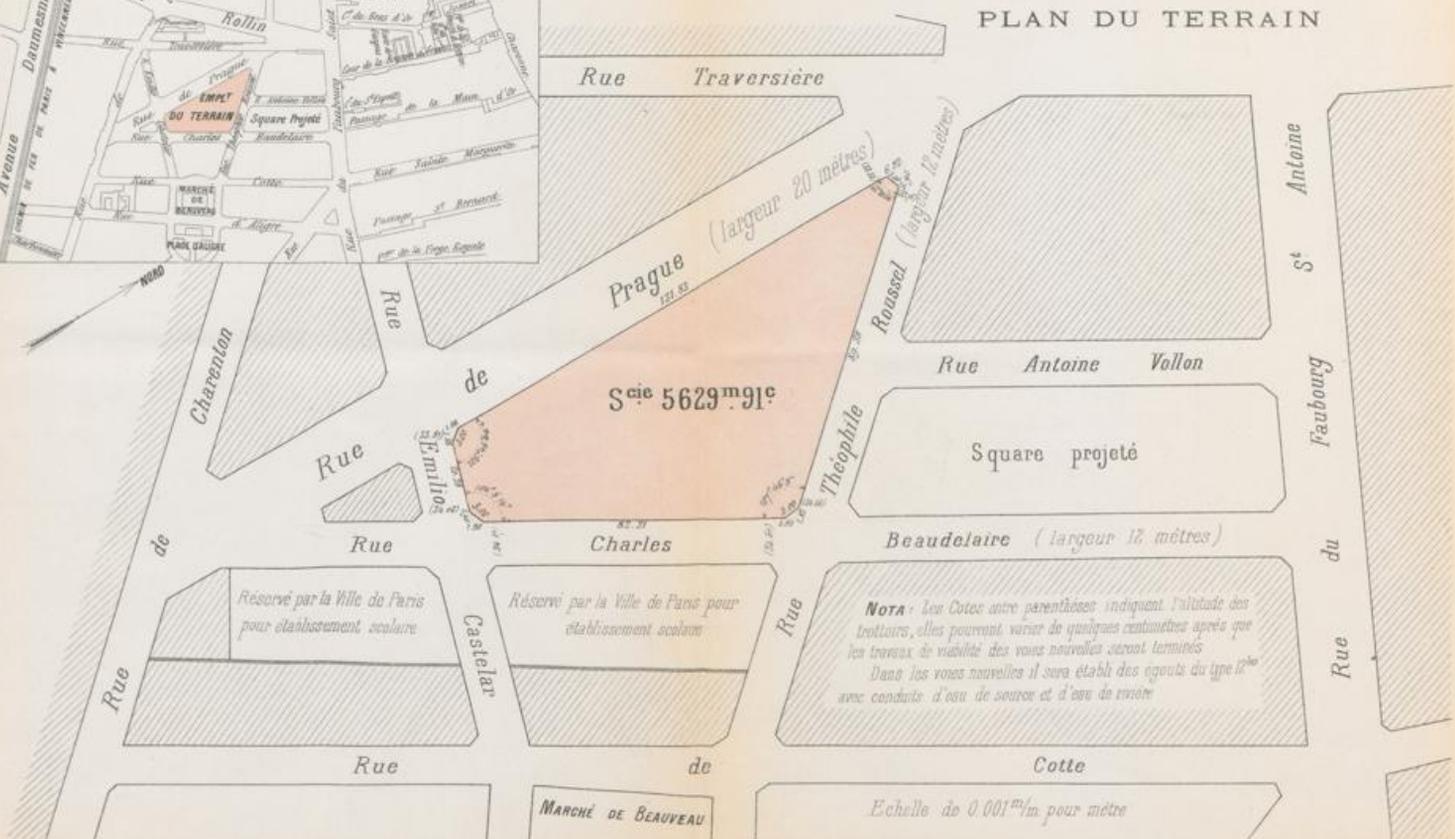
Le Programme du concours ainsi que le plan du terrain seront délivrés à toute personne qui, qualifiée pour prendre part au concours, en fera la demande au Secrétariat général de la Fondation Rothschild, 21, rue Laffitte, — ou au Secrétariat de la Société Centrale des Architectes Français, 8, rue Danton, — ou au Secrétariat de la Société des Architectes diplômés par le Gouvernement, 59, rue de Grenelle.

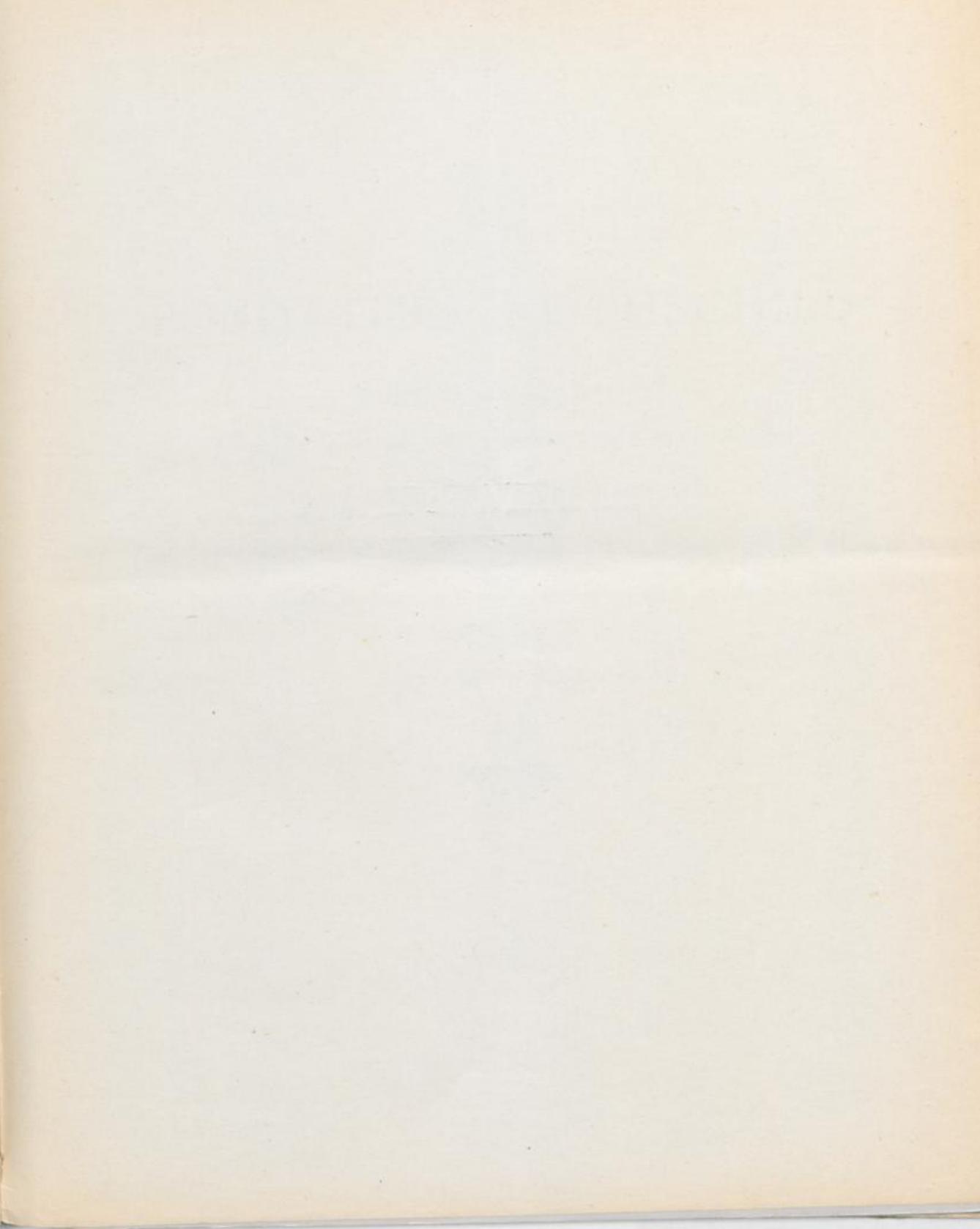
FONDATION ROTHSCHILD pour l'amélioration des conditions de l'existence matérielle des travailleurs

RECONNUS COMME ÉTABLISSEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 27 JUILLET 1904

CONCOURS POUR LA CONSTRUCTION D'UN GROUPE DE MAISONS A USAGE DE PETITS LOGEMENTS SALUBRES ET ÉCONOMIQUES

PLAN DU TERRAIN







IMPRIMERIE CHAIX, RUE BERGÈRE, 20, PARIS. — 942-1-05. — (Carte Latiteux)



Hen. Rothschild

FONDATION ROTHSCHILD.

POUR L'AMÉLIORATION
DES CONDITIONS DE L'EXISTENCE MATÉRIELLE
DES TRAVAILLEURS

(Reconnue comme Établissement d'utilité publique par décret du 27 juillet 1904.)

Siège social : 21, rue Laffitte.



FOUNDATION FOR THE

FONDATION ROTHSCHILD

POUR L'AMÉLIORATION
DES CONDITIONS DE L'EXISTENCE MATÉRIELLE
DES TRAVAILLEURS

(Reconnue comme Établissement d'utilité publique par décret du 27 juillet 1904.)

STATUTS

ARTICLE PREMIER.

La **FONDATION ROTHSCHILD** pour l'amélioration des conditions de l'existence matérielle des travailleurs a pour objet l'étude et la réalisation, en dehors de toutes tendances politiques ou religieuses, des moyens propres à améliorer les conditions de l'existence matérielle des travailleurs en France, et plus particulièrement à Paris.

Elle a son siège à Paris, 21, rue Laffitte.

ART. 2.

Son action s'exerce :

1° Par le placement du fonds initial, formé par les souscriptions des Fondateurs, en constructions ou acquisitions d'habitations à bon marché dans l'agglomération parisienne;

2° Par l'affectation des revenus et des ressources éventuelles de la Fondation, soit à de nouvelles constructions ou acquisitions d'immeubles à usage de logements populaires, soit à tous autres emplois, institutions ou recherches conformes au but ci-dessus défini.

ART. 3.

Pendant la vie des Fondateurs, et jusqu'au décès du dernier survivant d'entre eux, la Fondation est représentée et administrée par un **Comité de Direction** composé de dix membres dont le nombre sera postérieurement réduit à sept, par suite d'extinctions, ainsi qu'il est dit à l'article 4.

Le premier Comité de Direction comprend les six Fondateurs et quatre membres nommés par eux.

ART. 4.

Les trois premiers Fondateurs décédés ne seront pas remplacés au Comité de Direction qui se trouvera dès lors réduit, pour l'avenir, à sept membres.

ART. 5.

Le Comité de Direction nomme son bureau, qui comprend un Président, deux Vice-Présidents, un Secrétaire et un Trésorier. Cette dernière fonction peut s'ajouter à l'une des autres.

Les fonctions de Président et Vice-Présidents sont réservées aux Fondateurs, leur vie durant.

ART. 6.

Les membres du Comité de Direction sont nommés par les Fondateurs ou par le survivant d'entre eux.

Sont nommés en vertu du paragraphe précédent :

MM. ÉMILE CHEYSSON,
GASTON GRIOLET,
GEORGES PICOT,
JULES SIEGFRIED,

Qui, avec les Fondateurs :

MM. les barons ALPHONSE DE ROTHSCHILD, *Président*,
GUSTAVE DE ROTHSCHILD, *Vice-Président*,
EDMOND DE ROTHSCHILD, *Vice-Président*,
ÉDOUARD DE ROTHSCHILD,
ROBERT DE ROTHSCHILD,
JAMES DE ROTHSCHILD,

composeront le premier Comité de Direction.

Le Comité se réunit aussi souvent qu'il est nécessaire pour la gestion des intérêts de la Fondation, dont tous les détails sont assurés par lui.

La présence de quatre membres est nécessaire pour la validité des délibérations.

Il est tenu procès-verbal des séances.

Le Comité peut déléguer partie de ses pouvoirs à l'un de ses membres.

ART. 7.

Jusqu'au décès du dernier survivant des Fondateurs, le Comité de Direction a les pouvoirs les plus étendus pour faire toutes les opérations relatives à l'objet de la Fondation, et pour gérer et administrer ses biens.

Il décide notamment de l'acquisition de tous biens meubles et immeubles et de l'aliénation de ceux composant l'actif de la Fondation, par voie de vente, échange, apport en Société ou de toute autre manière.

Il procède à tous emplois de capitaux.

Il concède tous baux, quelle qu'en soit la durée, ainsi que toutes promesses de vente.

Il prend à bail tous immeubles en vue de les transformer et de les sous-louer, conformément à son but.

Il achète et revend tous terrains, y construit tous immeubles, loue

ou vend ces immeubles en totalité ou en parties, au comptant ou à terme ou par annuités, à tous particuliers, comme à toutes Associations ou Sociétés anonymes, civiles ou coopératives; en fait l'apport auxdites Sociétés contre des actions ou autres titres; les cède en échange de tous autres biens meubles et immeubles, avec ou sans soulte.

Il crée toutes Sociétés particulières, répondant à l'objet de la Fondation; prend tous intérêts et participations dans des Sociétés de cette nature créées et à créer, et revend les parts d'intérêts ou actions représentatives de ses droits, comme il est dit ci-dessus pour les immeubles.

Il emprunte toutes sommes nécessaires aux besoins et affaires de la Fondation; se fait ouvrir tous crédits, émet toutes obligations; constitue toutes hypothèques sur les immeubles de la Fondation; acquiert et concède toutes servitudes, toutes antichrèses et délégations; donne tous gages, nantissements et autres garanties mobilières ou immobilières de quelque nature qu'elles soient.

Il consent tous prêts sur hypothèque et autres garanties et toutes ouvertures de crédit pour construire; il autorise toutes mainlevées de saisies mobilières et immobilières, d'oppositions ou d'inscriptions hypothécaires, ainsi que tous désistements de privilège, action résolutoire et autres droits, le tout avec ou sans paiement; il consent toutes antériorités.

Il passe tous marchés et traités, notamment en ce qui concerne les constructions à élever, et contracte tous engagements.

Il délibère sur l'acceptation des dons et legs.

Il autorise tous retraits, transports, transferts et aliénations de fonds, rentes, créances, biens et valeurs quelconques appartenant à la Fondation, etc., avec ou sans garantie.

Il nomme ou révoque tous employés et agents, détermine leurs attributions, leurs traitements, salaires et gratifications, soit d'une manière fixe, soit autrement; il fixe les dépenses générales d'administration.

Il autorise toutes instances judiciaires, soit en demandant, soit en

défendant, traite, transige et compromet sur tous les intérêts de la Fondation.

Les pouvoirs de gestion énumérés ci-dessus sont énonciatifs et non limitatifs des droits du Comité de Direction.

ART. 8.

Après le décès des six Fondateurs, la Fondation sera représentée par un **Conseil général** composé de quinze membres au moins et de vingt et un membres au plus.

A cet effet, les membres du Comité de Direction restant en fonctions après le décès du dernier Fondateur s'adjoindront le nombre de personnes nécessaires pour constituer avec eux le Conseil général.

La Fondation, représentée par le Conseil général, continuera à être administrée, comme par le passé, par un **Comité de Direction**, lequel gèrera les intérêts de la Fondation dans tous ses détails, ainsi qu'il est dit à l'article 11, sous réserve des attributions conférées au Conseil général par l'article 12.

Ce Comité de Direction sera composé de sept membres, nommés par le Conseil général et choisis dans son sein.

Feront de droit partie du premier Comité de Direction qui suivra la constitution du Conseil général, les membres de l'ancien Comité de Direction en fonctions au moment de cette constitution. Leur nombre sera complété à sept par le Conseil général. La durée de leurs fonctions est réglée par les articles 9 et 10.

ART. 9.

La durée des fonctions de membre du Conseil général est de six ans. Ils sont renouvelés par tiers tous les deux ans.

Le sort détermine les noms des membres sortants, lors des deux premiers renouvellements. Le second tirage n'a lieu qu'entre les anciens membres qui n'ont pas encore été soumis au renouvellement.

L'ancienneté déterminera par la suite le rang de sortie.

Le Conseil procède à l'élection pour le remplacement des membres sortants. Ils sont rééligibles. L'élection a lieu sur une liste de propositions présentée par le Comité de Direction.

En cas de décès ou de démission d'un membre dans l'intervalle de deux renouvellements, le Conseil pourvoit à cette vacance sur la proposition du Comité de Direction.

La durée des fonctions du nouveau membre ainsi nommé prend fin à l'époque où aurait normalement expiré le mandat de celui qu'il remplace.

ART. 10.

Après la constitution du Conseil général, il est pourvu à la désignation des membres du Comité de Direction, à l'expiration de leur mandat et en cas de vacances, par le Conseil général, sur la présentation des autres membres du Comité de Direction.

Le Comité de Direction nomme les membres de son bureau, qui comprend un Président, deux Vice-Présidents, un Secrétaire et un Trésorier. Cette dernière fonction peut s'ajouter à l'une des autres.

Les fonctions des membres du Comité de Direction sont de même durée que leurs fonctions de membres du Conseil général. Ils se renouvellent donc par tiers tous les deux ans dans les conditions indiquées à l'article 9. Leurs pouvoirs peuvent être indéfiniment renouvelés.

ART. 11.

Le fonctionnement et les pouvoirs d'administration du Comité de Direction, après la constitution du Conseil général, demeurent réglés par les articles 6 et 7, sous la seule réserve des attributions limitativement conférées au Conseil général par l'article 12.

Le Comité de Direction remplit les fonctions de Bureau du Conseil général.

ART. 12.

Le Conseil général se réunit au moins une fois par an comme Assemblée générale ordinaire de la Fondation.

Il peut toujours être convoqué par son Président ou sur la demande du quart de ses membres.

Son ordre du jour est réglé par le Comité de Direction. Il délibère sur les propositions qui lui sont faites par ce Comité.

La présence de dix membres au moins est nécessaire pour délibérer valablement.

Le Conseil entend le rapport général qui lui est présenté annuellement par le Comité sur la situation financière et morale de la Société, et le rapport de la Commission de contrôle mentionnée plus loin ; il statue sur les comptes de l'année écoulée, vote le budget de l'exercice suivant, et pourvoit, lorsqu'il y a lieu, à l'élection des membres du Comité de Direction.

Tous les ans il détermine, sur les propositions du Comité, l'emploi qui devra être fait des ressources disponibles de la Fondation. Il décide notamment de l'affectation de tout ou partie de ces ressources, soit à de nouvelles constructions ou acquisitions d'habitations à bon marché, soit à tous autres emplois conformément au but de l'Institution.

Les délibérations du Comité de Direction relatives aux acquisitions ou aliénations d'immeubles, constitutions d'hypothèques sur les immeubles de la Fondation, prêts hypothécaires, aliénation des biens dépendant du fonds de réserve et emprunts, ne sont valables qu'après l'approbation du Conseil général.

Le Conseil général nomme tous les ans une Commission de contrôle composée de trois de ses membres, pris en dehors du Comité de Direction. Cette Commission vérifie les livres et les comptes du Trésorier, le bilan annuel de la situation financière. Elle fait un rapport écrit qui est lu au Conseil après le compte rendu du Trésorier.

Le rapport général annuel et les comptes approuvés par le Conseil

sont adressés chaque année aux membres du Conseil de la Fondation, au Préfet de la Seine et au Ministre du Commerce et de l'Industrie.

ART. 13.

Les délibérations relatives à l'acceptation des dons et legs sont soumises à l'approbation du Gouvernement.

ART. 14.

Le Trésorier représente la Fondation en justice et dans tous les actes de la vie civile.

Les quittances sont délivrées ou acquittées par lui, ou, à son défaut, par une personne agréée par le Comité de Direction.

ART. 15.

La Fondation étant pourvue d'une dotation suffisante, ses membres n'ont à payer aucune cotisation.

Toutes les fonctions de membre du Comité de Direction ou du Conseil général sont gratuites.

ART. 16.

Les ressources annuelles de la Fondation se composent :

- 1° Du revenu de ses biens et valeurs de toute nature ;
- 2° Des subventions qui pourraient lui être accordées ;
- 3° Du produit des libéralités dont l'utilisation immédiate a été autorisée, ainsi que des ressources créées à titre exceptionnel et, s'il y a lieu, avec l'agrément de l'autorité compétente.

ART. 17.

Le fonds de réserve comprend :

- 1° La dotation, formée par les souscriptions des Fondateurs ;
- 2° Le dixième au moins du revenu net annuel des biens et valeurs appartenant à la Fondation ;
- 3° Le produit des dons et legs faits sans stipulation d'utilisation immédiate.

ART. 18.

Le fonds de réserve sera employé principalement à la construction d'habitations à bon marché.

Il pourra également être employé en construction ou acquisition de tous immeubles ou en prêts hypothécaires, pourvu que le montant de ces prêts, réuni aux sommes garanties par les autres inscriptions ou privilèges qui grèvent l'immeuble, ne dépasse pas la moitié de sa valeur estimative.

Il pourra être placé enfin en rentes sur l'État français ou en obligations de Chemins de fer ayant obtenu une garantie d'intérêt de l'État.

Il pourra comprendre toutes autres rentes, valeurs et titres qui seraient donnés ou légués à la Fondation.

ART. 19.

Les présents statuts ne peuvent être modifiés qu'avec l'approbation du Gouvernement.

Les Fondateurs se réservent, leur vie durant, de provoquer les modifications jugées nécessaires.

Après leur décès, les statuts ne pourront être modifiés par le

Conseil général que sur la proposition du Comité de Direction, ou sur celle de dix membres du Conseil général. Cette proposition devra être préalablement soumise au Comité de Direction un mois avant la séance.

Le Conseil général, spécialement convoqué à cet effet, ne peut modifier les statuts qu'à la majorité des deux tiers des membres présents. La présence des deux tiers, au moins, des membres en exercice, est nécessaire pour la validité de la délibération.

ART. 20.

L'Assemblée du Conseil général, appelée à se prononcer sur la dissolution et convoquée spécialement à cet effet, doit réaliser les conditions de composition et de majorité fixées à l'article 19. Ses résolutions sont soumises à l'approbation du Gouvernement.

ART. 21.

En cas de dissolution volontaire ou de retrait d'autorisation, le Conseil général, sous la réserve expresse de la stricte exécution des conditions stipulées par les donateurs ou testateurs, délibère sur l'attribution de l'actif disponible à un ou plusieurs Établissements analogues et reconnus d'utilité publique.

Cette délibération n'a d'effet que si elle est approuvée par le Gouvernement.

Si le Conseil général refusait de délibérer, il serait pourvu à cette attribution par décret rendu en Conseil d'État, sur la proposition du Ministre compétent.



DÉCRET

Le Président de la République française,

Sur le rapport du ministre du commerce, de l'industrie, des postes et des télégraphes,

Vu la lettre de MM. Alphonse, Gustave et Edmond de Rothschild en date du 27 juin 1904, relative à la « fondation Rothschild pour l'amélioration des conditions de l'existence matérielle des travailleurs » ;

Vu les statuts de ladite fondation ;

Vu la lettre du baron Alphonse de Rothschild en date du 26 juillet 1904 ;

Le Conseil d'État entendu,

Décède :

ART. 1^{er}. — La « fondation Rothschild pour l'amélioration des conditions de l'existence matérielle des travailleurs », dont le siège est à Paris, 21, rue Laffitte, est reconnue comme établissement d'utilité publique.

Sont approuvés les statuts de ladite fondation, tels qu'ils sont contenus dans l'exemplaire annexé au présent décret.

ART. 2. — La « fondation Rothschild pour l'amélioration des conditions de l'existence matérielle des travailleurs » sera tenue de transmettre chaque année au ministre du commerce, de l'industrie, des postes et des télégraphes un état présentant sa situation financière au 31 décembre précédent.

ART. 3. — Le ministre du commerce, de l'industrie, des postes et des télégraphes, est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera inséré au *Bulletin des lois* et publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 27 juillet 1904.

(Signé) : ÉMILE LOUBET.

Par le Président de la République :

Le ministre du commerce, de l'industrie, des postes et des télégraphes,

(Signé) : GEORGES TROUILLOT.

(Journal officiel du 29 juillet 1904.)



IMPRIMERIE CHAIN, RUE BERGÈRE, 20, PARIS. — 21952-12-04. — (Kare Lottent).



FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions

de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE

Règlement général relatif aux Locations de Logements

1. — Tout locataire, par le fait qu'il devient locataire de la Fondation, prend l'engagement d'observer le présent règlement et en accepte les clauses et conditions.

L'observation de l'un quelconque des articles du règlement pourra entraîner le renvoi du locataire.

2. — La Fondation met à la disposition de ses locataires des locaux en parfait état d'entretien. Le locataire doit en jouir en bon père de famille, veiller à ce qu'aucun abus de jouissance ne soit commis par aucun des siens, tenir les différentes parties du logement en constant état de parfaite propreté, et rendre les lieux loués, en fin de jouissance, en bon état de réparations locatives.

Sont à sa charge : l'entretien des serrures, des vitres, du fourneau de cuisine, des water-closets, des appareils de canalisation d'eau et de gaz jusqu'à la conduite commune, etc., en un mot, toutes les réparations locatives usuelles.

En cas de défectuosité dans le fonctionnement des appareils mis à la disposition du locataire, comme de dégradations provenant de son fait, le concierge de l'immeuble doit être immédiatement prévenu. La Fondation fera effectuer les réparations nécessaires, soit à ses frais, soit aux frais du preneur, suivant les cas.

3. — Les locataires devront se conformer au règlement spécial à chaque immeuble de la Fondation, qui fixera les conditions de jouissance en commun des cours, jardins, établissements de bains-douches, buanderies, etc.

L'usage des bains-douches et des buanderies étant réservé aux habitants des immeubles de la Fondation, il est interdit à un locataire d'en faire bénéficier des personnes autres que celles habitant avec lui.

4. — Il est formellement interdit de sous-louer, même en garni, tout ou partie d'un logement; aucune exception à cette règle ne sera tolérée.

Il ne pourra être exercé, dans les lieux loués, d'autre commerce ou profession que le commerce ou la profession déclarés par le preneur, au moment de l'entrée en jouissance, comme étant exercés par lui.

5. — Aucun animal domestique, malpropre ou bruyant, ne sera toléré dans les logements.

6. — Il est formellement interdit de vendre du vin, de l'alcool ou des liqueurs.

7. — Il est interdit de laver ou sécher du linge dans les logements, comme aussi de laisser séjourner sur les appuis des fenêtres ou les balcons des linges, hardes ou tous autres objets.

Les locataires ne pourront étendre du linge en dehors des endroits spécifiés pour cet usage.

8. — Il est interdit d'encombrer d'objets quelconques les passages communs, paliers, portes d'entrée.

L'ivresse est un cas de renvoi immédiat du locataire.

Chaque locataire doit avoir le souci de ne troubler en aucune façon le repos de ses voisins.

9. — Il est interdit de monter les bicyclettes et les voitures d'enfants dans les logements. Des locaux spéciaux, moyennant une rétribution modique, seront affectés à leur remisage.

10. — Le service des charbonniers ou des gros approvisionnements devra être fait le matin, avant 11 heures en hiver, et avant 10 heures en été.

11. — Il est interdit de secouer les tapis dans les cours après 9 heures du matin, de jeter aucune ordure, eau ou objets quelconques par les fenêtres ou dans les chéneaux; — de jeter dans les plombs ou pierres d'éviers des objets solides ou des eaux contenant des matières épaisses susceptibles d'occasionner des engorgements, et, pendant les gelées, d'y verser aucune eau, sous peine d'être responsable des dégradations; — de casser du bois ou du charbon sur les planchers et carrelages du logement, non plus que sur les fourneaux de cuisine; de placer, soit à l'extérieur, soit à l'intérieur de l'immeuble, aucune enseigne, plaque ou inscription autres que celles autorisées par la Fondation; — de placer dans les cheminées des appareils de chauffage à combustion lente; — de jeter dans les water-closets des ordures, détritus, cendres ou corps solides qui

pourraient engorger les siphons; — de laisser ouverte sur le palier la porte d'entrée du logement.

12. — Les cas de maladie contagieuse ou infectieuse, les décès doivent être portés sans délai à la connaissance du concierge de l'immeuble. Le locataire doit se plier aux mesures de désinfection que la Fondation croira devoir appliquer.

13. — Le preneur doit se prêter aux visites d'inspection prescrites dans l'intérêt de l'hygiène.

14. — Les lettres ne seront pas montées chez les locataires; ceux-ci devront les prendre chez le concierge de l'immeuble.

15. — Les loyers se paient à la semaine, à la quinzaine, au mois ou au demi-terme, suivant les conventions faites avec chaque locataire. Le paiement en a lieu d'avance, le dimanche de chaque semaine, de 7 heures du matin à midi, au bureau du concierge. Le paiement des loyers au mois ou au demi-terme a lieu le dimanche qui précède l'échéance du mois ou du demi-terme.

Aucun retard n'est admis dans le paiement des loyers. Tout locataire qui n'aura pas effectué, à sa date et régulièrement, le paiement de son loyer, s'expose à recevoir congé de son logement.

16. — Chaque locataire, avant de prendre possession d'un logement, doit verser à la Caisse de la Fondation un dépôt de garantie de 15 francs pour les loyers inférieurs à 299 francs, de 25 francs pour les loyers de 300 à 399 francs, de 35 francs pour les loyers de 400 à 499 francs, de 45 francs pour les loyers de 500 francs et au-dessus, en couverture du paiement de ses loyers, du montant des réparations locatives à sa charge, ou de toute autre somme dont il pourrait devenir redevable envers la Fondation. Ce dépôt de garantie lui sera restitué, en fin de location, sous déduction des sommes dues à la Fondation.

Le montant du dépôt de garantie doit demeurer intact pendant toute la durée de la location.

17. — Le locataire doit satisfaire aux charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, et justifier, avant son départ, du paiement de ses impositions.

Paris, le 20 Décembre 1907.

18. — Par dérogation aux usages de Paris, et sauf stipulation expresse de conventions contraires, **tout locataire**, qu'il soit locataire à la semaine, à la quinzaine, au mois ou au demi-terme, **peut donner, au plus tard chaque dimanche matin avant midi, congé de son logement à quinzaine, pour le deuxième dimanche suivant à midi**, sous la seule condition de verser en donnant congé, ou d'avoir payé par avance, le montant du loyer afférent à sa dernière quinzaine de location.

Les congés seront donnés par écrit au concierge de l'immeuble, qui en délivrera récépissé.

De même, par dérogation aux usages de Paris, et sauf stipulation expresse de conventions contraires, **la Fondation peut donner à tout locataire, en le prévenant au plus tard le dimanche matin avant midi, congé à quinzaine pour le deuxième dimanche suivant, à midi.**

En principe, la Fondation ne donnera congé à un locataire qu'au cas de manquement grave au Règlement et pour la date d'échéance d'un demi-terme d'usage.

Tout locataire ayant donné ou reçu congé est tenu de laisser visiter son logement tous les jours, de 10 heures du matin à 6 heures du soir.

En cas de décès ou de disparition d'un locataire, la Fondation pourra, sans aucun avis préalable, louer son logement aux risques et périls de ce locataire ou de ses représentants, sans avoir besoin de se faire autoriser par justice. Elle pourra, en cas de disparition, faire vendre au bout de trois mois les meubles abandonnés, en vertu d'une ordonnance rendue sur requête.

19. — Il est recommandé aux locataires de ne point gaspiller l'eau. Toute consommation d'eau de source supérieure à la quotité forfaitaire en mètres cubes allouée à chaque logement par le règlement de la Compagnie générale des Eaux, quotité dont la Fondation assure l'usage gratuit à ses locataires, doit être remboursée par eux à la Fondation. Le prix des excédents de consommation, relevés d'après les indications du compteur individuel, sera récupéré sur les locataires, à raison de 35 centimes le mètre cube.

20. — Les concierges et agents de la Fondation ne doivent recevoir ni denier à Dieu, ni étrennes, ni pourboires d'aucune sorte des locataires.

LE COMITÉ DE DIRECTION DE LA FONDATION.

Herbert Rothchild

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions

de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE

IMMEUBLE RUES TERNAUX et du MARCHÉ-POPINCOURT (XI^e Arrondissement)

(74 Logements)

COMPOSITION ET PRIX DES LOGEMENTS

I. — 40 LOGEMENTS DE 4 PIÈCES

SÉRIE A (40 logements).

1^o. — 8 logements, en façade sur la rue Ternaux, aux 2^e, 3^e, 4^e et 5^e étages, composés de :

Entrée, grande armoire, cuisine, water-closets, salle à manger, deux chambres.

Prix par an 520 francs.

2^o. — 8 logements, en façade sur la rue du Marché-Popincourt, bâtiment du fond, aux 2^e, 3^e, 4^e et 5^e étages, même composition que ci-dessus.

Prix par an 495 francs.
480 — au 5^e étage.

3^o. — 20 logements, en façade sur la rue du Marché-Popincourt et sur cour ouverte, aux 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e et 5^e étages, même composition que ci-dessus.

Prix par an 460 francs.

4^o. — 2 logements, en façade sur la rue Ternaux, au 7^e étage, composés de :

Cuisine, water-closets, trois chambres ; grande terrasse.

Prix par an 420 francs.

5^o. — 2 logements semblables aux précédents, en façade sur la rue du Marché-Popincourt, bâtiment du fond, au 6^e étage.

Prix par an 400 francs.

II. — 21 LOGEMENTS DE 3 PIÈCES

SÉRIE B (13 logements).

1^o. — 13 logements, en façade sur la rue du Marché-Popincourt, aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e et 6^e étages, composés de :

Entrée, salle-cuisine, water-closets, grand débarras, très grande chambre des parents, grande chambre d'enfants.

Prix par an. 410 et 400 francs.
390 et 380 — aux rez-de-chaussée et 6^e étage.

SÉRIE C (8 logements).

2^o. — 6 logements, en façade, les uns rue Ternaux, les autres rue du Marché-Popincourt, aux 1^{er} et 6^e étages, composés comme les précédents.

Prix par an. 460 et 440 francs.

3^o. — 2 logements semblables, sur la rue du Marché-Popincourt et cour ouverte, au 6^e étage.

Prix par an. 320 francs.

III. — 13 LOGEMENTS DE 2 PIÈCES

SÉRIE D (13 logements).

Tous ces logements en façade sur la rue du Marché-Popincourt, aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e et 6^e étages, composés de :

Entrée, salle-cuisine, water-closets, une chambre et grand débarras.

Prix par an. 300 francs.
260 — aux rez-de-chaussée et 6^e étage.

OBSERVATIONS. — Les prix indiqués ci-dessus sont des prix nets.

En principe, chaque locataire de logement a droit à une cave, sans rétribution supplémentaire.

Est comprise dans le prix du loyer la fourniture du nombre de mètres cubes d'eau alloué par la Compagnie Générale des Eaux à titre d'abonnement forfaitaire. Toute consommation d'eau supérieure à cette allocation forfaitaire demeure à la charge du locataire, qui devra en rembourser le montant à la Fondation.

Les water-closets sont du système tout-à-l'égout.

Chaque logement est pourvu d'une canalisation de gaz. Les locataires devront traiter directement avec la Compagnie du Gaz pour leurs abonnements.

Des garages à bicyclettes et voitures d'enfants, collectifs ou individuels, ainsi que des débarras pour malles ou objets encombrants, seront mis à la disposition des locataires, moyennant un prix de location modique, au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Des bains et douches, une buanderie modèle seront à la disposition des locataires, aux conditions que fixera ultérieurement le règlement de l'immeuble.

Adresser les demandes de Location
à la FONDATION ROTHSCHILD, 21, Rue Laffitte, PARIS.

St. Vasth...

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions

de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE

IMMEUBLE RUE DE BELLEVILLE, N° 121 (XIX^e Arrondissement)

(82 Logements)

COMPOSITION ET PRIX DES LOGEMENTS

I. — 14 LOGEMENTS DE 4 PIÈCES

SÉRIE A (7 logements).

1^o. — 5 logements, en façade sur les rues de Belleville et de la Villette, aux 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e et 5^e étages, composés de :

Entrée, cuisine, water-closets, armoires, salle à manger, chambre des parents avec cabinet de toilette, chambre d'enfants (*divisible à volonté par une cloison mobile*).

Prix par an 495 francs.

2^o. — 2 logements, en façade sur la rue de Belleville et sur cour ouverte, situés au 1^{er} étage, à droite et à gauche de l'entrée de l'immeuble, composés de :

Entrée, salle à manger-cuisine, water-closets, grand débarras, chambre des parents, chambre d'enfants (*divisible à volonté par une cloison mobile*), petite chambre.

Prix par an 525 francs.

SÉRIE B (7 logements).

1^o. — 6 logements, sur cour ouverte, aux 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e et 6^e étages, composés de :

Entrée, salle à manger-cuisine, water-closets, trois chambres.

Prix par an 425 francs.

395 — au 6^e étage.

2^o. — 4 logement, en façade sur rue de Belleville et cour ouverte, au 6^e étage, composé comme les précédents.

Prix par an 380 francs.

II. — 57 LOGEMENTS DE 3 PIÈCES

SÉRIE C (37 logements).

1^o. — 13 logements, en façade sur rue de Belleville et cour ouverte, aux 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e et 5^e étages, composés de :

Entrée, salle à manger-cuisine, water-closets, très grande chambre des parents, grande chambre d'enfants (*divisible à volonté par une cloison mobile*).

Prix par an 440 francs.

2^o. — 24 logements, en façade soit sur rue de la Villette et cour ouverte, soit entièrement sur cours ouvertes, aux 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e et 6^e étages, composés comme les précédents.

Prix par an 395 francs.

360 — au 6^e étage.

SÉRIE D (20 logements).

- 1°. — 5 logements, toutes les pièces en façade sur la rue de Belleville, aux 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e et 5^e étages, composés de :
Entrée, salle à manger-cuisine, water-closets, deux grandes chambres, dont une avec cabinet de toilette.
Prix par an. 400 francs.
- 2°. — 5 logements, même situation en façade sur la rue de Belleville, aux 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e et 5^e étages, même composition que les précédents moins le cabinet de toilette.
Prix par an. 395 francs.
- 3°. — 4 petits logements, en façade sur la rue de Belleville et cour ouverte, au 6^e étage, même composition que ci-dessus.
Prix par an. 250 et 300 francs.
- 4°. — 6 logements, en façade sur cour ouverte, aux 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e et 6^e étages, même composition que ci-dessus.
Prix par an. 360 francs.
270 — au 6^e étage.

III. — 11 LOGEMENTS DE 2 PIÈCES

SÉRIE E (11 logements).

- 1°. — 4 logements, en façade sur la rue de la Villette, avec vue sur la rue de Belleville, aux 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e étages, composés de :
Entrée, salle à manger-cuisine, water-closets, une chambre.
Prix par an. 250 francs.
220 — au 4^e étage.
- 2°. — 6 logements, en façade sur cour ouverte, aux 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e et 6^e étages, même composition que les précédents.
Prix par an. 260 francs.
240 — au 6^e étage.
- 3°. — 1 petit logement, en façade sur la rue de Belleville, au 6^e étage, même composition que les précédents.
Prix par an. 180 francs.

OBSERVATIONS. — Les prix indiqués ci-dessus sont des prix nets.

En principe, chaque locataire de logement a droit à l'usage d'une cave sans rétribution supplémentaire.

Est comprise dans le prix du loyer la fourniture du nombre de mètres cubes d'eau alloué par la Compagnie Générale des Eaux à titre d'abonnement forfaitaire. Toute consommation d'eau supérieure à cette allocation forfaitaire demeure à la charge du locataire, qui devra en rembourser le montant à la Fondation.

Les water-closets sont du système tout-à-l'égout.

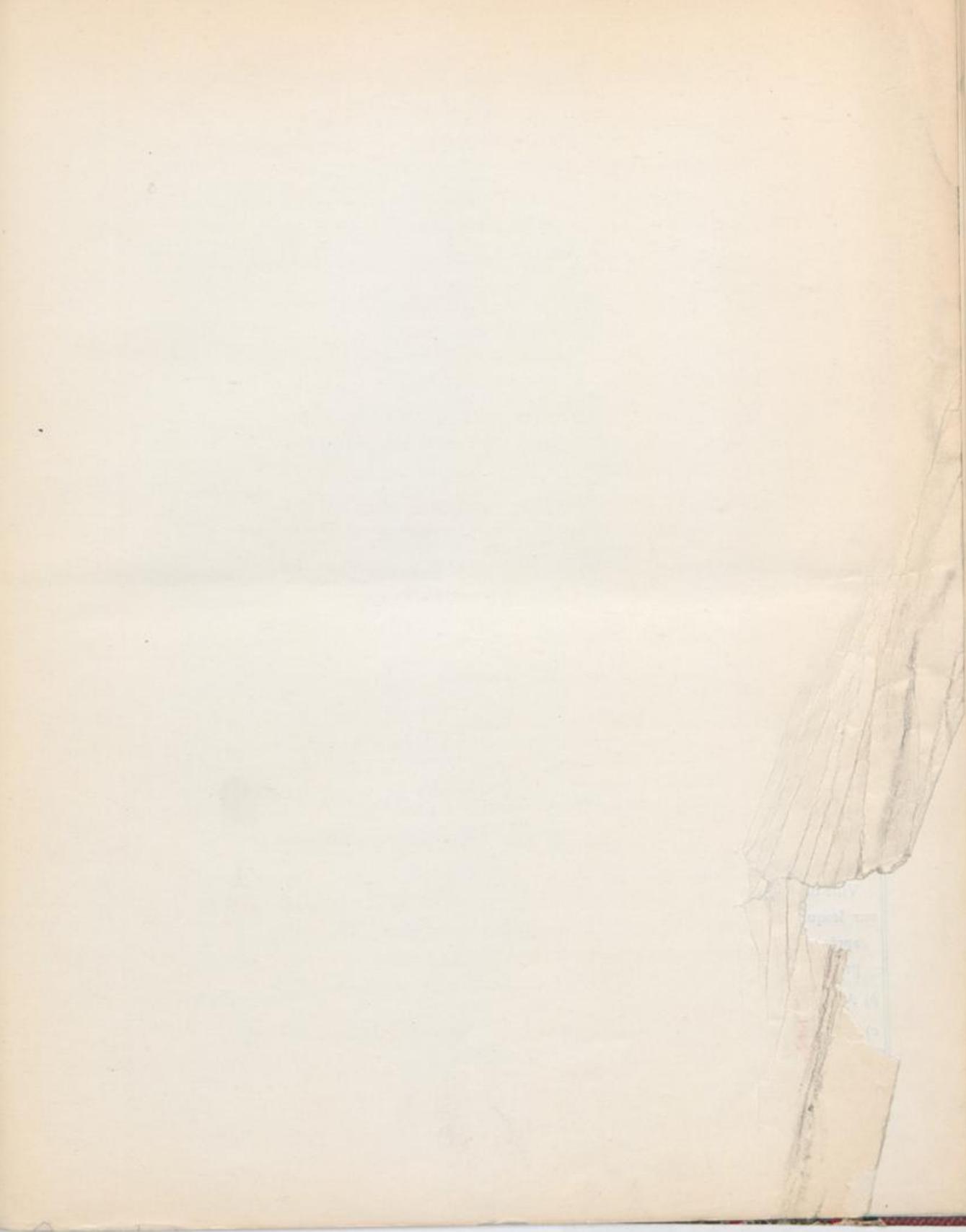
Chaque logement est pourvu d'une canalisation de gaz. Les locataires devront traiter directement avec la Compagnie du Gaz pour leurs abonnements.

Des garages à bicyclettes et voitures d'enfants, collectifs ou individuels, ainsi que des débarras pour malles ou objets encombrants, seront mis à la disposition des locataires, moyennant un prix de location modique, au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Des bains et douches, une buanderie modèle seront à la disposition des locataires, aux conditions que fixera ultérieurement le règlement de l'immeuble.

Adresser les demandes de Location

à la FONDATION ROTHSCHILD, 21, Rue Laffitte, PARIS.





Q 00/144

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION DU 14 JUN 1907

EXERCICE 1906

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes

MESSIEURS,

Pendant l'année 1906, nous avons commencé la construction d'une première série d'habitations à bon marché sur les terrains que nous avons acquis de la Ville de Paris.

Les travaux se poursuivent avec activité et nous espérons mettre en location, dès la fin de la présente année, les deux groupes immobiliers de l'ancien marché Popincourt et de la rue de Belleville.

Notre Bilan au 31 décembre 1906 se présente de la façon suivante :

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1906

Actif		Passif	
Banquiers.	Fr. 9.843.960 94	Fonds initial	Fr. 10.000.000 »
IMMEUBLES :		Réserve statutaire	32.807 19
a) Terrains acquis de la		RELIQUAT DISPONIBLE :	
Ville de Paris . . Fr. 1.155.000 »	} 10.239 66	Solde de l'Exercice précé-	
sur lesquels il reste dû		dent Fr. 295.264 75	} 479.397 94
après paiement de la		Produit de l'Exercice 1906. 184.133 19	
première annuité. . . 1.144.760 34		<hr/>	
b) Acquisitions de terrains et frais. . .	221.281 69		
c) Constructions.	436.722 84		
	<hr/>		
	Fr. 10.512.205 13		Fr. 10.512.205 13

Q 471.96 x 2

COMPTE D'EXPLOITATION AU 31 DÉCEMBRE 1906

Dépenses		Recettes	
Frais généraux	Fr.	Intérêts en banque.	Fr.
	87.256 76		306.039 95
Part d'intérêts comprise dans le montant de la première annuité payée à la Ville de Paris	34.650 »		
Balance.	184.133 19		
	Fr.		Fr.
	306.039 95		306.039 95

La forme sous laquelle vous est présenté ce Bilan est un peu différente de celle de l'an dernier. Cette modification, de pure forme, a été faite en vue de faire ressortir à l'Actif la part d'amortissement acquise par suite du paiement d'une première annuité à la Ville de Paris.

Les sommes dépensées au compte IMMEUBLES se répartissent ainsi qu'il suit :

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
Acquisitions de terrains et frais. Fr.	14.158 35	63.544 »	143.579 34	221.281 69
Constructions	196.052 70	168.065 36	72.604 78	436.722 84
Fr.	210.211 05	231.609 36	216.184 12	658.004 53

Le produit net de l'Exercice 1906 est de 184.133 fr. 19 c.

Vous avez à fixer la somme à attribuer sur ce produit à la Réserve statutaire, en conformité de l'article 17 de vos Statuts, et à décider de l'emploi du solde de ce produit.

—

Le Comité remercie le Président de la communication des comptes de l'Exercice 1906. Ces comptes sont approuvés.

Il décide, sur le produit de l'Exercice 1906, d'attribuer à la Réserve statutaire la somme de 18.413 fr. 31 c., et de reporter à nouveau le solde de l'Exercice, soit 165.719 fr. 88 c.

COMPTES DE L'EXERCICE 1904

Régularité		Régularité	
1904	1903	1904	1903
100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

La somme des dépenses est de 100,000.00 francs, et celle des recettes de 100,000.00 francs. Le compte de l'exercice se solde en faveur de la caisse par une somme de 0.00 francs.

Régularité		Régularité	
1904	1903	1904	1903
100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

Le produit net de l'exercice est de 100,000.00 francs. Cette somme est affectée à la réserve et à la caisse. La somme de la réserve est de 100,000.00 francs, et celle de la caisse de 0.00 francs.

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE



SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION

du 5 Juin 1908



EXERCICE 1907



RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION DU 5 JUIN 1908

EXERCICE 1907

RAPPORT DU PRÉSIDENT Approbation des Comptes

MESSIEURS,

Au cours de l'exercice 1907, nous avons achevé la construction de nos deux immeubles de Popincourt et de Belleville. Ces deux immeubles seront en état de recevoir leurs locataires en avril 1908.

Nous avons commencé, d'autre part, la construction du groupe immobilier de la rue de Prague, dont nous prévoyons l'achèvement pour la fin de l'année 1908, et où nous espérons pouvoir admettre les locataires en avril 1909.

Enfin, nous avons acquis un terrain, dans le quartier de Vaugirard, d'une superficie de 6.085^m,95 au prix de quatre cent mille francs. Notre agence d'architectes a commencé les études de construction d'un quatrième groupe d'immeubles sur ce terrain.

Notre Bilan au 31 décembre 1907 se présente de la façon suivante :

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1907

Actif		Passif	
Banquiers.	Fr. 8.091.933 39	Fonds initial	Fr. 10.000.000 »
IMMEUBLES :		Réserve statutaire	51.220 50
a) Terrains acquis de la		Loyers d'avance.	3.950 »
Ville de Paris . . Fr. 1.155.000 »		RELIQUAT DISPONIBLE :	
sur lesquels il reste dû	20.786 51	Solde de l'Exercice précé-	
après paiement de la		dent Fr. 462.984 63	620.247 54
deuxième annuité . . 1.134.213 49		Produit de l'Exercice 1907. 159.282 91	
b) Acquisitions de terrains et frais.	693.889 83		
c) Constructions.	1.868.808 31		
	Fr. 10.675.418 04		Fr. 10.675.418 04

COMPTE D'EXPLOITATION AU 31 DÉCEMBRE 1907

Dépenses		Recettes	
Frais généraux Fr.	83.019 83	Intérêts en banque. Fr.	276.488 80
Part d'intérêts comprise dans le montant de la deuxième annuité payée à la Ville de Paris	34.343 06	Recette de loyer à Belleville	137 50
Balance.	159.262 91		
	Fr. 276.625 80		Fr. 276.625 80

Les sommes dépensées au compte IMMEUBLES se répartissent comme suit :

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	VAUGIRARD	TOTAUX
Acquisitions de terrains et frais. Fr.	14.158 35	102.956 79	143.579 34	433.195 35	693.889 83
Constructions	497.811 36	632.012 19	738.390 01	594 75	1.868.808 31
Fr.	511.969 71	734.968 98	881.969 35	433.790 10	2.562.698 14

Le bilan n'appelle aucune observation particulière.

Par suite des locations de boutiques que nous avons faites, dès les dernières semaines de 1907, dans l'immeuble de la rue de Belleville, nous avons dû ouvrir au Passif un compte « Loyers d'avance » auquel sont portées des recettes de loyers qui, imputables sur les six derniers mois de jouissance des locataires, ne seront acquises que plus tard à la Fondation.

Au compte d'exploitation, nous avons ouvert un compte « Recette de loyer », auquel a été portée la recette de location pendant le dernier demi-terme de 1907 d'une boutique de l'immeuble de la rue de Belleville.

Le produit net de l'Exercice 1907 est de 159.262 fr. 91 c.

Vous avez à fixer la somme à attribuer sur ce produit à la Réserve statutaire, en conformité de l'article 17 de vos Statuts, et à décider de l'emploi du solde de ce produit.

Le Comité remercie M. le Président de la communication des comptes de l'Exercice 1907. Ces comptes sont approuvés.

Il décide, sur le produit de l'Exercice 1907, d'attribuer à la Réserve statutaire la somme de 15.926 fr. 29 c., et de reporter à nouveau le solde de l'Exercice, soit 143.336 fr. 62 c. La Réserve statutaire au 1^{er} janvier 1908 se trouvera être ainsi de 67.146 fr. 79 c., et le reliquat disponible se trouvera ramené au chiffre de 604.321 fr. 25 c.

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE



SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION

du 11 Juin 1909

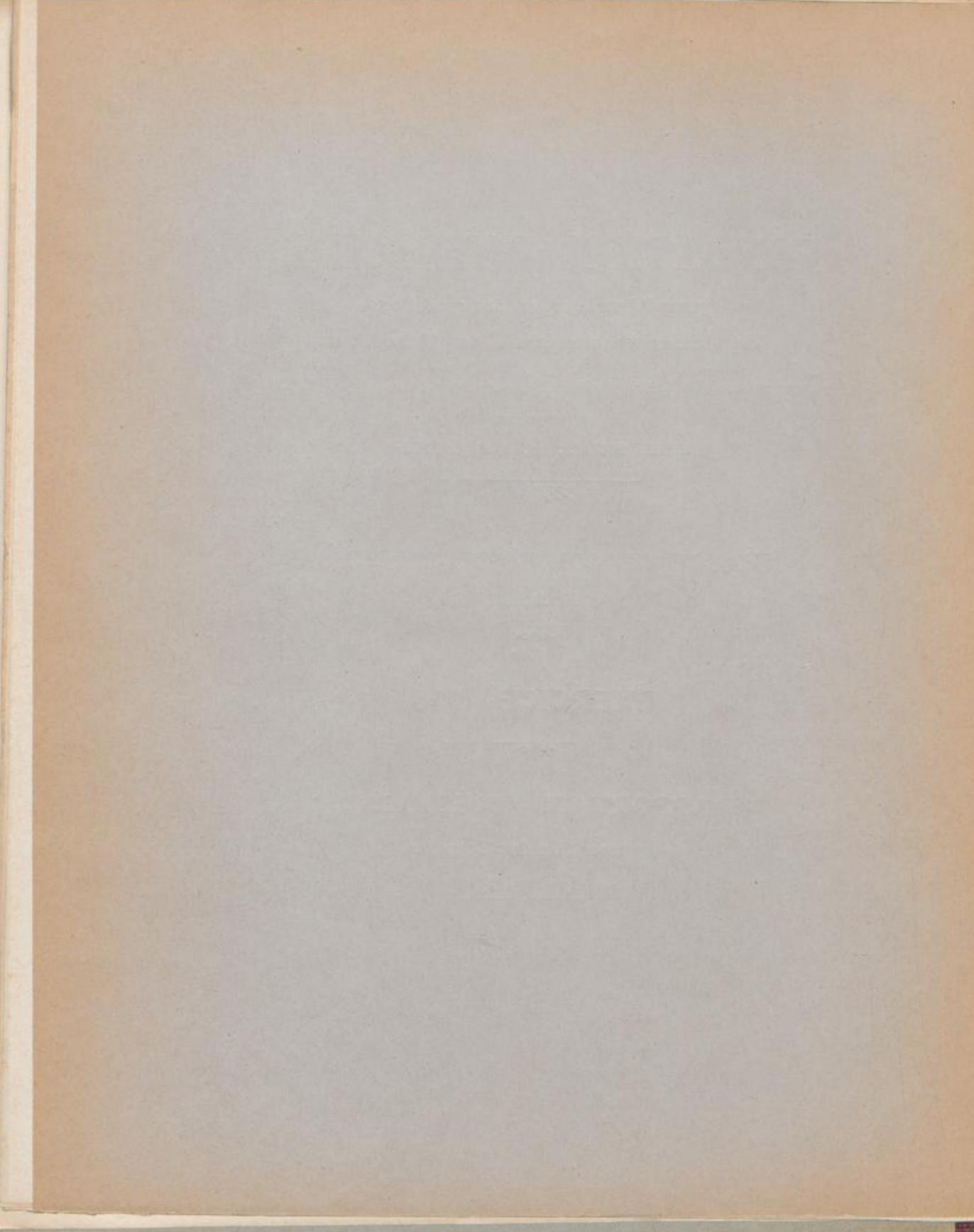


EXERCICE 1908



RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes



FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE



SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION
du 11 Juin 1909



EXERCICE 1908



RAPPORT DU PRÉSIDENT
Approbation des Comptes

FOUNDATION ROTHSCHILD

1900-1901

ANNUAL REPORT

TO THE BOARD OF DIRECTORS

AND TO THE PUBLIC

SEANCE DU COMITE DE DIRECTION

LE 15 JANVIER 1901

EXERCICE 1900

RAPPORT DU PRESIDENT

PAR M. DE ROTHSCHILD

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION DU 11 JUIN 1909

EXERCICE 1908

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes

MESSIEURS,

Au cours de l'exercice 1908 nous avons terminé l'aménagement de nos deux immeubles de la **Rue du Marché-Popincourt** et de la **Rue de Belleville**, et nous les avons ouverts à la location.

Leur succès a été complet. Tous les logements de ces deux immeubles, sauf les quelques logements de premier étage que nous avons réservés pour nos futurs locataires de boutiques, ont été immédiatement loués. Mis à la disposition des locataires le 1^{er} avril, la plupart ont été occupés dès la première quinzaine d'avril, quelques-uns seulement en juillet, leurs occupants n'ayant pu donner congé à temps de leur précédent logement.

La joie de nos locataires à leur entrée dans nos immeubles, la reconnaissance qu'ils nous témoignent d'y avoir été admis, le souci qu'ils ont de se conformer aux dispositions d'un règlement dont ils apprécient intelligemment la nécessité, les regrets que nous exprimant ceux que des circonstances indépendantes de leur volonté obligent à nous quitter, sont la preuve du bienfait que réalise notre œuvre.

Le cadre restreint de ce rapport ne nous permet pas d'y donner la

description de nos immeubles. Cette description fera l'objet d'une publication que nous nous proposons de faire prochainement.

Nous ne voulons ici que donner quelques indications concernant leur exploitation pendant trois trimestres de l'année 1908.

Immeuble Rue du Marché-Popincourt, n° 1.

Il contient 74 logements, dont 70 ont été mis en location et loués.

58 logements ont été occupés en avril-juin, 11 en juillet, 1 logement a été loué pour janvier 1909.

Pendant le cours de l'exercice, trois locataires ont donné congé, deux d'entre eux pour s'établir à leur compte dans des quartiers éloignés ou en province, le troisième (gérant d'une boutique d'alimentation) remercié par son Administration.

En raison des congés ci-dessus, au 31 décembre, 67 logements seulement sur les 70 primitivement loués étaient occupés.

Sur ces 67 locataires, 13 paient à la semaine, 9 à la quinzaine, 45 au mois.

Les 67 logements occupés représentent une population de 300 têtes d'habitants, se décomposant ainsi qu'il suit :

60 ménages comprenant	{ Hommes	60
	{ Femmes	60
Hommes veufs		3
Femmes veuves		3
Femme divorcée		1
Filles de moins de quinze ans		66
Filles de plus de quinze ans		21
Garçons de moins de quinze ans		48
Garçons de plus de quinze ans		18
Personnes autres que les chefs de famille		20
	TOTAL	<u>300</u>

La moyenne des habitants par logement est de 4,47.

Les 300 habitants de l'immeuble se décomposent en 147 adultes et 153 enfants.

1 logement est habité par . . .	1 personne, soit . . .	1 personne.
6 logements sont habités par.	2 personnes, soit.	12 personnes.
16 — — — — —	3 — — — — —	48 — — — — —
13 — — — — —	4 — — — — —	52 — — — — —
13 — — — — —	5 — — — — —	65 — — — — —
10 — — — — —	6 — — — — —	60 — — — — —
4 — — — — —	7 — — — — —	28 — — — — —
2 — — — — —	8 — — — — —	16 — — — — —
2 — — — — —	9 — — — — —	18 — — — — —
<hr/> <u>67</u>		<hr/> <u>300 personnes.</u>

Sur les 67 familles habitant l'immeuble :

9 familles ont	0 enfant, soit	0 enfant.
18 — — — — —	1 — — — — —	18 enfants.
13 — — — — —	2 — — — — —	26 — — — — —
11 — — — — —	3 — — — — —	33 — — — — —
9 — — — — —	4 — — — — —	36 — — — — —
4 — — — — —	5 — — — — —	20 — — — — —
1 — — — — —	6 — — — — —	6 — — — — —
2 — — — — —	7 — — — — —	14 — — — — —
<hr/> <u>67</u>		<hr/> <u>153 enfants.</u>

Les professions des locataires sont les suivantes : 11 locataires, chefs de famille, sont employés de commerce ou du métropolitain. Les 56 autres sont : ouvriers bijoutiers, chapeliers, ferblantiers, forgerons, tôliers, bronziers, ciseleurs, mécaniciens, tourneurs sur métaux, menuisiers, peintres, corroyeurs, boulangers, typographes, tailleurs, garçons de magasin ou garçons de peine, cocher d'omnibus, gardiens de la paix, etc.

Il y a eu, pendant l'exercice 1908, quatre naissances (deux garçons et deux filles), et cinq décès (quatre femmes âgées de vingt-huit, qua-

rante-huit, cinquante-neuf et soixante-dix-neuf ans, et un homme âgé de trente-trois ans). Nos locataires nous sont particulièrement reconnaissants de l'installation que nous avons faite d'une chambre mortuaire dans nos immeubles.

Les cas de maladie constatés sont au nombre de 13, savoir : 4 cas de rougeole en juin, dans la même famille, ayant atteint des enfants de deux à huit ans; 3 cas de scarlatine en mai (enfants de treize à seize ans 1 cas de varicelle en avril (enfant de quatre ans); 1 pneumonie (enfant de huit ans); 1 bronchite (femme 36 ans); 1 fausse-couche; 1 cas d'anémie; un accident du travail. La désinfection a été pratiquée après chaque maladie. Grâce à cette précaution et à l'organisation parfaitement hygiénique de nos logements, la rougeole et la scarlatine, bien que soignées à domicile, ne se sont pas propagées dans l'immeuble.

Pour la consommation d'eau, l'abonnement forfaitaire de 4.660 mètres cubes par an qui nous est alloué, fait ressortir une allocation moyenne de 62^{mc},97 par logement (74 logements).

La consommation d'eau aux usages domestiques autre que l'usage des water-closets, a été en moyenne pour les trois trimestres de l'exercice, de 14^{mc},40 par logement. La consommation d'eau à l'usage des water-closets a été pendant la même période de 44^{mc},53 par logement. Il n'y a là, évidemment, que des données encore incertaines fournies par trois trimestres d'exercice, au cours desquels certains logements sont restés inoccupés au début. Il est possible, cependant, de constater dès maintenant que l'installation des water-closets au système du tout à l'égout entraîne une consommation trois fois supérieure à la consommation demandée par les usages domestiques. L'eau de source ayant seule la pression suffisante pour alimenter ce service, il en résulte pour le propriétaire une dépense considérable, et, pour la population en général, un appauvrissement en eau potable qui serait évité si l'eau de rivière pouvait être fournie avec une pression suffisante pour alimenter tous les étages d'un immeuble.

L'immeuble de la Rue du Marché-Popincourt compte, au rez-de-chaussée, quatre boutiques et un magasin. Une seule boutique a été louée pendant le dernier exercice. Nous avons prévu que, dans ce

quartier, la location des boutiques serait difficile et d'un rendement peu rémunérateur.

Le montant des loyers de logements perçus en 1908, a été de	Fr.	20.492 30
Le montant des loyers de boutique, pour un trimestre, de	Fr.	505 05
Le rendement brut a été de	Fr.	20.997 35
Les dépenses d'exploitation (y compris les intérêts à 3% du prix du terrain payé par annuités à la Ville de Paris ont été de	Fr.	8.100 73
Et le produit net de	Fr.	<u>12.896 62</u>
Le montant total évalué des loyers de l'ensemble des 74 logements pour une année serait de	Fr.	31.230 »
Le montant total évalué de l'ensemble des locations de boutiques pour une année serait d'environ	Fr.	<u>8.000 »</u>
Soit un total évalué de	Fr.	<u><u>39.230 »</u></u>

Nous ne sommes pas en mesure, cette année, sur un exercice incomplet, et alors que nos comptes de construction ne sont pas arrêtés, d'établir le pourcentage du revenu net de l'exploitation. Ce pourcentage conformément à nos prévisions, sera relativement faible, par suite de la difficulté que nous aurons pendant quelques temps encore dans ce quartier, à obtenir de nos boutiques un rendement suffisant.

L'exploitation du lavoir a donné les résultats suivants :

Le lavoir a été ouvert aux locataires le 6 juillet. Pendant le premier trimestre, 49 locataires sur 69, pendant le deuxième trimestre, 54 locataires sur 67 l'ont utilisé. La recette pendant les 25 semaines de fonctionnement, représentant 86 demi-journées de travail, a été de 882 fr. 35 c. pour recettes de lavoir et 211 fr. 75 c. pour ventes de fournitures, soit au total 1.094 fr. 10 c., représentant une dépense moyenne par famille pour six mois, de 8 fr. 50 c. pour le lavoir et 2 fr. 05 pour

les fournitures, soit au total de 10 fr. 55 pour un semestre par famille. La moyenne des laveuses, par demi-journée de travail, a été de 8,59, sur 16 places que comporte le lavoir.

Le service des bains et douches a fonctionné depuis Juillet. Il a été donné pendant le semestre 770 bains à 0 fr. 25 c. et 668 douches à 0 fr. 10 c., représentant une recette totale de 259 fr. 30 c.

Immeuble, rue de Belleville, 117

Il contient 82 logements. Un nouveau bâtiment, dont la construction est commencée et sera, nous l'espérons, terminée fin 1909, portera pour l'année 1910 ce nombre à 101.

Sur les 82 logements actuellement existants, 80 ont été mis en location et loués. 60 logements ont été occupés en avril-mai, 17 en juillet et 3 en septembre-décembre.

Pendant le cours de l'exercice, quatre locataires nous ont donné congé, deux pour aller habiter la campagne, les deux autres s'éliminant spontanément de l'élite ouvrière que constitue notre clientèle.

Par suite des congés ci-dessus, 78 logements seulement étaient occupés au 31 décembre.

Sur ces 78 locataires, 20 paient à la semaine, 12 à la quinzaine, 44 au mois. Un locataire de boutique paie son logement au terme. Un logement est affecté à l'habitation du préposé au lavoir.

Les 78 logements occupés représentent une population de 390 têtes d'habitants, se décomposant ainsi qu'il suit :

71 ménages comprenant	{ Hommes	71
	{ Femmes	71
Femmes veuves		7
Filles de moins de quinze ans.		102
Filles de plus de quinze ans.		18
Garçons de moins de quinze ans.		82
Garçons de plus de quinze ans		25
Personnes autres que les chefs de famille		14
	TOTAL	<u>390</u>

La moyenne des habitants par logement est de 5.

Les 390 habitants de l'immeuble se décomposent en 163 adultes et 227 enfants.

10	logements sont habités par..	2	personnes, soit.	20	personnes.
8	—	—	3	—	24
16	—	—	4	—	64
17	—	—	5	—	85
13	—	—	6	—	78
2	—	—	7	—	14
7	—	—	8	—	56
2	—	—	9	—	18
2	—	—	10	—	20
1	—	—	11	—	11
<u>68</u>					<u>390</u> personnes.

Sur 78 familles habitant l'immeuble :

9	familles ont.	0	enfant, soit	0	enfant.
13	—	1	—	13	enfants.
14	—	2	—	28	—
17	—	3	—	51	—
10	—	4	—	40	—
5	—	5	—	25	—
4	—	6	—	24	—
3	—	7	—	21	—
2	—	8	—	16	—
1	—	9	—	9	—
<u>78</u>				<u>227</u>	enfants.

Les professions des locataires sont à peu près les mêmes que dans l'immeuble de la rue du Marché-Popincourt, avec une plus forte proportion d'ouvriers en peaux, tels que maroquiniers ou piqueurs en chaussures.

Il y a eu, pendant l'exercice 1908, 3 naissances, toutes trois du sexe masculin, et 2 décès (un homme de 46 ans, décédé subitement en emménageant, et un enfant mort de coqueluche à l'hôpital). La chambre mortuaire a été utilisée pour les deux décès.

Les cas de maladie constatés sont au nombre de 21, savoir : 8 cas

de rougeole (5 en mai, 2 en juin, 1 en décembre, sur des enfants de 9 mois à 6 ans); 1 cas de diphtérie (enfant de 5 ans); 2 cas de scarlatine en mai et juin (enfants de 5 à 12 ans); 3 cas de varicelle en juin, dont deux dans la même famille (enfants de 2 à 5 ans); 3 coqueluches en juillet, août, octobre, dont 1 décès (enfants de 1 à 4 ans); 1 bras cassé (un enfant); 1 phlegmon (homme de 40 ans); 1 néphrite (femme de 30 ans); 1 cas de lésions internes, suite d'accident (jeune homme de 21 ans). Les effets de la désinfection, pratiquée après chaque cas de maladie contagieuse, ont été absolus.

Pour la consommation d'eau, l'abonnement forfaitaire alloué, de 6.480 mètres cubes par an, fait ressortir une allocation moyenne de 79 mètres cubes par logement (82 logements). La consommation d'eau aux usages domestiques autres que l'usage des water-closets, a été en moyenne, pour les trois trimestres de l'exercice, de 14^m,48 par logement. Celle à l'usage des water-closets a été, pendant la même période, de 35 mètres cubes environ par logement. Ces résultats, sensiblement équivalents à ceux constatés dans l'exploitation de l'immeuble de la rue du Marché-Popincourt, appellent les mêmes observations.

L'immeuble de la rue de Belleville comporte, à rez-de-chaussée 9 boutiques, dont 5 ont été louées, à des dates diverses, au cours de l'exercice 1908. Les autres boutiques, à l'exception d'une, ont été louées pour 1909.

Le montant des loyers de logements perçus en 1908 a été de	Fr.	20.583 »
Le montant des loyers de boutiques, de		<u>8.525 20</u>
Le rendement brut a été de		29.108 20
Les dépenses d'exploitation y compris les intérêts à 3 o/o du prix du terrain, payé par annuités à la Ville de Paris ont été de	Fr.	<u>7.541 69</u>
Et le produit net, de	Fr.	<u>21.366 51</u>
Le montant total évalué des loyers de l'ensemble des 82 logements, pour une année, serait de	Fr.	31.370 »
Le montant total évalué de l'ensemble des locations de boutiques, pour une année, serait d'environ	Fr.	<u>19.000 »</u>
Soit un total de	Fr.	<u>50.370 »</u>

Nous remettons à l'an prochain le calcul du pourcentage du revenu net de l'exploitation de l'immeuble. Nous prévoyons que ce pourcentage sera satisfaisant.

L'exploitation du lavoir a donné les résultats suivants :

Le lavoir a été ouvert aux locataires le 13 Juillet. Pendant le premier trimestre, 45 locataires sur 75, pendant le deuxième trimestre, 58 locataires sur 97 l'ont utilisé. La recette, pendant les 24 semaines de fonctionnement, représentant 112 demi-journées de travail, a été de 857 fr. 90 c. pour recettes de lavoir, et 214 fr. 70 c. pour ventes de fournitures, soit au total 1.072 fr. 60 c. donnant une dépense moyenne par famille, pour environ 6 mois, de 8 fr. 20 c. pour le lavoir et 2 fr. 05 c. pour les fournitures, soit au total 10 fr. 25 c. par famille. La moyenne des laveuses par demi-journée de travail, a été de 6, sur 16 places que comporte le lavoir.

Le service des bains et douches a fonctionné depuis fin Août.

Il a été donné 407 bains à 0 fr. 25 et 106 douches à 0 fr. 10 c., représentant une recette totale de 112 fr. 35 c. Par suite de défectuosités dans la pression des eaux chaude et froide, ce service n'a pas fonctionné normalement et n'a pu rendre son plein effet.

En même temps que commençait l'exploitation de nos deux premiers immeubles, nous poursuivions les travaux de construction de notre important groupe immobilier des rues de Prague, Théophile Roussel, Charles Baudelaire et Emilio Castelar. Retardés par les grèves de bâtiment, ces travaux sont actuellement en bonne voie d'achèvement et nous prévoyons la mise en location de ce Groupe pour juillet 1909. L'abondance des demandes de location qui nous sont adressées, nous fait prévoir une rapide location de 321 logements que comprendra ce groupe.

D'autre part, nous avons commencé la construction de notre nouveau bâtiment de la Rue de Belleville. La construction de ce bâtiment peu important d'ailleurs, sera terminée à la fin de 1909.

Enfin nous avons poursuivi les études de construction de notre futur Groupe immobilier du quartier Vaugirard.

Notre Bilan au 31 décembre 1908 se présente de la façon suivante :

BILAN AU

ACTIF	
BANQUIERS	Fr. 6.361.033 30
FONDS DE CAISSE	500 »
IMMEUBLES :	
<i>a)</i> Terrains acquis de la Ville de Paris 1.155.000 »	} 31.649 77
Sur lesquels il reste dû après paiement de la 3 ^e annuité . . . 1.123.350 23	
<i>b)</i> Acquisitions de terrains et frais	718.811 13
<i>c)</i> Constructions	3.710.942 34
FOURNITURES EN MAGASIN	857 80
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border-top: 1px solid black; width: 60%;"></div> <div style="border-top: 1px solid black; width: 35%;"></div> </div>	
	Fr. 10.823.794 34

31 DÉCEMBRE 1908

PASSIF

FONDS INITIAL.	10.000.000 »
RÉSERVE STATUTAIRE.	67.146 79
LOYERS D'AVANCE	9.542 65
DÉPOTS DE GARANTIE	4.400 »
RELIQUAT DISPONIBLE :	
Solde de l'exercice précédent 604.321 25	742.704 90
Produit de l'Exercice 1908 188.383 65	

Fr. 10.823.794 34

Les sommes dépensées au Compte Immeubles se répartissent comme suit :

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	VAUGIRARD	TOTAUX
Terrains acquis de la Ville de Paris payables par annuités (trois annuités payées)	4.795 42	3.288 29	23.566 06		31.649 77
Acquisitions de terrains, et tous frais d'acquisitions . . .	14.158 35	127.878 09	143.579 34	433.195 35	718.811 13
Constructions . .	668.917 50	843.732 35	2.196.950 09	1.342 40	3.710.942 34
	687.871 27	974.898 73	2.364.095 49	434.537 75	4.461.403 24

La comparaison du Bilan de 1908 avec celui de 1907 fait ressortir la création à l'Actif d'un compte **Fournitures en Magasin** représentant la valeur des diverses marchandises portée en inventaire dans le compte d'exploitation, et la création au Passif d'un compte **Dépôt de Garantie**, dans lequel figurent les sommes déposées en garantie par les locataires de logements, conformément aux prescriptions de notre *Règlement Général applicable aux Locations de Logements*.

Dans le Tableau de répartition du prix de revient de nos immeubles, nous avons fait figurer sous une rubrique spéciale la valeur en capital des annuités payées à la Ville de Paris sur le prix des terrains qu'elle nous a vendus. La part d'intérêts qui s'ajoute à cette valeur en capital pour former le total de l'annuité figure par contre en dépense au compte d'Exploitation.

Le compte d'Exploitation pour l'exercice 1908 se présente ainsi qu'il suit :

COMPTE D'EXPLOITATION

DÉPENSES		
Frais généraux	Fr.	90.849 42
Part d'intérêt afférente à l'immeuble rue de Prague, comprise dans le montant de la troisième annuité payée à la Ville de Paris		25.335 88
IMMEUBLE POPINCOURT		
Gages du concierge et aides	Fr. 1.056 60	
Dépenses diverses	93 80	
Contributions et taxes municipales	506 79	
Eclairage	184 60	
Eau	580 95	
Location et vérification des compteurs d'eau	362 60	
Enregistrement	78 35	
Air comprimé	81 50	
Part d'intérêts comprise dans la troisième annuité payée à la Ville	5.155 54	8.100 73
Lavoir		
Gages et dépenses du buandier	Fr. 995 20	
Logement du buandier	131 65	
Charbon	867 »	
Eau	141 20	
Fournitures diverses	383 25	
Achat de fournitures pour la vente	625 70	
Assurance	64 90	3.208 90
IMMEUBLE RUE DE BELLEVILLE		
Gages du concierge et aides	Fr. 1.223 20	
Dépenses diverses	141 35	
Droits de voirie	768 06	
Contributions et taxes municipales	609 10	
Eclairage	279 50	
Eau	873 15	
Vérification des compteurs à eau	33 40	
Enregistrement	78 70	
Part d'intérêts comprise dans la troisième annuité payée à la Ville	3.535 23	7.541 69
Lavoir		
Gages et dépenses du buandier	Fr. 995 15	
Logement du buandier	131 70	
Charbon	867 »	
Eau	131 15	
Fournitures diverses	356 30	
Achat de fournitures pour la vente	648 95	
Assurance	54 75	3.185 »
BALANCE		138.383 65
		276.605 27

AU 31 DÉCEMBRE 1908

RECETTES

Intérêts en Banque Fr. **223.303 57**

IMMEUBLE POPINCOURT

Location de logements	Fr. 20.492 30	
Location de boutiques.	505 05	
	<hr/>	20.997 35

Lavoir

Recettes du lavoir.	Fr. 882 35	
Ventes de fournitures	211 75	
Bains et douches	259 30	
Marchandises à l'inventaire	447 55	
	<hr/>	1.800 95

IMMEUBLE RUE DE BELLEVILLE

Location de logements	Fr. 20.583 »	
Location de boutiques.	8.325 20	
	<hr/>	28.908 20

Lavoir

Recettes du lavoir	Fr. 868 15	
Vente de fournitures.	214 70	
Bains et douches	102 10	
Marchandises à l'inventaire	410 25	
	<hr/>	1.595 20

276.605 27

Le produit net de l'exercice 1908 est de Fr. 138.383,65.

Vous avez à fixer la somme à attribuer sur ce produit à la Réserve statutaire, en conformité de l'article 17 de vos statuts, et à décider de l'emploi du solde de ce produit.

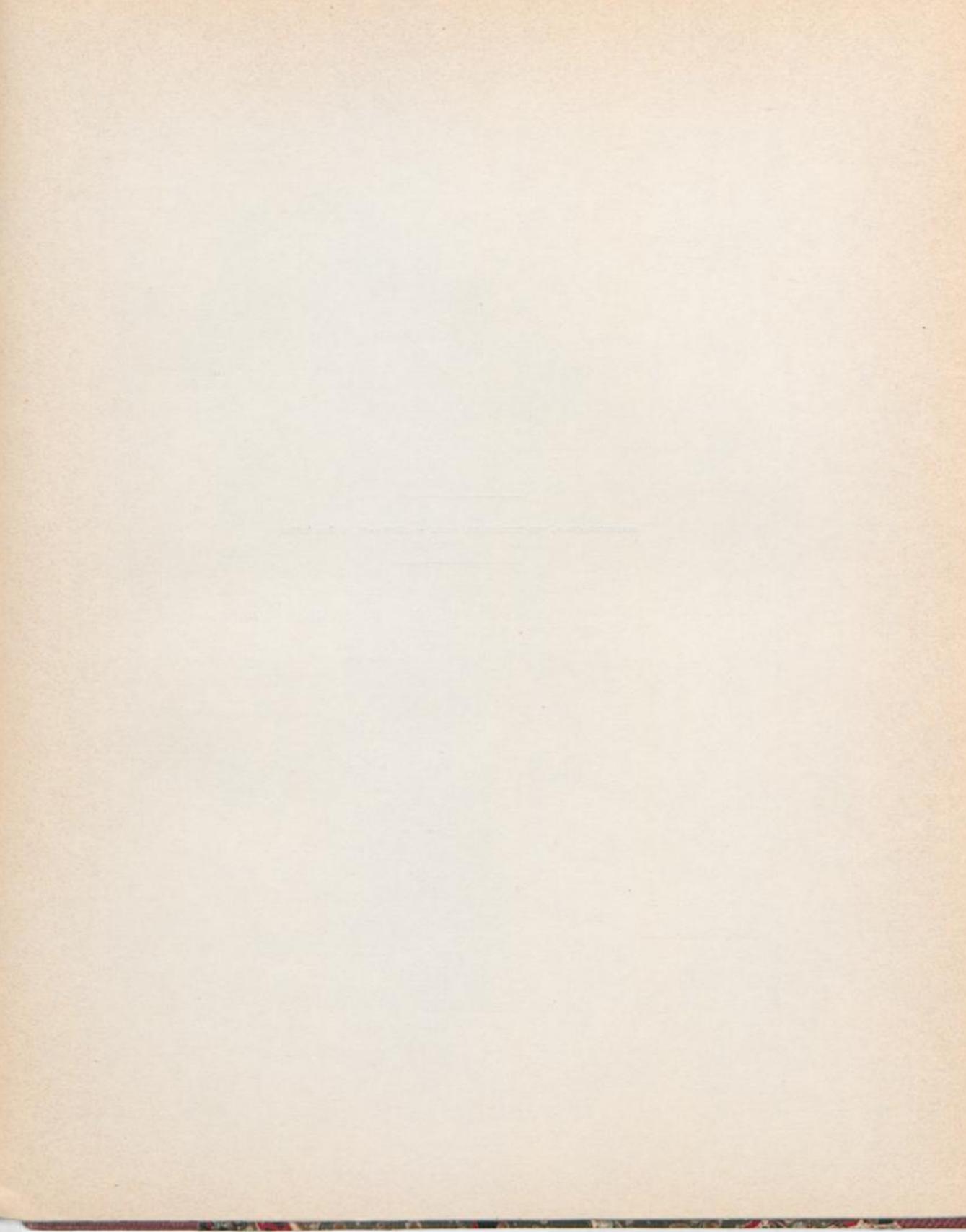
LE PRÉSIDENT,

Signé : GUSTAVE DE ROTHSCHILD.

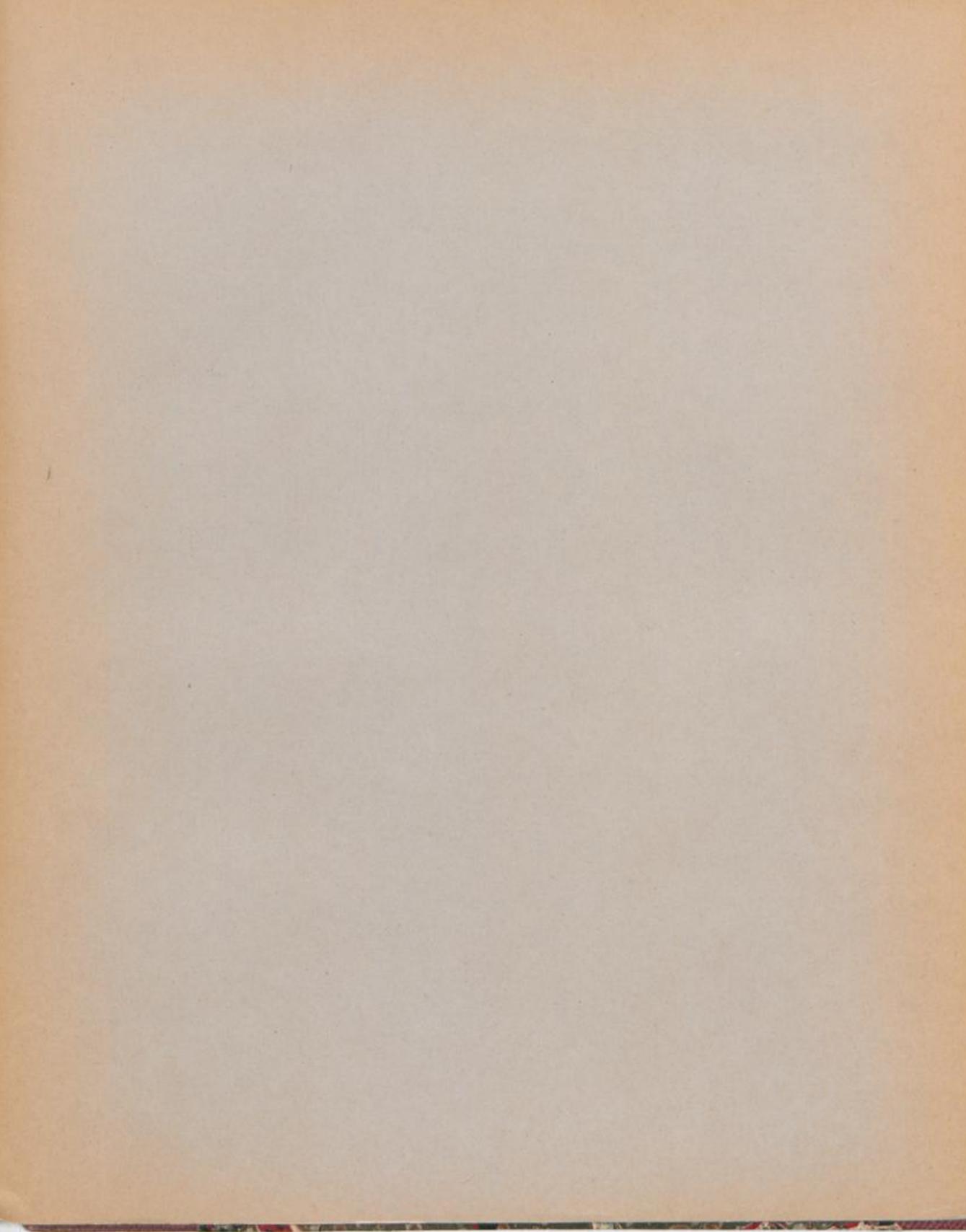
Le Comité remercie M. le Président de la communication des comptes de l'exercice 1908. Ces comptes sont approuvés.

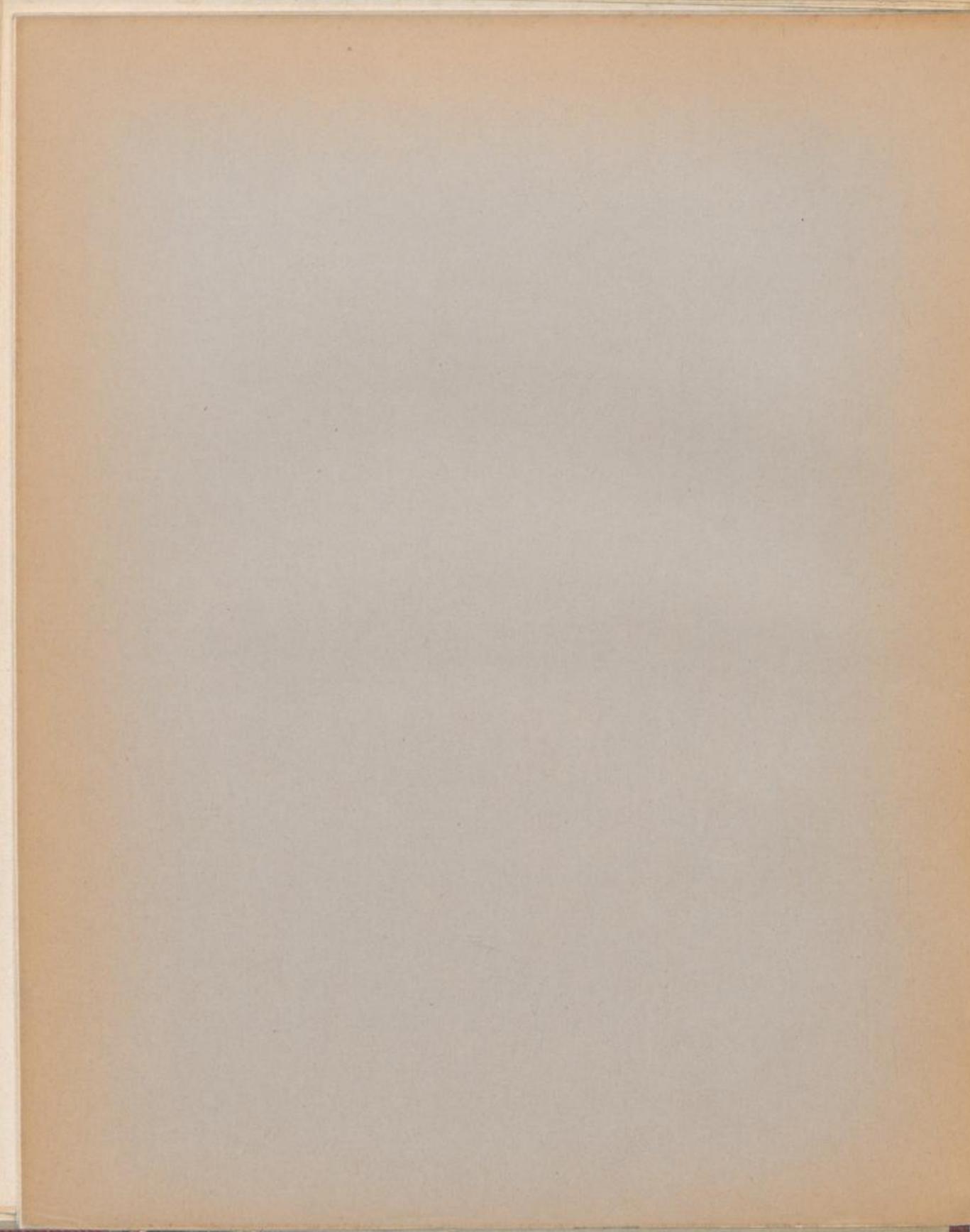
Il décide, sur le produit de l'exercice 1908, d'attribuer à la Réserve statutaire la somme de 13.838 fr. 36 c. La Réserve statutaire au 1^{er} janvier 1909 se trouvera être ainsi de 80.985 fr. 15 c. et le reliquat disponible se trouvera ramené au chiffre de 728.866 fr. 54 c.





IMPRIMERIE CHATX, RUE BERGÈRE, 20, PARIS. — 47309-6-09. — (Cesce Lorilleux)





FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE

SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION
du 15 Juin 1910

EXERCICE 1909

COMPTE RENDU MORAL ET FINANCIER

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes

REPORT OF THE COMMISSIONER OF THE GENERAL LAND OFFICE

FOR THE YEAR ENDING 1880

IN RESPONSE TO A RESOLUTION OF THE HOUSE OF COMMONS

PASSED IN APRIL 1879

AND TO A RESOLUTION OF THE HOUSE OF COMMONS

PASSED IN APRIL 1880

AND TO A RESOLUTION OF THE HOUSE OF COMMONS

PASSED IN APRIL 1881

AND TO A RESOLUTION OF THE HOUSE OF COMMONS

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE



SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION

du 15 Juin 1910



EXERCICE 1909



COMPTE RENDU MORAL ET FINANCIER



RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes

EXERCICES DE MATHÉMATIQUES

Par M. L. LAGRANGE

PARIS, CHEZ LA SOCIÉTÉ DE LIBRAIRIE

ANCIENNE

DE LA RUE DE LA HARPE

ET DE LA RUE DE LA HARPE

ANCIENNE

DE LA RUE DE LA HARPE

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE

FONDATEUR DÉCÉDÉ :

Le Baron ALPHONSE DE ROTHSCHILD.

MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION DÉCÉDÉS :

MM. GEORGES PICOT. — ÉMILE CHEYSSON.

COMITÉ DE DIRECTION :

MM. GUSTAVE DE ROTHSCHILD, *Président.*
EDMOND DE ROTHSCHILD, *Vice-Président et Trésorier.*
ÉDOUARD DE ROTHSCHILD, *Vice-Président.*
JAMES DE ROTHSCHILD, *Secrétaire.*
GASTON GRIOLET.
HENRI MONOD.
ROBERT DE ROTHSCHILD.
JULES SIEGFRIED.
N.....

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE LA FONDATION :

M. F. SCHNEIDER, 21, rue Laffitte.

ARCHITECTE-CONSEIL :

M. H.-P. NÉNOT, Membre de l'Institut.

ARCHITECTES DE LA FONDATION :

MM. PROVENSAL, DEMIERRE, ASSELINNE, MAJOU, VENTRE, BESNARD.

BUREAUX DE LA FONDATION, 26, rue Laffitte :

M. CASSEL, Inspecteur-Gérant des Immeubles.

FOUNDATION BOTTSCHILD

1917

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION DU 15 JUIN 1910

EXERCICE 1909

RAPPORT DU PRÉSIDENT

MESSIEURS,

Nous avons l'honneur de vous présenter le Rapport annuel sur les travaux de la Fondation et de soumettre à votre approbation nos comptes de l'exercice 1909. En vue d'alléger ce compte rendu, nous en avons distrait le plus possible les renseignements statistiques, que nous avons groupés en annexes.

I. - Immeuble rue du Marché-Popincourt, n° 1

(11^e ARRONDISSEMENT)

Sur les 74 logements composant l'immeuble, 71 étaient occupés au 31 décembre 1909, la location de trois logements demeurant réservée à des locataires éventuels de boutiques. Nos boutiques ne sont pas louées; l'une d'elles, louée l'an dernier, est redevenue vacante, le bail ayant dû être résilié pour cause de faillite du locataire.

L'état sanitaire a été parfait.

Chaque logement se trouvant pourvu d'un compteur d'eau divisionnaire, nous avons pu faire les constatations suivantes : Il a été

consommé par les locataires 5.099 mètres cubes, soit 439 mètres cubes de plus que le montant alloué par l'abonnement forfaitaire (5.660 mètres cubes). Sur les 5.099 mètres cubes consommés, la consommation pour les usages domestiques a été de 1.723 mètres cubes, celle pour les water-closets a été de 3.376 mètres cubes, soit une moyenne par logement de 24^{me},26 pour les usages domestiques et 47^{me},56 pour les water-closets, et un total de consommation moyenne de 71^{me},82 par logement au lieu de la moyenne de 62^{me},97 allouée forfaitairement. La consommation d'eau par tête d'habitant ressort à 16^{me},22.

Le revenu net de l'immeuble a été de 22.334 fr. 50 c. Encore y a-t-il lieu de faire observer que nous avons dû payer en 1909 le plein des taxes municipales, dont le remboursement, accordé par la Ville de Paris, ne figurera en compte que dans l'exercice 1910.

Le total des sommes payées pour la construction de l'immeuble, au 31 décembre 1909, étant de 768.783 fr. 52 c., le taux de rendement a été, en 1909, de 2,90 o/o.

Le plein des locations de logements pour cet immeuble doit nous donner environ 31.000 francs par an. Nous devrions, d'autre part, tirer de nos locations de boutiques un revenu annuel d'environ 10.000 francs; mais, ainsi que nous le faisons remarquer l'an dernier, le mouvement du quartier ne nous permet pas d'espérer une prompte location des rez-de-chaussée. Quoi qu'il en soit, le revenu brut plein de l'immeuble serait d'environ 41.000 francs par an, devant donner, pendant la période de douze ans exempté d'impôts, un revenu net annuel de 31.000 francs.

Nous estimons devoir ramener à 26.000 francs environ par an le revenu net à prévoir pendant cette période de douze ans, pour tenir compte de l'aléa de location des boutiques.

Le capital engagé sur l'immeuble semble devoir être d'environ 815.000 francs, dont il y a lieu de déduire, pour établir de façon équitable le taux de rendement, la somme de 40.000 francs représentant le coût des constructions et installations de lavoir et bains. L'immeuble, en tant que destiné à la location, représente donc un capital engagé d'environ 775.000 francs, donnant, sur un revenu net annuel évalué à

26.000 francs, un taux de rendement d'environ 3,35 o/o. Après la période de douze ans exempte d'impôts, ce rendement paraît devoir être ramené à 2,90 o/o.

En admettant la persistance de la non-location des boutiques, le revenu seul de nos logements nous assure dès maintenant un taux de revenu net de 2,60 o/o.

II. - Immeuble rue de Belleville n° 121

(19^e ARRONDISSEMENT)

Nous avons, pendant l'année 1909, terminé la construction du bâtiment annexe qui complète ce groupe. Le bâtiment nouveau comprend 19 logements, dont cinq de quatre pièces sur rue à 480 francs par an, 11 de quatre pièces sur cour ouverte du prix de 400 à 450 francs par an, et 3 de trois pièces, au sixième étage, à 360 francs par an. Ces 19 logements nouveaux ont été occupés par leurs locataires dès la première semaine de janvier 1910.

Le groupe de la rue de Belleville est donc composé maintenant de 101 logements. Les renseignements statistiques donnés en suite du présent Rapport portent sur l'ensemble des 101 logements.

Au 31 décembre 1909, sur les 82 logements du bâtiment ancien, 81 étaient loués, la location d'un seul logement demeurant réservée pour la seule boutique de l'immeuble restant vacante.

L'état sanitaire a été satisfaisant. Nous n'avons eu que six cas de rougeole et deux cas de scarlatine, malgré l'épidémie qui a sévi dans ce quartier; la désinfection à laquelle nous obligeons nos locataires, après chaque cas de maladie contagieuse, a empêché rigoureusement la propagation du mal.

Comme à Popincourt, les logements sont pourvus du compteur divisionnaire à eau. L'allocation forfaitaire de 6.480 mètres cubes n'a pas été dépassée. Il est vrai de dire que l'allocation moyenne par logement est de 79 mètres cubes au lieu de 63 mètres cubes environ à Popincourt. Sur ces 79 mètres cubes, 28 environ ont servi aux usages

domestiques et 51 environ représentent la consommation par le water-closet. La consommation moyenne par habitant est de 16^{mc},69, sensiblement égale à celle constatée à Popincourt.

Le revenu net de l'immeuble, en 1909, a été de 46.570 fr. 55 c. Si l'on calcule le pourcentage du revenu sur l'ensemble de la dépense effectuée au compte de l'immeuble au 31 décembre 1909, soit sur 1.223.593 fr. 31 c., le rendement a été, en 1909, de 2,95 o/o. Mais il y a lieu de déduire du prix de revient de l'immeuble, au 31 décembre 1909, la partie de ce prix afférente aux constructions nouvelles, qui n'ont pas été en exploitation en 1909. Le prix de revient se trouve ainsi ramené au chiffre de 1.019.377 fr. 31 c., ce qui donne pour 1909 un rendement net de 3,55 o/o.

Le plein des locations pour ce groupe nous donnera un revenu brut de 67.000 francs par an, dont 39.500 francs provenant des locations de logements et 27.500 francs des locations de boutiques (actuellement le montant des locations de boutiques atteint 26.785 francs, et il reste à louer une boutique du prix de 1.200 francs par an).

Nous estimons que le revenu net, pendant la période de douze années exempte d'impôts, sera, au minimum, de 52.000 francs par an.

D'autre part, le capital engagé sur ce groupe semble ne pas devoir dépasser 1.350.000 francs, dont il y a lieu de déduire, pour établir de façon équitable le rapport entre le capital engagé et le revenu annuel, la somme de 50.000 francs environ, représentant le coût des constructions et installations spéciales de lavoir et bains. Le groupe immobilier locatif ressortira donc au prix de 1.300.000 francs environ, nous promettant un revenu net assuré, pendant douze années de 4 o/o et, après la période d'exemption d'impôts, de 3,50 o/o.

**III. - Groupe immobilier, rues de Prague, n° 8. - Théophile-Roussel, n° 7
Charles-Baudelaire, n° 3. - Emilio-Castelar, n° 9**

(12^e ARRONDISSEMENT)

Ce groupe, qui se compose de 321 logements et 36 ateliers, a été ouvert aux locataires le 1^{er} juillet dernier. Nous avons reçu plus de

3.600 demandes d'admission, et nous en recevons encore tous les jours.

Sur les 321 logements du groupe, nous n'en avons attribué que 300, réservant provisoirement les 21 autres, soit pour les locataires de boutiques, soit pour les personnes à employer, à des titres divers, aux importants services d'intérêt général ou social que nous installons dans ce groupe. Les six mois d'expérience que nous avons de la gestion du groupe nous récompensent du labeur qui a présidé à sa conception. L'ordre le plus parfait y règne, la discipline de nos 1.152 habitants est admirable. La propreté de tous les endroits communs, escaliers, passages, square, etc., est remarquable. L'état sanitaire est exceptionnel.

Nos 36 ateliers ont été loués immédiatement et ont eu un plein succès. Quelques locataires font usage de la force motrice.

Le système spécial d'évacuation des ordures ménagères installé dans chaque escalier donne jusqu'à présent pleine satisfaction. Nous croyons avoir réalisé en ce sens un progrès véritable et une expérience qui ne sera pas suivie des déboires qu'ont trop souvent donnés antérieurement de semblables essais.

Nous obtenons le même succès par l'installation que nous avons tentée de l'éclairage électrique dans les logements. Tous nos logements ont été livrés à leurs occupants avec les appareils électriques tout installés et prêts à fonctionner. Aucune formalité à remplir, aucune démarche auprès des secteurs, aucun abonnement à contracter; tout cela s'est trouvé supprimé par le compteur à prépaiement. Les locataires sont libres de s'éclairer ou non à l'électricité, d'en user d'une façon permanente, ou seulement de temps en temps. En fait, nous avons constaté que tous en usaient, plus ou moins. Il est prématuré de donner un renseignement sur ce que sera la dépense moyenne par logement avec ce mode d'éclairage; nos six premiers mois d'expérience à ce sujet ont fait ressortir une dépense moyenne mensuelle de 2 fr. 50 c. par logement. Nous nous féliciterons du succès de cette expérience, en raison de l'amélioration qu'elle réalisera des conditions hygiéniques de l'habitation populaire.

Nos prévisions de rendement financier pour ce groupe sont les suivantes :

Au 31 décembre 1909, les locations faites donnent comme revenu brut :

Logements loués	Fr.	111.723 40
Ateliers loués	Fr.	15.510 »
Boutiques louées	Fr.	31.915 »
TOTAL	Fr.	<u>159.148 40</u>
Évaluation des logements non encore loués	Fr.	7.515 »
Évaluation des boutiques non encore louées	Fr.	26.000 »
TOTAL DU REVENU BRUT MINIMUM ÉVALUÉ	Fr.	<u>192.663 40</u>

Nous estimons que le revenu net plein, pendant la période de 12 ans d'exemption d'impôts, serait de 130.000 francs par an environ, sauf à savoir combien de temps nous mettrons à louer ce qui reste à louer de nos rez-de-chaussée dans un quartier nouvellement créé et où le commerce est lent à se décider à venir.

Autant qu'il est permis d'en juger à l'heure présente, nous évaluons à environ 3.700.000 ou 3.800.000 francs le coût total de la dépense engagée pour la construction des locaux destinés à la location, et à environ 600.000 francs la dépense de construction et installation des importants services sociaux du groupe, comprenant lavoir, bains, dispensaire médical, garderie enfantine, enseignement ménager, cuisine ménagère.

Sur le capital de 3.800.000 francs ci-dessus, le revenu net plein, évalué à 130.000 francs par an, donnerait un taux de revenu de 3,42 o/o pendant la première période de 12 ans, de 3 o/o ensuite.

Nous évaluons, dans l'état actuel des locations, à environ 110.000 francs le revenu net que doit nous donner l'exploitation du groupe, soit 2,97 o/o.

En fait, l'exercice 1909 nous a donné, pour six mois d'exploitation, un revenu net de 48.420 fr. 12 c., qui, sur le capital dépensé au 31 décembre 1909, représente un taux de rendement de 2,90 o/o.

IV. - Groupe immobilier, rues de Bargue et Mathurin-Régnier

(15^e ARRONDISSEMENT)

Nous avons, en 1909, terminé les études relatives à ce groupe. Sa construction a commencé dès les premiers mois de 1910.

V. - Services généraux et Services sociaux

La place que prendront ces services dans la sphère d'action de notre Fondation paraît devoir être importante.

Aux termes de l'article 2 de nos statuts, notre action s'exerce :

1^o Par le placement de notre fonds initial en constructions d'habitations à bon marché.

Notre activité, dans cette première sphère d'action, a pour limite l'emploi intégral de notre capital de premier établissement et la gestion des immeubles acquis ou construits avec ce capital. Sans doute, l'espoir nous est permis comme à toute œuvre philanthropique, d'un accroissement futur de nos disponibilités, par suite d'emprunts ou de dons et legs, par exemple. Quoi qu'il en soit, l'activité de notre œuvre dans la voie des constructions est nécessairement appelée à subir des temps d'arrêt, pendant lesquels elle ne s'emploierait plus qu'à un travail, intéressant sans doute, mais relativement aisé, de simple gestion.

D'après l'article 2 des statuts, notre action doit s'exercer encore :

2^o Par l'affectation de nos revenus soit à de nouvelles constructions, soit à tous emplois, institutions ou recherches tendant à améliorer, en France, les conditions de l'existence matérielle des travailleurs.

Cette seconde sphère d'action, dont la durée sera illimitée puisqu'elle s'applique à l'emploi de nos revenus, peut être des plus fécondes, et vous lui avez réservé dans vos études et vos travaux une large place.

Vous avez pensé que, si éducatrice que puisse être par elle seule l'influence du logement, elle devait être complétée par des institutions destinées à faire comprendre au travailleur comment il atteindra ce

bien-être matériel auquel légitimement il aspire, mais dont trop souvent il ignore et méconnaît les voies d'accès. Vous avez voulu lui apprendre et mettre à sa portée la propreté, l'ordre et l'économie dans tous les détails de son existence : propreté et santé du corps ; propreté du linge et des vêtements ; propreté, ordre et bonne tenue du logement ; ordre et économie dans le ménage ; propreté, ordre et méthode dans les soins à donner aux enfants ; ordre, méthode et économie dans le choix et la préparation des aliments. Toutes ces idées se tiennent, se lient les unes aux autres. Et de même, se lieront entre eux d'un lien étroit, se complétant les uns par les autres, les divers services dont vous avez, à titre de premier essai, décidé l'organisation dans les immeubles de la Fondation.

Nos immeubles de moindre importance ne comportent qu'une organisation de lavoirs, bains et bains-douches. Nous avons installé ces services, sachant d'avance que, s'appliquant à une population relativement restreinte, ils nous coûteraient, sans que jamais les recettes puissent y être suffisantes pour équilibrer les dépenses.

Dans l'immeuble de la rue de Prague qui abrite une population qui ne sera pas moindre de 1.250 personnes, vous avez pensé que le paragraphe 2 de l'article 2 de nos statuts trouverait un champ d'expériences assez vaste pour que nous puissions y tenter l'essai de tout un faisceau d'institutions destinées à réaliser, pour les travailleurs qui en auront le bénéfice, une réelle amélioration de leur bien-être matériel et, comme conséquence, de leur mieux-être moral. Vous avez été ainsi amenés à décider l'affectation annuelle d'une partie des revenus de la Fondation au fonctionnement des divers services sociaux, dont vous avez, en 1909, préparé l'organisation pour ce groupe immobilier. Cette initiative produira, nous l'espérons, des effets autrement intéressants que n'aurait produit l'institution de concours ou études théoriques sur des sujets qui, souvent étudiés déjà, n'ont pas encore été l'objet, dans notre pays, de réalisations pratiques, ou même de simples tentatives d'application.

Les services qui fonctionneront en 1910 dans le groupe immobilier de la rue de Prague sont les suivants :

1° **Lavoir.** — Le lavoir sera réservé aux seuls locataires de la Fondation. Il sera organisé avec tous les perfectionnements les plus modernes. Les ménagères y auront le choix entre différent tarifs, suivant que, lavant peu de linge, elles n'ont pas intérêt à un forfait pour les différentes opérations que comporte le blanchissage, ou que, lavant au moins 12 kilogrammes de linge, mais ne lavant pas toutes les semaines, elles ne vont au lavoir qu'à intervalles plus ou moins réguliers, ou enfin que, lavant toutes les semaines 12 kilogrammes de linge au moins, elles méritent d'être particulièrement encouragées à ces habitudes de propreté, auquel cas elles bénéficient d'un tarif de réduction d'environ 33 o/o sur les tarifs précédents. Le lavoir a quarante-deux places.

2° **Bains et bains-douches.** — Ils seront ouverts tous les jours, sauf le lundi, de 7 heures à midi et de 4 heures à 8 heures du soir. L'établissement comprendra dix-huit cabines de bains et trente cabines de bains-douches. Le tarif est ainsi fixé : bain simple, 0 fr. 25 ; bain d'adulte et bain d'enfant dans une même cabine, 0 fr. 40 ; bain-douche, 0 fr. 10.

3° **Dispensaire médical.** — Les consultations pour adultes et enfants de plus de deux ans auront lieu deux fois par semaine ; leur prix sera de 0 fr. 50. Les consultations pour nourrissons, une fois par semaine, seront gratuites.

Les articles 3 et 4 du Règlement disent dans quel but ce service est créé. Ils sont ainsi conçus :

ART. 3. — Le service des consultations médicales est réservé aux seuls locataires de la Fondation. Il a lieu dans les locaux du dispensaire médical, à l'exclusion de toute visite à domicile. Les malades qui ne peuvent se rendre au dispensaire, ceux qui ont besoin de soins quotidiens, doivent s'adresser à leur médecin habituel.

ART. 5. — Son but est de prévenir, si possible, la maladie, en donnant aux familles toutes facilités pour recevoir des conseils d'hygiène, en permettant aux personnes qui ressentent un malaise, à celles qui ont un doute concernant leur santé ou la santé d'un enfant, de recevoir en temps opportun un avis utile et autorisé, en facilitant à toute personne, blessée accidentellement ou souffrant d'une affection qui nécessite des pansements, l'assistance qui lui est nécessaire.

Les médecins auxquels est confié ce service tiendront une statis-

tique régulière des consultations et établiront le « casier sanitaire » de l'immeuble. Par leur inspection hebdomadaire ou au moins mensuelle des nourrissons, qu'ils retrouveront d'années en années à la Garderie Infantine d'abord et plus tard à l'École de Garde, et par la comparaison de la fiche sanitaire des enfants avec celle des parents, ils pourront relever, sur une population dont la stabilité dans nos immeubles est certaine, des observations d'un intérêt scientifique évident. Ils pourront, d'autre part, par des conseils dont la continuité engendrera l'efficacité, encourager leur clientèle à ces habitudes de propreté, d'ordre et de méthode générale dans l'existence dont les autres services sociaux de la Fondation ont pour but de faciliter aux familles l'assimilation. Ces conseils, que nous avons résumés en fin du Règlement distribué aux familles, sous le titre : *Quelques Recommandations utiles*, précisent dans quel esprit, hautement éducatif, vous avez voulu organiser ce service du dispensaire.

Nous les rappelons ci-après :

I

Beaucoup de maladies peuvent être évitées si l'on observe les règles de l'hygiène.

En vue d'éviter les maladies, les règles à suivre sont :

I. — La **PROPRETÉ**, savoir :

a) *Propreté du corps*. — Soins journaliers ; toilette du matin, ablution générale si possible, lavage des mains, et, dans la plupart des professions, du visage avant chaque repas ; un bain savonneux par semaine ou deux bains-douches par semaine ;

b) *Propreté du linge de corps et des draps de lit* ;

c) *Propreté du logement*. — Supprimer autant que possible les tentures, les tapis ; balayage humide ; aération des chambres à coucher nuit et jour, en tout cas pendant le jour.

II. — La **SOBRIÉTÉ**. — S'abstenir d'alcools, d'apéritifs ; un litre de vin par jour doit être la consommation maxima de l'homme qui travaille, un demi-litre pour la femme ; ne faire abus ni de tabac, ni de café ; manger modérément et ne manger que des aliments sains et nourrissants.

III. — **ÉVITER LA CONTAGION**. — Tout malade doit habiter seul sa chambre, en tous cas coucher seul dans son lit ; les enfants doivent, plus spécialement, être éloignés des malades.

II

Beaucoup de maladies seraient moins graves si elles étaient soignées dès le début. Dès qu'on ressent quelque trouble de santé, se présenter à la consultation du médecin.

Il est indispensable de le faire si l'on tousse habituellement, ne serait-ce que deux ou trois fois chaque matin, si l'on s'essouffle facilement, si l'on maigrit, si l'on perd l'appétit.

Ne pas prendre de médicaments sans avis médical.

Les enfants, les nourrissons doivent être plus spécialement surveillés. Il y a grand intérêt à les présenter, à intervalles réguliers, à la consultation du médecin.

Si l'on est obligé de se mettre au lit, si l'on a de la fièvre, faire immédiatement demander son médecin habituel.

III

La Fondation met à la disposition de ses locataires des thermomètres, contre dépôt d'une somme qui sera restituée si le thermomètre est rendu intact, ainsi que des feuilles de température.

Pendant et, en tous cas, après chaque maladie contagieuse, faire désinfecter le linge, les vêtements, le logement du malade.

4° Garderie Infantile. — Le Règlement de la Garderie indiquera que la Garderie sera ouverte tous les jours, dimanches et fêtes exceptés, le matin, de 8 heures à midi, l'après-midi de 2 heures à 7 heures. Elle pourra rester ouverte sans interruption de 8 heures du matin à 7 heures du soir, s'il est constaté que des mères sont dans l'obligation de s'absenter la journée entière pour leur travail. En ce cas, une organisation sera faite pour assurer le repas de midi aux enfants. Son but est d'éviter aux mères qui ont besoin de s'absenter de leur logement, à celles que leur travail appelle au dehors, la préoccupation de leurs jeunes enfants. Les enfants seront surveillés avec soin; une maîtresse s'appliquera à les amuser, tout en éveillant leur intelligence par des jeux appropriés.

Seront admis à la Garderie les enfants des locataires, garçons ou filles, âgés de *trois à six ans* environ.

Ils seront soumis périodiquement à une visite médicale.

Ils ne seront aucunement tenus de fréquenter la Garderie de façon

régulière. Ils pourront n'y venir que de temps à autre, ou pendant une partie de la journée seulement, les parents devant bien comprendre que nulle gardienne ne saurait remplacer complètement la mère et que les mères qui peuvent s'occuper personnellement de leurs jeunes enfants ont le devoir de ne pas les tenir éloignés d'elles toute la journée.

Le prix d'une journée de garde pour un enfant sera de *dix centimes*.

Des abonnements d'un mois seront délivrés au prix de 2 fr. 50 c.

Ces prix seront réduits de moitié pour tout enfant d'une même famille en plus du premier.

5^e École de garde. — L'École de garde sera ouverte tous les jours de classe de 4 heures et demie à 6 heures et demie, et le jeudi de 8 heures et demie à 11 heures et demie du matin et de 2 heures à 6 heures et demie du soir. Son but est d'assurer la surveillance, après l'école et le jeudi, des enfants dont les parents sont retenus au travail.

Les maîtresses de l'École de garde veilleront à ce que les enfants fassent régulièrement leurs devoirs et apprennent leurs leçons. Elles leur donneront, en outre, des notions pratiques relatives à la vie usuelle qui aideront à leur développement général et compléteront, sur certains points, l'enseignement théorique de l'école. Aux filles, il sera appris, notamment, à coudre, raccommoder, tailler des vêtements simples, laver le linge, le repasser, préparer des mets faciles et peu coûteux, etc. Aux garçons, il sera appris, notamment, à faire de faciles travaux de bois, de raccommodage de chaussures, de dessin, de modelage, de jardinage, etc. Des leçons de chant pourront être données aux enfants. Des promenades pourront être organisées. Les programmes de l'École de garde varieront suivant le nombre des enfants qui en suivront les cours et suivant les nécessités du service.

Seront admis à l'École de garde, les enfants des locataires, garçons et filles, fréquentant l'école, âgés de six à quatorze ans environ. Ils devront la fréquenter de façon régulière; l'assiduité est indispensable s'ils veulent tirer quelque profit de l'enseignement pratique qui leur sera donné.

Le prix de l'admission est de 2 fr. 50 c. par mois pour un enfant. Ce prix sera réduit de moitié pour tout enfant d'une même famille en plus du premier.

6° **Cours d'enseignement ménager pour adultes.** — Ces cours auront lieu le soir. Ils porteront principalement sur la puériculture, l'hygiène générale, les premiers soins à donner aux malades, l'éducation des enfants, la cuisine, l'économie domestique, les soins du ménage, etc. Réservés d'abord aux adultes de la Fondation, ils pourront être rendus publics, suivant les résultats qu'aura donnés cette première expérience.

7° La **Cuisine ménagère**, dont les guichets seront ouverts à tous venants, pour la vente, les jours non fériés, de mets chauds à emporter, sera le complément des cours de cuisine, d'économie domestique et d'hygiène générale dont il est question ci-dessus. Son but sera de mettre, à l'heure des repas de midi et du soir, une alimentation saine et rationnelle à la portée des familles dont la ménagère, travaillant au dehors, ne dispose pas du temps nécessaire à la préparation du repas. Les menus, variés tous les jours, seront composés d'après les indications données au cours d'enseignement ménager, et les prix des mets seront établis en concordance avec les données résultant du cours d'économie domestique.

La cuisine ménagère préparera, dans les mêmes conditions, des plats de régime pour les vieillards, les malades et les enfants.

Telle est l'organisation d'ensemble que vous avez étudiée et préparée au cours de l'année 1909 et qui fonctionnera en 1910. Elle sera complétée plus tard par une organisation de séjours à la campagne, qui est à l'étude.

Nous n'avons eu en exploitation, dans le courant de 1909, que nos lavoirs et bains de Popincourt et de Belleville. Cette exploitation donne lieu aux constatations suivantes : 63 familles sur 71 à Popincourt, 66 familles sur 81 à Belleville ont utilisé le lavoir. La moyenne des laveuses par série de lavoir a été de 10 1/2 à Popincourt, 7 à Bel-

leville sur 16 places que comportent ces lavoirs. La dépense moyenne par famille et par an a été de 36 fr. 05 c. à Popincourt et de 36 fr. 55 c. à Belleville. La perte sur l'exploitation, applicable aux lavoirs et bains, a été de 2.584 fr. 97 c. à Popincourt et de 2.686 fr. 43 c. à Belleville.

Il a été donné à Popincourt 1.196 bains se répartissant entre 67 ménages sur 71 et 1.045 douches entre 50 ménages sur 71. Il a été donné à Belleville 626 bains se répartissant entre 66 ménages sur 81, et 362 douches entre 41 ménages sur 81. Il est vrai de dire que le service des douches à Belleville a subi une interruption assez longue par suite de la nécessité d'un remaniement des réservoirs d'eau. Quoi qu'il en soit, il résulte de ces chiffres qu'à Popincourt la moyenne des bains est de 4 par an et par habitant prenant des bains, qu'à Belleville la moyenne des bains est à peine de 2 par an et par habitant prenant des bains; qu'à Popincourt la moyenne des douches a été de 4 1/2 par an et par habitant prenant des douches, à Belleville de moins de 2 par an et par habitant prenant des douches; — enfin, il y a lieu de constater qu'à Popincourt 4 ménages n'ont pris aucun bain et 20 ménages aucune douche, et qu'à Belleville 15 ménages n'ont pris aucun bain et 40 ménages aucune douche.

Ces constatations sont la justification des sacrifices que nous avons consentis et que nous pourrions consentir encore pour amener la population de nos immeubles à la propreté.

VI. - Situation financière

Notre bilan, au 31 décembre 1909, se présente de la façon suivante :

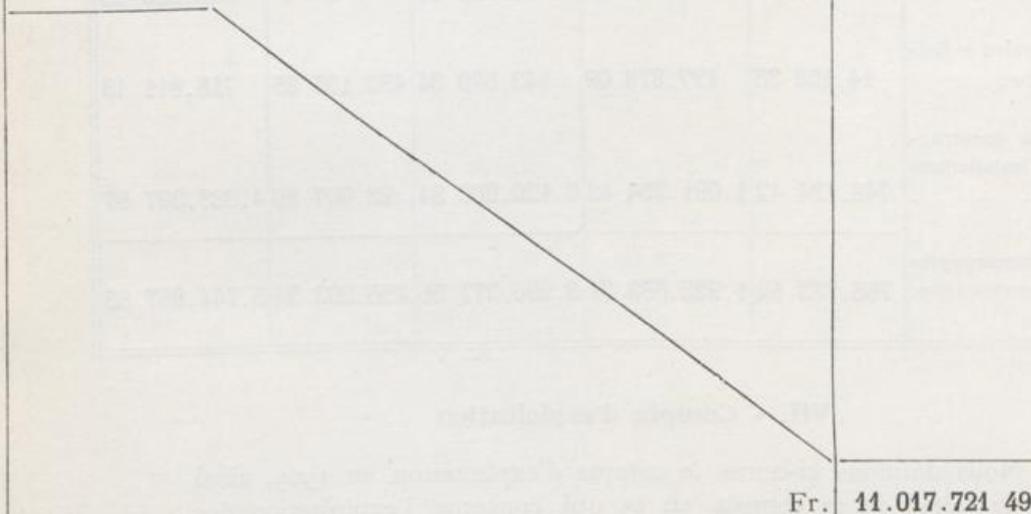
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1910

ACTIF	
BANQUIERS	Fr. 5.269.670 76
IMMEUBLES :	
<i>a)</i> Terrains acquis de la Ville de Paris :	
Prix de l'acquisition	Fr. 1.155.000 »
Reste dû après paiement de la 4 ^e annuité	1.112.161 07
Amortissement effectué à ce jour	Fr. 42.838 93
<i>b)</i> Achats de terrains et frais	718.811 13
<i>c)</i> Constructions et installations diverses	4.983.307 57
FONDS DE CAISSE	2.000 »
FOURNITURES EN MAGASIN	1.093 10
	Fr. 11.017.721 49

31 DÉCEMBRE 1909

PASSIF

FONDS INITIAL.	Fr. 10.000.000, »
LOYERS D'AVANCE	20.052 60
DÉPOTS DE GARANTIE	13.844 35
RÉSERVE STATUTAIRE.	80.985 15
PRODUIT DES EXERCICES ANTÉRIEURS.	728.866 54
PRODUIT DE L'EXERCICE 1909.	173.972 85



Les articles de l'Actif du bilan ne comportent aucune observation.

Nous remarquerons au Passif l'augmentation de nos comptes **Loyers d'avance** et **Dépôts de garantie**. Le premier de ces comptes représente les loyers d'avance garantissant les six derniers mois de location des boutiques. Le second représente le dépôt effectué par chaque locataire de logement en garantie, notamment, des réparations locatives qu'il peut devoir à sa sortie de son logement.

Voici la répartition par immeuble des sommes dépensées au compte **Immeubles** et qui figurent à l'actif du bilan :

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	VAUGIRARD	TOTAUX
Amortissement sur terrains acquis de la Ville de Paris (4 annuités payées).	6.490 75	4.450 80	31.897 38	»	42.838 93
Prix de terrains et frais d'acquisition	14.158 35	127.878 09	143.579 34	433.195 35	718.811 13
Dépenses de constructions et installations diverses.	748.134 42	1.091.264 42	3.120.900 84	23.007 89	4.983.307 57
TOTAL des sommes payées au 31 décembre 1909.	768.783 52	1.223.593 31	3.296.377 56	456.203 24	5.744.957 63

VII. - Compte d'exploitation

Nous donnons ci-après le compte d'exploitation en 1909, ainsi que le détail de ce compte, en ce qui concerne l'exploitation des immeubles et l'exploitation des lavoirs et bains.

COMPTES D'EXPLOITATION

COMPTE D'EXPLOITATION

DÉPENSES		
Frais généraux (Agence d'architecture, études, administration générale, imprimés, etc.)	Fr.	95.549 27
Semestre d'intérêts sur annuité à la Ville de Paris (immeuble rue de Prague)		12.546 48
Immeubles, charges payées en 1909 :		
Popincourt	Fr.	9.828 30
Belleville		10.444 77
Prague (six mois d'exercice)		23.222 98
		<u>43.496 05</u>
		43.496 05
Services généraux des immeubles :		
Lavoir et bains Popincourt	Fr.	3.844 75
Lavoir et bains Belleville		3.800 90
		<u>11.645 65</u>
		11.645 65
EXCÉDENT DES RECETTES		Fr. 173.972 85
		<u>337.210 30</u>

AU 31 DÉCEMBRE 1908

RECETTES

Intérêts en banque et recettes diverses Fr. **180.460 10**

Immeubles. Recettes brutes en 1909 :

Popincourt Fr.	32.162 80	
Belleville	46.870 03	
Prague (six mois d'exercice).	71.643 10	
	<u>130.375 93</u>	150.375 95

Services généraux des immeubles :

Lavoir et bains Popincourt. Fr.	3 239 78	
Lavoir et bains Belleville	<u>3.114 47</u>	
	<u>6.374 25</u>	6.374 25

337.210 30

DÉTAIL DU COMPTE D'EXPLOI

EXERCICE

DÉPENSES			
	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE <small>(6 mois d'exercice)</small>
Gages de concierges et aides Fr.	1.713 30	1.850 95	5.590 »
Dépenses diverses (fournitures)	125 65	281 70	321 20
Gaz	604 50	1.013 70	104 70
Eau	888 10	714 80	1.709 55
Électricité	»	»	1.990 90
Air comprimé	71 60	»	»
Assurance	98.90	128 30	615 75
Entretien et relève de compteurs division- naires	59 20	293 30	7 20
Contributions et taxes municipales	1.082 13	2.581 60	»
Enregistrement de locations verbales . . .	78 60	78 95	337 20
Part d'intérêts comprise dans les annuités payées à la Ville de Paris.	5.106 32	3.501 47	12.546 48
TOTAL DES DÉPENSES par immeuble. Fr.	9.828 30	10 444 77	23.222 98

TATION DES IMMEUBLES

1909

RECETTES

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE (6 mois d'exercice)
Loyers perçus sur logements ou ateliers. Fr.	29.552 »	29.411 05	52.941 50
Enregistrement de locations verbales et recettes diverses (logements ou ateliers).	492 95	474 »	622 15
Loyers perçus sur boutiques.	2.069 50	16.218 80	16.687 »
Remboursement de taxes municipales (boutiques).	5 05	357 25	29 30
Réparations locatives (logements).	63.30	108 95	7 10
Électricité (relève des compteurs à prépaiement)	»	»	1.356 05
RECETTES BRUTES par immeuble.	32.162 80	46.570 05	71.643 10
DÉPENSES par immeuble.	9.828 30	10.444 77	23.222 98
RECETTES NETTES par immeuble . Fr.	22.334 50	36.125 28	48.420 12
RECETTES NETTES TOTALES Fr.	106.879 90		

DÉTAIL DU COMPTE D'EXPLOI

EXERCICE

DÉPENSES		
	POPINCOURT	BELLEVILLE
Gages du buandier. Fr.	1.200 »	1.200 »
Logement du buandier.	197 50	197 50
Charbon.	1.960 95	2.160 70
Eau.	658 75	633 95
Fournitures diverses.	1.089 52	984 53
Achat de fournitures pour la vente.	679 43	565 57
Assurance.	58 60	58 65
TOTAL DES DÉPENSES Fr.	5.844 75	5.800 90
TOTAL DES RECETTES	3.259 78	3.114 47
EXCÉDENTS DE DÉPENSES . . . Fr.	2.584 97	2.686 43
TOTAL DES EXCÉDENTS DE DÉPENSES. . Fr.	5.271 40	

TATION DES LAVOIRS ET BAINS

1909

RECETTES

	POPINCOURT	BELLEVILLE
Recettes de blanchissage Fr.	1.878 »	2.035 30
Vente de fournitures	394 45	377 20
Bains et bains-douches	403 50	192 70
	2.675 95	2.605 20
Marchandises en magasin	583 83	509 27
	3.259 78	3.114 47

VIII. - Résumé

Notre situation apparaît de tous points satisfaisante.

Ayant placé nos capitaux en constructions de tout premier ordre, qui nous assurent pour très longtemps une exploitation exempte de soucis d'entretien, nous sommes assurés cependant, avec des prix de location de logements appropriés à la faculté de paiement de la population à laquelle nous voulons réserver le bienfait de notre Fondation, d'un revenu suffisamment rémunérateur. Les tableaux statistiques que nous publions en fin du présent rapport sont à cet égard parfaitement démonstratifs.

Nous ne voulons point terminer ce compte rendu sans dire un mot des tristes événements qui ont marqué pour notre Fondation, comme pour la majeure partie de la population parisienne, le commencement de l'année 1910. L'inondation a fait dans notre immeuble de la rue de Prague de terribles ravages, qui se chiffreront par une dépense importante dans nos comptes de 1910. Nous avons eu à refaire toutes nos canalisations électriques; notre lavoir, nos bains, tous nos services à rez-de-chaussée ont souffert du terrible fléau. Nous avons eu, du moins, la consolation de constater, pendant ces douloureux moments, l'esprit de solidarité et de dévouement dont ont fait preuve nos habitants et notre personnel à tous les degrés. Nous leur adressons à tous les remerciements du Comité de Direction de la Fondation.

IX. - Propositions de Résolutions

Notre compte d'exploitation fait ressortir au 31 décembre 1909 un produit net de 173.972 fr. 85 c.

Nous vous proposons, après approbation de nos comptes, d'attribuer le dixième de ce produit, soit 17.397 fr. 28 c., à la Réserve Statutaire, et d'ajouter le solde, soit 156.575 fr. 57 c. au Produit des exercices antérieurs.

La Réserve Statutaire se trouvera être ainsi, au 1^{er} janvier 1910, de 98.382 fr. 43 c. et le Produit des exercices antérieurs de 885.442 francs.

RÉSOLUTIONS

adoptées par le Comité de Direction

Le Comité remercie M. le Président de la communication des comptes de l'exercice 1909. Ces comptes sont approuvés.

Il décide, sur le produit de l'exercice 1909, d'attribuer à la Réserve Statutaire la somme de 17.397 fr. 38 c. et d'ajouter le solde de ce produit, soit 156.575 fr. 57 c., au « Produit des exercices antérieurs ».



DÉNOMBREMENT DES DIVERSES NATURES DE LOGEMENTS ET au 31

Désignation des immeubles	POPINCOURT				
	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements
COMPOSITION DES LOGEMENTS	1	2	3	4	5
1. Logements de 4 chambres, cuisine, entrée, W.-C. et une cave.	»	Fr. »	»	»	»
2. Logements de 3 chambres, cuisine, entrée, W.-C. et une cave.	40	473	39	188	4,82
3. Logements de 2 chambres, cuisine, entrée, W.-C. et une cave.	21	407	19	89	4,68
4. Logements de 1 chambre, cuisine, entrée, W.-C. et une cave.	13	290	13	37	2,84
5. Logements de 1 chambre, cuisine ou office, avec ou sans entrée, W.-C. (réservés aux femmes célibataires ou veuves).	»	»	»	»	»
TOTAUX par immeubles.	74	422	71	314	4,42
Récapitulation pour l'ensemble des immeubles au					
OBSERVATION : Les logements non occupés sont uniquement ceux réservés					

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR NATURE DE LOGEMENTS

décembre 1909

BELLEVILLE					PRAGUE					RÉCAPITULATION par catégories de logements					
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6
Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Prix moyen du loyer annuel par habitant
	Frs.					Frs.					Frs.				Frs.
					14	314	12	70	5,83	14	514	12	70	5,83	88
24	461	24	132	5,50	42	484	39	240	6,15	106	475	102	560	5,49	86
66	389	65	315	4,84	172	379	163	664	4,08	259	383	247	1068	4,32	88
11	277	11	32	2,90	54	275	49	124	2,75	78	277	73	193	2,64	104
					39	201	37	54	1,45	39	201	37	54	1,45	145
401	394	400	479	4,79	321	360	300	1152	3,84						
31 décembre 1909.										496	373	471	1945	4,12	91

provisoirement jusqu'à complète location des boutiques de l'immeuble.

DÉNOMBREMENT DE LA POPULATION HABITANT LES LOGEMENTS

au 31 décembre 1909

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES		POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
		(74 logements) 71 logements occupés	(101 logements) 100 logements occupés	(321 logements) 300 logements occupés	(496 logements) 471 logements occupés
Ménages	Hommes	64	89	235	388
	Femmes	64	89	235	388
Hommes chefs de famille.	Célibataires	»	»	4	4
	Veufs	3	2	2	7
	Divorcés	»	»	»	»
Femmes chefs de famille.	Célibataires	»	2	31	33
	Veuves	3	6	25	34
	Divorcées	1	1	2	4
Personnes adultes autres que les chefs de famille		22	24	53	99
NOMBRE TOTAL DES ADULTES		157	213	587	957
Garçons	de moins de 15 ans .	46	90	210	346
	de plus de 15 ans . .	24	31	71	123
Filles	de moins de 15 ans .	69	122	204	395
	de plus de 15 ans . .	18	23	80	121
NOMBRE TOTAL DES ENFANTS		157	266	565	988
POPULATION TOTALE		314	479	1.152	1.945
Moyenne des habitants par logement . .		4,42	4,79	*4,22 3,84	4,12

* Ce chiffre représente la moyenne établie sans tenir compte des logements de cet immeuble réservés à des femmes célibataires ou veuves vivant de leur travail manuel. En faisant entrer en compte ces logements, la moyenne des habitants par logement n'est plus que de 3,84.

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR LOGEMENTS EN 1909

Indication du nombre d'habitants par logement	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		TOTAUX	
	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie
Logements habités par :								
1 personne .	»	»	»	»	27	27	27	27
2 — .	9	18	9	18	56	112	74	148
3 — .	14	42	18	54	66	198	98	294
4 — .	16	64	23	92	64	256	103	412
5 — .	15	75	18	90	33	165	66	330
6 — .	10	60	17	102	23	138	50	300
7 — .	3	21	6	42	9	63	18	126
8 — .	2	16	4	32	7	56	13	104
9 — .	2	18	2	18	8	72	12	108
10 — .	»	»	2	20	4	40	6	60
11 — .	»	»	1	11	0	0	1	11
12 — .	»	»	»	»	1	12	1	12
13 — .	»	»	»	»	1	13	1	13
Nombre de logements par immeubles .	71	»	100	»	*299	»	470	»
Nombre d'habitants par immeubles .	»	314	»	479	»	1.152	»	1.945

* Le recensement est fait sur 299 logements au lieu de 300 réellement occupés, parce qu'une famille (locataire de boutique), occupe deux logements réunis en un seul.

RÉPARTITION DES ENFANTS PAR FAMILLES EN 1909

Indication du nombre d'enfants par famille	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		TOTAUX	
	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie
Familles ayant :								
0 enfant . .	11	»	11	»	82	»	104	»
1 — . .	16	16	21	21	73	73	110	110
2 — . .	17	34	21	42	62	124	100	200
3 — . .	12	36	18	54	31	93	61	183
4 — . .	9	36	13	52	22	88	44	176
5 — . .	3	15	6	30	10	50	19	95
6 — . .	1	6	7	42	6	36	14	84
7 — . .	2	14	»	»	9	63	11	77
8 — . .	»	»	2	16	2	16	4	32
9 — . .	»	»	1	9	»	»	1	9
10 — . .	»	»	»	»	1	10	1	10
11 — . .	»	»	»	»	»	»	»	»
12 — . .	»	»	»	»	1	12	1	12
Total du nombre de familles . .	71	»	100	»	299	»	470	»
Total du nombre d'enfants . .	»	157	»	266	»	565	»	988
Moyenne des enfants par familles .	2,21		2,66		1,88		2,10	

RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES

concernant la superficie des logements, le nombre de pièces par immeuble
le rapport entre la superficie et les prix de location, etc.

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
1. Surface totale des immeubles	1.000 ^{m²}	2.030 ^{m²}	5.629 ^{m²}	8.659 ^{m²}
2. Surface bâtie par immeuble :				
<i>a)</i> au-dessus du sol	750 ^{m²}	1.180 ^{m²}	3.250 ^{m²}	5.180 ^{m²}
<i>b)</i> en sous-sol.	1.000 ^{m²}	1.821 ^{m²}	4.983 ^{m²}	7.804 ^{m²}
3. Superficie moyenne des logements :				
<i>a)</i> logements de 5 pièces	»	»	70 ^{m²}	»
<i>b)</i> logements de 4 pièces	48 ^{m²}	56 ^{m²}	58 ^{m²}	»
<i>c)</i> logements de 3 pièces	48 ^{m²}	50 ^{m²}	48 ^{m²}	»
<i>d)</i> logements de 2 pièces	33 ^{m²}	32 ^{m²}	30 ^{m²}	»
<i>e)</i> logements de 1 pièce	»	»	22 ^{m²}	»
4. Superficie totale des logements.	3.350 ^{m²}	4.996 ^{m²}	14.150 ^{m²}	22.496 ^{m²}
5. Superficie moyenne par pièce d'habitation.	43 ^{m²} 44	45 ^{m²} 81	45 ^{m²} 18	45 ^{m²}
6. Superficie moyenne par tête d'habitant.	10 ^{m²}	10 ^{m²} 32	11 ^{m²} 48	11 ^{m²}
7. Cube d'air total des logements (hauteur des pièces : 2 ^m ,90).	9.715 ^{m³}	14.448 ^{m³}	41.035 ^{m³}	65.198 ^{m³}
8. Cube d'air moyen par pièce d'habitation	39 ^{m³}	45 ^{m³}	44 ^{m³}	44 ^{m³}
9. Nombre total de pièces par immeuble.	249	316	932	1.497
10. Prix moyen de location par pièce d'habitation.	125 ^{fr}	125 ^{fr}	125 ^{fr}	125 ^{fr}
11. Prix moyen de location au mètre carré.	9 ^{fr}	8 ^{fr} 20	8 ^{fr} 50	8 ^{fr} 50
12. Nombre moyen d'habitants par pièce d'habitation.	4,34	4,53	4,32	4,32

ÉTAT DES ATELIERS LOUÉS EN 1909 (Immeuble rue de Prague)

Ateliers loués avec logements communiquants.	24
Ateliers loués à des locataires de logements non communiquants	8
Ateliers loués sans logement.	4
TOTAL DES ATELIERS LOUÉS.	36
Nombre total des ateliers dans l'immeuble	36
OBSERVATION. — 5 locataires occupent 2 ateliers réunis en un seul.	

MODE DE PAIEMENT DES LOYERS EN 1909

	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE			TOTAUX
	Logements	Logements loués avec boutiques	Logements	Logements loués avec boutiques	Logements	Logements loués avec boutiques	Ateliers	
Paiements à la semaine	45	»	25	»	27	»	5	72
Paiements à la quinzaine	9	»	13	»	44	»	2	68
Paiements au mois . . .	47	»	55	»	222	»	29	353
Paiements par trimestre	»	»	»	5	»	5	»	10
	71		98		298		36	503

PROFESSIONS DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS EN 1909 (Chefs de ménage)

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
1. Alimentation (cuisiniers, boulangers, etc.)	2	3	5	10
2. Bâtiment (ouvriers plombiers, peintres, maçons, etc.)	4	2	17	23
3. Bois (ouvriers ébénistes, menuisiers, sculpteurs, tourneurs, etc.)	3	2	57	62
4. Cuir (ouvriers cordonniers, maroquiniers, selliers, etc.)	2	8	11	21
5. Employés d'administration	3	12	6	21
6. Employés de commerce (comptables, vendeurs, etc.)	8	10	14	32
7. Employés d'octroi	»	1	12	13
8. Garçons de peine, de recettes, de bureau, cochers-livreurs, etc.	6	4	15	25
9. Gardiens de la paix, gardes républicains, etc.	1	5	12	18
10. Industries de la femme (couturières, lingères, modistes, etc.)	3	5	32	40
11. Métaux (mécaniciens, chauffeurs, ajusteurs, monteurs, etc.)	26	17	18	61
12. Postes, télégraphes, téléphones (facteurs, ambulants, employés, etc.)	»	3	16	19
13. Transports (conducteurs, cochers et ouvriers d'omnibus, fiacres, autobus, etc.)	3	2	10	15
14. Transports (personnel des chemins de fer et Métro)	1	2	41	44
15. Typographes	1	11	8	20
16. Vêtements et tissus (tailleurs, teinturiers, tapissiers, etc.)	3	6	14	23
17. Divers (infirmiers, bandagistes, boutonniers, ouvreuses, etc.)	5	7	19	31
TOTAUX	71	400	300	471

PROFESSIONS DES LOCATAIRES D'ATELIERS EN 1909 (Immeuble rue de Prague)

	<i>Report.</i> . . . 23	<i>Report.</i> . . . 28
Cannier 1	Encadreur 1	Sculpteurs sur bois . . . 6
Couturières 2	Malletiers 2	Tailleur 1
Dessinateur 1	Photographe 1	Tourneur 1
Ébénistes à façon . . . 19	Serrurier 1	
<i>A reporter.</i> . . . 23	<i>A reporter.</i> . . . 28	TOTAL . . . 36

MALADIES, NAISSANCES, DÉCÈS, MARIAGES EN 1909

	POPINCOURT 314 habitants	BELLEVILLE 479 habitants	PRAGUE (6 mois) 1.152 habitants	TOTAUX 1.945 habitants
I. Maladies déclarées :				
1. Affections pulmonaires (pleurésie, bronchite, pneumonie, etc.) . . .	1	4	1	6
2. Tuberculose	»	1	»	1
3. Angine diphtérique	»	»	1	1
4. Diarrhée infantile	1	»	»	1
5. Coqueluche	»	1	»	1
6. Rougeole	»	6	1	7
7. Scarlatine	1	2	»	3
8. Érysypèle	»	1	»	1
9. Divers (accidents, maladies des femmes, phlébite, jaunisse, etc.) . . .	1	8	1	10
TOTAUX	4	23	4	34
Pourcentage des malades par rapport à la population . . .	1,27 ‰	4,80 ‰	0,68 ‰	1,59 ‰
II. Naissances	1 (fille)	41 { 4 garçons 7 filles	41 { 4 garçons 7 filles	23 { 8 garçons 15 filles
III. Décès	3	4	3	10
Pourcentage des décès par rapport à la population	0,95 ‰	0,83 ‰	0,52 ‰	0,56 ‰
IV. Mariages	2	»	4	6

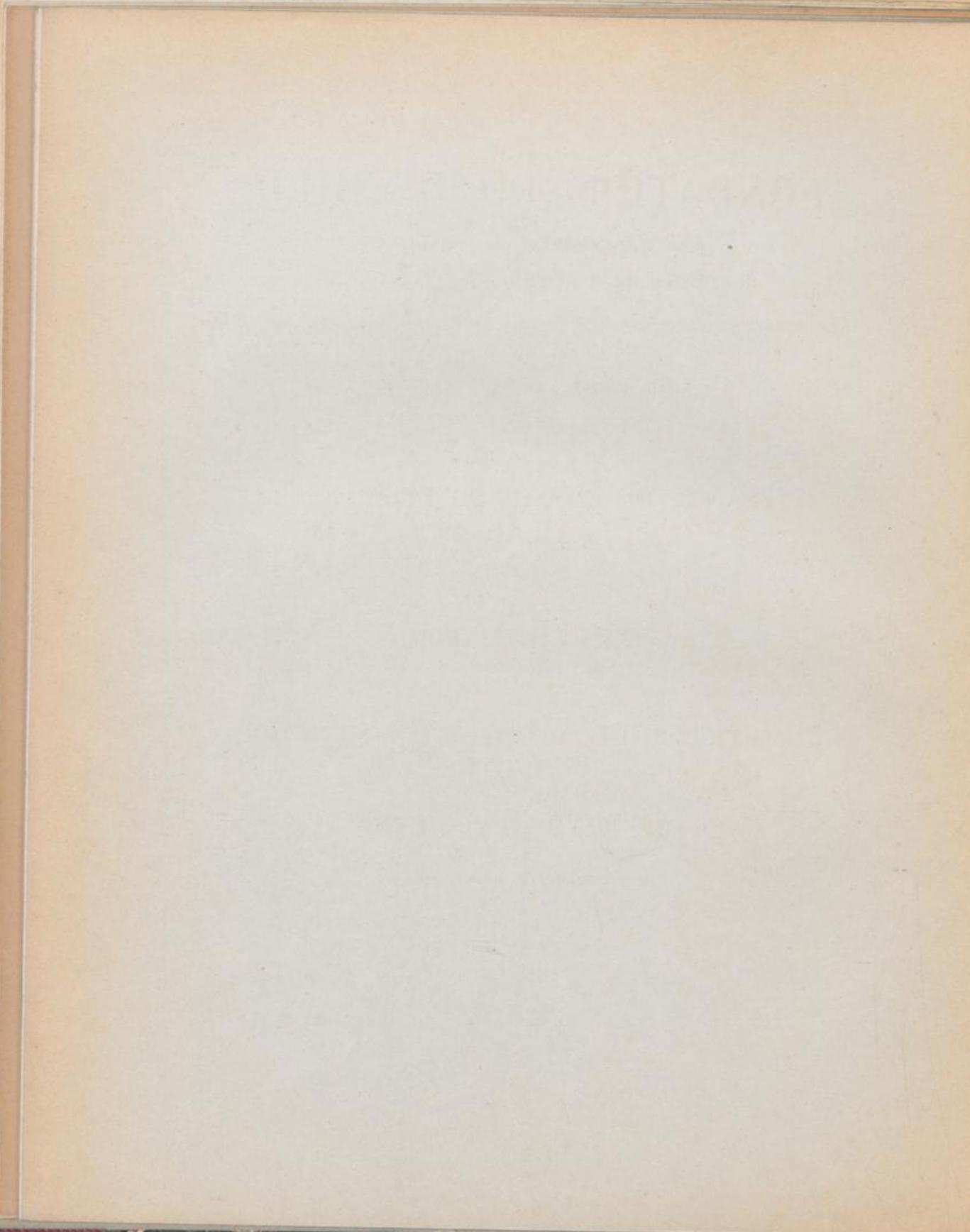
RENDEMENT FINANCIER AU 31 DÉCEMBRE 1909

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
Surface totale	1.000 ^{m²}	2.030 ^{m²}	5.629 ^{m²}	8.659 ^{m²}
Surface bâtie au-dessus du sol	750 ^{m²}	1.180 ^{m²}	3.250 ^{m²}	5.180 ^{m²}
Surface bâtie en sous-sol	1.000 ^{m²}	1.821 ^{m²}	4.983 ^{m²}	7.804 ^{m²}
Prix de revient au 31 décembre 1909.	Fr. c. 768.783 52	Fr. c. 1.019.377 31 <small>(non compris le bâtiment nouvellement construit).</small>	Fr. c. 3.296.377 56	Fr. c. 5.084.538 39
Revenu brut en 1909	32.162 80	46.570 05	71.643 10 <small>(sur 6 mois d'exercice).</small>	150.375 95
Revenu net en 1909.	22.234 50	36.125 28	48.420 12 <small>(sur 6 mois d'exercice).</small>	106.779 90
Revenu o/o en 1909	2 90 0/0	3 55 0/0	2 90 0/0	3 05 0/0

PROBABILITÉS DE RENDEMENT FINANCIER après complet paiement des dépenses engagées, et après entière location des boutiques

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
Prix de revient total probable	Francs 815.000	Francs 1.350.000	Francs 4.400.000	Francs 6.565.000
A déduire : dépenses d'installation des services sociaux (lavoirs, bains, garderie enfantine, dispensaire, enseignement ménager, cuisine ménagère)	40.000	50.000	600.000	690.000
Prix de revient des locaux locatifs	775.000	1.300.000	3.800.000	5.875.000
Revenu brut <i>total</i> évalué	40.000	65.000	195.000	300.000
Revenu net <i>total</i> évalué	26.000	52.000	130.000	208.000
Taux de rendement net évalué pour la période de 12 ans exempte d'impôts.	3 35 0/0	4 0/0	3 42 0/0	3 50 0/0
Taux de rendement net évalué après la période de 12 ans exempte d'impôts.	2 90 0/0	3 50 0/0	3 0/0	3 0/0

© 1997 by Cambridge University Press



FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE

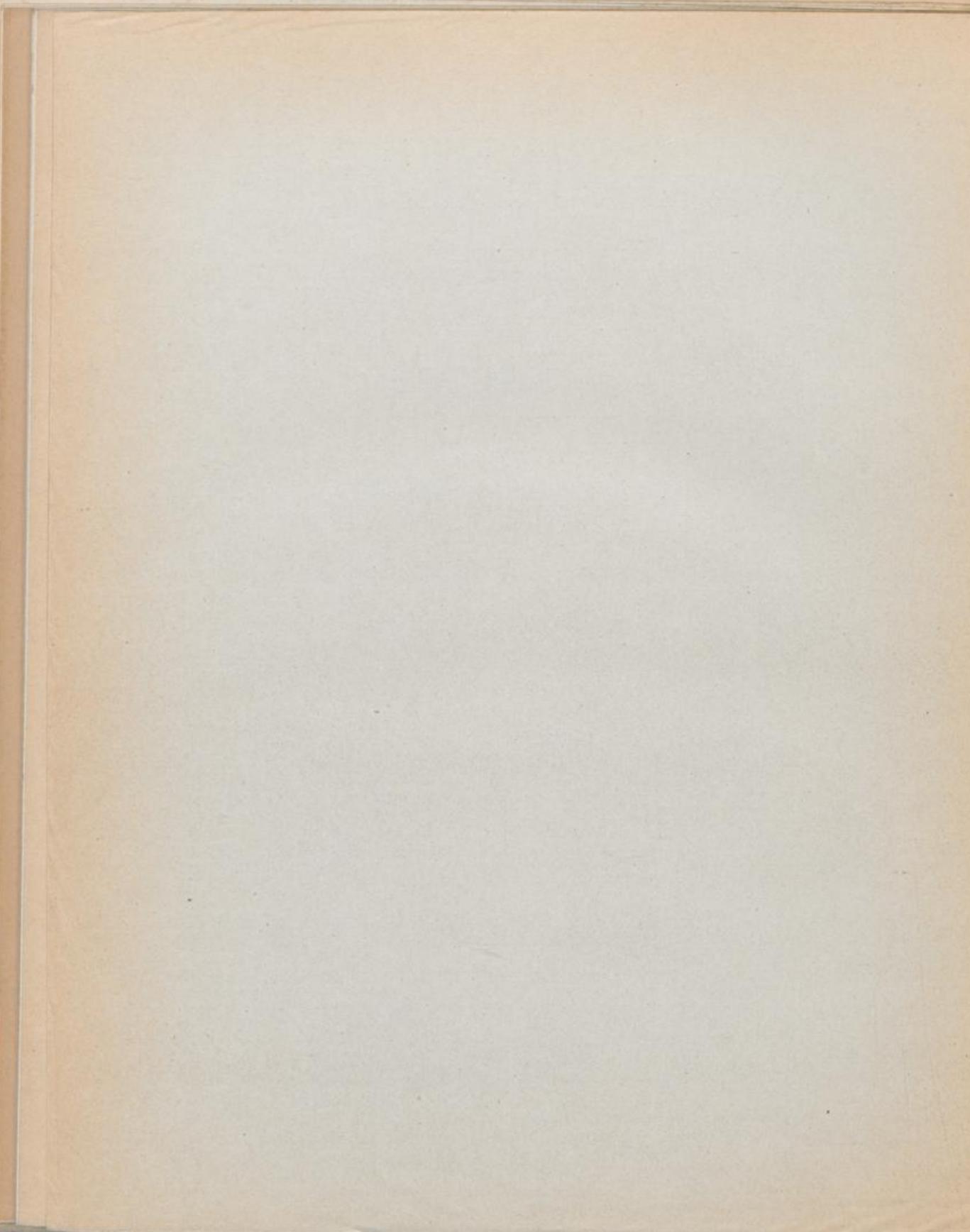
SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION
du 5 Mai 1911

EXERCICE 1910

COMPTE RENDU MORAL ET FINANCIER

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes



FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE



SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION

du 5 Mai 1911



EXERCICE 1910



COMPTE RENDU MORAL ET FINANCIER

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes



FONDATION ROTHSCHILD

pour l'enseignement des sciences

et l'assistance aux étudiants

Le présent rapport a été adopté par le Comité de Direction le 15 Mars 1911

LE COMITÉ DE DIRECTION

Président: M. G. ROTHSCHILD

SEANCE DU COMITÉ DE DIRECTION

du 15 Mars 1911

EXERCICE 1910

COMITÉ RENDU MORAL ET FINANCIER

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Assemblée des Comités

le 15 Mars 1911

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE

FONDATEUR DÉCÉDÉ :

Le Baron ALPHONSE DE ROTHSCHILD.

MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION DÉCÉDÉS :

MM. GEORGES PICOT. — ÉMILE CHEYSSON.

COMITÉ DE DIRECTION :

MM. GUSTAVE DE ROTHSCHILD, *Président.*
ÉDMOND DE ROTHSCHILD, *Vice-Président et Trésorier.*
ÉDOUARD DE ROTHSCHILD, *Vice-Président.*
JAMES DE ROTHSCHILD, *Secrétaire.*
GASTON GRIOLET.
HENRI MONOD.
ROBERT DE ROTHSCHILD.
JULES SIEGFRIED.
N.....

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE LA FONDATION :

M. F. SCHNEIDER, 21, rue Laffitte.

ARCHITECTE-CONSEIL :

M. H.-P. NÉNOT, Membre de l'Institut.

ARCHITECTES DE LA FONDATION :

MM. PROVENSAL, DEMIERRE, ASSELINNE, MAJOU, VENTRE, BESNARD.

BUREAUX DE LA FONDATION, 26, rue Laffitte :

M. CASSEL, Inspecteur-Gérant des Immeubles.

FOUNDATION ROTHSCHILD

1907-1908

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

FOR THE YEAR ENDING DECEMBER 31, 1908

NEW YORK: THE FOUNDATION ROTHSCHILD, 1909

PRINTED BY THE FOUNDATION ROTHSCHILD, 1909

NEW YORK: THE FOUNDATION ROTHSCHILD, 1909

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION DU 5 MAI 1911

EXERCICE 1910

RAPPORT DU PRÉSIDENT

MESSIEURS,

En conformité de l'article 12 de nos Statuts, nous avons l'honneur de vous présenter le compte rendu moral et financier des travaux de la Fondation pendant l'année écoulée et de soumettre à votre approbation nos comptes de l'exercice 1910.

Pendant l'année qui vient de s'écouler, notre Fondation, sortie de la période d'organisation première, a développé son action dans la voie que lui ont tracée ses statuts.

Nous avons eu, en 1910, trois immeubles ou groupes d'immeubles en exploitation. La construction d'un quatrième groupe a été commencée, et nous envisageons pour l'avenir un accroissement de nos disponibilités en vue de nouvelles constructions.

Nous avons d'autre part organisé, dans notre groupe immobilier de la rue de Prague dont l'importance se prêtait à une semblable tentative, différentes institutions tendant à l'amélioration des conditions

de l'existence matérielle des travailleurs. Il n'est pas douteux que l'avenir ne démontre la haute portée sociale de ces œuvres. Nous avons, dès maintenant, si l'on considère les résultats obtenus au cours de ce premier exercice, la satisfaction de constater leur bienfaisante influence tant en ce qui concerne l'hygiène générale qu'en ce qui touche à l'amélioration des conditions générales d'existence de leurs bénéficiaires.

Nous avons acheté à Clichy-sous-Bois (Seine-et-Oise), localité située à 18 kilomètres à l'est de Paris, à proximité de différentes lignes de chemins de fer et de tramways, une propriété de près de huit hectares, sur laquelle nous étudions un programme intéressant, comportant la création d'une cité-jardin. Vous avez estimé que notre Fondation, après avoir créé à Paris des exemples variés d'habitation collective, se devait de réaliser, aux environs de la capitale, l'essai d'un groupement d'habitations individuelles.

Au commencement de l'année 1910, notre groupe immobilier de la rue de Prague a eu à souffrir du terrible fléau qui a désolé Paris et sa banlieue : l'inondation nous a causé de sérieux dégâts, dont la réparation et les réfections de toute nature nécessitées par les ravages de l'eau pèsent lourdement sur notre Compte de Frais généraux. Nous avons éprouvé, par l'effet de ces circonstances, un trouble momentané dans le fonctionnement des différents services de l'immeuble, et quelque retard dans l'ouverture de certains d'entre eux. Du moins, n'avons-nous eu à souffrir que de dégâts strictement matériels et réparables.

Nous avons pris part à l'Exposition de Bruxelles dans la classe de l'Économie Sociale. Les plans et photographies que nous y avons exposés ont été récompensés par le Jury comme ils l'avaient été aux précédentes Expositions auxquelles nous avons été invités à participer.

Le nombre des visiteurs français et étrangers qu'attire le renom dont commence à jouir notre Fondation, va en s'accroissant. Nous nous efforçons, lorsque nous sommes sollicités de laisser visiter nos immeubles, de concilier le souci que nous avons de ménager la tranquillité de nos locataires avec le devoir qui nous incombe de faire œuvre de vulgarisation et de favoriser, par l'exemple, l'essor que les philanthropes s'efforcent de donner en notre pays à la création de Socié-

tés, toujours plus nombreuses, poursuivant, en tout ou partie, le même but que le nôtre. Qu'il nous soit permis de trouver, dans l'intérêt que les personnes compétentes prennent à ces visites, dans les controverses même que soulèvent parfois certains détails de notre organisation, la preuve de la vitalité de notre Fondation, et la marque des progrès qu'elle a réalisés dans le domaine ouvert à son activité.

A. - IMMEUBLES EN EXPLOITATION

I. - Immeuble rue du Marché Popincourt, n° 1

(11^e ARRONDISSEMENT)

Nous avons dans cet immeuble 74 logements divers, dont 72 sont occupés au 31 décembre 1910, abritant 330 personnes dont 164 enfants. Deux logements sont maintenus en état de vacance, en attendant la location de nos rez-de-chaussées qui, durant le cours de l'exercice 1910, sont restés vacants. Nous avons toutefois, pour 1911, loué deux boutiques de cet immeuble sur les cinq qu'il comporte.

L'état sanitaire a été relativement satisfaisant. L'épidémie de rougeole qui a sévi dans le quartier a atteint 8 des enfants de nos locataires, sur 164 enfants habitant l'immeuble, soit environ 5 %.

La consommation d'eau par logement est en légère augmentation sur celle de l'exercice précédent. Alors que l'abonnement forfaitaire nous donne une allocation moyenne de 62^m,97 par logement, la consommation moyenne a été de 81^m,54 par logement, soit 19 mètres cubes en plus. Moins du tiers représente la consommation d'eau applicable aux usages domestiques; les deux autres tiers sont gaspillés par l'usage des water-closets.

La stabilité de nos locataires est parfaite. Nous avons eu cinq congés : l'un donné par nous à un locataire sans enfants, devenu veuf, qui ne pouvait être admis à conserver un logement trop grand pour lui seul; les quatre autres congés donnés par des locataires allant s'établir en province ou en banlieue.

Le revenu brut de l'immeuble a été en 1910 de 31.614 fr. 35 c., provenant uniquement des loyers de logements et de quelques recettes accessoires, puisque nos rez-de-chaussées sont demeurés vacants. Les charges payées ont été de 12.184 fr. 86 c., y compris la part d'intérêts comprise dans la cinquième annuité payée à la ville de Paris pour prix du terrain. Le revenu net a été de 19.429 fr. 49 c. On trouvera plus loin le détail du compte d'exploitation.

Nous sommes en mesure de donner les comptes définitifs de construction de l'immeuble. Ils s'établissent ainsi qu'il suit :

Terrasse	Fr.	22.960 07
Maçonnerie, puits et canalisations		372.319 92
Serrurerie et quincaillerie		109.535 28
Menuiserie		78.244 65
Charpente		6.831 »
Couverture et plomberie		56.430 65
Parquetage		21.937 42
Peinture		36.938 38
Fumisterie		16.811 90
Carrelage et céramique		13.507 94
Persiennes et fermetures en fer		8.224 30
Miroiterie		2.362 »
Compteurs divisionnaires d'eau		2.682 50
Droits de voirie		6.823 53
Buanderie et bains		25.883 31
Divers		12.111 93
		<hr/>
TOTAL	Fr.	793.604 78

Du total ci-dessus, pour apprécier exactement le rendement locatif de l'immeuble, il y a lieu de déduire la dépense afférente à l'installation de nos services généraux de buanderie, bains, chambre mortuaire, soit exactement Fr. 37.116 31

LA DIFFÉRENCE, SOIT Fr. 756.488 47

représente le coût exact de la construction de l'immeuble en tant qu'affecté à la location.

Le terrain sur lequel est construit l'immeuble a été acheté à la Ville de Paris, payable en cinquante annuités.	Fr.	175.000	»
Les frais d'acquisition de ce terrain ont été de.		14.158	35
Le prix de la construction est de.		756.488	47

LA VALEUR TOTALE DE L'IMMEUBLE EST DE. . . Fr. 945.646 82

Le rendement locatif, en supposant loués tous les locaux destinés à la location, sera le suivant :

Boutiques	Fr.	10.000	»
Logements.		31.230	»
Débarras et remises.		349	75

TOTAL DU REVENU BRUT. . . . Fr. 41.579 75

Nous estimons que les charges annuelles, lorsque nous aurons à payer le plein des impôts et taxes municipales, ne dépasseront pas 11.579 75

LE REVENU NET SERA DONC DE, ENVIRON. . . Fr. 30.000 »

soit 3,17 % du capital indiqué ci-dessus.

Pour la période de douze années exempte d'impôts, il peut être évalué, tous locaux loués, à environ 3,70 %.

Les tableaux publiés en annexes du présent rapport, donnent le détail et la justification de ces chiffres.

Pour l'exercice dernier, observation faite qu'aucune boutique n'était louée en 1910, le rendement a été :

a) Si on le calcule sur la valeur totale de l'immeuble, terrain et constructions compris, soit sur 945.646 fr. 82 c., de 2,58 %.

b) Si on le calcule en tenant compte de la combinaison d'annuités consentie par la Ville de Paris pour le paiement du terrain de 2,49 %.

Pour l'exercice prochain, avec deux boutiques louées, le rendement net dépassera 3 %.

II. - Immeuble rue de Belleville n° 121

(19^e ARRONDISSEMENT)

Sur les 101 logements composant l'immeuble, 100 logements étaient occupés au 31 décembre dernier, abritant 486 personnes, dont 271 enfants. Tous nos rez-de-chaussée, sauf une petite boutique, sont loués.

L'état sanitaire a été parfait. Nous avons reçu 10 congés pendant l'année : deux par suite de décès du chef de famille, un pour cause de divorce, trois donnés par des locataires quittant Paris, quatre donnés par des locataires changeant de quartier.

Pas d'observation particulière à faire concernant la consommation d'eau; l'allocation forfaitaire moyenne qui, pour cet immeuble, est de 79 mètres cubes par logement et de 16^m70 par habitant, n'a pas été dépassée.

Le revenu brut de l'immeuble a été pour 1910, de 63.805 fr. 25 c.; les charges payées ont été de 12.845 fr. 34 c.; le revenu net a été de 50.959 fr. 91 c.

Les comptes de construction de l'immeuble, dont la vérification vient de se terminer, peuvent être arrêtés ainsi qu'il suit :

Terrasse	Fr.	47.581 99
Maçonnerie, puits et canalisations		556.021 82
Serrurerie, Quincaillerie		162.104 72
Menuiserie		124.012 68
Charpente		15.898 82
Couverture et plomberie		89.354 27
Parquetage		32.506 22
Peinture		59.127 32
Fumisterie		22.197 56
Carrelage et céramique		38.199 79
Persiennes et fermetures en fer		14.069 07
Miroiterie		3.929 »

A reporter. Fr. 1.165.003 26

	<i>Report.</i> Fr.	1.165.003 26
Compteurs divisionnaires d'eau		2.624 »
Droits de voirie.		5.811 59
Buanderie et bains		21.687 61
Divers		17.826 58
	TOTAL. Fr.	<u>1.212 953 04</u>

Il y a lieu de déduire de ce total, pour obtenir le prix brut de construction de l'immeuble en tant que destiné à l'exploitation locative, la dépense afférente à l'installation des services de buanderie, bains, chambre mortuaire, soit 74.312 61

PRIX DE LA CONSTRUCTION de l'immeuble pour le calcul du rendement locatif Fr. 1.138.640 43

Nous avons acquis de la Ville de Paris, payable en cinquante annuités, partie du terrain sur lequel est construit l'immeuble, cette partie de terrain, d'une valeur de Fr. 120.000 »

Nous avons en outre acheté à des particuliers et payé divers autres terrains voisins, pour le prix, y compris les frais d'acquisition de ces terrains et du terrain ci-dessus, de 126.248 90

La construction a coûté 1.138.640 43

LA VALEUR TOTALE de l'immeuble est de Fr. 1.384.889 33

Le rendement locatif s'établit ainsi qu'il suit :

Boutiques	Fr.	29.035 »
Logements		39.000 »
Débarras et remises.		476 »

TOTAL DU REVENU BRUT. Fr. 68.511 »

Les charges annuelles, lorsque nous aurons dépassé la période de douze ans exempte d'impôts, seront au maximum de 18.511 »

LE REVENU NET sera au moins de 50.000 »

soit 3,61 % du capital représenté par l'immeuble. Ce revenu, tous locaux loués, serait d'environ 4 % pendant la période de douze ans exempte d'impôts. (Voir les tableaux annexes.)

Pour l'exercice 1910, le rendement a été de :

a) Si on le calcule sur la valeur totale de l'immeuble, terrains et constructions compris, de 3,92 %.

b) Si on le calcule en tenant compte du non paiement à la Ville du terrain qu'elle nous a vendu, par conséquent en ne considérant comme acquise à la valeur de l'immeuble que la somme déjà amortie sur ce terrain, mais en déduisant par contre du revenu le montant de l'annuité payée en 1910, de 4,01 %.

**III. - Groupe Immobilier, rues de Prague, n° 8. - Théophile-Roussel, n° 7
Charles Baudelaire, n° 3. - Emilio-Castelar, n° 9**

(12^e ARRONDISSEMENT)

Sur les 321 logements composant l'immeuble, 311 sont occupés au 31 décembre 1910 (y compris six logements occupés par le personnel affecté à divers services). Ils sont habités par 1.183 personnes dont 573 enfants. Sont maintenus en état de vacance 10 logements réservés pour de futurs locataires de boutiques.

Nos 36 ateliers sont loués. Sur les locaux à rez-de-chaussée, plus de la moitié se trouve louée; une opération de voirie en préparation dans le quartier facilitera bientôt la location des autres.

Tous les visiteurs de ce vaste groupe d'immeubles sont frappés de l'ordre parfait qui y règne, de la propreté des cours, escaliers et endroits communs, du peu de bruit que font les enfants si nombreux dans l'immeuble. Les excellents résultats que nous donne l'expérience de notre système d'évacuation des ordures ménagères nous ont décidés à l'appliquer à notre immeuble de Belleville, qui, construit avant la mise au point de nos études concernant cette question, n'avait pu en recevoir l'immédiate application. L'état sanitaire de l'immeuble n'a pas eu à souffrir de l'inondation. Il a été tout à fait remarquable.

La consommation d'eau moyenne se rapproche de celle faite par les locataires des autres immeubles. Elle ressort à 18^m71 par tête d'habitant. Notre abonnement forfaitaire ne donnant à chaque logement qu'une consommation moyenne de 56^m94, soit 18.280 mètres cubes par an, nous avons eu un excédent de consommation de 5.040 mètres cubes, soit une consommation moyenne d'environ 72 mètres cubes par logement. Il y a lieu d'observer que nous n'avons pas, dans cet immeuble, installé le compteur divisionnaire sur chaque évier et que la consommation individuelle du locataire n'est soumise, en conséquence, à aucun contrôle. Elle n'a pas été, pour cette année, supérieure à la consommation moyenne constatée pour ceux des immeubles où nous avons installé un compteur divisionnaire dans chaque logement.

Tous nos locataires, sans exception, ont fait usage de la lumière électrique. Nous rappelons que nous leur avons livré les logements avec l'éclairage au gaz installé dans les cuisines, et l'éclairage électrique installé dans toutes les autres pièces du logement; chaque logement est muni d'un compteur à prépaiement pour la lumière électrique; le locataire n'ayant aucun abonnement à contracter avec le Secteur, est libre d'user ou non de l'éclairage électrique. Il en use plus ou moins selon ses goûts ou ses moyens. Nous avons constaté que 95 locataires ont fait dans l'année une dépense d'éclairage électrique de 1 à 10 francs; 97 ont dépensé de 11 à 20 francs; 51 ont dépensé de 21 à 30 francs; 25 ont dépensé de 31 à 40 francs; 22 ont dépensé de 41 à 50 francs; 21 ont dépensé plus de 50 francs. La relève totale des compteurs à prépaiement a donné pour l'année une recette de 5.968 francs. La dépense moyenne par ménage a été de 19 fr. 20 c.

Il y a lieu de remarquer que onze locataires nous ont demandé en location le petit moteur électrique pour la machine à coudre, qui est mis en charge sur la canalisation lumière. Il y a lieu d'observer également, qu'à la suite des inondations, l'immeuble a été privé de la lumière électrique pendant environ deux mois.

Parmi nos locataires d'ateliers, quatre seulement font usage de la force électrique. Ils sont abonnés directement au Secteur. Nous mettons à leur disposition un monte-charges actionné par l'électricité, dont la

mise en marche est obtenue par l'introduction d'une pièce de 10 centimes dans l'appareil spécial qui commande la marche du monte-charges. Malgré l'introduction dans cet appareil, surtout au début de l'installation, d'un très grand nombre de rondelles de métal substituées frauduleusement à la pièce de dix centimes qui doit payer la course d'aller et retour du monte-charges, l'appareil a fait une recette de 257 fr. 30 c. pendant l'année, représentant, pour les 24 ateliers desservis, une dépense moyenne de 10 fr. 70 c. par atelier pour l'année. Cette recette couvre, à peu de chose près, la dépense annuelle d'entretien de l'appareil et sa consommation de force électrique.

Le bilan de notre compte d'électricité pour l'année fait ressortir à la charge de l'immeuble, déduction faite de l'éclairage des locataires, une dépense totale de 3.254 fr. 65 c. Cette dépense représente l'éclairage de nos 18 escaliers, des cours, des loges de concierges, du lavoir, des bains, de la cuisine ménagère, de la garderie enfantine, de l'école de garde et de l'enseignement ménager, des sous-sols, etc., ainsi que les dépenses d'achat de lampes et autres pour ces divers services.

Nous avons reçu dans l'année 12 congés de locataires de logements : 3 pour cause de divorce, 2 (femmes célibataires) pour cause de mariage, 3 donnés par des locataires qui se sont établis commerçants dans Paris, 4 pour cause de départ en province ou à l'étranger. 6 locataires d'ateliers nous ont donné congé, cessant leur entreprise. Les ateliers, comme les logements, devenus vacants ont été immédiatement reloués.

Le revenu brut de l'immeuble a été pour 1910 de 167.751 fr. 75 c. ; les charges payées ont été de 61.851 fr. 42 c. ; le revenu net a été de 105.900 fr. 33 c.

Les comptes de construction de ce groupe immobilier ne sont pas encore arrêtés définitivement. Mais nous sommes en mesure d'en prévoir assez exactement le montant. Au 31 décembre dernier nous avons payé pour la construction Fr. 3.505.137 73
Nous estimons qu'il nous reste à payer environ 405.028 79
et que l'ensemble de la dépense se montera à . . . Fr. 3.910.166 52

De ce montant total, en chiffre ronds Fr. 3.910.000 »
il y a lieu de déduire, pour obtenir le prix des constructions destinées à la location, la dépense afférente à l'installation des Services de buanderie, bains, chambre mortuaire, dispensaire médical, garderie enfantine, salle d'enseignement ménager, cuisine ménagère, soit environ 310.000 »

Le prix de la construction de l'immeuble, en tant que destiné à la location, sera donc de Fr. 3.600.000 »

Nous avons acheté à la Ville le terrain sur lequel est construit l'immeuble, payable en cinquante annuités, pour le prix de Fr. 860.000 »

Les frais de cette acquisition et les frais de viabilité ont été de 143.579 34
Le prix de la construction est de, 3.600.000 »

LA VALEUR TOTALE DE L'IMMEUBLE EST DE. . Fr. 4.603.579 35

Le rendement locatif du groupe, tous locaux loués, déduction faite des locaux occupés par le personnel de divers services, sera le suivant :

Boutiques Fr. 58.465 »
Logements et ateliers 132.625 30
Débarras et remises 1.092 50

TOTAL DU REVENU BRUT. Fr. 192.182 80

Les charges annuelles, tous impôts d'État et taxes municipales y compris, ne dépasseront pas 52.182 80

LE REVENU NET SERA D'ENVIRON. . . Fr. 140.000 »

soit 3,04 % du capital représenté par l'immeuble.

A l'heure présente, nous n'avons pas encore obtenu du Conseil de Préfecture de la Seine la décision dégrevant ce groupe immobilier des impôts pour douze années, en conformité des prescriptions de la loi du

12 avril 1906. Le certificat de salubrité nous a été délivré cependant le 20 novembre 1909, et nous avons fait en temps utile toutes les démarches prescrites par la loi. Aussi, pour l'exercice 1910, nous sommes nous refusés à payer l'intégralité des impôts et taxes qui nous étaient réclamés et n'avons nous payé que 3.942 fr. 25 c. somme dont nous estimons pouvoir être réellement redevables.

Pour l'exercice 1910, étant données les vacances existantes dans l'immeuble, le rendement a été :

a) Si on le calcule sur la valeur totale du groupe immobilier indiquée ci-dessus, terrain et constructions compris, de 2,84 %;

b) Si on le calcule en tenant compte de la combinaison d'annuités en cours avec la Ville de Paris, de 2,79 %.

IV. - Observations d'ensemble concernant l'exploitation des immeubles

Les résultats que nous venons d'exposer sont de nature à nous satisfaire pleinement. Nous avons à employer notre capital de dotation en immeubles destinés à nous procurer, avec la pleine sécurité du placement, un revenu permettant à notre Fondation de remplir son objet et de se développer conformément à son but. Nous pouvons affirmer aujourd'hui que nous y avons réussi. Nous nous sommes constitué, en immeubles, d'une construction de premier ordre, un véritable portefeuille de père de famille, donnant un revenu certain, que nous n'avons pas voulu supérieur à 3 % par an en moyenne.

Ce revenu nous est assuré par une clientèle de locataires qui est bien celle à laquelle doit aller le bénéfice de notre œuvre, clientèle essentiellement ouvrière; les tableaux que nous publions en annexes, indiquant les professions de nos locataires en font foi. Nous avons eu la curiosité de rechercher quel pouvait être leur salaire moyen. Au moyen de la feuille de renseignements qui nous est fournie par chaque

locataire à son entrée, où il lui est demandé, sans d'ailleurs qu'il soit obligé de répondre, quel est le salaire journalier du chef de famille, nous avons obtenu les renseignements suivants : A Popincourt, où 56 locataires sur 72 nous ont donné le renseignement demandé, le salaire moyen du chef de famille ressortirait à 7 fr. 50 c. ; à Belleville où 81 locataires sur 100 nous ont fourni le renseignement demandé, il ressortirait à 7 fr. 34 c. ; à la rue de Prague, où 236 locataires sur 309 nous ont fourni ce renseignement, il ressortirait à 6 fr. 12 c. De sorte que le salaire journalier moyen de nos locataires dans l'ensemble de nos immeubles en exploitation, calculé sur la déclaration faite par 75 % d'entre eux, ressortirait à 6 fr. 59 c. Il y a lieu de tenir compte, pour l'appréciation de ces indications, du fait que ce salaire moyen s'entend du salaire d'une journée de travail effectif, sans tenir compte des chômages.

Rapprochant ce salaire moyen de 6 fr. 59 c. du prix moyen de nos loyers, 7 francs par semaine, nous constatons une fois de plus la vérification de ce principe généralement admis en la matière, que la journée de salaire payé à peu près le loyer de la semaine.

Notre Fondation a donc réussi à prouver qu'en construisant des immeubles auxquels on s'accorde à reconnaître une qualité supérieure à celle des immeubles similaires, il est possible, tout en ne demandant que des prix de loyers ne dépassant pas les facultés budgétaires d'un ménage ouvrier moyen, d'assurer à un capital placé en habitations à bon marché, un revenu net et parfaitement assuré d'au moins 3 %.

Il paraît donc certain que, par l'emploi de procédés plus économiques ou plus modernes de construction, il soit possible d'assurer, aux capitaux qui le désireraient, un revenu supérieur, et aussi de satisfaire, par des taux de loyers un peu inférieurs, les besoins d'une population dont les facultés budgétaires sont tout à fait réduites.

B. - AUTRES IMMEUBLES

I. - Groupe immobilier rues de Bargue et Mathurin-Régnier

(15^e ARRONDISSEMENT)

La fouille du terrain a commencé en février 1910. Diverses grèves en ont retardé l'achèvement. La construction a commencé en octobre. Si de nouvelles grèves ne retardent pas l'achèvement des travaux, le groupe pourra être ouvert à la location pour avril 1912.

II. - Propriété à Clichy-sous-Bois

Nous avons acheté cette propriété à la barre du Tribunal civil de la Seine pour le prix de 80.000 francs. Elle nous revient avec les frais à 92.988 fr. 30 c.

C. - SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES SOCIAUX

Ainsi que nous l'expliquions l'an dernier, l'organisation de ces services répond à l'article 2 de nos statuts aux termes duquel l'action de notre Fondation, en même temps qu'elle s'exerce par le placement de son capital de dotation en habitations à bon marché, doit s'exercer encore par l'affectation de ses revenus à tous emplois, institutions ou recherches tendant à améliorer les conditions de l'existence matérielle des travailleurs.

Dans cet ordre d'idées, nous avons installé dans tous nos immeubles des lavoirs, des bains et bains-douches, une chambre mortuaire; dans le groupe immobilier de la rue de Prague, nous avons organisé en outre une garderie d'enfants, une école de garde et d'enseignement ménager, un dispensaire médical, une cuisine ménagère.

Nous allons passer en revue le fonctionnement de ces services au cours de l'année 1910.

I. - Lavoirs - Bains et bains-douches

Lavoirs. — Dans l'immeuble de la rue du Marché Popincourt, le lavoir a été ouvert toute l'année. Sur les 72 familles habitant l'immeuble, 62 familles l'ont fréquenté. Le nombre des séries de lavoir, matinée ou après-midi, a été, pendant l'année, de 175, à raison de 3 à 4 séries ou demi-journées par semaine. Pour chaque série, la moyenne des laveuses a été de 9,24, sur 16 places que comporte le lavoir. La dépense moyenne par famille pendant l'année, a été de 41 fr. 65 c., ce qui représente le blanchissage d'environ 200 à 250 kilogrammes de linge par famille pour l'année, soit 4 à 5 kilogrammes en moyenne par semaine pour une famille d'environ 4 à 5 personnes. Étant donné que certaines familles plus habituées à la propreté ou plus nombreuses, lavent par semaine un poids moyen de linge supérieur à cette moyenne, la faiblesse de la moyenne démontre que d'autres familles ne procèdent pas assez souvent au nettoyage de leur linge, ou qu'elles le nettoient ailleurs qu'au lavoir. C'est ainsi que nous constatons que dix familles n'ont pas utilisé le lavoir et que 33 familles y ont lavé dans l'année pour moins de 40 francs. Nos livres de lavoir nous montrent que 11 familles ont dépensé au lavoir, pendant l'année, de 1 à 20 francs; 22, de 21 à 40 francs; 14, de 41 à 60 francs; 15, au-dessus de 60 francs.

Dans l'immeuble de la rue de Belleville, le lavoir a également fonctionné toute l'année. Il a été fréquenté par 80 familles sur les 100 familles habitant l'immeuble. Le nombre des demi-journées ou séries de lavoir a été, pour l'année, de 229, à raison de 4 à 5 séries par semaine, et la moyenne des laveuses a été de 8,24 par série sur 16 places que comporte le lavoir. La dépense moyenne par famille, dans l'année, a été de 41 fr. 09 c. Or, 18 familles ont dépensé, au lavoir, dans l'année, de 1 à 20 francs; 29 familles, de 21 à 40 francs; 19 familles, de 41 à 60 francs; 14 familles ont dépensé plus de 60 francs. Nous faisons donc, pour l'immeuble de Belleville, les mêmes constatations que pour celui de Popincourt.

Dans le groupe immobilier de la rue de Prague, le lavoir n'a commencé à fonctionner que fin mai. Nos constatations ne porteront donc que sur un exercice de sept mois. Sur 309 familles de locataires, 205 ont utilisé le lavoir, soit environ les deux tiers des locataires. Le nombre des séries de lavoir a été de 234 pour sept mois, à raison de 7 à 8 par semaine. Chaque série comporte 42 places de lavoir. La moyenne des laveuses n'a été que de 14,38 par série. La dépense moyenne par famille, pour sept mois, a été de 26 fr. 89 c., ce qui, pour l'année, donnerait une moyenne de 46 fr. 09 c. La dépense moyenne serait donc un peu plus forte dans cet immeuble que dans les autres, surtout si l'on remarque qu'il est habité par un certain nombre de femmes célibataires et qu'il comporte un assez grand nombre de petits logements où il peut y avoir moins d'enfants (82 logements, y compris ceux habités par les femmes célibataires, sont habités par des locataires sans enfants, 73 par des locataires n'ayant qu'un enfant). Pendant les sept mois d'ouverture du lavoir, 112 familles ont dépensé de 1 à 20 francs; 60 de 21 à 40 francs; 23 de 41 à 60 francs; 10 au-dessus de 60 francs.

Bains et bains-douches. — En ce qui concerne les bains et bains-douches, il semble qu'un progrès se manifeste dans les habitudes de propreté corporelle de nos locataires.

A Popincourt, il a été pris, dans l'année 1.338 bains par 61 familles sur 72, et 1.704 bains-douches par 57 familles sur 72, soit une moyenne d'environ 22 bains et 30 bains-douches par famille ayant utilisé ces services, et une moyenne d'environ 5 bains et 6 douches par habitant. Au total 20 % environ de nos habitants n'ont pris, à notre établissement, aucune ablution, et 80 % d'entre eux ont pris une moyenne de 11 ablutions dans l'année.

A Belleville, les résultats sont plus faibles. Il a été donné dans l'année 1.104 bains à 89 familles sur 100 qui habitent l'immeuble, et 1.165 bains-douches à 74 familles sur 100, soit une moyenne d'environ 12,40 bains et 15,74 douches par famille, et une moyenne d'environ 2,55 bains et 3,27 douches par habitant. Au total 18 % des habitants n'ont pris aucune ablution dans l'année; ceux qui ont pris

des ablutions, soit 82 % de la population, ont pris en moyenne une ablution tous les deux mois.

Rue de Prague, il a été donné en sept mois 5.011 bains et 4.771 bains-douches se répartissant sur toute la population du groupe immobilier. La moyenne est de 16,21 bains et 15,44 douches par famille, ou de 4,57 bains et 4,03 douches par habitant, soit environ 9 ablutions par habitant en sept mois, ou une moyenne de 15 ablutions par an pour chaque habitant. Ce n'est pas encore le bain savonneux ou les deux bains-douches par semaine, que prescrivent les hygiénistes! Nous voyons toutefois dans ces résultats une tendance réelle aux habitudes de propreté, qui certainement ira en se développant sous l'influence éducatrice du milieu.

Rendement financier des services de lavoirs, bains et bains-douches.

— L'exploitation financière de ces services, étant donné surtout que les familles utilisent insuffisamment le lavoir, ne peut pas être rémunératrice. Il est facile de comprendre que les bains et bains-douches, au prix de 0 fr. 25 c. pour le bain et de 0 fr. 10 c. pour le bain-douche, ne puissent couvrir les frais d'exploitation. Les lavoirs, aux bas prix de nos tarifs, ne pourraient récupérer leurs frais que s'ils étaient suffisamment fréquentés; encore semble-t-il en ce qui concerne les lavoirs de Popincourt et de Belleville, que la population de ces immeubles soit insuffisante pour que les recettes y puissent équilibrer les frais.

En 1910, l'exploitation des lavoirs et bains nous a coûté 3.122 fr. 48 c. à Popincourt, 3.774 fr. 32 c. à Belleville, et 9.849 fr. 60 c. à la rue de Prague. Pour ce dernier immeuble, il y a lieu d'observer que les chaudières du lavoir alimentent de vapeur la cuisine ménagère et fournissent le chauffage au dispensaire, à la garderie enfantine et à l'école de garde; la dépense élevée de charbon, d'eau et de personnel inscrite au compte de dépenses du lavoir devrait donc incomber en partie à ces divers services. On trouvera le détail du compte d'exploitation des lavoirs et bains à la page 42 du rapport.

Quoi qu'il en soit, le déficit d'exploitation serait moindre si les lavoirs étaient raisonnablement fréquentés. Nous examinons les moyens propres à remédier à cet état de choses.

II. - Chambres Mortuaires

L'idée que nous avons eue de réserver, dans chacun de nos immeubles, une chambre à rez-de-chaussée où la famille éprouvée par un décès peut veiller celui dont elle pleure la disparition sans avoir à souffrir de l'exiguïté du logement, est unanimement bien accueillie par nos locataires.

Chaque fois qu'un décès s'est produit dans un de nos immeubles, la « Chambre mortuaire » a été utilisée (cinq fois pour l'année 1910 à Popincourt, cinq fois à Belleville, huit fois à Prague).

III. - Garderie Infantine

La « Garderie infantine » de la rue de Prague a été ouverte le 4 avril. Elle a fonctionné, en 1910, pendant 233 jours de 8 heures à midi et de 2 heures à 7 heures. Elle a été fréquentée par une moyenne de 20 à 30 enfants par jour.

Ouverte aux enfants de deux à six ans, elle a pour but d'éviter aux mères qui ont à s'absenter momentanément du logis, ou qui sont appelées au dehors par leur travail, la préoccupation de leurs jeunes enfants. La régularité dans la fréquentation n'est pas obligatoire; nous recommandons même aux mères de garder leurs jeunes enfants auprès d'elles, lorsqu'elles le peuvent, nulle gardienne ne pouvant remplacer la mère.

Trois personnes sont préposées à la garde et aux soins des enfants qui nous sont confiés : une maîtresse, une maîtresse adjointe et une femme de service. Les enfants, suivant leur âge, sont répartis en deux sections, l'une surveillée par la maîtresse, l'autre par la maîtresse adjointe.

Le premier devoir des maîtresses est de s'assurer de la propreté des enfants confiés à leur garde et de contrôler leur état de santé, au besoin en signalant aux médecins du dispensaire ceux des enfants dont

l'état de santé leur apparaît douteux. Au début, quelques enfants durent être renvoyés chez eux pour une révision de propreté; mais l'éducation des mères s'est faite maintenant, et ce fut un premier service que nous leur avons rendu.

Les bébés amenés pour la première fois à la garderie étonnent par leur extrême timidité, leur manque absolu de développement, leur insociabilité; à la deuxième ou troisième fois qu'ils y sont amenés la chrysalide se dépouille, l'enfant devient sociable, bavard et remuant : il demande à revenir.

Pendant les heures de garderie, le rôle de nos maîtresses est d'amuser les enfants; elles s'ingénient à éveiller leur intelligence sans toutefois les fatiguer. Le temps est partagé entre les jeux froebeliens, jeux de lattes, de bâtonnets, occupations manuelles diverses, découpages de papiers, jeux à l'air libre lorsque le temps le permet, danses, chants, gymnastique rythmique. Des causeries sont faites et des explications données sur des sujets élémentaires, tels que les jours, les saisons, les plaisirs des différentes saisons, les animaux, etc. Il est fait appel d'abord à la mémoire des enfants, pour stimuler leur intelligence et, bientôt après, on leur apprend à observer ce qui les entoure. Ils sont ainsi préparés insensiblement à la fréquentation scolaire, dont la première étape sera pour eux l'école maternelle publique.

L'entrée à la garderie se paie 0 fr. 10 pour la journée et 0 fr. 05 pour tout enfant d'une même famille en plus du premier. La recette pour 1910, a été de 420 fr. 70 c., pour une dépense de 3.644 fr. 40 c.

Ce service a fonctionné à la satisfaction générale.

IV. - École de garde

L'« École de garde » a eu, dès son ouverture, le même succès. Son rôle éducatif, le résultat moral que l'on en peut attendre, justifient la dépense relativement élevée que nous impose son entretien. Ouverte le 25 avril elle a fonctionné, défalcation faite du temps des vacances, durant sept mois de l'année 1910. Soixante à soixante dix enfants, garçons et filles, de 6 à 14 ans l'ont assidûment fréquentée.

Nous avons voulu, en la créant, enlever à la rue l'enfant qui, sortant de l'école publique, serait privé de toute surveillance et livré à lui-même jusqu'à l'heure où les parents, travaillant au dehors, reviennent au logis. Le dévouement de nos maîtresses, leur maternelle sollicitude ont su rendre attrayante cette école qui n'emprunte d'ailleurs à l'école que son nom ; les enfants y viennent avec joie, s'y sentent à l'aise, font effort pour s'y bien conduire. Ils y trouvent une atmosphère familiale, toute de bienveillance et d'indulgence souriante, qui les repose de la discipline rigoureuse de la classe. Les parents s'aperçoivent et nous remercient de l'influence calmante et éducatrice de l'école de garde sur leurs enfants. Nous croyons savoir que les maîtres et maîtresses de l'école publique constatent, eux aussi, son effet bien-faisant sur leurs élèves.

Les enfants nous arrivent à la sortie de l'école, tous les jours, vers 4 heures et demie, et restent jusqu'à 7 heures. Ils nous sont également confiés le jeudi toute la journée. Ils sont répartis en quatre sections : grands garçons, grandes filles, petits garçons, petites filles.

A la sortie de la classe, de 4 heures et demie à 7 heures, l'école de garde, pour les plus grands, n'est guère qu'une étude surveillée, durant laquelle ils font leurs devoirs ; ces devoirs absorbent leur temps presque complètement, et ce n'est que le mercredi soir et le jeudi qu'il peut y avoir place pour l'enseignement complémentaire inscrit à notre programme. Nous nous efforçons de réaliser cet enseignement complémentaire en amusant utilement les enfants, en les occupant à des travaux faciles qui les intéressent, travaux entrecoupés de causeries éducatives.

Les garçons s'exercent au slodge, découpage du bois, fabrication de petits objets de menuiserie ; ils font un peu de dessin ; un cordonnier leur apprend à raccommoder la chaussure ; l'été dernier quelques leçons de jardinage avaient été organisées au Jardin des Plantes ; quelques visites, les jours de pluie, ont été faites dans les musées ; les jours de beau temps, ils ont été amenés au Bois de Vincennes, où s'organisent entre eux des jeux sportifs.

Les filles reçoivent des leçons de couture, coupe, raccommodage ; des poupées leur sont données qu'elles doivent habiller ; l'utilité de ces leçons n'est que trop démontrée par la constatation que font nos maîtresses de l'inhabilité, venant de l'inaccoutumance, des enfants aux travaux à l'aiguille. Le cours de repassage les attire et les amuse ; elles y travaillent avec plus d'entrain qu'à la couture. Les divers jeux Froebel occupent d'autres instants de la journée, appropriés à l'âge des enfants. Quelques leçons d'allemand ont été tentées. Les jours de beau temps des promenades sont organisées.

Le grand succès de l'école de garde, ce sont les cours de cuisine, également appréciés des garçons et des filles. Les enfants y prennent part par sections, et, à tour de rôle, sont invités, par groupe de six, à déguster leurs préparations. Ces cours ne leur apprennent pas seulement la préparation des aliments, ils leur font acquérir également des notions d'économie domestique, leur font connaître le prix des denrées, leur ouvrent l'esprit à toute une série de connaissances utiles et pratiques.

Sans doute cette organisation d'école de garde est-elle appelée à subir au fur et à mesure que se fera notre propre expérience, des transformations et modifications. Ce qui nous apparaît déjà c'est que la valeur d'une semblable organisation, son succès, dépendent principalement de la valeur morale et éducatrice des personnes appelées à y diriger les enfants. Le but à poursuivre n'est pas en effet seulement de donner à l'enfant quelques connaissances pratiques qui complètent, il est vrai, très utilement l'enseignement de l'école : le véritable rôle de l'école de garde est de compléter l'éducation de l'enfant, de lui donner le goût et l'amour du travail, de développer en lui, par la lecture, par la conversation, les sentiments élevés, en un mot d'élever son idéal moral. Dans cet ordre d'idées, nous pouvons dire que, dès cette première année d'école, une semence féconde a été jetée, que le zèle de nos maîtresses saura faire germer et produire.

Cette organisation nous a coûté en 1910, 11.953 fr. 85 c. ; la contribution des parents, que nous avons fixée à 2 fr. 50 c. par mois et par enfant, réduite à 1 fr. 25 c. pour tout enfant d'une même famille en plus du premier, nous a donné une recette de 831 fr. 25 c.

V. - Cours pour adultes

Il est juste d'observer que, dans le budget ci-dessus, est comprise la dépense afférente à notre tentative d'organisation des cours du soir pour les adultes.

Ces cours n'ont pu s'ouvrir qu'en décembre, un peu tard pour qu'ils aient pu être connus en temps utile, et sans suffisante publicité. Ils s'adressaient, pour les cours de coupe, mode, repassage, raccommodage, etc. aux jeunes filles, aux jeunes femmes, auxquelles ils ont pour but d'apprendre à confectionner des menus bibelots pouvant leur permettre d'apporter au ménage un salaire d'appoint ; le nombre des assistantes n'a été que d'une dizaine. Les cours de cuisine et causeries sur des sujets d'hygiène générale, de puériculture ou d'économie domestique, ouverts aux hommes et aux femmes, ont été plus suivis ; vingt-cinq à trente auditeurs y ont été assidus, prenant à cet enseignement, théorique et pratique, le plus vif intérêt.

Il nous faut attendre la saison d'hiver prochaine pour apprécier si cette organisation vaut d'être continuée. L'essai que nous avons tenté cette année, commencé tardivement, ne peut être considéré comme une suffisante indication.

VI. - Dispensaire

Le service du dispensaire, dans notre groupe immobilier de la rue de Prague, a été ouvert en mars de l'année 1910 et a fonctionné régulièrement depuis le moment de son ouverture. Les praticiens distingués qui assurent ce service ont donné 231 consultations de nourrissons et plus de 400 consultations d'adultes et enfants au-dessus de deux ans, dont 366 ont payé le droit d'entrée de 50 centimes par personne. La moyenne des consultations par séance a varié de 6 à 12 environ.

A la consultation de nourrissons, entièrement gratuite, 27 enfants ont été vus assez régulièrement, sur 60 nourrissons environ habitant l'immeuble. Chaque enfant, ayant été pesé, est examiné, s'il y a lieu, et des indications spéciales sont données à la mère en ce qui concerne les soins d'hygiène générale ou d'alimentation. Sur ces 27 enfants, 15 ont été vaccinés avec succès au dispensaire; les autres avaient été vaccinés antérieurement. D'après le rapport de nos médecins, les enfants sont proprement tenus, leur alimentation bien réglée, les mères qui nourrissent au sein ayant la possibilité de venir contrôler dans la journée la quantité de lait donnée par tétée. De ce fait, le nombre des accidents intestinaux (entérite, diarrhée, etc.) a été très restreint. Nos médecins n'ont vu, pendant l'été 1910, qu'une gastro-entérite et 4 diarrhées rapidement guéries. Ils n'ont eu à diagnostiquer comme autres maladies que : une rougeole, une varicelle, une bronchite sérieuse, trois bronchites légères et quelques indispositions de peu d'importance.

Pour les enfants, au-dessus de deux ans, et jusqu'à 21 ans, nos médecins ont eu à examiner, pour des maladies ou indispositions diverses, 68 filles et 93 garçons, dont la fiche signalétique a été dressée. Au moment de l'ouverture du dispensaire, une assez forte épidémie de coqueluche et quelques cas de rougeole étaient signalés dans le XII^e arrondissement. Cinq coqueluches et quatre varicelles ont été diagnostiquées au dispensaire; elles ont été soignées à domicile par le médecin de la famille. Il a été établi, en outre, 40 fiches scolaires concernant le poids, la taille, le périmètre thoracique et les indications spéciales relatées d'après l'examen des divers organes. Nos médecins se sont efforcés de dépister les cas de tuberculose; ils ont trouvé quatre cas de tuberculose ganglionnaire ou pulmonaire et deux cas pour lesquels le diagnostic reste douteux. 38 enfants, parmi ceux dont la fiche scolaire a été dressée, ont été envoyés en colonie scolaire sur l'avis des médecins.

En ce qui concerne les adultes, la fiche médicale a pu être établie pour 37 hommes et 58 femmes. Deux cas de tuberculose ont été constatés chez les hommes, trois chez les femmes.

Le grand intérêt de ces consultations est l'intérêt scientifique qu'elles présentent, s'adressant à un groupement relativement stable,

de gens vivant sensiblement dans les mêmes conditions. Il n'est pas douteux que les fiches sanitaires des familles, et notamment celles des enfants, suivis dès la première enfance avec indication dans la plupart des cas des antécédents des parents, ne fournissent, dans quelques années, matière à d'intéressantes observations.

On sait d'autre part que notre but, par la création d'un service de consultations, a été, non pas d'assurer aux familles de nos locataires des soins médicaux à tarif réduit, mais uniquement de leur donner la facilité de recevoir en temps utile un conseil d'hygiène. Ceux d'entre eux qui ressentent un malaise, qui ont un doute sur leur santé ou sur la santé d'un enfant, peuvent au dispensaire recevoir, sans perte de temps, l'avis utile et autorisé qu'ils auraient le plus souvent négligé ou trop tardé de demander à un médecin. Il leur est ainsi donné, par une consultation prise à temps, d'éviter souvent une maladie menaçante, ou de soigner, par le conseil qu'ils recevront de consulter leur médecin habituel, un état morbide dont la gravité leur aurait certainement échappé. C'est cette direction que nos médecins se sont efforcés de donner à leur consultations, et nous pouvons penser que leur action n'a pas été étrangère à l'excellent état sanitaire de notre population.

VII. - Cuisine ménagère

Notre cuisine ménagère a été ouverte dans les derniers jours de juin 1910, pour le repas de midi, et à dater du 1^{er} octobre pour les deux repas de midi et du soir. Elle met en vente, tous les jours non fériés, de 11 heures du matin à 1 heure et de 6 à 8 heures du soir des mets chauds à emporter, permettant ainsi aux familles, dont la ménagère, travaillant au dehors, ne dispose pas du temps nécessaire à la préparation du repas, d'avoir cependant une alimentation saine et rationnelle. La cuisine ne vend pas seulement à nos locataires, mais à tout venant.

Dès son ouverture, elle a été fréquentée par une clientèle qui lui reste à peu près fidèle. Elle a vendu en 1910, en 162 jours d'exploitation, 95.516 portions de différentes sortes, soit une moyenne de 589

portions par jour, vendues à une moyenne d'environ 215 clients par jour pour le repas de midi et 82 clients par jour pour le repas du soir. Les plus fortes ventes ont eu lieu pendant les mois d'été : en août, par exemple, la cuisine a vendu une moyenne de 628 portions par jour à midi à 260 clients environ ; en octobre, une moyenne pour les deux repas de 749 portions par jour à 359 clients. La progression des ventes suit d'ailleurs, de façon presque absolue, les indications de la température ; nos ventes sont et seront beaucoup plus fortes en été que dans les mois d'hiver, les familles faisant en hiver du feu, pour le chauffage, qui sert en même temps à la cuisson des aliments.

Nos recettes ont été de 24.764 fr. 60 c. pour la vente des portions. L'achat des denrées, qui ont été vendues après préparation, ayant coûté 21.583 fr. 85 c., il résulte de la comparaison des chiffres, un bénéfice apparent de 3.180 fr. 75 c., c'est-à-dire que nos portions ont été vendues en moyenne 0 fr. 03 c. plus cher qu'elles ne nous ont coûté. En réalité, notre cuisine ménagère, par suite de ses frais généraux comprenant les gages du personnel et les frais de cuisson des aliments, a perdu en 1910 4.805 fr. 94 c. Notons, pour la bonne règle, que les chiffres ci-dessus sont un peu différents de ceux donnés en compte d'exploitation, le compte d'exploitation arrêté au 31 décembre ne comprenant pas la recette ni la dépense de la dernière semaine de décembre.

Le déficit de la cuisine ménagère en 1910, déficit qui se reproduira certainement en 1911, est dû à la hausse tout à fait anormale qui s'est produite en 1910 sur toutes les denrées. Nous ne demandons à notre cuisine aucun bénéfice, mais nous voudrions qu'elle couvrit ses frais. Or nos prix de vente ont été fixés d'après une évaluation des denrées, que la hausse exceptionnelle qui s'est produite l'an dernier sur le marché a faussée. Cette hausse a varié, suivant les denrées, de 15 à 25 et même 30 %. D'autre part, nous n'avons voulu ni augmenter nos prix, ni diminuer le volume ou le poids des portions, dans l'espoir que la hausse ne se maintiendra pas, et aussi afin de nous attacher une clientèle dont nous voulons, aux débuts de notre œuvre, nous assurer la fidélité.

Il est intéressant de noter que la dépense moyenne par client a été en 1910, d'environ 0 fr. 65 c. pour le repas de midi, et 0 fr. 40 c. pour le repas du soir. Le prix moyen de la portion a été d'environ 0 fr. 25 c. Nous vendons 0 fr. 10 c. une portion de bouillon, 0 fr. 35 c. à 0 fr. 40 c. une portion de viande rôtie, les légumes et pâtes de 0 fr. 15 c. à 0 fr. 20 c. la portion, les entremets de 0 fr. 15 c. à 0 fr. 25 la portion. Les portions vendues sont de qualité et de préparation parfaitement soignées. La portion de viande est d'un quart de livre.

Voici le tableau détaillé des ventes mensuelles :

Ventes faites par la Cuisine ménagère en 1910

DÉJEUNERS

MOIS	JOURS	BOUILLON	BŒUF	RÔTI CHAUD	RÔTI FROID	RAGOUTS	TRIPERIE	POISSON	POMMES DE TERRE	AUTRES LÉGUMES	ENTREMETS	NOMBRE DE CLIENTS	NOMBRE DE PORTIONS	RECETTES	
														Fr.	c.
Juin	8	168	201	1.067	»	74	»	70	»	638	274	»	2.492	1.022	65
Juillet	23	1.747	1.448	3.483	570	1.388	73	502	»	4.731	1.125	»	15.069	3.671	10
Août	26	1.916	1.918	2.985	690	2.118	186	437	»	4.924	1.167	»	16.344	4.353	80
Septembre . .	26	1.790	1.338	2.583	385	1.771	184	571	2.316	2.274	1.204	5.520	14.466	3.779	40
Octobre . . .	25	1.363	1.099	2.538	590	1.712	374	375	2.724	1.998	1.461	6.549	14.234	3.767	80
Novembre . .	25	973	910	1.919	317	1.388	69	346	2.267	1.613	977	4.891	10.779	2.779	50
Décembre . .	27	1.109	1.087	1.637	473	1.325	252	367	2.274	1.819	1.014	5.269	11.357	2.863	35
TOTAUX . .	162	9.066	8.021	16.212	3.025	9.776	1.140	2.668	9.611	17.997	7.222	22.199	84.738	22.237	60

DINERS

MOIS	JOURS	BOUILLON	POTAGE	BŒUF	RÔTI CHAUD	RÔTI FROID	RAGOUTS	TRIPERIE	POISSON	POMMES DE TERRE	AUTRES LÉGUMES	ENTREMETS	NOMBRE DE CLIENTS	NOMBRE DE PORTIONS	RECETTES	
															Fr.	c.
Octobre . . .	25	932	480	255	385	302	725	47	23	394	464	487	2.477	4.496	1.086	45
Novembre . .	25	873	345	233	226	215	398	37	12	197	473	318	1.848	3.327	767	95
Décembre . .	27	890	296	194	169	165	311	57	47	165	321	340	1.686	2.955	672	60
TOTAUX . .	77	2.695	1.121	682	780	682	1.434	141	84	756	1.258	1.145	6.011	10.778	2.527	»

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1910

ACTIF	
BANQUIERS	Fr. 4.529.347 77
IMMEUBLES :	
a) Terrains acquis de la Ville de Paris :	
Prix de l'acquisition	Fr. 1.133.000 »
Reste dû après paiement de la 5 ^e annuité	1.100.636 24
Amortissement effectué à ce jour	Fr. 54.363 76
	54.363 76
b) Achats de terrains et frais	810.170 24
c) Constructions et installations diverses	5.767.190 22
FONDS DE CAISSE	3.000 »
FOURNITURES EN MAGASIN	2.242 25
<hr/>	
	Fr. 11.166.314 24

31 DÉCEMBRE 1910

PASSIF

FONDS INITIAL.	Fr. 10.000.000 »
LOYERS D'AVANCE (BOUTIQUES)	25.477 60
DÉPOTS DE GARANTIE	14.744 35
EFFETS A PAYER.	3.600 30
RÉSERVE STATUTAIRE.	98.382 43
PRODUIT DES EXERCICES ANTÉRIEURS.	885.442 11
PRODUIT DE L'EXERCICE 1910.	138.667 45

Fr. 11.166.314 24

La répartition par immeuble des sommes dépensées au compte Immeubles, qui figurent à l'actif du Bilan est la suivante :

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	CLICHY-SOUS-BOIS	TOTAUX
Amortissement sur terrains acquis de la Ville de Paris (5 annuités payées)	8.236 93	5.648 18	40.478 65	»	»	54.363 76
Prix de terrains et frais d'acquisition	14.158 35	126.248 90	143.579 34	433.195 35	92.988 30	810.170 24
Dépenses de constructions et installations diverses.	762.247 42	1.110.684 54	3.505.137 73	389.120 53	»	5.767.190 22
TOTAL des sommes payées au 31 décembre 1910.	784.642 70	1.242.581 62	3.689.195 72	822.315 88	92.988 30	6.631.724 22

E. — COMPTE D'EXPLOITATION

Le compte d'exploitation en 1910, que nous donnons ci-après, se solde par un excédent de recettes de 138.667 fr. 45 c.

Nous le faisons suivre du compte détaillé de l'exploitation des immeubles et du compte complet de l'exploitation des lavoirs et bains, ainsi que de l'exploitation des divers autres services généraux ou sociaux.

COMPTES D'EXPLOITATION AU 31 DÉCEMBRE 1910

COMPTE D'EXPLOITATION

DÉPENSES		
Frais généraux :		
Agence d'architecture, frais d'administration, études, expositions, imprimés, etc.	Fr.	98.453 50
Réparation des dégâts causés par l'inondation de janvier 1910		55.920 34
		<u>154.373 84</u>
		154.373 84
Immeubles :		
Charges payées en 1910 :		
Popincourt	Fr.	12.184 86
Belleville		12.845 34
Prague		61.851 42
		<u>86.881 62</u>
		86.881 62
Services généraux et services sociaux :		
Popincourt. Lavoir et bains	Fr.	6.762 63
Belleville. Lavoir et bains		8.176 42
Prague. {	Lavoir et bains, chauffage des différents services	48.067 25
	Dispensaire, garderie enfantine, école de garde, enseignement ménager	17.336 75
	Cuisine ménagère	29.447 44
		<u>79.790 49</u>
		79.790 49
EXCÉDENT DES RECETTES	Fr.	138.667 45
		<u>459.713 40</u>

AU 31 DÉCEMBRE 1910

RECETTES

Intérêts en banque Fr. **154.205 70**

Immeubles :

Recettes brutes en 1910 :

Popincourt	Fr.	31.614 35	
Belleville		63.803 25	
Prague		<u>167.731 75</u>	
		<u>263.171 35</u>	263.171 35

Services généraux et services sociaux :

Popincourt. Lavoir et bains	Fr.	3.640 15	
Belleville. Lavoir et bains		4.402 10	
Lavoir et bains		8.217 63	
Dispensaire		183 »	
Prague. { Garderie enfantine		420 70	
{ École de garde		831 25	
{ Cuisine ménagère		<u>24.644 50</u>	
		<u>42.336 35</u>	42.336 35

459.713 40

DÉTAIL DU COMPTE D'EXPLOI

EXERCICE

DÉPENSES			
	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE
1. Gages et gratifications des concierges et aides ⁽¹⁾ Fr.	2.000 »	2.484 80	12.198 20
2. Dépenses diverses des concierges . . .	104 35	225 35	182 30
3. Chauffage des loges	87 75	87 75	1.616 » ⁽²⁾
4. Fournitures diverses pour nettoyage .	420 95	411 10	714 30
5. Entretien et relève de compteurs divisionnaires	59 20	73 40	28 80
6. Contributions et taxes municipales . .	3.177 69	4.028 89 ⁽³⁾	3.942 26 ⁽⁴⁾
7. Enregistrement de locations verbales .	78 60	99 25	337 20
8. Eau	560 50	863 55	4.123 50
9. Gaz	541 70	953 30	446 30
10. Électricité (Consommation et dépenses diverses)	»	»	11.179 10 ⁽⁵⁾
11. Assurance incendie	98 80	151 45	1.995 60
12. Téléphone	»	»	244 60
13. Part d'intérêts comprise dans la 5 ^e annuité payée à la Ville de Paris. . .	5.055 32	3.466 50	24.843 26
TOTAL DES DÉPENSES par immeuble. Fr.	12.184 86	12.845 34	61.851 42

OBSERVATIONS. — (1) Le service est assuré : à Popincourt, par 1 concierge et 1 femme de ménage; à Belleville, par 1 concierge et 1 aide; à Prague, par 1 surveillant, 4 concierges et 6 à 8 femmes de ménage.

(2) La dépense de 1616 francs est due en partie à la nécessité qui s'est imposée, après l'inondation de janvier 1910, de chauffer jour et nuit les loges de concierge et les locaux à rez-de-chaussée.

(3) Dans ce chiffre sont comprises une partie des taxes de l'année 1909.

TATION DES IMMEUBLES

1910

RECETTES

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE
I. Boutiques :			
1. Montant des loyers perçus Fr.	»	25.787 50	34.148 75
2. Remboursement par les locataires de taxes municipales et divers	»	861 50	1.044 55
II. Logements et ateliers :			
1. Montant des loyers perçus	29.792 40	35.651 65	121.978 40
2. Paiements accessoires	498 75	633 »	2.330 10
3. Remboursement de réparations locatives ⁽⁴⁾	105 40	62 80	224 65
4. Remboursement par la Ville de Paris de contributions et taxes après dégrèvement	1.217 80	808 80	»
5. Électricité (relève des compteurs des locataires, monte-charges, etc.) . . .	»	»	8.025 30 ⁽⁵⁾
RECETTES BRUTES par immeuble. .	31.614 35	63.805 25	167.751 75
DÉPENSES par immeuble.	12.184 86	12.845 34	61.851 42
RECETTES NETTES par immeuble . Fr.	19.429 49	50.959 91	105.900 33

RECETTES NETTES TOTALES Fr. 176.289 73

(4) La question des impositions pour l'immeuble rue de Prague n'étant pas encore solutionnée, il n'y a eu en 1910 qu'un paiement partiel des impôts et taxes demandés à l'immeuble.

(5) Voir le détail du compte à la page 13.

(6) Il s'agit de réparation payées par les locataires, soit à la sortie d'un logement, soit en raison de dégradations à leur charge pendant la durée de la location.

II. - DISPENSAIRE MÉDICAL, GARDERIE ENFANTINE, ÉCOLE DE GARDE

GROUPE IMMOBILIER RUE DE PRAGUE (Huit mois d'exercice)

DÉPENSES		RECETTES	
1. Dispensaire médical.	Fr. 4.738 50	1. Dispensaire médical.	Fr. 183 3
2. Garderie enfantine	3.644 40	2. Garderie enfantine	420 70
3. École de garde et enseignement ménager.	11.953 85	3. École de garde	831 25
TOTAL DES DÉPENSES	17.336 75	TOTAL DES RECETTES	1.434 95
TOTAL DES RECETTES	1.434 95		
EXCÉDENT DE DÉPENSES	Fr. 15.901 80		

III. - CUISINE MÉNAGÈRE

GROUPE IMMOBILIER RUE DE PRAGUE (Six mois d'exercice)

DÉPENSES		RECETTES	
1. Gages du personnel.	Fr. 7.406 45	1. Vente de portions.	Fr. 24.080 45
2. Gaz	589 70	2. Vente de vaisselle.	187 30
3. Achat de denrées (viande, épicerie, légumes, etc.).	20.058 40	TOTAL DES RECETTES	24.267 75
4. Dépenses diverses.	4.049 75	Marchandises en magasin	373 75
5. Assurances, contributions	343 14	TOTAL DU COMPTE DE RECETTES	24.641 50
TOTAL DES DÉPENSES	29.447 44		
TOTAL DES RECETTES	24.641 50		
EXCÉDENT DE DÉPENSES	Fr. 4.805 94		

F. - PROPOSITIONS DE RÉSOLUTIONS

Nous vous demandons de bien vouloir approuver nos comptes de l'exercice 1910.

Notre compte d'exploitation se soldant par un bénéfice de : 138.667 fr. 45 c., nous vous proposons d'attribuer le dixième de ce produit, soit 13.866 fr. 74 c. à la « Réserve statutaire », et d'ajouter le solde, soit 124.800 fr. 71 c. au « Produit des Exercices antérieurs ».

RÉSOLUTIONS

adoptées par le Comité de direction

Le Comité remercie M. le Président de la communication des comptes de l'exercice 1910. Ces comptes sont approuvés.

Il décide, sur le produit de l'exercice 1910, d'attribuer à la réserve statutaire la somme de 13.866 fr. 74 c., et d'ajouter le solde de ce produit soit 124.800 fr. 71 c., au « Produit des Exercices antérieurs ».

En conséquence, au 1^{er} janvier 1911, le compte de « Réserve statutaire » sera porté à 112.249 fr. 17 c., et le compte de « Produit des Exercices antérieurs » sera porté à 1.010.242 fr. 82 c.



RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES

concernant les immeubles en exploitation

DÉNOMBREMENT DES DIVERSES NATURES DE LOGEMENTS ET au 31

Désignation des immeubles.	POPINCOURT				
	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements
COMPOSITION DES LOGEMENTS	1	2	3	4	5
1. Logements de 4 chambres, cuisine, entrée, W.-C. et une cave.	»	Fr.	»	»	»
2. Logements de 3 chambres, cuisine, entrée, W.-C. et une cave.	40	473	39	197	5,05
3. Logements de 2 chambres, cuisine, entrée, W.-C. et une cave.	21	407	20	93	4,65
4. Logements de 1 chambre, cuisine, entrée, W.-C. et une cave.	13	290	13	40	3,07
5. Logements de 1 chambre, cuisine ou office, avec ou sans entrée, W.-C. (réservés aux femmes célibataires ou veuves).	»	»	»	»	»
TOTAUX par immeubles.	74	422	72	330	4,58

Récapitulation pour l'ensemble des immeubles au

OBSERVATION : Les logements non occupés sont uniquement ceux réservés

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR NATURE DE LOGEMENTS

décembre 1910

BELLEVILLE					PRAGUE					RÉCAPITULATION par catégories de logements					
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6
Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Prix moyen du loyer annuel par habitant
	Frs.					Frs.					Frs.				Frs.
					14	514	12	77	6,41	14	514	12	77	6,41	80,10
24	461	24	138	5,75	42	484	39	236	6,05	106	475	102	571	5,59	84,85
66	389	65	319	4,90	172	379	167	679	4,04	259	383	252	1091	4,31	88,46
11	277	11	29	2,63	54	275	53	133	2,50	78	277	77	202	2,62	105,58
					39	201	39	58	1,43	39	201	39	58	1,43	135,15
101	394	100	486	4,86	321	360	310	1183	3,80						
31 décembre 1910.										496	373	482	1999	4,15	89,75

provisoirement jusqu'à complète location des boutiques de l'immeuble.

DÉNOMBREMENT DE LA POPULATION HABITANT LES LOGEMENTS au 31 décembre 1910

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES		POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
		(74 logements) 72 logements occupés	(101 logements) 100 logements occupés	(321 logements) 319 logements occupés	(496 logements) 481 logements occupés
Ménages	Hommes	64	90	240	394
	Femmes	64	90	240	394
Hommes chefs de famille.	Célibataires	»	»	3	3
	Veufs	4	2	4	10
	Divorcés	»	»	»	»
Femmes chefs de famille.	Célibataires	»	1	35	36
	Veuves	4	6	25	35
	Divorcées	»	1	2	3
Personnes adultes autres que les chefs de famille		30	25	61	116
NOMBRE TOTAL DES ADULTES		166	215	610	991
Garçons	de moins de 15 ans	49	89	213	351
	de plus de 15 ans	25	30	74	129
Filles	de moins de 15 ans	74	130	208	412
	de plus de 15 ans	16	22	78	116
NOMBRE TOTAL DES ENFANTS		164	271	573	1.008
POPULATION TOTALE		330	486	1.183	1.999
Moyenne des habitants par logement		4,58	4,86	*4,15 3,80	4,15

* Ce chiffre représente la moyenne établie sans tenir compte des logements de cet immeuble réservés à des femmes célibataires ou veuves vivant de leur travail manuel. En faisant entrer en compte ces logements, la moyenne des habitants par logement n'est plus que de 3,80.

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR LOGEMENTS EN 1910

Indication du nombre d'habitants par logement	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		TOTAUX	
	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie
Logements habités par :								
1 personne .	»	»	»	»	30	30	30	30
2 — .	7	14	9	18	61	122	77	154
3 — .	12	36	18	54	67	201	97	291
4 — .	18	72	22	88	62	248	102	408
5 — .	15	75	18	90	31	155	64	320
6 — .	12	72	17	102	26	156	55	330
7 — .	5	35	6	42	9	63	20	140
8 — .	1	8	3	24	8	64	12	96
9 — .	2	18	3	27	9	81	14	126
10 — .	»	»	3	30	4	40	7	70
11 — .	»	»	1	11	1	11	2	22
12 — .	»	»	»	»	1	12	1	12
13 — .	»	»	»	»	»	»	»	»
Nombre de logements par immeubles .	72	»	100	»	*309	»	481	»
Nombre d'habitants par immeubles .	»	330	»	486	»	1.183	»	1.999

* Le recensement est fait sur 309 logements au lieu de 310 réellement occupés, parce qu'une famille (locataire de boutique) occupe deux logements réunis en un seul.

RÉPARTITION DES ENFANTS PAR FAMILLES EN 1910

Indication du nombre d'enfants par famille	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		TOTAUX	
	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie
Familles ayant :								
0 enfant . .	40	»	11	»	92	»	413	»
1 — . .	16	16	21	21	71	71	408	408
2 — . .	16	32	21	42	61	122	98	196
3 — . .	43	39	17	51	31	93	61	183
4 — . .	11	44	14	56	25	100	50	200
5 — . .	4	20	5	25	9	45	18	90
6 — . .	4	6	6	36	7	42	14	84
7 — . .	4	7	4	7	9	63	11	77
8 — . .	»	»	3	24	2	16	5	40
9 — . .	»	»	4	9	»	»	1	9
10 — . .	»	»	»	»	1	10	1	10
11 — . .	»	»	»	»	1	11	1	11
12 — . .	»	»	»	»	»	»	»	»
Total du nombre de familles . . .	72	»	100	»	309	»	481	»
Total du nombre d'enfants . .	»	164	»	271	»	573	»	1.008
Moyenne des enfants par familles .	2,48		2,71		1,85		2,09	

RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES

concernant la superficie des logements, le nombre de pièces par immeuble
le rapport entre la superficie et les prix de location, etc.

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
1. Surface totale des immeubles	1.000 ^{m²}	2.030 ^{m²}	5.629 ^{m²}	8.659 ^{m²}
2. Surface bâtie par immeuble :				
a) au-dessus du sol	750 ^{m²}	1.180 ^{m²}	3.250 ^{m²}	5.180 ^{m²}
b) en sous-sol.	1.000 ^{m²}	1.821 ^{m²}	4.983 ^{m²}	7.804 ^{m²}
3. Superficie moyenne des logements :				
a) logements de 5 pièces	»	»	70 ^{m²}	»
b) logements de 4 pièces	48 ^{m²}	56 ^{m²}	58 ^{m²}	»
c) logements de 3 pièces	48 ^{m²}	50 ^{m²}	48 ^{m²}	»
d) logements de 2 pièces	33 ^{m²}	32 ^{m²}	30 ^{m²}	»
e) logements de 1 pièce	»	»	22 ^{m²}	»
4. Superficie totale des logements.	3.350 ^{m²}	4.996 ^{m²}	14.150 ^{m²}	22.496 ^{m²}
5. Superficie moyenne par pièce d'habitation.	13 ^{m²} 44	15 ^{m²} 81	15 ^{m²} 18	15 ^{m²}
6. Superficie moyenne par tête d'habitant.	10 ^{m²}	10 ^{m²} 32	11 ^{m²} 48	11 ^{m²}
7. Cube d'air total des logements (hauteur des pièces : 2 ^m ,90).	9.715 ^{m³}	14.448 ^{m³}	41.035 ^{m³}	65.198 ^{m³}
8. Cube d'air moyen par pièce d'habitation	39 ^{m³}	45 ^{m³}	44 ^{m³}	44 ^{m³}
9. Nombre total de pièces par immeuble.	249	316	932	1.497
10. Prix moyen de location par pièce d'habitation.	125 ^{fr}	125 ^{fr}	125 ^{fr}	125 ^{fr}
11. Prix moyen de location au mètre carré.	9 ^{fr}	8 ^{fr} 20	8 ^{fr} 50	8 ^{fr} 50
12. Nombre moyen d'habitants par pièce d'habitation.	4,31	4,53	4,32	4,32

ÉTAT DES ATELIERS LOUÉS EN 1910 (Immeuble rue de Prague)

Ateliers loués avec logements communicants.	23
Ateliers loués à des locataires de logements non communicants	9
Ateliers loués sans logement.	4
TOTAL DES ATELIERS LOUÉS.	36
NOMBRE TOTAL DES ATELIERS DANS L'IMMEUBLE	36

OBSERVATION. — 5 locataires occupent 2 ateliers réunis en un seul.

MODE DE PAIEMENT DES LOYERS EN 1910

	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE			TOTAUX
	Logements	Logements loués avec boutiques	Logements	Logements loués avec boutiques	Logements	Logements loués avec boutiques	Ateliers	
Paiements à la semaine	15	»	25	»	26	»	5	71
Paiements à la quinzaine	9	»	10	»	42	»	1	62
Paiements au mois . . .	48	»	58	»	232	»	30	368
Paiements par trimestre	»	»	»	5	»	5	»	10
	72		98		305		36	511
	(2 vacants)		(1 vacant) (2 Personnel)		(10 vacants) (6 Personnel)			

ÉTAT DES LOCATIONS FAITES AU 31 DÉCEMBRE 1910

et valeur locative totale des immeubles en exploitation

(NON COMPRIS LES LOCAUX AFFECTÉS AUX SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES SOCIAUX)

	LOCATIONS faites au 31 décembre 1910	VACANCES évaluées au 31 décembre 1910	LOGEMENTS affectés au personnel	TOTAUX par nature de locaux	VALEUR LOCATIVE totale par immeuble
	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.
POPINCOURT					
Boutiques	4.600 »	5.400 »	»	40.000 »	} 41.579 75
Logements	30.310 »	920 »	»	31.230 »	
Débarras et remises	349 75	»	»	349 75	
TOTAUX	35.259 75	6.320 »	»	41.579 75	
BELLEVILLE					
Boutiques	27.835 »	1.200 »	»	29.035 »	} 69.011 »
Logements	38.705 »	395 »	400 »	39.500 »	
Débarras et remises	476 »	»	»	476 »	
TOTAUX	67.016 »	1.595 »	400 »	69.011 »	
PRAGUE					
Boutiques	33.465 »	25.000 »	»	58.465 »	} 194.182 80
Logements et ateliers	127.324 70	4.526 80	2.773 80	134.625 30	
Débarras et remises	1.092 50	mémoire	»	1.092 50	
TOTAUX	161.882 20	29.526 80	2.773 80	194.182 80	
TOTAUX GÉNÉRAUX	264.157 95	37.441 80	3.173 80	304.773 55	304.773 55
OBSERVATION. — Les vacances de logements portent uniquement sur des logements réservés pour être loués aux futurs locataires de boutiques.					

PROFESSIONS DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS EN 1910 (Chefs de ménage)

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
1. Alimentation (cuisiniers, boulangers, etc.).	»	4	4	8
2. Bâtiment (ouvriers plombiers, peintres, maçons, etc.).	4	2	17	23
3. Bois (ouvriers ébénistes, menuisiers, sculpteurs, tourneurs, etc.).	2	2	62	66
4. Cuirs (ouvriers cordonniers, maroquiniers, selliers, etc.).	2	8	10	20
5. Employés d'administration	3	11	6	20
6. Employés de commerce (comptables, vendeurs, etc.).	8	9	12	29
7. Employés d'octroi	»	1	6	7
8. Garçons de peine, de recettes, de bureau, cochers-livreurs, etc.	6	4	15	25
9. Gardiens de la paix, gardes républicains, etc.	1	4	11	16
10. Industries de la femme (couturières, lingères, modistes, etc.).	3	6	36	45
11. Métaux (mécaniciens, chauffeurs, ajusteurs, monteurs, etc.).	30	16	18	64
12. Postes, télégraphes, téléphones (facteurs, ambulants, employés, etc.).	»	3	18	21
13. Transports (conducteurs, cochers et ouvriers d'omnibus, fiacres, autobus, etc.).	3	2	10	15
14. Transports (personnel des chemins de fer et Métro)	1	2	42	45
15. Typographes.	1	12	7	20
16. Vêtements et tissus (tailleurs, teinturiers, tapissiers, etc.).	3	7	14	24
17. Divers (infirmiers, bandagistes, boutonniers, ouvreuses, etc.).	5	7	21	33
TOTAUX.	72	100	309	481

PROFESSIONS DES LOCATAIRES D'ATELIERS EN 1910 (Immeuble rue de Prague)

Couturières 2	<i>Report.</i> . . . 24	<i>Report.</i> . . . 29
Dessinateur 1	Électriciens 2	Sculpteurs sur bois. 6
Ébénistes à façon . 21	Malletiers 2	Tourneur 4
<i>A reporter.</i> . . . 24	Serrurier 1	TOTAL. 36
	<i>A reporter.</i> . . . 29	

SALAIRES DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS EN 1910 (Chefs de ménage)

Indication du montant du salaire journalier par journée de travail effectif	Nombre de chefs de ménage ayant déclaré leur salaire journalier			
	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
Ont déclaré un salaire de :				
1 franc par jour	0	0	1	1
2 — —	0	4	3	4
3 — —	1	2	17	20
4 — —	2	1	20	23
5 — —	6	8	50	64
6 — —	13	24	51	88
7 — —	7	11	44	62
8 — —	12	8	28	48
9 — —	4	11	9	24
10 — —	7	9	9	25
11 — —	0	2	2	4
12 — —	3	4	1	8
14 — —	1	0	1	2
Nombre de déclarations faites . .	56 sur 72	81 sur 100	236 sur 309	373 sur 496
Moyenne du salaire par immeuble.	7 ^{fr} 34	7 ^{fr} 30	6 ^{fr} 12	»
Moyenne totale sur l'ensemble des immeubles	»	»	»	6 ^{fr} 59

MALADIES, NAISSANCES, DÉCÈS, MARIAGES DÉCLARÉS EN 1910

	POPINCOURT 330 habitants	BELLEVILLE 486 habitants	PRAGUE 1.183 habitants	TOTAUX 1.999 habitants
I. Maladies déclarées :				
1. Affections pulmonaires	5	»	4	9
2. Affections cardiaques	»	1	1	2
3. Angine diphtérique	1	2	2	5
4. Cancer	2	»	»	2
5. Méningite	1	1	2	4
6. Péritonite	1	1	»	2
7. Rougeole	8	»	1	9
8. Varicelle	»	»	5	5
9. Scarlatine	»	2	»	2
10. Tuberculose	»	2	3	5
11. Typhoïde	»	1	»	1
12. Coqueluche	»	»	5	5
13. Divers (accidents, maladies des femmes, etc.)	9	»	1	10
TOTAUX	27	40	24	61
Pourcentage des malades par rapport à la population . . .	8,48 %	2,05 %	2,02 %	3 %
II. Naissances	3 { 1 garçon 2 filles	5 { 2 garçons 3 filles	8 { 4 garçons 4 filles	16 { 7 garçons 9 filles
III. Décès	5	5	8	18
Pourcentage des décès par rap- port à la population	1,51 %	1,03 %	0,67 %	0,90 %
IV. Mariages	»	2	2	4

PRIX DE REVIENT DES IMMEUBLES EN EXPLOITATION

et évaluations de rendement financier complet

CALCULÉES SUR LA VALEUR TOTALE DES IMMEUBLES (TERRAINS ET CONSTRUCTIONS)

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
Surface totale	1.000 ^{m2}	2.030 ^{m2}	5.629 ^{m2}	8.659 ^{m2}
Surface bâtie au-dessus du sol	750 ^{m2}	1.180 ^{m2}	3.250 ^{m2}	5.180 ^{m2}
Surface bâtie en sous-sol	1.000 ^{m2}	1.821 ^{m2}	4.983 ^{m2}	7.804 ^{m2}
Prix de revient total des constructions	Fr. c. 793.604 78	Fr. c. 1.212.953 04	Fr. c. 3.910.000 » <small>environ</small>	Fr. c. 5.916.557 82
A déduire : dépenses d'installation des services sociaux (lavoirs, bains, garderie enfantine, dispensaire, enseignement ménager, cuisine ménagère)	37.116 31	74.312 61	310.000 » <small>environ</small>	421.428 92
Prix de revient de la construction des locaux destinés à la location	756.488 47	1.138.640 43	3.600.000 » <small>environ</small>	5.495.128 90
Valeur des terrains achetés à la ville de Paris et payables en 50 annuités	175.000 »	120.000 »	860.000 »	1.155.000 »
Frais d'acquisition de terrains, viabilités et prix de terrains achetés à des particuliers.	14.138 35	126.248 90	143.579 34	283.986 59
Valeur totale des immeubles en tant que destinés à la location, y compris valeur des terrains	945.646 82	1.384.889 33	4.603.579 35 <small>environ</small>	6.934.415 49
Revenu brut total évalué (tous les locaux étant supposés loués)	41.000 »	68.000 »	192.000 »	301.000 »
Charges totales évaluées (y compris les impôts qui seront à payer après la période d'exemption de 12 ans), environ 27 o/o, soit	11.000 »	18.000 »	52.000 »	81.000 »
Revenu net total évalué pour la période qui suivra celle de 12 ans exempte d'impôts (tous les locaux étant supposés loués)	30.000 »	50.000 »	140.000 »	220.000 »
Taux de rendement net évalué pour la période qui suivra celle de 12 ans exempte d'impôts (tous les locaux étant supposés loués)	3,17 0/0	3,61 0/0	3,04 0/0	3,17 0/0
Revenu net évalué pour la période de 12 ans exempte d'impôts, au cas où tous les locaux seraient loués	35.000 »	55.000 »	155.000 »	245.000 »
Taux de rendement net évalué pour la période de 12 ans exempte d'impôts, au cas où tous les locaux seraient loués	3,70 0/0	3,97 0/0	3,36 0/0	3,53 0/0

RENDEMENT FINANCIER AU 31 DÉCEMBRE 1910

des immeubles en exploitation, calculé d'après la valeur réelle en capital des immeubles

(Y COMPRIS LA VALEUR TOTALE DES TERRAINS, PAYÉS OU NON PAYÉS, ET DES CONSTRUCTIONS)

	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		TOTAUX	
	Fr.	c.	Fr.	c.	Fr.	c.	Fr.	c.
Valeur des immeubles, y compris valeur totale des terrains et des constructions.	945.646	82	1.384.889	33	4.603.579	35	6.934.115	49
Revenu brut en 1910 (observation faite que les rez-de-chaussée sont encore en partie vacants)	31.614	35	63.805	25	167.751	75	263.171	35
Revenu net en 1910 (le montant de l'annuité payée sur les terrains n'est pas déduit, le prix du terrain, compris dans l'évaluation de l'immeuble, étant considéré comme payé)	24.484	69	54.426	41	130.743	59	209.654	69
Taux de rendement net en 1910	2 58	0/0	3 92	0/0	2 84	0/0	3 02	0/0

RENDEMENT FINANCIER AU 31 DÉCEMBRE 1910

des immeubles en exploitation, calculé en tenant compte :

- a) Pour les constructions, de leur valeur totale payée ou évaluée;
- b) Pour les terrains, du prix réellement amorti (5 annuités payées) et des dépenses effectivement soldées pour achat de terrains, viabilités et frais d'acquisition.

	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		TOTAUX		
	Fr.	c.	Fr.	c.	Fr.	c.	Fr.	c.	
Valeur des Immeubles. {	Constructions.	756.488	47	1.138.640	43	3.600.000	0	5.495.128	90
	Terrains, 5 annuités payées.	8.236	93	3.648	18	40.478	63	54.363	76
	Prix et frais d'acquisitions de terrains	14.158	33	126.248	90	143.579	34	283.976	59
		778.883	75	1.270.537	51	3.784.057	99	5.833.469	25
Revenu brut en 1910 (observation faite que les rez-de-chaussée sont encore en partie vacants)	31.614	35	63.805	25	167.751	75	263.171	35	
Revenu net en 1910 (le montant de l'annuité payée sur les terrains est déduit).	19.429	49	50.959	91	105.900	33	176.289	73	
Taux de rendement net en 1910	2 49	0/0	4 01	0/0	2 79	0/0	3 02	0/0	

RENDEMENT FINANCIER AU 31 DÉCEMBRE 1910

calculé d'après le montant brut
des sommes effectivement payées sur chaque immeuble à cette date

(LES DÉPENSES AFFÉRENTES A L'INSTALLATION DES SERVICES SOCIAUX POUR CHAQUE IMMEUBLE
NE SONT PAS DÉDUITES)

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.
Prix de revient brut des immeubles au 31 dé- cembre 1910	784.642 70	1.242.581 62	3.689.195 72	5.716.420 04
Revenu brut en 1910 (obser- vation faite que les rez-de- chaussée sont encore en partie vacants)	31.614 35	63.805 25	167.751 75	263.171 35
Revenu net en 1910	19.429 49	50.959 91	105.900 33	176.289 73
Taux de rendement net en 1910.	2,47 0/0	4,10 0/0	2,87 0/0	3,08 0/0

MINISTRE DES FINANCES

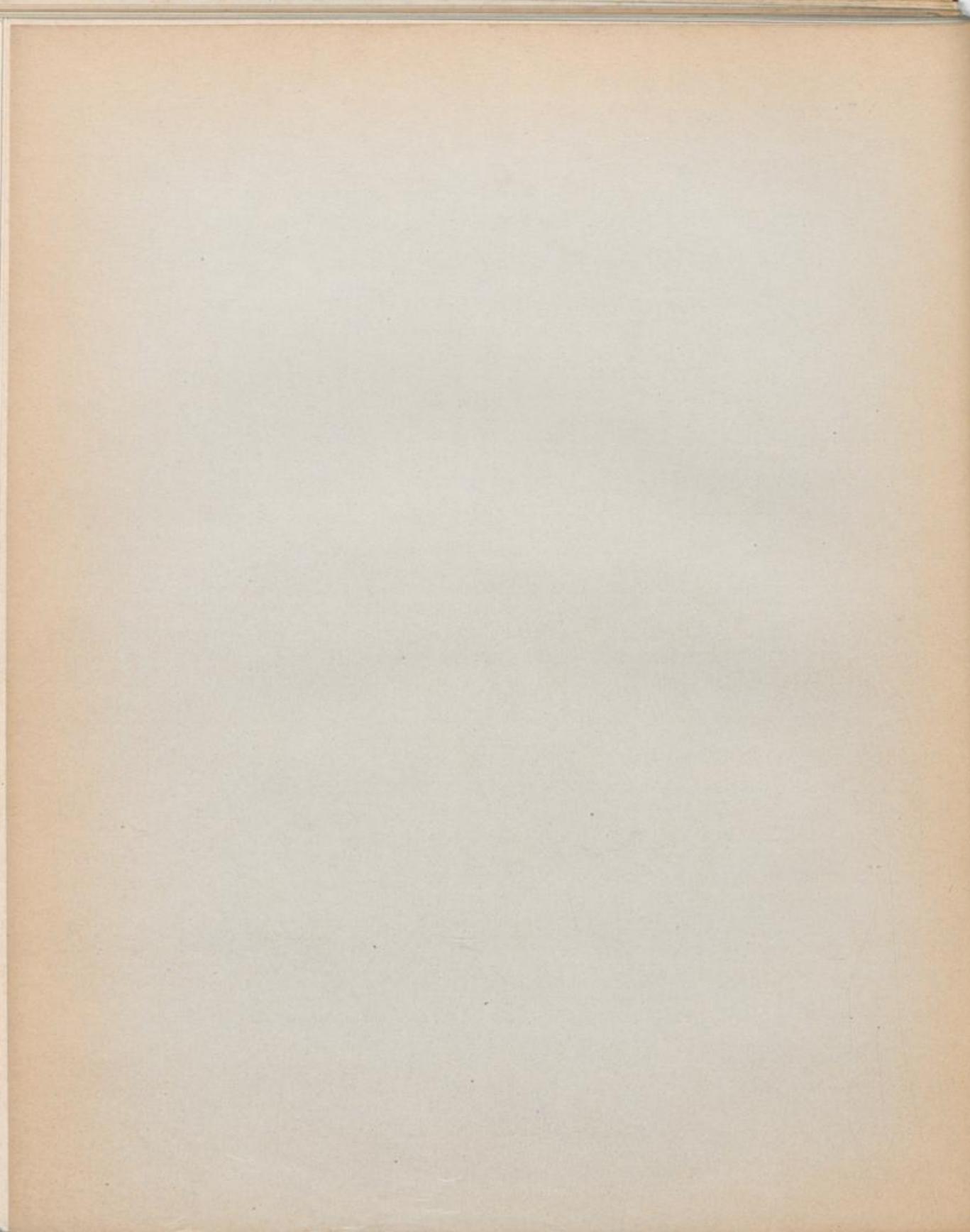
Le 15 Mars 1914

Le Ministre des Finances a l'honneur de vous adresser ci-joint le rapport que vous lui avez adressé le 10 courant.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma haute considération.

ANNEE	CHIFFRE	CHIFFRE	CHIFFRE
1913	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1914	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1915	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1916	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1917	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1918	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1919	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1920	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1921	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1922	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1923	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1924	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1925	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1926	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1927	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1928	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1929	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1930	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1931	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1932	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1933	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1934	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1935	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1936	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1937	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1938	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1939	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1940	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1941	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1942	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1943	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1944	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1945	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1946	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1947	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1948	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1949	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1950	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1951	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1952	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1953	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1954	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1955	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1956	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1957	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1958	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1959	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1960	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1961	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1962	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1963	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1964	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1965	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1966	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1967	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1968	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1969	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1970	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1971	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1972	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1973	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1974	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1975	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1976	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1977	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1978	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1979	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1980	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1981	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1982	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1983	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1984	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1985	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1986	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1987	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1988	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1989	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1990	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1991	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1992	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1993	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1994	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1995	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1996	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1997	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1998	1.200.000	1.200.000	1.200.000
1999	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2001	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2002	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2003	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2004	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2005	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2006	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2007	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2008	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2009	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2010	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2011	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2012	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2013	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2014	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2015	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2016	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2017	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2018	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2019	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2020	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2021	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2022	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2023	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2024	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2025	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2026	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2027	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2028	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2029	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2030	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2031	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2032	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2033	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2034	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2035	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2036	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2037	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2038	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2039	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2040	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2041	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2042	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2043	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2044	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2045	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2046	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2047	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2048	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2049	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2050	1.200.000	1.200.000	1.200.000

IMPRIMERIE CHAIX, RUE BERGEE, 20, PARIS. — 15432-5-14.



FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE



SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION
du 12 Mai 1912



EXERCICE 1911



COMPTE RENDU MORAL ET FINANCIER

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes



FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE



SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION
du 21 Mai 1912



EXERCICE 1911



COMPTE RENDU MORAL ET FINANCIER

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes



FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE

FONDATEURS DÉCÉDÉS :

Le Baron ALPHONSE DE ROTHSCHILD.

Le Baron GUSTAVE DE ROTHSCHILD.

MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION DÉCÉDÉS :

MM. GEORGES PICOT. — ÉMILE CHEYSSON. — HENRI MONOD.

COMITÉ DE DIRECTION :

MM. EDMOND DE ROTHSCHILD, *Président et Trésorier.*

ÉDOUARD DE ROTHSCHILD, *Vice-Président.*

JAMES DE ROTHSCHILD, *Secrétaire.*

GASTON GRIOLET.

GEORGES RISLER.

ROBERT DE ROTHSCHILD

JULES SIEGFRIED.

N.....

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE LA FONDATION :

M. F. SCHNEIDER, 21, rue Laffitte.

ARCHITECTE-CONSEIL :

M. H.-P. NÉNOT, Membre de l'Institut.

ARCHITECTES DE LA FONDATION :

MM. PROVENSAL, DEMIERRE, ASSELINNE, MAJOU, VENTRE, BESNARD.

BUREAUX DE LA FONDATION, 26, rue Laffitte :

M. CASSEL, Inspecteur-Gérant des Immeubles.

FOUNDATION - ROTHSCHILD

1910

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924

1925

1926

1927

1928

1929

1930

1931

1932

1933

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION DU 21 MAI 1912

EXERCICE 1911

RAPPORT DU PRÉSIDENT

MESSIEURS,

Nous avons le devoir, avant de vous présenter le compte rendu moral et financier de nos travaux pendant l'année 1911, d'adresser un dernier adieu à nos regrettés collègues, le baron Gustave de Rothschild et Henri Monod, que la mort a enlevés à notre affection.

Nous avons ressenti cruellement la perte de notre Président, le baron Gustave de Rothschild. L'œuvre de l'habitation à bon marché avait séduit son esprit de générosité; il lui avait donné tout son cœur, largement ouvert aux idées d'assistance et de solidarité, et vous savez l'intérêt passionné qu'il prenait à nos travaux. Il a voulu, par une importante libéralité testamentaire, un legs d'un million de francs spécialement affectés à la construction d'un groupe de maisons individuelles, donner à notre œuvre, dont il fut l'un des Fondateurs, le moyen de développer encore son action. Nous garderons à sa mémoire un souvenir profondément reconnaissant.

M. Henri Monod était entré depuis peu dans notre Comité. Sa mort prématurée nous a privés trop tôt du concours que nous pouvions attendre de sa haute expérience des questions sociales.

Nous avons appelé M. Georges Risler, membre du Conseil supérieur des Habitations à bon marché, à prendre dans le Comité une des places laissées vacantes par la disparition de nos collègues.

MESSIEURS,

L'exploitation en 1911 de nos trois immeubles construits a continué de nous donner toute satisfaction. La stabilité de nos locataires, les progrès que nous constatons dans leurs habitudes de bonne tenue, de propreté et d'hygiène, la régularité qu'ils apportent dans le paiement de leurs loyers, le développement de leur esprit d'initiative et de solidarité, démontrent que nous avons réussi dans le but auquel nous tendons.

N'est-ce pas une preuve tout à fait intéressante de la valeur éducative de notre œuvre, que la création, réalisée en vue de remédier à la crise de cherté des vivres par les habitants de notre grand groupe immobilier de la rue de Prague, d'une société coopérative de consommation à laquelle ils viennent acheter aux prix de gros les denrées alimentaires de première nécessité? Cette Société, dont la formation est due à leur initiative toute spontanée, qui ne vend qu'aux seuls habitants du groupe souscripteurs d'une action, semble devoir parfaitement réussir.

Nous n'avons pas terminé, au cours de l'année 1911, la construction de notre quatrième groupe immobilier situé rues Bargue, n° 9, et Mathurin-Régnier, n° 10 (XV^e arrondissement). Ce groupe sera mis en location dans le deuxième semestre de l'année 1912. Nous donnons plus loin quelques détails concernant sa composition. Lorsqu'il sera habité, le nombre des logements mis à la disposition de la population parisienne par la Fondation sera de 702.

Nous avons préparé une série d'études pour la création que nous projetons, à Clichy-sous-Bois (Seine-et-Oise), d'une cité-jardins. Diverses raisons nous font ajourner encore la mise à exécution de ce projet.

Nous avons pris part aux Expositions de Turin et de Dresde, dans la classe de l'Économie sociale. Les maquettes de notre groupe de la

rue de Prague, que nous avons envoyées à Dresde, ont été particulièrement remarquées.

De nouvelles sommes importantes, en outre de la somme d'un million de francs qui nous a été léguée par le baron Gustave de Rothschild, ont été mises à notre disposition et vont nous permettre la construction d'un nouvel immeuble. MM. de Rothschild ont offert à la Fondation de lui confier l'administration d'un capital d'environ 4 millions de francs, à employer en habitations à bon marché dont le revenu devra assurer à perpétuité une distribution annuelle de 100.000 francs de secours de loyers que depuis quarante années ils font opérer à l'entrée de l'hiver, par les soins des bureaux de bienfaisance des vingt arrondissements, en mémoire de leurs parents, le baron et la baronne James de Rothschild. Le Comité de la Fondation a accepté cette mission, et, en vue de l'édification du groupe d'immeubles à construire au moyen de ces ressources nouvelles, il a acquis dans le XVIII^e arrondissement, entre les rues Championnet et Marcadet, diverses propriétés qui vont faire l'objet de son étude.

Nous donnons ci-après, ainsi que nous l'avons fait dans nos précédents Rapports, le compte rendu de l'exploitation de nos immeubles, la situation des immeubles non encore en exploitation, le compte rendu de l'exploitation de nos services généraux et sociaux, l'exposé de la situation financière de la Fondation et le compte de Profits et Pertes de l'exercice 1911. Des renseignements statistiques viennent compléter ces différents comptes rendus.

A. - IMMEUBLES EN EXPLOITATION

I. - Immeuble rue du Marché-Popincourt, n^o 1

(XI^e ARRONDISSEMENT)

Sur les 74 logements composant l'immeuble, 72 sont occupés au 31 décembre 1911 ; 2 boutiques sur 5 sont louées. Les logements sont habités par 319 personnes, dont 164 enfants.

Deux congés seulement nous ont été donnés en 1911, l'un par un locataire allant s'établir en province, l'autre par un locataire appelé par son travail dans un autre quartier.

L'état sanitaire a été très bon. Une épidémie de varicelle qui a sévi dans le quartier n'a atteint que 7 de nos enfants sur les 164 habitant l'immeuble, soit 4,27 ‰, et ne s'est aucunement propagée. Le nombre des décès a été de 7 : 4 femmes de 45 à 50 ans, à la suite d'opérations chirurgicales, 1 femme de 78 ans, 1 jeune homme de 20 ans, 1 enfant de 6 ans.

La consommation d'eau par logement a été égale à celle de l'an dernier, soit 81^m3,54 par logement au lieu de 62^m3,97 par logement, montant de l'allocation forfaitaire.

Le revenu brut de l'immeuble a été de 37.085 fr. 60 c. Les charges ordinaires ont été de 7.175 fr. 69 c. Le revenu net est donc de 29.909 fr. 91 c. La valeur de l'immeuble, y compris terrain, mais déduction faite du coût de l'installation des services généraux, étant de 945.646 fr. 82 c., le revenu net a été de 3,16 ‰.

Si l'on préfère calculer le revenu net sur la valeur totale représentée par l'immeuble, sans en déduire le coût de l'installation des services généraux, soit sur 945.646 fr. 82 c. + 37.116 fr. 31 c. = 982.763 fr. 13 c., il est juste d'ajouter au produit brut, soit 37.085 fr. 60 c., la valeur locative évaluée des locaux à usage de services généraux, soit 1.500 francs. Le produit brut étant ainsi de 38.585 fr. 60 c., le produit net ressort à 31.408 fr. 98 c., donnant un revenu net de 3,19 ‰.

Le terrain sur lequel est construit l'immeuble a été acheté à la Ville payable en cinquante annuités. Six annuités seulement ayant été payées à la Ville au 31 décembre 1911, la somme totale en capital dépensée sur l'immeuble à cette date, n'est en réalité que de 817.798 fr. 63 c. (*Voir le tableau, p. 34*). Pour calculer le revenu sur cette base, il convient, par contre, d'ajouter aux charges ordinaires la part d'intérêts payée en 1911 sur le montant de la sixième annuité, soit 5.002 fr. 93 c. Le produit net ressort ainsi à 24.906 fr. 98 c., soit 3,04 ‰ du capital.

II. - Immeuble rue de Belleville, n° 121

(XIX^e ARRONDISSEMENT)

Les 101 logements composant l'immeuble et toutes les boutiques, au nombre de 15, sont loués au 31 décembre 1911. Les logements sont habités par 491 personnes, dont 272 enfants.

Trois congés nous ont été donnés pendant l'année, un par un locataire quittant Paris, deux par des locataires changeant de quartier.

L'état sanitaire a été très satisfaisant. L'épidémie de rougeole n'a atteint que 8 de nos enfants sur 272, soit environ 3 %. Il n'y a eu que 4 décès dans l'immeuble : 2 femmes de 34 et 48 ans (tuberculose), 2 jeunes gens de 18 et 22 ans (péritonite et méningite tuberculeuse).

Pour la consommation d'eau l'allocation forfaitaire moyenne de 79 mètres cubes par logement n'a pas été dépassée.

Nous avons fait installer dans l'immeuble le système d'évacuation des ordures ménagères qui nous a donné de si excellents résultats dans le groupe de la rue de Prague.

Le revenu brut de l'immeuble a été de 69.205 fr. 50 c. Les charges ordinaires ont été de 11.195 fr. 92 c. Le revenu net a donc été de 58.009 fr. 58 c. La valeur de l'immeuble, y compris la valeur des terrains, mais déduction faite du coût de l'installation des services généraux étant de 1.384.901 fr. 53 c., le revenu net a été de 4.04 %.

Si l'on calcule le revenu net sur la valeur totale représentée par l'immeuble, sans en déduire le coût de l'installation des services généraux, soit sur 1.384.901 fr. 53 c. + 74.312 fr. 61 c. = 1.459.214 fr. 14 c., il convient d'ajouter au produit net ci-dessus, soit 58.009 fr. 58 c., la valeur locative évaluée des locaux à usage de services généraux, soit 2.000 francs. Le produit net ressort ainsi à 60.009 fr. 58 c., donnant un revenu net de 4,07 %.

Le calcul du revenu net fait en tenant compte de ce que partie des terrains sur lesquels est construit l'immeuble ont été achetés à la Ville payables en cinquante annuités, donne les résultats suivants : la somme

totale en capital dépensée au 31 décembre 1911 sur l'immeuble (six annuités payées) est de 1.346.095 fr. 63 c. (voir le tableau, page 34). Les charges payées en 1911, augmentées de la part d'intérêts comprise dans le montant de la sixième annuité, sont de 14.626 fr. 50 c. Le produit net est de 54.579 fr. 10 c. (y compris la valeur locative évaluée des locaux destinés aux services généraux), soit : 4,06 %.

**III. - Groupe Immobilier, rues de Prague, n° 8. - Théophile-Roussel, n° 7.
Charles-Baudelaire, n° 3. - Emilio-Castelar, n° 9**

(XII^e ARRONDISSEMENT)

Sur les 321 logements composant l'immeuble, 313 sont occupés au 31 décembre 1911 (y compris 6 logements affectés au personnel des services généraux). Les 8 logements non occupés sont maintenus vacants jusqu'à complète location des boutiques. Les 36 ateliers de l'immeuble sont loués. Un peu plus de la moitié des boutiques sont louées.

Nous avons reçu dans l'année 16 congés de locataires de logements, 3 pour cause de divorce, 4 (femmes célibataires) pour cause de mariage, 3 de locataires changeant de quartier, 6 pour cause de départ en province. 4 congés d'ateliers ont été donnés.

L'état sanitaire a été remarquablement bon, ainsi qu'on s'en rendra compte en lisant le compte-rendu du service du dispensaire (pages 25 à 27). Nous n'avons eu, dans l'année, qu'un seul décès (un homme de 65 ans, pneumonie), sur 1.185 habitants.

Notre système d'évacuation des ordures ménagères, au cours des chaleurs torrides de l'été, n'a donné lieu à aucun moment à aucune émanation putride. La preuve est faite de l'excellence du système. La consommation d'eau moyenne a été de 74^m53 par logement au lieu de 56^m94, montant de l'allocation forfaitaire moyenne par logement.

Tous nos locataires ont fait usage de la lumière électrique, installée dans les logements avec compteur à paiement préalable. La dépense de l'année a été : de 1 à 10 francs pour 113 locataires, de 11 à

20 francs pour 97, de 21 à 30 francs pour 48, de 31 à 40 francs pour 27, de 41 à 50 francs pour 10, de plus de 50 francs pour 18. La relève des compteurs à prépaiement a donné pour l'année une recette totale de 8.815 fr. 35 c., soit une dépense moyenne par ménage de 28 fr. 25 c. Nous avons loué à 19 locataires le petit moteur électrique pour machine à coudre, mis en charge sur la canalisation lumière. La consommation d'électricité faite de ce chef est comprise dans les chiffres précédents.

La recette du monte-charges électrique installé dans l'escalier des ateliers a été de 188 fr. 70 c., couvrant la dépense d'électricité du monte-charges, mais non les frais d'entretien annuel. Il y a lieu de remarquer que l'introduction dans l'appareil de commande du monte-charges de rondelles métalliques, substituées frauduleusement à la pièce de dix centimes qui doit payer la course, est assez fréquente; nous aurons à modifier ce système de perception pour l'usage de l'appareil.

Le revenu brut de l'immeuble a été de 174.850 fr. 30 c. Les charges ordinaires ont été de 51.740 fr. 47 c. Le revenu net a donc été de 123.109 fr. 83 c. La valeur de l'immeuble, y compris valeur des terrains, mais déduction faite du coût de l'installation des services généraux, peut être fixée approximativement, bien que nos comptes de construction ne soient pas encore définitivement arrêtés, à 4.580.000 francs environ. Le revenu a donc été de 2,68 $\%$. Il y a lieu d'observer que nous avons pour environ 25.000 francs de vacances de boutiques dans l'immeuble, et 3.000 francs de vacances de logements réservés aux futurs boutiquiers.

Si l'on évalue le revenu net sur la valeur totale représentée par l'immeuble, sans en déduire le coût de l'installation des services généraux, soit sur 4.900.000 francs, il convient d'ajouter au produit net la valeur locative évaluée des locaux à usage de services généraux, soit 12.000 francs. Le produit net ressort à : 135.109 fr. 83 c., soit sur un capital de 4.900.000 francs, un revenu net de 2,75 $\%$.

Si l'on calcule le revenu net sur la valeur de l'immeuble comprenant : a) valeur des constructions; b) sommes déjà amorties sur les

terrains payables en cinquante annuités; c) frais d'acquisition et de viabilité des terrains, soit sur 3.772.896 fr. 69 c., représentant le coût réel de l'immeuble au 31 décembre 1911, et si, par contre, on déduit du revenu brut, outre les charges ordinaires, la part d'intérêts comprise pour 1911 dans la sixième annuité payée à la Ville, le revenu net ressort à 98.524 fr. 01 c., non compris la valeur locative évaluée des locaux à usage de services généraux, soit 2,61 0/0.

IV. - Détail du Compte d'Exploitation des Immeubles en 1911 et observations résultant de l'examen de ce Compte

Nous donnons ci-après, en un tableau, le détail du compte d'exploitation des immeubles en 1911. (*Voir pp. 14 et 15.*)

Il résulte de l'examen de ce tableau, pour lequel nous faisons observer que les charges ordinaires de l'exercice écoulé ont été des charges normales, mais s'appliquant à des immeubles neufs, les constatations suivantes :

Les charges ordinaires, non compris les impôts, sont à Popincourt de 0,75 % du capital, à Belleville de 0,82 % du capital, à Prague de 0,78 % du capital. Sur l'ensemble, elles sont de 0,78 % du capital, soit en chiffres ronds 0,80 % du capital.

Les charges d'impôts, lorsque nous serons sortis de la période de douze ans, pendant laquelle nous ne payons pas le plein de l'impôt, doivent être évaluées au moins à 0,75 ou 0,80 % du capital, en admettant qu'à ce moment, il n'aura pas été créé d'impôts ou taxes nouveaux.

On peut de là déduire que le minimum des charges fixes à prévoir est de 1,60 % du capital.

Si l'on calcule les charges par rapport au revenu brut des immeubles, les charges fixes à prévoir sont d'environ 32,62 % du revenu brut. Il est à observer que, le prix de nos loyers étant fixé assez bas, le rapport des charges au revenu brut est forcément plus élevé. Ce rapport serait plus faible si nous augmentions nos loyers. C'est

donc là un rapport dont les données sont trop incertaines pour qu'il puisse servir de base à des constatations absolues.

Des calculs établis ci-dessus, faisant ressortir que les charges ordinaires totales des immeubles ressortent à un minimum de 1,60 % du capital, il semble résulter que, pour obtenir un revenu net de 3 %, il suffirait d'avoir un revenu brut de 4,60 %. Il convient toutefois de remarquer que doivent venir s'ajouter à ces prévisions de charges : 1° les frais de gestion générale des immeubles; 2° les impayés et non-valeurs; 3° les charges imprévues de réparations ou d'entretien; 4° les charges de gros entretien.

D'où l'on peut conclure qu'une administration prudente doit se réserver une marge, pouvant aller jusqu'à 2,50 % environ du capital, pour faire face aux charges de la propriété immobilière construite en habitations à bon marché, ce qui, selon le revenu net que l'on désire obtenir, conduirait à demander à ces sortes de placements un revenu brut d'au moins 5 1/2 à 6 %.

En ce qui nous concerne, le revenu brut moyen que nous demandons à nos trois immeubles, n'est que de 4,60 à 5 % du capital, en supposant tous les locaux loués, le revenu net pouvant être ainsi de 3,10 % environ sauf imprévus.

Mais il y a lieu d'observer qu'étant une fondation à caractère essentiellement philanthropique, nous avons considéré comme un devoir de fixer le taux de nos loyers au plus bas prix possible, bien qu'ayant réalisé des constructions qui, tant au point de vue du plan qu'au point de vue du confort général de l'habitation et de l'hygiène, sont de véritables modèles; autrement dit, le capital engagé dans nos constructions est plus élevé, à rendement brut égal, que celui généralement engagé et qu'il convient d'engager dans ce genre d'opérations; il n'est donc pas douteux qu'il soit possible d'obtenir, même sans augmentation appréciable du prix des loyers, un rendement brut plus élevé en construisant plus économiquement. En ce qui nous concerne, n'ayant pas de dividende à distribuer, nous n'avons à demander à nos immeubles que le rendement strictement nécessaire à la démonstration que nous nous proposons de faire, et nous nous imposons en outre le devoir, auquel nous n'avons pas failli et que nous continuerons d'observer, de réaliser

DÉTAIL DU COMPTE D'EXPLOI

EXERCICE

DÉPENSES			
	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE
I. - Charges ordinaires			
1. Gages et gratifications des concierges et aides. Fr.	2.074 »	2.384 80	12.853 80
2. Dépenses diverses des concierges	143 80	106 25	255 10
3. Chauffage des loges	94 50	94 50	543 25
4. Fournitures diverses pour nettoyages	206 55	46 65	631 40
5. Entretien et relèvement des compteurs divisionnaires	29 60	74 40	14 40
6. Eau	1.028 05	1.093 10	6.567 15
7. Gaz	483 50	1.022 90	483 70
8. Téléphone	»	»	489 20
9. Service d'incendie, entretien des tuyaux, sulfure de carbone	»	»	111 55
10. Travaux d'entretien des bâtiments.	1.384 »	1.688 50	5.319 11
11. Travaux divers à rembourser par les locataires.	107 39	334 »	275 84
12. Électricité (consommation des locataires et de l'immeuble et dépenses diverses)	»	»	15.839 30
13. Assurances incendie et accidents	98 80	151 45	1.995 60
14. Enregistrement de locations verbales	78 35	100 50	337 20
15. Contributions et taxes municipales	1.447 15	4.098 87	6.023 87
TOTAL DES CHARGES ORDINAIRES. . . Fr.	7.175 69	11.195 92	51.740 47
II. - Charges extraordinaires			
1. Part d'intérêts comprise dans le montant de la 6 ^e annuité payée à la Ville (33.019 33).	5.002 93	3.430 58	24.585 82
TOTAL DES CHARGES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES PAR IMMEUBLE Fr.	12.178 62	14.626 50	76.326 29
TOTAL DES CHARGES. Fr.	103.131 41		

TATION DES IMMEUBLES

1911

RECETTES

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE
I. - Boutiques			
1. Montant des loyers perçus. Fr.	3.950 »	29.443 »	35.667 50
2. Remboursement par les locataires de taxes municipales et divers	152 40	1.043 45	1.171 25
II. - Logements et ateliers			
1. Montant des loyers perçus.	30.277 45	36.679 85	124.687 45
2. Paiements accessoires.	506 95	700 35	2.879 25
3. Remboursement de réparations locatives	355 40	403 20	957 55
4. — de travaux divers par les locataires	59 35	156 65	350 30
5. Remboursement de consommation d'eau par les ateliers.	»	»	75 95
6. Électricité (relève des compteurs des locataires, monte-charges, etc.)	»	»	9.004 05
7. Indemnités payées par les Compagnies d'assurances	616 25	»	57 »
8. Remboursement par la Ville de Paris de contributions et taxes après dégrèvement	1.167 80	809 »	»
RECETTES BRUTES PAR IMMEUBLE. . . Fr.	37.085 60	69.205 50	174.850 30
CHARGES ORDINAIRES PAR IMMEUBLE	7.175 69	11.195 92	51.740 47
RECETTES NETTES PAR IMMEUBLE. . . Fr.	29.909 91	58.009 58	123.109 83
RECETTES NETTES TOTALES.		211.029 32	
En déduisant la part d'intérêts comprise dans le montant de la 6 ^e annuité payée à la Ville		33.019 33	
RECETTES NETTES TOTALES.		178.009 99	

dans la construction de nos habitations à bon marché toutes les expériences pouvant servir de guide dans l'avenir à ceux qui voudront nous suivre dans cette voie.

D'autre part, étant donné que nous capitalisons tous les ans la totalité de notre compte de Profits et Pertes, faisant ainsi de très gros amortissements, nous nous constituons une importante Réserve qui nous libère du souci des imprévus.

En fait, le résultat global de l'exploitation de nos trois immeubles en 1911 a été le suivant : Ces immeubles représentent un capital destiné à la location d'ensemble 6.914.127 fr. 69 c. environ, qui, malgré les vacances existant encore à rez-de-chaussée, a produit un revenu net de 211.029 fr. 32 c., soit 3,05 %. Si l'on préfère faire le calcul en tenant compte du jeu de l'amortissement des terrains payables par annuités, ces immeubles représentent une dépense réellement engagée au 31 décembre 1911, non compris les dépenses d'installation des Services généraux, de 5,936.790 fr. 95 c. ayant produit un revenu net de 178.009 fr. 99 c. soit 3 %. La Ville de Paris en nous vendant les terrains payables en cinquante annuités, au taux d'intérêt de 3 %, ne nous a donc pas constitué un avantage se chiffrant financièrement; le seul avantage que nous retirons de cette combinaison est d'avoir conservé la disponibilité, pour l'employer en constructions, du prix de nos terrains.

Si nous examinons d'ensemble les résultats de l'exploitation de nos immeubles en 1911 au point de vue de nos locataires, nous constatons que leur stabilité est presque absolue. Cela n'a rien d'étonnant si l'on considère le confort d'habitation qu'ils trouvent chez nous, à un prix que la crise actuelle des loyers ne leur permettrait certainement pas de trouver ailleurs pour des logements de qualité bien inférieure. Il y a lieu d'observer cependant que la facilité qu'ils ont de nous donner congé à toute époque sous la seule condition d'un préavis de quinzaine, ne nuit en aucune façon à leur stabilité.

En ce qui nous concerne, nous n'avons eu aucun congé à donner, ce qui témoigne de leur bonne conduite et de leur parfaite discipline, ainsi que de la régularité qu'ils apportent à leurs paiements; nous n'avons eu aucun impayé depuis l'ouverture de nos immeubles à l'exploitation. Le fait qu'ils paient leurs loyers à la semaine, à la

quinzaine et au mois facilite, très certainement, la régularité du paiement.

Sans doute il y a lieu aussi d'observer que la clientèle actuelle de nos locataires se recrute plutôt dans une certaine élite de la classe ouvrière, mais cette élite est bien plus constituée par une intellectua-
lité ou une mentalité supérieures, que par l'élévation du gain journalier du chef de famille. On verra, par le tableau des salaires que nous donnons à la page 48, que le salaire moyen dans nos immeubles n'est que de 6 fr. 59 c. par journée de travail.

C'est donc que nos locataires ont compris qu'ils devaient sacrifier au confort et à la salubrité de l'habitation une part un peu plus forte de leurs ressources pécuniaires. Si cette idée pouvait se généraliser dans la population ouvrière, combien en serait facilitée la solution du problème de l'habitation !

B.- IMMEUBLES NON ENCORE OUVERTS à L'EXPLOITATION

I. - Groupe immobilier rues Bargue, n° 9, et Mathurin-Régnier, n° 10

(XV^e ARRONDISSEMENT)

Ainsi que nous le disons plus haut, ce groupe sera mis en location dans le deuxième semestre 1912.

Il comprend 206 logements et 8 ateliers, ainsi que des boutiques à rez-de-chaussée.

Sur les 206 logements du groupe, 104 logements sont de quatre pièces et 89 de ces logements de quatre pièces comportent une chambre divisible par une cloison mobile pour la séparation des sexes, ce qui permet de les assimiler à des logements de cinq pièces. Les prix de location de ces logements sont fixés à 540, 530, 520, 510, 495, 480, 460, 440 et 420 francs.

Le groupe comprend en outre 99 logements de trois pièces, dont

28 logements, comportant une grande pièce divisible par une cloison mobile, sont équivalents à des logements de quatre pièces. Ces 28 logements seront loués aux prix de 440, 420, 400 et 380 francs. Les 67 logements de trois pièces seront loués 410, 400, 390 et 360 francs.

Enfin le groupe est complété par 7 logements de deux pièces, dont l'un est du prix de 300 francs et les six autres du prix de 280 francs.

La proportion de grands logements que nous avons réservés dans le groupe — plus de la moitié des logements comportent quatre pièces — indique le but que nous avons poursuivi en le construisant. Nous avons voulu créer le groupe-type pour familles nombreuses. De vastes cours, aménagées en squares, assurent aux logements une aération et un ensoleillement tels que nous pouvons y loger, sans craindre la morbidité qu'engendre le surpeuplement, autant de familles nombreuses que nous en pourrions trouver ; nous choisirons donc, parmi les deux mille demandes de location que nous avons reçues, celles qui émanent de familles particulièrement chargées d'enfants.

Ce n'est pas que nous soyons partisans, en principe, de la construction d'immeubles spécialement réservés aux familles nombreuses. Sans parler des objections que peut, au point de vue social et au point de vue de l'hygiène, soulever cette conception, il est pour nous évident que le rendement financier de tels immeubles est plus difficilement rémunérateur que celui des habitations dans lesquelles la diversité des logements permet le mélange des familles plus nombreuses aux familles comptant un nombre moindre d'enfants. Mais, comme nous le disions plus haut, notre Fondation s'impose le devoir de réaliser toutes les expériences, et, à une époque où le problème des familles nombreuses préoccupe spécialement l'opinion publique, nous avons pensé qu'il lui appartenait de créer la maison modèle pouvant abriter, au moindre risque, ces familles. Les logements que nous leur offrons seront sans doute jugés encore trop exigus pour le nombre des personnes à abriter ; il est malheureusement impossible, pour des familles dont les facultés budgétaires sont en raison inverse du nombre de leurs membres, de créer des logements d'une superficie qui, si elle était plus étendue, devrait être rémunérée par un loyer plus élevé. Pour parer autant

que possible à cette difficulté, et pour diminuer en même temps l'encombrement produit dans les chambres par le grand nombre de lits nécessaires au couchage de ces familles nombreuses, nous avons fait étudier un système de couchettes superposées, qui nous paraît à la fois pratique et hygiénique. Nous offrirons ces couchettes en location pour un prix minime, et nous pensons ainsi rendre très confortablement habitables, par des familles de huit à dix personnes, des logements dont la superficie est inévitablement encore trop restreinte.

Nous avons organisé dans cet immeuble toutes les commodités existant déjà dans notre immeuble de la rue de Prague : cuisines complètement installées, water-closets du système tout à l'égout dans chaque logement, eau, gaz et électricité dans les logements, appareils pour le déversement des ordures ménagères à chaque étage, garages individuels à bicyclettes et voitures d'enfants, et débarras pour malles et objets encombrants, garderie enfantine et école de garde dans l'immeuble, cuisine ménagère vendant au public des aliments tout préparés pour les repas de midi et du soir, lavoir, bains et bains-douches, dispensaire médical, chambre mortuaire.

Les innovations sont les suivantes :

Le lavoir et l'établissement de bains et bains-douches seront publics au lieu d'être réservés aux seuls habitants de l'immeuble. Au dispensaire médical nous avons joint une salle d'isolement pour le cas d'épidémies, pouvant constituer un véritable petit hôpital privé d'attente ou d'observation jusqu'au moment du transport du malade à l'hôpital. Enfin, nous avons établi dans l'immeuble, le chauffage central ; la redevance à payer par les locataires, pour le chauffage, sera de 2 fr. 50 c. par semaine de chauffe.

Huit ateliers pour petits artisans, dont quatre en communication directe avec le logement, complètent cette organisation.

II. - Propriété à Clichy-sous-Bois (Seine-et-Oise)

L'utilisation de cette propriété pour une cité-jardins, reste provisoirement à l'étude.

III. - Terrains rues Championnet et Marcadet

(XVIII^e ARRONDISSEMENT)

Nous avons acheté ces terrains dans les tout derniers jours de l'année 1911. Leur affectation à la construction d'un nouveau groupe d'immeubles nécessite la résiliation d'une série de baux, le percement d'une rue et d'importantes études que nous comptons mener à bien pendant l'année 1912.

C. - EXPLOITATION DES SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES SOCIAUX

Ainsi que nous l'avons expliqué déjà dans les Rapports des années précédentes, l'organisation de ces services, surtout avec le développement que nous leur avons donné dans notre groupe immobilier de la rue de Prague, ne peut être considérée comme liée à l'idée de l'habitation à bon marché, envisagée comme mode de placement rémunérateur de capitaux. Il nous a convenu, marquant ainsi le caractère philanthropique de notre Œuvre, par quoi elle se différencie des Sociétés anonymes et coopératives d'habitations à bon marché, et parce qu'aux termes de l'article 2 de nos statuts l'action de notre Fondation peut s'exercer par l'affectation de ses revenus à tous emplois, institutions ou recherches tendant à améliorer les conditions de l'existence matérielle des travailleurs, d'affecter une partie de nos revenus à l'organisation et à l'exploitation de ces Services. Mais il serait tout à fait utopique de penser que les frais de pareilles institutions, tout au moins de la plupart d'entre elles, puissent être couverts par la contribution de ceux qui sont appelés à en bénéficier. Il n'entre pas d'ailleurs dans nos intentions d'organiser l'ensemble de ces services dans tous les immeubles que nous pourrons construire dans l'avenir.

Nous rappelons quels sont ces services. Dans nos trois immeubles, rue du Marché-Popincourt, rue de Belleville et rue de Prague, nous avons installé des lavoirs, des bains et bains-douches, une chambre mortuaire. Dans l'immeuble de la rue de Prague, nous avons créé en outre une garderie d'enfants, une école de garde et d'enseignement ménager, un dispensaire médical, une cuisine ménagère vendant au public des aliments tout préparés pour les repas de midi et du soir.

I. - Lavoirs. - Bains et bains-douches

Lavoirs. - Rue du Marché-Popincourt, le lavoir a été fréquenté pendant l'année, par 57 familles sur les 72 habitant l'immeuble. Le nombre des séries de lavoir, matinée ou après-midi, a été de 203 à raison de 3 ou 4 séries ou demi-journées par semaine, avec une moyenne de 7,9 laveuses sur 16 places que comporte le lavoir. La dépense moyenne par famille, pendant l'année, a été de 45 fr. 25 c., représentant le blanchissage de 210 à 220 kilogrammes en moyenne par famille d'environ 4 à 5 personnes. 12 familles ont dépensé au lavoir de 1 à 20 francs pendant l'année; 17 de 21 à 40 francs; 14 de 41 à 60 francs; 14 au-dessus de 60 francs.

Rue de Belleville, 72 familles sur 101 ont fréquenté le lavoir. Le nombre de séries a été de 238 pour l'année avec une moyenne de laveuses de 7,9 par série sur 18 places que comporte le lavoir. La dépense moyenne par famille a été de 48 fr. 82 c. 17 familles ont dépensé de 1 à 20 francs, 24 de 21 à 40 francs, 15 de 41 à 60 francs, 16 au-dessus de 60 francs.

Rue de Prague, 218 familles sur 311 ont utilisé le lavoir. Il y a eu 448 séries, à raison de 8 à 9 séries par semaine, avec une moyenne de 13,29 laveuses par série, sur 42 places que comporte le lavoir. La dépense moyenne par famille pour l'année a été de 44 fr. 81 c. 68 familles ont dépensé de 1 à 20 francs, 66 de 21 à 40 francs, 46 de 41 à 60 francs, 38 au-dessus de 60 francs.

Bains et bains-douches. - A Popincourt, il a été pris dans l'année 798 bains par 53 familles sur 72 et 1.369 bains-douches par 55 familles

sur 72, soit une moyenne de 15 bains et 25 bains-douches par famille pour l'année, ou 2 bains et 4 douches par habitant, — c'est-à-dire que 75 % des habitants de l'immeuble ont pris une moyenne de 6 ablutions dans l'année.

A Belleville il a été donné 1069 bains à 81 familles sur 101, et 968 bains-douches à 71 familles sur 101, soit une moyenne de 12,58 bains et 13,77 douches par famille ou 2,17 bains et 3 douches par habitant.

Rue de Prague, il a été donné dans l'année 7.674 bains et 8.000 bains-douches se répartissant entre toutes les familles habitant l'immeuble. La moyenne est de 25,21 bains et 25,72 bains-douches par famille ou 6,64 bains et 6,75 douches par habitant, soit une moyenne de 14 ablutions par an pour chaque habitant.

Rendement financier des services de lavoirs, bains et bains-douches et observations concernant le fonctionnement de ces services. - Nous donnons à la page 29 le détail du compte d'exploitation des lavoirs et bains.

Ils nous ont coûté, à Popincourt 2.689 francs, à Belleville 3.295 francs, à Prague 19.863 francs, ensemble 25.847 fr. 85 c. Il y a lieu de remarquer que les chaudières du lavoir de la rue de Prague alimentent de vapeur la cuisine Ménagère qui fonctionne tous les jours, et fournissent en hiver le chauffage du dispensaire, de la garderie enfantine et de l'école de garde, ce qui peut représenter une dépense d'au moins 6.000 francs comprise dans le chiffre de 19.863 fr. 85 c. ci-dessus.

L'expérience de l'exercice 1911 a confirmé l'observation, que nous faisons l'an dernier, que les familles usaient insuffisamment des lavoirs réservés cependant à leur seul usage dans nos immeubles.

Nous n'avons voulu, au cours de l'année 1911, que les avertir de la nécessité où elles nous mettraient de leur imposer une meilleure utilisation d'un service organisé spécialement dans leur intérêt et à des tarifs réduits constituant pour elles un gros avantage. Ces avertissements n'ayant pas donné les résultats attendus, nous les avons informées que, à partir d'avril 1912, il leur serait imposé un minimum d'utilisation des lavoirs. Cette mesure n'a pas été mal accueillie; nous en apprécierons les résultats l'an prochain sur trois trimestres d'application. Nous n'en attendons pas, au point de vue financier, l'équilibre

entre les dépenses et les recettes du service. Les tarifs de nos lavoirs, les prix des bains et bains-douches sont trop bas pour qu'ils puissent couvrir les frais d'exploitation. Nous espérons toutefois que la mesure prise nous donnera, en même temps que des résultats appréciables au point de vue de la propreté et de l'hygiène de nos locataires, une sensible amélioration du rendement financier.

Il est juste d'observer, en ce qui concerne le service des bains et bains-douches à Popincourt et à Belleville, que le nombre relativement faible des habitants de ces immeubles ne nous a pas permis d'y établir un nombre de cabines suffisant pour éviter une trop longue attente les samedis soirs et dimanches matins, aux heures où tous les locataires voudraient en même temps les utiliser. Le locataire trouve évidemment plus de facilités pour l'utilisation de ces services lorsqu'ils peuvent être installés avec le développement et le confort que comporte l'établissement de bains d'un groupe immobilier aussi important que celui de la rue de Prague.

II. - Chambres mortuaires

Elles ont été utilisées chaque fois qu'un décès s'est produit dans une famille.

III. - Garderie enfantine

La Garderie enfantine de la rue de Prague est ouverte tous les jours, pour les enfants de deux à six ans dont la mère doit s'absenter momentanément du logis ou est appelée au dehors par son travail. L'assiduité n'y est pas obligatoire; la mère peut y laisser l'enfant pendant le temps qui lui convient.

En 1911, la Garderie a été ouverte 256 jours. Elle a été fréquentée en moyenne par 20 à 25 enfants environ par jour. Les entrées, à raison de 0 fr. 10 c. pour la journée, ont produit 385 fr. 30 c. La dépense à notre charge a été de 5.252 francs, représentant presque uniquement les gages du personnel (deux maîtresses et une femme de service).

La Garderie infantine n'est pas seulement une école de propreté pour les enfants, elle fait l'éducation des mères à ce point de vue et l'éducation de la mère est souvent faite par l'enfant lui-même, qui refuse d'aller à la Garderie s'il n'est pas auparavant congrûment nettoyé. La Garderie apprend également aux mères à mieux soigner l'hygiène alimentaire de l'enfant.

Le chant, le travail manuel, le dessin libre, les jeux en plein air lorsque le temps le permet, la gymnastique rythmique, les causeries amusantes, les jeux frœbeliens occupent les enfants pendant leur présence à la Garderie, où les maîtresses s'efforcent d'éveiller leur petite intelligence à l'observation des objets qui les entourent et que l'on s'ingénie de varier.

Les progrès réalisés sont tout à fait intéressants.

IV. - École de garde

L'École de garde, rue de Prague, est ouverte tous les jours pour les enfants en âge de scolarité, garçons et filles, de 4 heures et demie à 7 heures, à leur sortie de l'école. Ils y viennent également le jeudi toute la journée. L'assiduité y est obligatoire.

Elle a été fréquentée en 1911 par plus de soixante enfants. La contribution des parents, fixée à 2 fr. 50 c. par mois et par enfant, (1 fr. 25 c. pour tout enfant d'une même famille en plus du premier) a produit 1.340 fr. 75 c. Notre dépense, pour ce service, y compris les cours d'enseignement ménager du soir pour adultes, a été de 18.994 fr. 40 c., dont 17.000 francs pour les traitements du personnel.

Pour les jours de classe, l'école de garde est surtout une étude surveillée, de laquelle toutefois est bannie la discipline rigoureusement obligatoire de l'école. Lorsque les devoirs sont finis, et le jeudi, les garçons sont occupés par des lectures, des causeries, ils s'exercent au slodge, à des travaux de cannage, au dessin, au raccommodage des chaussures, etc. Les filles à la couture, au blanchissage et repassage, au chant. Les cours de cuisine de l'enseignement ménager pour les gar-

çons et les filles sont très appréciés. Tous les jeudis, des promenades surveillées sont organisées.

La tenue physique et morale des enfants est bonne en général, et la valeur éducative de l'école de garde est indéniable. Au point de vue physique, nos maîtresses ont obtenu des résultats tout à fait remarquables pour le développement thoracique des enfants au moyen d'exercices de mouvements respiratoires exécutés sur une table spéciale de l'invention du docteur Gagey et pratiqués sous le contrôle de nos médecins du dispensaire.

Si l'école de garde n'avait d'autre effet que de soustraire aux tentations de la rue les enfants qui la fréquentent, et de leur donner l'éducation dont les parents absorbés par leur travail n'ont pas le loisir de s'occuper, son utilité serait déjà grande. Elle nous permet, en outre, le contrôle de la santé des enfants confiés à nos soins, et réalise ainsi pour les familles un bienfait considérable.

V. - Cours du soir pour adultes

L'essai de cours de coupe, mode, repassage, raccommodage pour les jeunes femmes ou les jeunes filles, auxquelles ils avaient pour but d'apprendre la confection de menus bibelots pouvant surtout leur permettre d'apporter au ménage un salaire d'appoint, n'a pas donné de résultats appréciables. Ces cours n'ont réuni qu'une dizaine d'assistantes, sans grand entrain au travail. Nous ne les reprendrons pas l'année prochaine.

Les cours de cuisine et d'hygiène alimentaire réunissent au contraire, toutes les semaines, 20 à 25 assistants, hommes et femmes, qui y prennent le plus vif intérêt.

VI. - Dispensaire

Le dispensaire de la rue de Prague a fonctionné normalement et de façon continue, dans les limites que nous avons imposées à son

action. On sait que ce dispensaire n'a pas été créé pour procurer aux familles de nos locataires des soins médicaux à tarif réduit, mais uniquement en vue de leur donner la facilité de recevoir au moment opportun le conseil approprié. Une consultation prise à temps peut souvent éviter une maladie menaçante, ou appeler l'attention du malade sur la gravité possible d'un état morbide qu'il pouvait ne pas soupçonner; c'est ce rôle préventif que doivent remplir les médecins de notre dispensaire. La consultation hebdomadaire de nourrissons a été organisée dans le même esprit. Ainsi compris, le dispensaire établi dans un groupe important d'immeubles, s'adressant à un groupement d'habitants relativement stable, présente, même au point de vue scientifique pur, un très grand intérêt. Il centralise les fiches sanitaires de tous les habitants de l'immeuble, et, par les fiches des enfants tenues constamment à jour et complétées par l'indication des antécédents des parents, il fournira dans quelques années matière aux plus intéressantes observations.

Le dispensaire a donné, en 1911, 382 consultations à des adultes : 24 nourrissons y ont été suivis et ont donné lieu à 306 pesées, consultations ou conseils aux mères. En outre, une soixantaine d'enfants, garçons et filles, ont été examinés avant la période des vacances, et des indications ont été données à leur famille sur l'opportunité de séjours à la campagne, à la mer, ou à la montagne. Enfin, les médecins du dispensaire font une visite périodique des enfants de la garderie enfantine et de l'école de garde.

Sur les 382 consultations données à des adultes, 144 ont été données à des personnes de plus de 21 ans, soit à 89 femmes et 55 hommes; 238 ont été données à des adultes de 2 à 21 ans, soit à 113 jeunes gens ou garçons et à 125 jeunes filles ou fillettes. Sur ces 382 personnes venues au dispensaire, 140 y venaient pour la première fois. — L'ensemble des fiches établies depuis mars 1910, date de l'ouverture du dispensaire, s'applique à 200 familles habitant l'immeuble. — Les affections morbides observées à la consultation en 1911 se répartissent ainsi qu'il suit :

Bronchites 42, coryza 5, broncho-pneumonie 1, tuberculose pulmonaire 6, poumons suspects 3, pleurésie 3, mal de Pott 1, affections

cardiaques 5, maladie de l'estomac et de l'intestin 19, affections du pharynx et du larynx 25, otites 3, néphrites et albuminurie 7, maladies de l'appareil génital 4, maladies nerveuses 13, diabète et obésité 2, supurations de la peau, abcès, panaris, furoncles 12, autres affections de la peau 3, rachitisme 3, appendicite 1, fractures et luxations 2, brûlures et blessures 9, affections dentaires 3, impetigo 8.

Maladies contagieuses. - Varicelles 4, oreillons 4, coqueluches 10, rougeole 1.

Notons que, sur les conseils et par les soins des médecins du dispensaire, 3 enfants (2 garçons et 1 fille) ont été placés à la campagne (œuvre du docteur Grancher).

A la consultation de nourrissons, ont été régulièrement pesés et surveillés 24 nourrissons, dont 13 nouveau-nés (6 garçons et 7 filles). Les maladies observées chez les nourrissons ont été : bronchites 9, gastro-entérites 4, angine 1, otite 1, coqueluche 1, varicelle 1, abcès 1.

En outre, il a été procédé à 11 vaccinations dont 10 avec succès.

Le dispensaire nous a coûté 2.776 fr. 55 c. Il y a lieu de déduire de ce chiffre la contribution des familles, soit 185 francs.

VII. - Cuisine ménagère

La cuisine ménagère de la rue de Prague met en vente, tous les jours non fériés, de 11 heures du matin à 1 heure et de 6 heures à 8 heures du soir, des mets chauds à emporter, permettant ainsi aux familles, dont la ménagère, travaillant au dehors, ne dispose pas du temps nécessaire à la préparation du repas, d'avoir cependant une alimentation saine et rationnelle. La cuisine ne vend pas seulement à nos locataires, mais à tout venant.

Elle a vendu en 1911, en 305 jours d'exploitation, 182.527 portions de différentes sortes, soit une moyenne de 598 portions par jour. Les plus fortes ventes ont été en septembre (706 portions par jour en moyenne) et en octobre (713 portions par jour en moyenne). La vente devient plus forte à mesure que la température devient plus élevée; en

hiver, où les familles doivent faire du feu pour le chauffage, la vente est beaucoup moins forte qu'en été.

Nous avons vendu 49.069 fr. 20 c., les denrées diverses dont l'achat nous a coûté (nourriture du personnel comprise) 44.315 fr. 90 c. Le total de nos recettes a été de 49.864 fr. 45 c. contre une dépense totale de 63.794 fr. 13 c. Le déficit est donc pour l'année de 13.929 fr. 68 c.

Ce déficit est dû à la crise de cherté des vivres que nous avons voulu supporter sans nous résoudre à augmenter nos prix de vente. D'autre part, il faudrait que la moyenne des ventes de portions s'augmentât d'au moins un tiers pour nous assurer la rémunération de nos frais généraux. Nous espérons que l'avenir nous apportera à ce point de vue une notable amélioration.

VIII

Nous donnons ci-après le compte détaillé de l'exploitation en 1911 de nos Services généraux et sociaux.

DÉTAIL DU COMPTE D'EXPLOITATION

des Services Généraux et Services Sociaux (Exercice 1911)

I. - LAVOIRS ET BAINS

DÉPENSES				RECETTES			
	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE		POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE
1. Gages du buandier et de ses aides, et gratifications Fr.	4.300 »	4.300 »	7.479 20	1. Recettes de blanchissage.	2.409 45	2.745 80	7.929 60
2. Logements du buandier et des aides	197 50	197 50	790 »	2. Vente de fournitures	470 »	623 15	4.748 60
3. Charbon	4.961 »	2.594 »	43.427 50	3. Bains et douches, location de serviettes, vente de savonnettes	336 40	364 05	2.983 25
4. Eau	834 25	1.057 40	4.135 45	4. Divers	»	»	45 »
5. Électricité	»	»	876 40	TOTAL DES RECETTES	2.915 55	3.733 »	42.706 45
6. Air comprimé	48 35	»	407 45	Marchandises en magasin	899 90	647 40	717 85
7. Fournitures diverses	4.544 10	1.470 05	3.345 25	TOTAL DU COMPTE DE RECETTES Fr.	3.815 45	4.380 40	43.424 30
8. Achat de fournitures pour la vente	454 35	966 80	4.779 55				
9. Assurances accidents	58 60	58 65	235 75				
10. Entretien des locaux et du matériel	406 30	31 »	811 60				
TOTAL DES DÉPENSES	6.504 45	7.675 40	33.288 15				
TOTAL DES RECETTES	3.815 45	4.380 40	43.424 30				
Excédent de Dépenses	2.689 »	3.295 »	19.863 85				
			25.847 85				

II. - DISPENSAIRE MÉDICAL, GARDERIE ENFANTINE, ÉCOLE DE GARDE

DÉPENSES		RECETTES	
1. Dispensaire médical. Fr.	2.776 55	1. Dispensaire médical. Fr.	185 »
2. Garderie enfantine	5.252 10	2. Garderie enfantine	385 30
3. École de garde et enseignement ménager.	18.994 40	3. École de garde.	1.340 75
TOTAL DES DÉPENSES Fr.	27.023 05	TOTAL DES RECETTES Fr.	1.911 05
TOTAL DES RECETTES	1.911 05		
Excédent de Dépenses, Fr.	25.112 »		

III. - CUISINE MÉNAGÈRE

DÉPENSES		RECETTES	
1. Gages et gratifications du personnel Fr.	13.492 80	1. Vente de portions. Fr.	49.069 20
2. Logements du personnel.	720 »	2. Vente de vaisselle.	225 30
3. Gaz	2.768 10	TOTAL DES RECETTES Fr.	49.294 50
4. Achat de denrées (viande, épicerie, légumes, etc.).	44.315 90	Marchandises en magasin	569 95
5. Dépenses diverses.	798 45	TOTAL DU COMPTE DE RECETTES Fr.	49.864 45
6. Assurances, contributions	498 88		
7. Entretien des locaux.	1.200 »		
TOTAL DES DÉPENSES Fr.	63.794 13		
TOTAL DES RECETTES	49.864 45		
Excédent de Dépenses, Fr.	13.929 68		

D. - SITUATION FINANCIÈRE

Le bilan au 31 décembre 1911 s'établit ainsi qu'il suit :

ACTIF	
BANQUIERS	Fr. 3.575.854 97
IMMEUBLES :	
<i>a)</i> Terrains acquis de la Ville de Paris :	
Prix de l'acquisition	Fr. 1.155.000 »
Reste dû après paiement de la 5 ^e annuité	1.088.765 66
Amortissement effectué à ce jour	Fr. 66.234 34
	66.234 34
<i>b)</i> Achats de terrains et frais	810.170 24
<i>c)</i> Constructions et installations diverses	6.850.176 11
FONDS DE CAISSE	3.000 »
FOURNITURES EN MAGASIN	2.835 10
	Fr. 11.308.270 76

31 DÉCEMBRE 1911

PASSIF

FONDS INITIAL.	Fr. 10.000.000 »
LOYERS D'AVANCE (BOUTIQUES)	26.952 60
DÉPOTS DE GARANTIE	14.754 10
CRÉDITEURS DIVERS	12.625 35
RÉSERVE STATUTAIRE.	112.249 17
PRODUIT DES EXERCICES ANTÉRIEURS.	1.010.242 82
PRODUIT DE L'EXERCICE 1911.	131.446 72

Fr. 11.308.270 76

La répartition par immeuble des sommes dépensées au compte
Immeubles, qui figurent à l'actif du Bilan est la suivante :

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	CLICHY- SOUS-BOIS	TOTAUX
Amortissement sur terrains acquis de la Ville de Paris (6 annuités payées).	10.035 50	6.881 49	49.317 35	»	»	66.234 34
Prix des terrains et frais d'acquisition	44.158 35	126.248 90	143.579 34	433.195 35	92.988 30	810.170 24
Dépenses de constructions et installations.	793.604 78	1.212.965 24	3.573.834 26	1.269.771 83	»	6.850.176 11
TOTAL des sommes payées au 31 décembre 1911.	817.798 63	1.346.095 63	3.766.730 95	1.702.967 18	92.988 30	7.726.580 69

E. — COMPTE D'EXPLOITATION

Le compte d'exploitation en 1911, que nous donnons ci-après, se solde par un excédent de recettes de 131.446 fr. 72 c.

COMPTE D'EXPLOITATION

DÉPENSES		
Frais généraux :		
Agence d'architecture, frais d'administration, études, expositions, imprimés, etc.	Fr.	105.301 44
 Immeubles :		
Charges payées en 1911 :		
Popincourt.	Fr. 12.178 62	
Belleville.	14.626 50	
Prague.	76.326 29	
		103.131 41
 Services généraux et services sociaux :		
Popincourt. Lavoir et bains	Fr. 6.504 45	
Belleville. Lavoir et bains.	7.675 40	
Prague. {	Lavoir et bains, chauffage des différents services	33.288 15
	Dispensaire, garderie enfantine, école de garde, enseignement ménager	27.023 05
	Cuisine ménagère	63.794 13
		138.285 18
 Excédent des recettes		
	Fr.	131.446 72
	Fr.	478.164 75

AU 31 DÉCEMBRE 1911

RECETTES

Intérêts en banque Fr. **123.627 70**

Immeubles :

Recettes brutes en 1911 :

Popincourt Fr. 37.083 60

Belleville 69.203 50

Prague 174.850 30

281.141 40

Services généraux et services sociaux :

Popincourt. Lavoir et bains Fr. 3.813 43

Belleville. Lavoir et bains 4.380 40

 { Lavoir et bains 13.424 30

 { Dispensaire 185 »

Prague. { Garderie enfantine 383 30

 { École de garde 1.340 75

 { Cuisine ménagère 49.864 45

73.395 65

478.164 75

F. - PROPOSITIONS DE RÉSOLUTIONS

Nous vous demandons de bien vouloir approuver nos comptes de l'exercice 1911.

Notre compte d'exploitation se soldant par un bénéfice de 131.446 fr. 72 c., nous vous proposons d'attribuer le dixième de ce produit, soit 13.144 fr. 67 c. à la Réserve statutaire, et d'ajouter le solde, soit 118.302 fr. 05 c., au Produit des exercices antérieurs.

RÉSOLUTIONS

adoptées par le Comité de direction

Le Comité remercie M. le Président de la communication des comptes de l'exercice 1911. Ces comptes sont approuvés.

Il décide, sur le produit de l'exercice 1911, d'attribuer à la Réserve statutaire la somme de 13.144 fr. 67 c. et d'ajouter le solde de ce produit, soit 118.302 fr. 05 c., au Produit des exercices antérieurs.

En conséquence, au 1^{er} janvier 1912, le compte de « Réserve statutaire » sera porté à 125.393 fr. 84 c., et le compte « Produit des Exercices antérieurs » sera porté à 1.128.544 fr. 87 c.



RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES
concernant les immeubles en exploitation

DÉNOMBREMENT DES DIVERSES NATURES DE LOGEMENTS ET au 31

Désignation des immeubles.	POPINCOURT				
	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements
COMPOSITION DES LOGEMENTS	1	2	3	4	5
1. Logements de 5 pièces (4 chambres, cuisine, entrée, W.-C.) et une cave.	»	Frs. »	»	»	»
2. Logements de 4 pièces (3 chambres, cuisine, entrée, W.-C.) et une cave.	40	473	39	199	3,40
3. Logements de 3 pièces (2 chambres, cuisine, entrée, W.-C.) et une cave.	21	407	20	87	4,33
4. Logements de 2 pièces (1 chambre, cuisine, entrée, W.-C.) et une cave.	13	290	13	33	2,54
5. Logements de 1 pièce (1 chambre, cuisine ou office, avec ou sans entrée, W.-C.), réservés aux femmes célibataires ou veuves.	»	»	»	»	»
TOTAUX par immeubles.	74	422	72	319	4,43
Récapitulation pour l'ensemble des immeubles au					
OBSERVATION : Les logements non occupés sont uniquement ceux réservés					

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR NATURE DE LOGEMENTS décembre 1911

BELLEVILLE					PRAGUE					RÉCAPITULATION PAR CATÉGORIES DE LOGEMENTS					
Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Prix moyen du loyer annuel par habitant
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6
	Frs.					Frs.					Frs.				Frs.
»	»	»	»	»	14	514	12	77	6,41	14	514	12	77	6,41	80,40
24	461	24	138	5,75	42	484	39	239	6,13	106	475	102	576	5,64	84,11
66	389	66	323	4,89	172	379	168	666	3,96	259	383	234	1076	4,23	90,41
11	277	11	30	2,72	54	275	54	144	2,66	78	277	78	207	2,65	104,37
»	»	»	»	»	39	201	39	59	1,51	39	201	39	59	1,51	132,86
401	394	401	491	4,86	321	360	312	1185	3,80						
31 décembre 1911.										496	373	485	1995	4,11	90,67
provisoirement jusqu'à complète location des boutiques de l'immeuble.															

DÉNOMBREMENT DE LA POPULATION HABITANT LES LOGEMENTS

au 31 décembre 1911

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX	
	(74 logements) 72 logements occupés	(101 logements) 101 logements occupés	(321 logements) 312 logements occupés	(496 logements) 485 logements occupés	
Ménages	Hommes	59	91	241	391
	Femmes	59	91	241	391
Hommes chefs de famille.	Célibataires	»	»	4	4
	Veufs	7	3	3	13
	Divorcés	»	»	»	»
Femmes chefs de famille.	Célibataires	»	4	31	32
	Veuves	6	5	30	41
	Divorcées	»	4	2	3
Personnes adultes autres que les chefs de famille.	24	27	59	110	
NOMBRE TOTAL DES ADULTES.	155	219	614	985	
Garçons	de moins de 15 ans	55	96	216	367
	de plus de 15 ans	25	27	68	120
Filles	de moins de 15 ans	70	131	212	413
	de plus de 15 ans	14	48	78	110
NOMBRE TOTAL DES ENFANTS	164	272	574	1.010	
POPULATION TOTALE	319	491	1.185	1.995	
Moyenne des habitants par logement . . .	4,43	4,86	^{4,13} 3,80	4,41	

* Ce chiffre représente la moyenne établie sans tenir compte des logements de cet immeuble réservés à des femmes célibataires ou veuves vivant de leur travail manuel. En faisant entrer en compte ces logements, la moyenne des habitants par logement n'est plus que de 3,80.

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR LOGEMENTS EN 1911

Indication du nombre d'habitants par logement	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		TOTAUX	
	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie
Logements habités par :								
1 personne	2	2	1	1	28	28	31	31
2 —	9	18	8	16	62	124	79	158
3 —	8	24	20	60	69	207	97	291
4 —	14	56	20	80	61	244	95	380
5 —	24	120	21	105	36	180	81	405
6 —	9	54	14	84	25	150	48	288
7 —	4	28	5	35	10	70	19	133
8 —	1	8	4	32	7	56	12	96
9 —	1	9	4	36	6	54	11	99
10 —	»	»	2	20	6	60	8	80
11 —	»	»	2	22	»	»	2	22
12 —	»	»	»	»	1	12	1	12
13 —	»	»	»	»	»	»	»	»
Nombre de logements par immeubles	<u>72</u>	»	<u>401</u>	»	<u>*311</u>	»	<u>484</u>	»
Nombre d'habitants par immeubles	»	319	»	491	»	1.185	»	1.995

* Le recensement est fait sur 311 logements au lieu de 312 réellement occupés, parce qu'une famille (locataire de boutique) occupe deux logements réunis en un seul.

RÉPARTITION DES ENFANTS PAR FAMILLES EN 1911

Indication du nombre d'enfants par famille	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		TOTAUX	
	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie
Familles ayant :								
0 enfant . .	14	»	13	»	87	»	144	»
1 — . .	8	8	20	20	77	77	105	105
2 — . .	18	36	24	48	62	124	104	208
3 — . .	18	54	14	42	36	108	68	204
4 — . .	8	32	13	52	19	76	40	160
5 — . .	4	20	4	20	11	53	19	95
6 — . .	»	»	7	42	6	36	13	78
7 — . .	2	14	2	14	8	56	12	84
8 — . .	»	»	2	16	4	32	6	48
9 — . .	»	»	2	18	»	»	2	18
10 — . .	»	»	»	»	1	10	1	10
11 — . .	»	»	»	»	»	»	»	»
12 — . .	»	»	»	»	»	»	»	»
Total du nombre de familles . .	72	»	101	»	311	»	484	»
Total du nombre d'enfants . .	»	164	»	272	»	574	»	1.010
Moyenne des enfants par familles .	2,28		2,69		1,84		2,09	

RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES

concernant la superficie des logements, le nombre de pièces par immeuble,
le rapport entre la superficie et les prix de location, etc.

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
1. Surface totale des immeubles	4.000 ^{m²}	2.030 ^{m²}	5.629 ^{m²}	8.659 ^{m²}
2. Surface bâtie par immeuble :				
a) au-dessus du sol	750 ^{m²}	1.180 ^{m²}	3.250 ^{m²}	5.180 ^{m²}
b) en sous-sol.	4.000 ^{m²}	4.821 ^{m²}	4.983 ^{m²}	7.804 ^{m²}
3. Superficie moyenne des logements :				
a) logements de 5 pièces	»	»	70 ^{m²}	»
b) logements de 4 pièces	48 ^{m²}	56 ^{m²}	58 ^{m²}	»
c) logements de 3 pièces	48 ^{m²}	50 ^{m²}	48 ^{m²}	»
d) logements de 2 pièces	33 ^{m²}	32 ^{m²}	30 ^{m²}	»
e) logements de 1 pièce	»	»	22 ^{m²}	»
4. Superficie totale des logements.	3.350 ^{m²}	4.996 ^{m²}	14.150 ^{m²}	22.496 ^{m²}
5. Superficie moyenne par pièce d'habitation.	43 ^{m²} 44	45 ^{m²} 81	43 ^{m²} 18	45 ^{m²}
6. Superficie moyenne par tête d'habitant.	40 ^{m²}	40 ^{m²} 32	41 ^{m²} 48	41 ^{m²}
7. Cube d'air total des logements (hauteur des pièces : 2 ^m ,90).	9.715 ^{m³}	14.448 ^{m³}	41.035 ^{m³}	65.198 ^{m³}
8. Cube d'air moyen par pièce d'habitation	39 ^{m³}	45 ^{m³}	44 ^{m³}	44 ^{m³}
9. Nombre total de pièces par immeuble.	249	316	932	1.497
10. Prix moyen de location par pièce d'habitation.	125 ^{fr}	125 ^{fr}	125 ^{fr}	125 ^{fr}
11. Prix moyen de location au mètre carré.	9 ^{fr}	8 ^{fr} 20	8 ^{fr} 50	8 ^{fr} 50
12. Nombre moyen d'habitants par pièce d'habitation.	1,31	1,53	1,32	1,32

ÉTAT DES ATELIERS LOUÉS EN 1911 (Immeuble rue de Prague)

Ateliers loués avec logements communiquants.	20
Ateliers loués à des locataires de logements non communiquants	9
Ateliers loués sans logement.	7
TOTAL DES ATELIERS LOUÉS.	36
NOMBRE TOTAL DES ATELIERS DANS L'IMMEUBLE	36

OBSERVATION. — 5 locataires occupent 2 ateliers réunis en un seul.

MODE DE PAIEMENT DES LOYERS EN 1911

	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE			TOTAUX
	Logements	Logements loués avec boutiques	Logements	Logements loués avec boutiques	Logements	Logements loués avec boutiques	Ateliers	
Paiements à la semaine	15	»	27	»	20	»	6	68
Paiements à la quinzaine	9	»	10	»	38	»	1	58
Paiements au mois . . .	48	»	57	»	244	»	29	378
Paiements par trimestre	»	»	»	5	»	5	»	10
	72		99		307		36	514
	(2 vacants)		(2 Personnel)		(9 vacants) (5 Personnel)			

PROFESSIONS DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS EN 1911 (Chefs de ménage)

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
1. Alimentation (cuisiniers, boulangers, etc.).	»	4	4	8
2. Bâtiment (ouvriers plombiers, peintres, maçons, etc.).	4	1	16	21
3. Bois (ouvriers ébénistes, menuisiers, sculpteurs, tourneurs, etc.).	2	2	63	67
4. Cuirs (ouvriers cordonniers, maroquiniers, selliers, etc.).	2	9	10	21
5. Employés d'administration	3	11	8	22
6. Employés de commerce (comptables, vendeurs, etc.).	8	9	13	30
7. Employés d'octroi	»	1	5	6
8. Garçons de peine, de recettes, de bureau, cochers-livreurs, etc.	6	4	15	25
9. Gardiens de la paix, gardes républicains, etc.	1	3	11	15
10. Industries de la femme (couturières, lingères, modistes, etc.).	3	6	36	45
11. Métaux (mécaniciens, chauffeurs, ajusteurs, monteurs, orfèvre, ciseleur, etc.).	29	17	20	66
12. Postes, télégraphes, téléphones (facteurs, ambulants, employés, etc.).	»	3	17	20
13. Transports (conducteurs, cochers et ouvriers d'omnibus, fiacres, autobus, etc.).	3	2	10	15
14. Transports (personnel des chemins de fer et Métro)	1	3	43	47
15. Typographe	2	12	7	21
16. Vêtements et tissus (tailleurs, teinturiers, tapissiers, etc.).	3	8	14	25
17. Divers (infirmiers, bandagistes, boutonnières, ouvreuses, etc.).	5	6	19	30
TOTAUX	72	101	311	484

PROFESSIONS DES LOCATAIRES D'ATELIERS EN 1911 (Immeuble rue de Prague)

Couturières 2	<i>Report.</i> . . . 24	<i>Report.</i> . . . 33
Dessinateur 1	Malletiers 2	Tourneur 1
Ébénistes à façon . . . 20	Serrurier 1	Imprimeur 1
Électriciens 1	Sculpteurs sur bois. 6	Ciseleur. 1
<i>A reporter.</i> . . . 24	<i>A reporter.</i> . . . 33	TOTAL 36

SALAIRES DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS EN 1911 (Chefs de ménage)

Indication du montant du salaire journalier par journée de travail effectif	Nombre de chefs de ménage ayant déclaré leur salaire journalier			
	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
Ont déclaré un salaire de :				
1 franc par jour	»	»	1	1
2 — — — — —	»	1	3	4
3 — — — — —	1	2	16	19
4 — — — — —	2	1	24	27
5 — — — — —	6	8	48	62
6 — — — — —	12	24	51	87
7 — — — — —	7	11	44	62
8 — — — — —	13	8	27	48
9 — — — — —	4	11	9	24
10 — — — — —	7	9	8	24
11 — — — — —	»	2	2	4
12 — — — — —	3	4	1	8
14 — — — — —	1	»	1	2
Nombre de déclarations faites . .	56 sur 72	81 sur 101	235 sur 311	372 sur 484
Moyenne du salaire par immeuble.	7 ^{fr} 30	7 ^{fr} 34	6 ^{fr} 09	»
Moyenne totale sur l'ensemble des immeubles	»	»	»	6 ^{fr} 39

MALADIES, NAISSANCES, DÉCÈS, MARIAGES DÉCLARÉS EN 1911

	POPINCOURT 319 habitants	BELLEVILLE 491 habitants	PRAGUE 1.185 habitants	TOTAUX 1.995 habitants
I. Maladies contagieuses déclarées:				
1. Angine diphthérique	1	1	»	2
2. Rougeole	3	8	4	15
3. Varicelle	7	»	6	13
4. Scarlatine	»	2	»	2
5. Tuberculose	1	»	6	7
6. Coqueluche	2	1	11	14
TOTAUX	14	12	27	53
II. Naissances				
	2 { 2 garçons 0 fille	4 { 2 garçons 2 filles	16 { 8 garçons 8 filles	22 { 12 garçons 10 filles
III. Décès				
	7	4	1	12
Pourcentage des décès par rap- port à la population	2,19 ‰	0,85 ‰	0,06 ‰	0,60 ‰
IV. Mariages				
	5	6	4	15

ESTIMATION DU REVENU BRUT TOTAL MINIMUM

des Immeubles en exploitation si tous les locaux étaient loués

(Y COMPRIS LA VALEUR LOCATIVE ÉVALUÉE DES SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES SOCIAUX)

NATURE DES LOCAUX	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
Boutiques et logements	41.230 »	67.935 »	195.000 »	304.165 »
Débarras et remises	350 »	476 »	2.000 »	2.826 »
Services généraux et services so- ciaux	2.000 »	3.000 »	14.000 »	19.500 »
REVENU BRUT TOTAL ÉVALUÉ . . .	43.580 »	71.411 »	211.000 »	326.491 »

ÉTAT DES LOCATIONS FAITES AU 31 DÉCEMBRE 1911

et valeur locative totale des immeubles en exploitation

(NON COMPRIS LES LOCAUX AFFECTÉS AUX SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES SOCIAUX)

	LOCATIONS faites au 31 décembre 1911	VACANCES évaluées au 31 décembre 1911	LOGEMENTS affectés au personnel	TOTAUX par nature de locaux	VALEUR LOCATIVE totale par immeuble
	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.
POPINCOURT					
Boutiques	4.600 »	5.400 »	»	10.000 »	} 41.579 75
Logements	30.310 »	920 »	»	31.230 »	
Débarras et remises	349 75	»	»	349 75	
TOTAUX	35.259 75	6.320 »	»	41.579 75	
BELLEVILLE					
Boutiques	28.435 »	»	»	28.435 »	} 68.411 »
Logements	38.705 »	395 »	400 »	39.500 »	
Débarras et remises	476 »	»	»	476 »	
TOTAUX	67.616 »	395 »	400 »	68.411 »	
PRAGUE					
Boutiques	37.463 »	23.000 »	»	60.465 »	} 196.182 80
Logements et ateliers	127.324 70	4.526 80	2.773 80	134.625 30	
Débarras et remises	1.092 50	mémoire	»	1.092 50	
TOTAUX	165.882 20	27.526 80	2.773 80	196.182 80	
TOTAUX GÉNÉRAUX	268.757 95	34.241 80	3.173 80	306.173 55	306.173 55
OBSERVATION. — Les vacances de logements portent uniquement sur des logements réservés pour être loués aux futurs locataires de boutiques.					

VALEUR EN CAPITAL DES IMMEUBLES EN EXPLOITATION

et évaluations du rendement financier minimum à produire par ces immeubles

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	TOTAUX
Surface totale	1.000 ^{m²}	2.030 ^{m²}	5.629 ^{m²}	8.659 ^{m²}
Surface bâtie au-dessus du sol	750 ^{m²}	1.180 ^{m²}	3.250 ^{m²}	5.180 ^{m²}
Surface bâtie en sous-sol	1.000 ^{m²}	1.821 ^{m²}	4.983 ^{m²}	7.804 ^{m²}
Prix total des constructions	Fr. c. 793.604 78	Fr. c. 1.212.965 24	Fr. c. 3.910.000 »	Fr. c. 5.916.570 02
Dont à déduire la dépense d'installation des services généraux et sociaux.	37.416 31	74.312 61	330.000 »	441.428 92
Prix de revient de la construction des locaux destinés à la location	756.488 47	1.138.652 63	3.580.000 »	5.475.141 10
Valeur des terrains achetés à la Ville, payables en 50 annuités.	175.000 »	120.000 »	860.000 »	1.155.000 »
Valeur des terrains achetés à des particuliers, frais d'acquisition et viabilités.	14.158 35	126.248 90	143.579 34	283.986 59
Valeur totale des immeubles en tant que destinés à la location.	945.646 82	1.384.901 53	4.583.579 34	6.914.127 69
Revenu brut minimum devant être produit par l'immeuble, non compris la valeur locative des services généraux.	41.500 »	68.500 »	196.000 »	306.000 »
Soit p. o/o du capital.	4 39	4 94	4 27	4 43
Charges fixes évaluées (y compris la totalité des impôts après 12 ans).	13.900 »	22.000 »	67.500 »	103.400 »
Soit p. o/o du capital.	1 47	1 59	1 47	1 49
Revenu net minimum évalué pour la période du plein des charges, non compris la valeur locative des services généraux.	27.600 »	46.500 »	128.500 »	202.600 »
Soit p. o/o du capital.	2 92	3 36	2 80	2 94
OBSERVATION. — Les indications ci-dessus du revenu brut à produire par les immeubles seront probablement dépassées. Nous n'avons donné que le produit brut minimum à tirer des locaux compris dans les immeubles.				

RENDEMENT FINANCIER PENDANT L'EXERCICE 1911

des immeubles en exploitation, calculé d'après la valeur réelle en capital des immeubles

(Y COMPRIS LA VALEUR TOTALE DES TERRAINS, PAYÉS OU NON PAYÉS, ET DES CONSTRUCTIONS)

	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		TOTAUX	
	Fr.	c.	Fr.	c.	Fr.	c.	Fr.	c.
Valeur des immeubles, y compris valeur totale des terrains et des constructions. . .	945.646	82	1.384.910	53	4.583.579	35	6.914.127	69
Revenu brut en 1911	37.085	60	69.205	50	174.850	30	281.141	40
Soit o/o du capital	3	92	5		3	82	4	07
Charges payées en 1911.	7.175	69	11.195	92	51.740	47	70.112	08
Soit o/o du capital	0	75	0	80	1	12	1	01
Revenu net en 1911.	29.909	91	58.009	58	123.109	83	211.029	32
Soit o/o du capital	3	16	4	19	2	70	3	05

RENDEMENT FINANCIER PENDANT L'EXERCICE 1911

des immeubles en exploitation, calculé en tenant compte de la dépense nette effectuée savoir :

- a) Pour les constructions, de leur valeur totale payée ou évaluée;
- b) Pour les terrains achetés par annuités, du prix réellement amorti (6 annuités payées) et de la dépense réellement payée pour autres terrains acquis ou frais d'acquisition et viabilités.

OBSERVATION. — Il est déduit du revenu net la part d'intérêts comprise dans le paiement de la 6^e annuité.
— Il est fait observer que pour l'immeuble de la rue de Prague, plusieurs boutiques sont encore actuellement vacantes.

	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		TOTAUX	
	Fr.	c.	Fr.	c.	Fr.	c.	Fr.	c.
Valeurs des Immeubles	817.798	63	1.346.095	63	3.772.896	69	5.936.790	95
Revenu net en 1911.	24.906	98	54.579	10	98.524	01	178.009	99
Soit o/o du capital	3	04	4	06	2	61	3	00



13125-5-12.

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE



SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION
du 28 Mai 1913



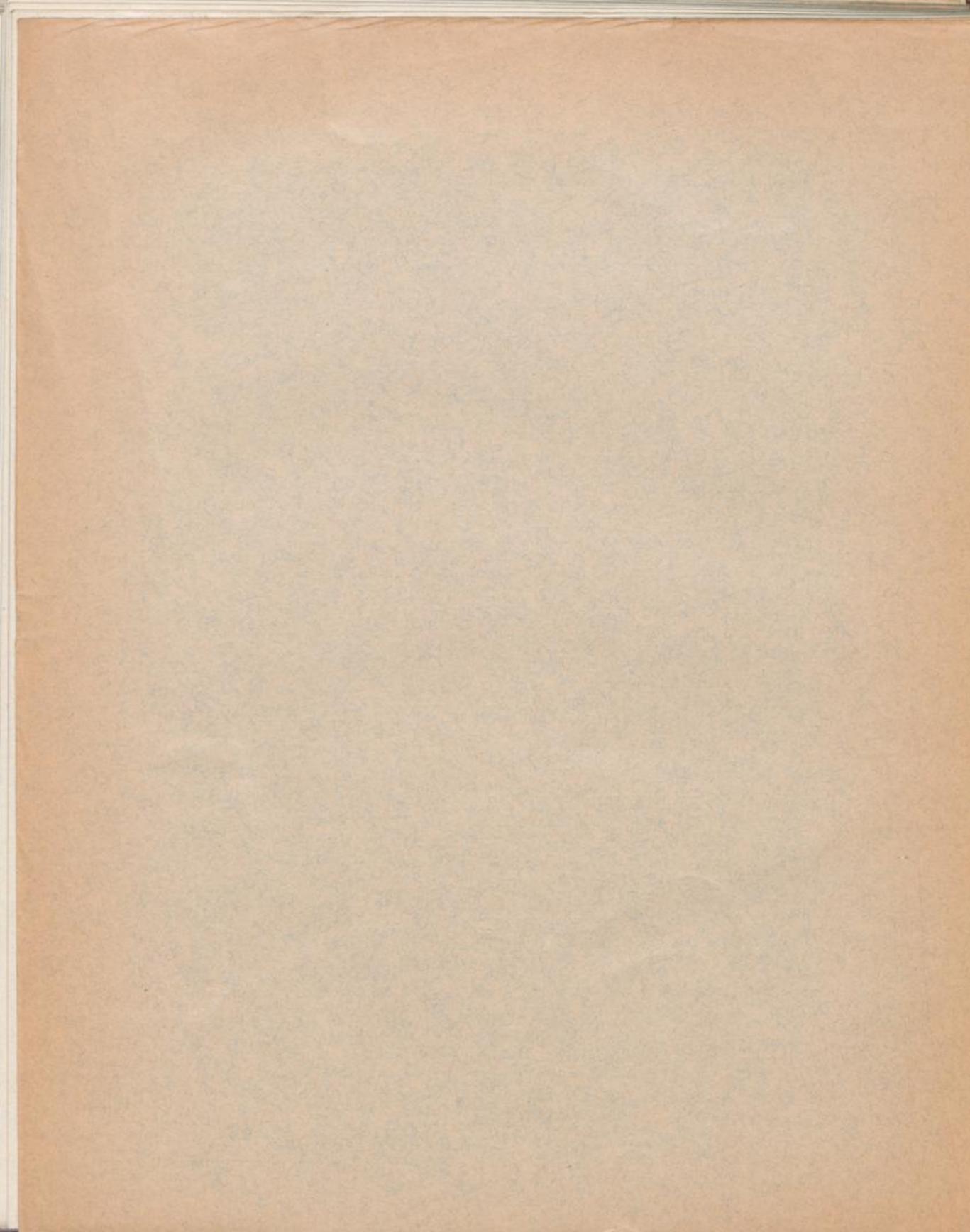
EXERCICE 1912



COMPTE RENDU MORAL ET FINANCIER

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes



FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE



SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION
du 28 Mai 1913



EXERCICE 1912



COMPTE RENDU MORAL ET FINANCIER



RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes

FONDAZIONE ROTHSCHILD

per la promozione delle arti e delle scienze

di cui il presente è il bilancio

per l'anno 1912

presentato al Consiglio di Amministrazione



REDAZIONE DEL BILANCIO

del 27 del 1912

ESERCIZIO 1912

CONTO MORALE E FINANZIARIO

REPORT OF THE PRESIDENT

for the year 1912

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE

FONDATEURS DÉCÉDÉS :

Le Baron ALPHONSE DE ROTHSCHILD.
Le Baron GUSTAVE DE ROTHSCHILD.

MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION DÉCÉDÉS :

MM. GEORGES PICOT. — ÉMILE CHEYSSON. — HENRI MONOD.

COMITÉ DE DIRECTION :

MM. EDMOND DE ROTHSCHILD, *Président et Trésorier.*
ÉDOUARD DE ROTHSCHILD, *Vice-Président.*
JAMES DE ROTHSCHILD, *Secrétaire.*
GASTON GRIOLET.
GEORGES RISLER.
ROBERT DE ROTHSCHILD.
JULES SIEGFRIED.
N.....

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE LA FONDATION :

M. F. SCHNEIDER, 21, rue Laffitte.

ARCHITECTE-CONSEIL :

M. H.-P. NÉNOT, Membre de l'Institut.

ARCHITECTES DE LA FONDATION :

MM. PROVENSAL, DEMIERRE, ASSELINNE, MAJOU, VENTRE, BESNARD.

BUREAUX DE LA FONDATION, 26, rue Laffitte :

M. CASSEL, Inspecteur-Gérant des Immeubles

FOUNDATION ROTHSCHILD

1900

1901

1902

1903

1904

1905

1906

1907

1908

1909

1910

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION DU 28 MAI 1913

EXERCICE 1912

RAPPORT DU PRÉSIDENT

MESSIEURS,

Nous avons l'honneur de vous présenter, en conformité de l'article 12 de nos statuts, le compte rendu moral et financier des travaux de la Fondation pendant l'année écoulée et de soumettre à votre approbation nos comptes de l'exercice 1912.

L'exploitation de nos immeubles en 1912 a été normale, ainsi qu'en témoigne le compte rendu ci-après.

Nous avons mis en location le 1^{er} octobre notre quatrième groupe immobilier, situé dans le quartier de Vaugirard. Nous avons choisi pour locataires dans ce groupe, conformément à sa destination particulière, ceux dont les familles nous apparaissaient comme les plus intéressantes par le nombre de leurs membres. Nous avons à choisir entre 2.285 demandes pour les 206 logements à attribuer.

Nous avons complété les acquisitions de terrains destinés à l'édification de notre cinquième groupe immobilier dans le quartier de Montmartre. Les plans de ce cinquième groupe sont terminés. Les travaux de construction commenceront en 1913.

Notre Fondation a pris part aux pourparlers que les principales Sociétés et Fondations ont engagés avec la Ville de Paris en vue d'une entente, au sujet de l'emploi par l'initiative privée d'une partie des capitaux que la Ville a été autorisée à emprunter pour la construction d'habitations à bon marché. Ces pourparlers se poursuivent encore à l'heure actuelle.

Nous donnons ci-après, en même temps que le compte rendu détaillé de l'exploitation des immeubles en 1912, l'exposé de la situation financière de la Fondation au 31 décembre dernier et les renseignements statistiques complétant ces comptes rendus.

A. - IMMEUBLES EN EXPLOITATION

I. - Immeuble rue du Marché-Popincourt, n° 1

(XI^e ARRONDISSEMENT)

Sur les 74 logements composant l'immeuble, 73 sont occupés au 31 décembre 1912; 2 boutiques sur 5 ont été occupées en 1912; la location d'une troisième a été consentie pour 1913. Les logements sont occupés par 326 personnes, dont 173 enfants.

Quatre congés ont été donnés en 1912, dont trois par des locataires partis en banlieue, et un par un locataire changeant de quartier.

L'état sanitaire est demeuré excellent, ainsi qu'il ressort de l'examen du tableau donné à la page 39. Le nombre des décès a été de trois : un homme de 45 ans (tuberculose), un garçon de 15 ans (méningite), une fille de 2 ans 1/2 (entérite).

Le revenu brut de l'immeuble a été de 37.495 fr. 96 c., sensiblement égal à celui de l'exercice précédent. Les charges ordinaires ont été de 10.254 fr. 24 c., en augmentation sur les charges de l'exercice antérieur. Nous renvoyons, concernant cette augmentation des charges, aux observations présentées à la page 11 du présent rapport.

Le revenu net a donc été de 27.241 fr. 72 c., soit pour un immeuble d'une valeur en capital, y compris valeur du terrain, de

945.646 fr. 82 c. (déduction faite du coût de l'installation des services généraux), un rendement net de 2,88 % du capital.

Si on calcule le revenu net sur la valeur totale de l'immeuble, y compris le coût de l'installation des services généraux, soit sur 982.763 fr. 13 c., en ajoutant par contre au revenu net la valeur locative évaluée des locaux à usage de services généraux, soit 1.500 francs, le rendement net ressortirait à 2,92 % du capital.

L'immeuble ayant été construit sur un terrain dont le prix est payable en cinquante annuités, le calcul du revenu net fait sur le prix de revient réel de l'immeuble au 31 décembre 1912, soit sur un capital de 824.591 fr. 34 c. (représentant le prix des constructions et le montant de sept annuités payées à la Ville de Paris à cette date), et en déduisant du revenu le montant des intérêts compris dans l'annuité payée en 1912, donne le taux de rendement net de 2,70 %.

L'an dernier, le revenu net de l'immeuble avait été de 3,16 %. La diminution du rendement en 1912 est due à l'augmentation des charges qui s'est produite pendant cet exercice, augmentation provenant d'abus signalés à la page 11 du présent rapport, auxquels nous espérons remédier pour 1913.

II. - Immeuble rue de Belleville, n° 117

(XIX^e ARRONDISSEMENT)

Au 31 décembre 1912, les 101 logements composant l'immeuble et toutes les boutiques, sauf une pour laquelle nous avons consenti une résiliation de bail, sont loués. Les logements sont habités par 499 personnes, dont 280 enfants.

Deux congés seulement nous ont été donnés pendant l'année.

État sanitaire parfait. Nous avons eu trois décès : une femme de 76 ans, une femme de 34 ans (tuberculose), une femme de 46 ans (anévrisme).

Le revenu brut de l'immeuble a été de 70.281 fr. 85 c., en légère progression sur 1911. Les charges ordinaires ont été de 16.127 fr. 92 c.

Voir, comme pour l'immeuble précédent, les observations présentées à ce sujet à la page 11 du rapport.

Le revenu net a donc été de 54.153 fr. 93 c., soit pour un immeuble d'une valeur en capital, y compris la valeur du terrain, de 1.384.901 fr. 53 c. (déduction faite du coût de l'installation des services généraux), un rendement net de 3,91 % contre 4,04 l'an dernier.

Calculé sur la valeur totale de l'immeuble, y compris le coût de l'installation des services généraux, soit sur 1.459.214 fr. 14 c., le revenu net, augmenté de la valeur locative évaluée à 2.000 francs des locaux à usage de services généraux, ressortirait à 3,81 %.

Le calcul du revenu net fait sur le prix de revient réel de l'immeuble au 31 décembre 1912, c'est-à-dire en tenant compte du fait qu'une partie des terrains sur lesquels l'immeuble est construit, ont été achetés à la Ville moyennant paiement en cinquante annuités, soit sur 1.352.972 fr. 63 c., donne un rendement de 3,75 %.

**III. - Groupe immobilier, rues de Prague, n° 8. - Théophile-Roussel, n° 7.
Charles-Baudelaire, n° 3. - Emilio-Castelar, n° 9**

(XII^e ARRONDISSEMENT)

L'immeuble compte 321 logements dont 311 sont occupés au 31 décembre 1912, les 10 autres étant maintenus vacants en attendant la complète location des boutiques. Les 36 ateliers de l'immeuble sont loués. Les locations de boutiques sont les mêmes que l'an dernier. Les logements sont habités par 1.199 personnes, dont 597 enfants.

Les congés reçus en 1912 ont été au nombre de 14, dont 6 pour cause de changement de quartier, 6 pour cause de départ en province, 2 pour cause de départ à l'étranger.

L'état sanitaire de ce vaste groupe immobilier, dans lequel, en raison de la diversité de composition et de dimension des logements, sont admises des familles moins nombreuses, alors que les plus grands logements sont cependant réservés de préférence aux familles comptant un grand nombre d'enfants, mais dans lequel en conséquence le sur-

peuplement intensif est évité, est absolument remarquable. Les constatations faites à cet égard par les médecins du dispensaire fonctionnant dans l'immeuble ne permettent pas de douter de l'influence heureuse et rapide que l'hygiène du logement peut produire sur la santé publique.

Il y a eu dans l'immeuble 11 décès sur 1.199 habitants : 2 décès (homme et femme) dus à la vieillesse ; 6 (1 fillette de 9 mois, 4 hommes et 1 femme de 40 à 50 ans) dus à des affections tuberculeuses ; 3 (2 hommes et 1 femme de 40 à 50 ans) dus à des affections cardiaques.

L'usage de la lumière électrique, avec le compteur à paiement préalable, demeure en faveur chez nos locataires. La relève des compteurs à prépaiement a donné pour l'année une recette de 7.303 fr. 10 c., soit une dépense moyenne par ménage de 23 fr. 55 c. pour l'année. Seize locataires ont fait usage du petit moteur électrique pour machine à coudre.

Le revenu brut de l'immeuble a été de 193.370 fr. 95 c. Les charges ont été de 70.043 fr. 87 c. Le revenu net a donc été de 123.327 fr. 08 c., sensiblement égal au revenu net de l'exercice précédent ; soit comme l'an dernier 2,68 %, si l'on calcule le taux de rendement sur la valeur totale de l'immeuble non compris le coût de l'installation des services généraux ; 2,75 %, si on le calcule sur la valeur totale de l'immeuble, y compris le coût de l'installation des services généraux ; 2,55 %, si on le calcule en tenant compte du prix de revient réel de l'immeuble au 31 décembre 1912, c'est-à-dire en tenant compte du fait que le terrain a été acquis de la Ville avec prix payable en cinquante annuités.

IV. - Groupe Immobilier, rues Bargue, n° 9, et Mathurin-Régnier, n° 10

(XV^e ARRONDISSEMENT)

Nous avons ouvert ce groupe à la location en octobre dernier. Nous rappelons qu'il est spécialement destiné au logement des familles nombreuses et se compose presque uniquement de grands logements de quatre et trois pièces. (Se reporter au compte rendu de l'exercice 1911 donnant la description des logements.)

Au 31 décembre 1912, 189 logements sur 206 sont occupés, la location des 17 autres étant provisoirement réservée. Deux boutiques sont louées ainsi que 6 ateliers sur 8. Les logements abritent une population de 1.210 habitants, dont 797 enfants, soit en moyenne 6,40 habitants par logement. Sur les 797 enfants de l'immeuble, 682 sont âgés de moins de 16 ans. La moyenne des enfants dans chaque logement est de 4,21. Sur 189 familles, 127 familles comptent de 4 à 9 enfants. C'est dire que nous avons pleinement rempli le programme que nous nous étions tracé de louer principalement aux familles nombreuses.

Parmi nos locataires on compte environ 25 % d'employés et 75 % d'ouvriers appartenant aux corporations les plus diverses. (*Voir le tableau, p. 35.*) La moyenne des salaires déclarés par les chefs de famille est de 7 fr. 67 c. par jour ouvrable. (*Voir le tableau, p. 36.*)

Nous donnerons l'an prochain seulement un compte rendu d'exploitation de ce groupe dont l'ouverture est trop récente pour donner lieu, dans le présent rapport, à quelque observation intéressante. Disons seulement que le chauffage central des logements, qui a fonctionné depuis le 1^{er} novembre, paraît apprécié des locataires; la redevance de 2 fr. 50 c. par semaine de chauffe, qui leur est demandée pour cet objet, a été régulièrement payée. Nous avons fait dans cet immeuble spécialement destiné aux familles nombreuses un essai de location aux familles de couchettes superposées, pouvant se replier dans la journée, de façon à remédier à l'encombrement produit par la multiplicité des lits. 14 de ces couchettes sont en location.

V. - Détail du Compte d'Exploitation des Immeubles en 1912 et observations résultant de l'examen de ce Compte

Le tableau ci-après donne le détail du compte d'Exploitation de nos immeubles en 1912. (*Voir pp. 12 et 13.*)

Il résulte de l'examen de ce tableau que le produit brut de nos immeubles a été sensiblement le même en 1912 qu'en 1911. Mais en

1912 les charges d'exploitation ont été sensiblement plus fortes qu'en 1911. L'augmentation des charges a porté sur :

1° Les travaux d'entretien des bâtiments, qui se sont élevés :

à Popincourt. . . à Fr. 2.070 88, contre Fr. 1.384 » en 1911 ;

à Belleville. . . à Fr. 3.783 46, contre Fr. 1.688 50 en 1911 ;

à Prague. . . . à Fr. 7.450 79, contre Fr. 5.319 11 en 1911.

2° La consommation d'eau, qui s'est élevée :

à Popincourt. . . à Fr. 2.287 51, au lieu de Fr. 1.028 05 en 1911,

à Belleville. . . à Fr. 2.041 16, au lieu de Fr. 1.093 10 en 1911 ;

à Prague. . . . à Fr. 10.141 30, au lieu de Fr. 6.567 15 en 1911.

L'augmentation que nous constatons ci-dessus de la dépense d'entretien des bâtiments n'est pas pour surprendre ; elle n'est pas excessive, si nous voulons conserver à nos immeubles leur parfait état de propreté et d'entretien. Notons, d'ailleurs, qu'une partie de ces dépenses nous est remboursée par les locataires.

Il n'en est pas de même de la progression considérable dans la consommation de l'eau, que révèlent les chiffres ci-dessus. Elle est due pour la plus grosse part à l'abus de consommation des locataires, et aussi à leur négligence à informer les concierges des fuites, lorsqu'elles se produisent. Afin de remédier à ce double inconvénient, nous avons décidé de généraliser dans tous les logements l'usage du compteur d'eau divisionnaire, et de faire payer intégralement par les locataires, comme les y oblige leur acte de location, les excédents de consommation qui seront révélés par le compteur.

Le calcul des charges ordinaires par immeuble, *non compris les impôts*, nous donnait l'an passé : pour Popincourt 0,60 % du capital, pour Belleville 0,51 % du capital, pour Prague 0,80 % du capital. Le pourcentage en 1912 est : pour Popincourt de 0,83 du capital, pour Belleville de 0,72, du capital, pour Prague de 0,85 du capital. Ne sont pas compris dans les charges ayant servi au calcul de ces pourcentages, ni les frais de gestion générale des immeubles, ni aucune prévision pour impayés et non-valeurs, non plus que pour imprévus d'entretien. Nous en pou-

DÉTAIL DU COMPTE D'EXPLOI

EXERCICE

DÉPENSES				
	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE <small>(2 ans d'exploitation)</small>
I. - Charges ordinaires				
1. Gages et gratifications des concierges et aides. Fr.	2.107 40	2.369 80	12.510 55	2.717 70
2. Dépenses diverses des concierges	162 85	171 95	162 30	»
3. Chauffage des loges	66 65	66 65	350 15	»
4. Fournitures diverses pour nettoyages	444 77	299 74	540 53	»
5. Entretien et relève des compteurs divisionnaires	88 80	73 80	36 60	»
6. Eau	2.287 54	2.041 26	10.141 30	»
7. Gaz	512 70	1.005 30	455 30	15 40
8. Téléphone	»	»	499 90	»
9. Service d'incendie, entretien des tuyaux, sulfure de carbone	»	»	»	»
10. Travaux d'entretien des bâtiments (Immeubles).	386 87	2.071 22	2.479 48	»
11. — — — (Logements).	1.684 01	1.712 24	4.971 31	»
12. Électricité (consommation des locataires et de l'immeuble et dépenses diverses)	»	»	13.584 08	2.919 16
13. Assurances incendie et accidents	98 80	151 45	1.995 60	»
14. Enregistrement de locations verbales	78 35	100 50	337 20	245 05
15. Contributions et taxes municipales	2.335 53	6 064 01	21.979 57	»
TOTAL DES CHARGES ORDINAIRES. . . Fr.	10.254 24	16.127 92	70.043 87	5.897 31
II. - Charges extraordinaires				
1. Part d'intérêts comprise dans le montant de la 6 ^e annuité payée à la Ville (32.663 21).	4.948 97	3.393 58	24.320 66	»
TOTAL DES CHARGES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES PAR IMMEUBLE Fr.	15.203 21	19.521 50	94.364 53	»
TOTAUX DES CHARGES Fr.	129.089 24			5.897 31
	134.986 55			

TATION DES IMMEUBLES

1912

RECETTES

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE <small>(3 mois d'exploitation)</small>
I. - Boutiques				
1. Montant des loyers perçus. Fr.	4.600 »	29.560 45	37.324 70	»
2. Remboursement par les locataires de taxes municipales et divers	192 40	1.040 50	1.194 05	»
II. - Logements et ateliers				
1. Montant des loyers perçus.	30.826 65	37.290 10	129.553 80	21.355 80
2. Paiements accessoires.	465 15	685 60	3.152 55	3.747 75
3. Remboursement de réparations locatives	116 55	533 20	995 35	29 90
4. — de travaux divers par les locataires	»	»	47 45	»
5. Remboursement de consommation d'eau par les ateliers.	»	»	72 10	»
6. Électricité (relève des compteurs des locataires, monte-charges, etc.).	»	»	9.187 10	1.237 50
7. Indemnités payées par les Compagnies d'assurances.	»	»	727 60	»
8. Remboursement par la Ville de Paris de contributions et taxes après dégrèvement	1.295 21	1.172 »	11.116 25	»
RECETTES BRUTES PAR IMMEUBLE. . . Fr.	37.495 96	70.281 85	193.370 95	26.370 95
CHARGES ORDINAIRES PAR IMMEUBLE . . .	10.254 24	16.127 92	70.043 87	5.897 31
RECETTES NETTES PAR IMMEUBLE. . . Fr.	27.241 72	54.153 93	123.327 08	
RECETTES NETTES TOTALES		204.722 73	+	20.473 64
En déduisant la part d'intérêts comprise dans le montant de la 7 ^e annuité payée à la Ville. . .		32.663 21		
RECETTES NETTES TOTALES		172.059 52	+	20.473 64
		192.533 16		

vons conclure, comme l'an dernier, que le pourcentage normal des charges ordinaires, pour des immeubles de parfaite construction comme les nôtres, doit être raisonnablement estimé, y compris les impôts, à environ 2 à 2,50 % du capital.

Le résultat global de notre exploitation en 1912 a été le suivant : pour trois immeubles en exploitation, représentant pour la location un capital d'ensemble 6.914.127 fr. 69 c., nous avons eu un revenu net de 204.722 fr. 73 c., soit 2,96 % du capital.

B. - IMMEUBLES NON ENCORE OUVERTS A L'EXPLOITATION

I. - Groupe immobilier, rues Championnet, n^{os} 219 à 225, Marcadet, n^{os} 248 à 262 et rue de Maistre prolongée

(XVIII^e ARRONDISSEMENT).

Ainsi que nous le disions plus haut, nous avons achevé l'acquisition des propriétés dont les terrains seront affectés à ce nouveau groupe. Nous nous sommes entendus avec la Ville pour le percement, au travers de ces propriétés, d'une rue nouvelle en prolongement de la rue de Maistre.

L'ensemble des terrains achetés représente une superficie de 11.883 mètres carrés. Le sol de la rue emprunte une superficie de 1.326^m2,18. Sur les 10.556^m2,82 restants, 7.693^m2,32 situés d'un même côté de la voie nouvelle à ouvrir sont affectés à la construction du nouveau groupe immobilier ; nous n'avons pas encore décidé de l'affectation ultérieure des 2.863^m2,50 situés de l'autre côté de la voie nouvelle. Nous estimons que le prix du terrain, rue faite, y compris tous frais d'expropriation de locataires et tous frais d'acquisition, ressortira à 150 francs le mètre environ.

Pendant l'exercice 1912, nous avons étudié les plans de construction de ce groupe, qui sera le plus important de ceux appartenant actuellement à la Fondation. Il comprendra environ 420 logements, des ateliers,

des boutiques, un lavoir public, un établissement de bains publics et divers services généraux. La construction commencera en 1913.

II. - Propriété à Clichy-sous-Bois (Seine-et-Oise)

Nous réservons encore notre décision concernant l'utilisation de cette propriété.

C. - EXPLOITATION DES SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES SOCIAUX

Nous rappelons, comme nous l'avons expliqué dans les rapports précédents, que ces services doivent être considérés comme ayant le caractère d'une œuvre annexe à notre œuvre d'habitations à bon marché; nous avons organisé cette œuvre à titre d'expérience et elle ne peut aucunement être considérée, tout au moins en ce qui concerne les services sociaux, comme susceptible de rémunérer les capitaux qui y sont engagés.

I. - Lavoirs. - Bains et Bains Douches

Lavoirs. — Nous avons signalé, l'an dernier, les résultats défectueux que nous donnait l'exploitation des lavoirs, en raison notamment du trop bas prix des tarifs, et aussi parce que les lavoirs étaient insuffisamment fréquentés par les familles. La mesure que nous avons prise d'imposer l'usage du lavoir aux locataires a eu pour effet d'augmenter l'activité de ces services. Elle nous a révélé d'autre part que leur mode d'exploitation par des agents salariés, qui ne sont pas intéressés à une exploitation économique, devait être modifié. Il nous est apparu clairement qu'un lavoir, organisé industriellement comme le sont nos établissements, avait besoin d'être mené commercialement et ne pouvait qu'être une charge onéreuse sous la direction d'un fonctionnaire irresponsable; qu'il fallait, en conséquence, lorsque les emplace-

ments s'y prêtent, donner à ces établissements l'organisation et l'outillage permettant de les exploiter commercialement.

Nous avons décidé, antérieurement déjà, d'appliquer ces principes au lavoir de notre nouveau groupe immobilier de la rue Bargue. Ce lavoir, dont l'exploitation ne commencera qu'en juin prochain, a été construit pour être exploité comme lavoir public. Il comporte soixante-dix places. Organisé avec tous les perfectionnements les plus modernes, il donnera satisfaction au vœu formulé si souvent par les hygiénistes de voir enfin se créer des lavoirs publics qui ne soient pas des foyers de contagion nuisibles à la santé publique. Nous l'avons affermé à un concessionnaire à un prix de location annuel qui rémunère, à un taux que nous avons jugé suffisant, surtout pour un premier essai, le capital de premier établissement que nous y avons engagé; nous sommes ainsi garantis, en tous cas, contre les pertes que nous vaudraient les négligences probables d'une régie même intéressée. Par le cahier des charges imposé au concessionnaire, il s'engage à recevoir nos locataires de préférence à tous autres clients et à leur faire une réduction de prix de 15 o/o sur le tarif appliqué à la clientèle, lequel doit être le tarif courant des lavoirs de Paris. Par contre, l'usage du lavoir est rendu obligatoire pour nos locataires au moyen du minimum de dépense mensuelle qui leur est imposé pour cet objet, savoir : 5 francs par mois pour les locataires de logements de 4 pièces; 4 francs par mois pour les locataires de logements de 3 pièces; 3 francs par mois pour les locataires de logements de 2 pièces.

Pour les lavoirs existant dans nos immeubles antérieurement construits, ceux des immeubles de Popincourt et Belleville ont des dimensions et un outillage trop restreints pour qu'il soit possible de les ouvrir au public. En ce qui concerne le lavoir de la rue de Prague, qui compte quarante places, nous avons décidé sa transformation en vue d'y pouvoir admettre le public dans des conditions analogues à celles que nous avons appliquées à l'établissement de la rue Bargue. Les travaux de transformation seront terminés vers juillet prochain. Nous espérons ainsi pouvoir affermer ce lavoir et nous garantir en tous cas, sinon en 1913 au moins dans l'avenir, contre des déficits aussi importants que celui relevé pour l'exercice 1912.

On trouvera à la page 20 le détail du compte d'exploitation des lavoirs en 1912.

Bains et Bains-Douches. - Nous constatons une progression très marquée dans l'utilisation de ces services.

A *Popincourt*, il a été pris dans l'année 1.125 bains et 1.613 douches, soit une moyenne de 8,37 ablutions par habitant dans l'année.

A *Belleville*, il a été donné 1.914 bains et 463 bains-douches. L'établissement ayant dû être réorganisé n'a pas fonctionné tout à fait régulièrement en 1912. Sa réorganisation nous assure pour 1913 une fréquentation plus suivie que précédemment.

Rue de Prague, il a été donné dans l'année 8.454 bains et 8.740 bains-douches, soit une moyenne de 14,34 ablutions par habitant pour l'année. L'établissement sera rendu public comme le lavoir dont il dépend, et affermé, si possible, avec le lavoir à un concessionnaire.

Rue Bargue, l'établissement public de bains et bains-douches ne sera ouvert au public qu'en juin prochain.

Notons que le rendement financier des bains et bains-douches ne peut être rémunérateur pour la Fondation, au prix très bas (0 fr. 10 c. pour les bains-douches et 0 fr. 25 c. pour les bains) que nous demandons à nos locataires.

II. - Chambres mortuaires

Pas d'observations à présenter. Elles sont utilisées chaque fois qu'un décès se produit dans une famille.

III. - Garderies enfantines. - Écoles de garde

La fréquentation de la Garderie et de l'École de garde de la rue de Prague a été la même que les années précédentes. Leur valeur éducative, leurs résultats sur la tenue physique et morale des enfants nous satisfont pleinement. Nous ne pouvons que renvoyer à ce sujet aux explications déjà données dans les rapports précédents.

Une Garderie infantine et une École de garde ont été organisées rue Bargue. Elles ont été ouvertes, le 1^{er} janvier 1913, avec grand succès.

Voir à la page 21 le détail du compte d'exploitation des Garderies et École de garde en 1912.

IV. - Dispensaires

Dispensaire rue de Prague. — Le dispensaire de la rue de Prague a donné 322 consultations d'adultes, dont 61 consultations pour femmes, 48 pour hommes, 142 pour jeunes filles et fillettes, 71 pour jeunes gens et garçonnets. Sur ce nombre, 63 personnes nouvelles se sont présentées à la consultation pendant l'année, soit 63 fiches sanitaires nouvellement constituées. Les maladies observées à la consultation d'adultes ont été les suivantes :

Maladies contagieuses : varicelle 2, oreillons 7, coqueluche 3, rougeole 9, érysipèle 1.

Maladies diverses : bronchites aiguës simples 27, gripes 2, tuberculoses diverses 3, angines et amygdalites 25, chlorose et anémie 12, affections cardiaques 4, albuminurie 3, neurasthénie, fatigue générale 10, rhumatisme subaigu ou chronique 4, otites 6, coryza 11, affections de la peau 8, adénites 10, abcès 6, rachitisme 5, plaies, traumatismes 10, brûlures 4, affections des voies digestives 28. En plus, divers cas isolés d'affections diverses.

La consultation des nourrissons a donné lieu à 380 consultations et pesées. Neuf nouveau-nés (4 garçons et 5 filles) ont été amenés à la consultation. Deux cas de maladie contagieuse ont été relevés (un cas de rougeole et un cas d'oreillon). Les maladies diverses observées à la consultation de nourrissons ont été les suivantes : 1 gastro-entérite, 2 cas de diarrhée verte, 2 cas de diarrhée jaune, 6 bronchites aiguës simples, 5 cas d'affection de la peau, 1 cas de rachitisme.

Huit vaccinations ont été faites par le dispensaire, dont sept avec succès.

L'examen des enfants de la garderie infantine a porté sur

12 enfants. Pour l'envoi en colonies de vacances, le dispensaire a eu à examiner 50 filles et 50 garçons.

Le compte rendu ci-dessus révèle le parfait état sanitaire du groupe immobilier de la rue de Prague en 1912.

Le dispensaire a coûté en 1912 2.496 fr. 93 c. (*Voir le détail du compte page 21.*)

Dispensaire rue Bargue. — Il a été ouvert le 1^{er} janvier 1913. Rappelons que ce dispensaire est organisé sur le modèle de celui de la rue de Prague. Une chambre pour les accouchements et un petit hôpital privé d'isolement pour le cas d'épidémie y sont adjoints.

V. - Cuisines ménagères

La cuisine ménagère de la rue de Prague a vendu 151.981 portions, contre 182.527 en 1911, soit une moyenne de 498 portions par jour, contre 598 l'année précédente.

Les denrées achetées nous ont coûté 33.533 fr. 30 c. et ont été revendues 40.011 fr. 20 c., soit sur la revente un bénéfice d'environ 5 centimes par portion. Ce bénéfice de 5 centimes par portion, pour couvrir nos frais généraux, devrait être réalisé sur 1.000 à 1.200 portions par jour, alors que nous n'en avons vendu que 500 environ en 1912.

On trouvera à la page 21 le détail du compte d'exploitation.

Rue Bargue une cuisine ménagère a été organisée. Elle ouvrira en mai 1913.

VI

Nous donnons ci-après le compte rendu de l'exploitation en 1912 de nos Services généraux et sociaux.

DÉTAIL DU COMPTE D'EXPLOITATION

des Services Généraux et Services Sociaux (Exercice 1912)

I. - LAVOIRS ET BAINS

	DÉPENSES			RECETTES		
	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE
1. Gages du buandier et de ses aides, et gratifications Fr.	4.770 05	2.277 60	6.947 40	2.771 45	3.324 55	40.306 25
2. Logements du buandier et des aides	477 70	279 80	837 50	866 80	1.521 75	3.225 55
3. Charbon	2.714 45	3.927 85	17.719 75	440 05	553 35	3.281 05
4. Eau	4.144 24	1.344 04	5.169 25			
5. Électricité	»	»	1.340 87			
6. Air comprimé	49 20	»	4.443 85	4.078 30	5.399 65	16.842 85
7. Achat de fournitures	2.723 41	3.323 81	6.952 71	563 01	247 46	976 09
8. Assurances accidents	58 60	58 65	235 75			
9. Entretien des locaux et du matériel	790 96	1.271 17	3.593 87			
TOTAL DES DÉPENSES	9.422 31	12.482 92	44.240 95			
TOTAL DES RECETTES	4.641 31	5.647 11	17.788 94	4.641 31	5.647 11	17.788 94
EXCÉDENT DE DÉPENSES	4.781 »	6.835 81	26.452 01*			
				TOTAL DU COMPTE DE RECETTES Fr.		

*Y compris la dépense de fourniture de vapeur à la cuisine ménagère et de chauffage des services généraux.

II. - DISPENSAIRE MÉDICAL, GARDERIE ENFANTINE, ÉCOLE DE GARDE

DÉPENSES		RECETTES	
1. Dispensaire médical. Fr.	2.639 83	1. Dispensaire médical. Fr.	143 »
2. Garderie enfantine	5.575 17	2. Garderie enfantine	403 »
3. École de garde et enseignement ménager.	18.956 58	3. École de garde.	4.243 »
TOTAL DES DÉPENSES Fr.	27.471 58	TOTAL DES RECETTES Fr.	4.789 »
TOTAL DES RECETTES	4.789 »		
EXCÉDENT DE DÉPENSES. Fr.	25.382 58		

III. - CUISINE MÉNAGÈRE

DÉPENSES		RECETTES	
1. Gages et gratifications du personnel Fr.	13.216 »	1. Vente de portions. Fr.	40.011 20
2. Logements du personnel.	720 »	2. Vente de vaisselle.	142 60
3. Gaz, Électricité	2.895 98	TOTAL DES RECETTES Fr.	40.153 80
4. Achat de denrées (viande, épicerie, légumes, etc.).	33.533 30	Marchandises en magasin	545 90
5. Dépenses diverses.	583 62	TOTAL DU COMPTE DE RECETTES. Fr.	40.699 70
6. Assurances, contributions	408 53		
7. Entretien des locaux.	1.436 86		
TOTAL DES DÉPENSES Fr.	52.494 29		
TOTAL DES RECETTES	40.699 70		
EXCÉDENT DE DÉPENSES Fr.	11.794 59		

D. - BILAN AU

ACTIF	
BANQUIERS	Fr. 5.728.226 57
IMMEUBLES :	
a) Terrains acquis de la Ville de Paris :	
Prix de l'acquisition	Fr. 4.153.000 »
Reste dû après paiement de la	
7 ^e annuité	1.076.538 96
Amortissement effectué à ce jour Fr.	<u>78.461 04</u> 78.461 04
b) Achats de terrains et frais	2.389.350 33
c) Constructions et installations diverses	8.287.939 01
	} 10.755.750 38
FONDS DE CAISSE	3.000 »
FOURNITURES EN MAGASIN	2.332 46
<hr/>	
	Fr. 16.489.309 41

31 DÉCEMBRE 1912

PASSIF

FONDS INITIAL.	Fr. 10.000.000 »
ŒUVRE DES LOYERS (FONDATION BARON ET BARONNE JAMES DE ROTHSCHILD)	4.000.000 09
FONDATION GUSTAVE DE ROTHSCHILD	1.000.000 »
LOYERS D'AVANCE (BOUTIQUES)	28.622 50
DÉPOTS DE GARANTIE	21.559 10
CRÉDITEURS DIVERS	4.345 50
RÉSERVE STATUTAIRE.	125.393 84
PRODUIT DES EXERCICES ANTÉRIEURS.	1.128.544 87
PRODUIT DE L'EXERCICE 1912.	180.843 51
	Fr. 16.489.309 41

Le Bilan ci-dessus comporte les explications suivantes :

A l'**Actif**, le chapitre « Acquisition de Terrains et Frais » s'est augmenté de 1.579.180 fr. 09 c., montant, au 31 décembre 1912, des sommes déboursées pour acquisitions de terrains rue Marcadet et rue Championnet, ainsi que pour frais accessoires à cette acquisition.

La répartition par immeuble des sommes dépensées au compte **Immeubles**, qui figurent à l'actif du Bilan est la suivante :

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	MARCADET	CLICHY-SOUS-BOIS	TOTAUX
Amortissement sur terrains acquis de la Ville de Paris (7 annuités payées)	41.888 02	8.151 79	58.421 23	»	»	»	78.461 04
Prix de terrains et frais d'acquisition	14.158 35	126.248 90	143.579 34	433.195 35	1.579.180 09	92.988 30	2.389.350 33
Dépenses de constructions et installations	798.544 97	1.218.571 94	3.676.367 90	2.594.398 45	55 75	»	8.287.939 01
TOTAL des sommes payées au 31 décembre 1912	824.591 34	1.352.972 63	3.878.368 47	3.027.593 80	1.579.235 84	92.988 30	10.755.750 38

Au **Passif**, nous avons ouvert deux chapitres nouveaux : 1° le chapitre **Œuvre des Loyers** (*Fondation baron et baronne James de Rothschild*), dont nous avons, l'an dernier, fait connaître l'origine ; rappelons que la Fondation a accepté la mission d'assurer à perpétuité une distribution annuelle de 100.000 francs de secours de loyers sur les revenus à provenir de cette fondation ; 2° le chapitre **Fondation Gustave de Rothschild**, doté du legs d'un million de francs fait à la Fondation par notre très regretté Président.

Il résulte des énonciations du Bilan que le capital de la Fondation, au 31 décembre 1912, est le suivant :

Fonds initial	Fr.	10.000.000	»
Œuvre des loyers.		4.000.000	09
Fondation Gustave de Rothschild		1.000.000	»
Réserves		1.434.782	22
		<hr/>	
TOTAL.	Fr.	16.434.782	31
		<hr/>	

E. - COMPTE D'EXPLOITATION

Le compte d'exploitation en 1912, que nous donnons ci-après, se solde par un excédent de recettes de 180.843 fr. 51 c.

COMPTE D'EXPLOITATION

DÉPENSES		
Frais généraux :		
Agence d'architecture, frais d'administration, études, expositions, imprimés, etc.	Fr.	92.112 64
(Euvre des loyers (Fondation Baron et Baronne James de Rothschild). Fr.		100.000 »
Immeubles :		
Charges payées en 1911 :		
Popincourt.	Fr. 13.203 21	
Belleville.	19.521 50	
Prague.	94.364 53	
Bargue.	5.897 31	
		<u>134.986 55</u>
Services généraux et services sociaux :		
Popincourt. Lavoir et bains	Fr. 9.422 31	
Belleville. Lavoir et bains.	12.482 92	
Prague. {	Lavoir et bains, chauffage des différents services	44.240 95
	Dispensaire, garderie enfantine, école de garde, enseignement ménager	27.171 58
	Cuisine ménagère	32.494 29
		<u>145.812 05</u>
EXCÉDENT DES RECETTES		Fr. 180.843 51
	Fr.	<u>653.754 75</u>

AU 31 DÉCEMBRE 1912

RECETTES

Intérêts en banque Fr. 255.668 98

Immeubles :

Recettes brutes en 1911 :

Popincourt Fr. 37.495 96
Belleville 70.281 85
Prague 193.370 95
Bargue 26.370 95

327.519 71

Services généraux et services sociaux :

Popincourt. Lavoir et bains Fr. 4.641 31
Belleville. Lavoir et bains 5.647 14
 { Lavoir et bains 17.788 94
 { Dispensaire 143 »
Prague. { Garderie enfantine 403 »
 { École de garde 1.243 »
 { Cuisine ménagère 40.699 70

70.566 06

653.754 75

F. - PROPOSITIONS DE RÉOLUTIONS

Nous vous demandons de bien vouloir approuver nos comptes de l'exercice 1912.

Notre compte d'exploitation se soldant par un bénéfice de 180.843 fr. 51 c., nous vous proposons d'attribuer le dixième de ce produit, soit 18.084 fr. 35 c. à la Réserve statutaire, et d'ajouter le solde, soit 162.759 fr. 16 c., au Produit des exercices antérieurs.

RÉSOLUTIONS

adoptées par le Comité de direction

Le Comité remercie M. le Président de la communication des comptes de l'exercice 1912. Ces comptes sont approuvés.

Il décide, sur le produit de l'exercice 1912, d'attribuer à la Réserve statutaire la somme de 18.084 fr. 35 c., et d'ajouter le solde de ce produit, soit 162.759 fr. 16 c., au Produit des exercices antérieurs.

En conséquence, au 1^{er} janvier 1913, le compte de « Réserve statutaire » sera porté à 143.478 fr. 19 c., et le compte « Produit des Exercices antérieurs » sera porté à 1.291.304 fr. 03 c.



RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES
concernant les immeubles en exploitation

DÉNOMBREMENT DES DIVERSES NATURES DE LOGEMENTS ET au 31

Désignation des immeubles	POPINCOURT					BELLEVILLE				
	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements
COMPOSITION DES LOGEMENTS	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
		Frs.					Frs.			
1. Logements de 5 pièces (4 chambres, cuisine, entrée, W.-C.) et une cave	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»
2. Logements de 4 pièces (3 chambres, cuisine, entrée, W.-C.) et une cave	40	473	40	201	5,02	24	461	24	139	5,79
3. Logements de 3 pièces (2 chambres, cuisine, entrée, W.-C.) et une cave	21	407	20	88	4,40	66	389	66	329	4,98
4. Logements de 2 pièces (1 chambre, cuisine, entrée, W.-C.) et une cave	13	290	13	37	3	11	277	11	31	2,81
5. Logements de 1 pièce (1 chambre, cuisine ou office, avec ou sans entrée, W.-C.), réservés aux femmes célibataires ou veuves	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»
TOTAUX par immeubles	74	422	73	326	4,46	101	394	101	499	4,92
Récapitulation pour l'ensemble des immeubles au										
OBSERVATION : Les logements non occupés sont uniquement ceux réservés										

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR NATURE DE LOGEMENTS

décembre 1912

PRAGUE					BARGUE					RÉCAPITULATION PAR CATÉGORIES DE LOGEMENTS					
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6
Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne d'habitants par nature de logements	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Prix moyen du loyer annuel par habitant
	Frs.					Frs.					Frs.				Frs.
14	514	42	76	6,33	»	»	»	»	»	14	514	42	76	6,33	81 »
42	484	39	240	6,15	104	506	97	655	6,75	210	490	200	1235	6,17	79,30
172	379	167	675	4,04	96	403	86	526	6,1	355	388	339	1618	4,77	81 »
54	275	54	148	2,74	6	280	6	29	4,83	84	278	84	245	2,91	95,31
39	201	39	60	1,53	»	»	»	»	»	39	201	39	60	1,53	130,65
321	357	341	4199	3,85	206	451	189	1210	6,40						
31 décembre 1912.										702	398	674	3234	4,79	82,90

provisoirement jusqu'à complète location des boutiques de l'immeuble.

DÉNOMBREMENT DE LA POPULATION HABITANT LES LOGEMENTS au 31 décembre 1912

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES		POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	TOTAUX
		(74 logements) 73 logements occupés	(101 logements) 101 logements occupés	(321 logements) 311 logements occupés	(206 logements) 189 logements occupés	(702 logements) 674 logements occupés
Ménages	Hommes	59	91	233	177	560
	Femmes	59	91	233	177	560
Hommes chefs de famille.	Célibataires	2	»	3	»	5
	Veufs	5	4	8	3	20
	Divorcés	»	»	»	»	»
Femmes chefs de famille.	Célibataires	»	1	30	»	31
	Veuves	7	5	33	7	52
	Divorcées	»	»	3	2	5
Personnes adultes autres que les chefs de famille.		21	27	59	47	154
NOMBRE TOTAL DES ADULTES		153	219	602	413	1.387
Garçons	de moins de 16 ans	48	84	201	333	666
	de plus de 16 ans	34	44	98	58	234
* Filles	de moins de 16 ans	61	108	186	349	704
	de plus de 16 ans	30	44	112	57	243
NOMBRE TOTAL DES ENFANTS		173	280	597	797	1.847
POPULATION TOTALE		326	499	1.199	1.210	3.234
Moyenne des habitants par logement		4,46	4,94	*4,15 3,85	6,40	4,80

* Ce chiffre représente la moyenne établie sans tenir compte des logements de cet immeuble réservés à des femmes célibataires ou veuves vivant de leur travail manuel. En faisant entrer en compte ces logements, la moyenne des habitants par logement n'est plus que de 3,85.

REPARTITION DE LA POPULATION PAR LOGEMENTS EN 1912

Indication du nombre d'habitants par logement	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		BARGUE		TOTAUX	
	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie
Logements habités par :										
1 personne .	2	2	1	1	28	28	»	»	31	31
2 — .	6	12	7	14	58	116	»	»	71	142
3 — .	12	36	18	54	71	213	4	12	105	315
4 — .	14	56	22	88	54	216	9	36	99	396
5 — .	24	120	20	100	38	190	32	160	114	570
6 — .	9	54	15	90	30	180	66	396	120	720
7 — .	3	21	4	28	13	91	38	266	58	406
8 — .	2	16	7	56	6	48	27	216	42	336
9 — .	1	9	4	36	6	54	8	72	19	171
10 — .	»	»	4	40	5	50	4	40	10	100
11 — .	»	»	2	22	»	»	»	»	2	22
12 — .	»	»	»	»	»	»	1	12	1	12
13 — .	»	»	»	»	1	13	»	»	1	13
Nombre de logements par immeubles .	73	»	101	»	*340	»	189	»	673	»
Nombre d'habitants par immeubles .	»	326	»	499	»	1.199	»	1.240	»	3.234

* Le recensement est fait sur 310 logements au lieu de 311 réellement occupés, parce qu'une famille (locataire de boutique) occupe deux logements réunis en un seul

RÉPARTITION DES ENFANTS PAR FAMILLES EN 1912

Indication du nombre d'enfants par famille	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		BARGUE		TOTAUX	
	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie
Familles ayant :										
0 enfant . .	40	»	11	»	83 (1)	»	1	»	403	»
1 — . .	41	41	20	20	73	73	4	4	408	408
2 — . .	19	38	25	50	61	122	14	28	119	238
3 — . .	18	54	13	39	40	120	43	129	114	342
4 — . .	9	36	15	60	21	84	53	212	98	392
5 — . .	3	15	2	10	14	70	39	193	58	290
6 — . .	2	12	9	54	6	36	22	132	39	234
7 — . .	1	7	3	21	7	49	8	56	19	133
8 — . .	»	»	1	8	4	32	4	32	9	72
9 — . .	»	»	2	18	»	»	1	9	3	27
10 — . .	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»
11 — . .	»	»	»	»	1	11	»	»	1	11
Total du nombre de familles . . .	<u>73</u>	»	<u>101</u>	»	<u>310</u>	»	<u>189</u>	»	<u>673</u>	»
Total du nombre d'enfants . .	»	<u>473</u>	»	<u>280</u>	»	<u>597</u>	»	<u>797</u>	»	<u>1.847</u>
Moyenne des enfants par familles .	2,37		2,77		1,92 (2)		4,21		2,74	

(1) Sont compris dans ce chiffre les 39 logements réservés aux femmes célibataires ou veuves.
(2) La moyenne se trouve diminuée en raison de l'observation ci-dessus.

PROFESSIONS DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS EN 1912 (Chefs de ménage)

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	TOTAUX
1. Alimentation (cuisiniers, boulangers, etc.)	3	2	6	10	21
2. Bâtiment (ouvriers plombiers, peintres, maçons, etc.)	3	4	7	8	22
3. Bois (ouvriers ébénistes, menuisiers, sculpteurs, tourneurs), etc	3	1	66	11	81
4. Cuirs (ouvriers cordonniers, maroquiniers, selliers, etc.)	2	9	6	2	19
5. Employés d'administration	1	8	16	15	40
6. Employés de commerce (comptables, vendeurs, etc.)	15	10	18	32	75
7. Employés d'octroi	»	1	4	1	6
8. Garçons de peine, de recettes, de bureau, cochers-livreurs, etc.	7	6	11	17	41
9. Gardiens de la paix, gardes républicains, etc.	1	4	8	2	15
10. Industries de la femme (couturières, lingères, modistes, etc.)	5	6	39	5	55
11. Métaux (mécaniciens, chauffeurs, ajusteurs, monteurs, orfèvre, ciseleur, etc.)	26	19	28	17	90
12. Postes, télégraphes, téléphones (facteurs, ambulants, employés, etc.)	»	4	18	13	35
13. Transports (conducteurs, cochers et ouvriers d'omnibus, fiacres, autobus, etc.)	1	1	4	6	12
14. Transports (personnel des chemins de fer et Métro)	1	3	46	2	52
15. Typographes	1	11	8	7	27
16. Vêtements et tissus (tailleurs, teinturiers, tapissiers, etc.)	1	6	9	28	44
17. Divers (infirmiers, bandagistes, boutonniers, ouvreuses, etc.)	3	6	16	13	38
TOTAUX	73	101	310	189	673

SALAIRES DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS EN 1912 (Chefs de ménage)

Indication du montant du salaire journalier par journée de travail effectif	Nombre de chefs de ménage ayant déclaré leur salaire journalier				
	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	TOTAUX
Ont déclaré un salaire de :					
1 franc par jour	»	»	4	»	4
2 — —	»	1	1	»	2
3 — —	1	2	11	2	16
4 — —	1	1	26	3	31
5 — —	7	10	52	14	83
6 — —	7	15	52	24	98
7 — —	11	14	39	43	107
8 — —	14	11	37	39	101
9 — —	2	9	12	13	36
10 — —	6	10	8	16	40
11 — —	»	3	2	6	11
12 — —	7	4	1	2	14
13 — —	»	1	»	4	5
14 — —	1	»	1	1	3
Nombre de déclarations faites . .	37 sur 73	81 sur 101	243 sur 311	167 sur 189	548 sur 674
Moyenne du salaire par immeuble.	7 ^{fr} 87	7 ^{fr} 56	6 ^{fr} 26	7 ^{fr} 67	»
Moyenne totale sur l'ensemble des immeubles	»	»	»	»	7 ^{fr} 05

ÉTAT DES ATELIERS LOUÉS EN 1912

	PRAGUE	BARGUE
Ateliers loués avec logements communicants.	19	4
Ateliers loués à des locataires de logements non communicants	8	1
Ateliers loués sans logement.	9	1
TOTAL DES ATELIERS LOUÉS.	36⁽¹⁾	6
NOMBRE TOTAL DES ATELIERS DANS L'IMMEUBLE .	36	8

(1) 5 locataires occupent 2 ateliers réunis en un seul.

PROFESSIONS DES LOCATAIRES D'ATELIERS EN 1912

(Immeuble rue de Prague)

Couturière 1	<i>Report.</i> 22	<i>Report.</i> 32
Dessinateur 1	Malletiers 2	Tourneur 1
Ébénistes à façon . 19	Serruriers 2	Imprimeurs 2
Électricien 1	Sculpteurs sur bois. 6	Ciseleur. 1
<i>A reporter.</i> 22	<i>A reporter.</i> 32	TOTAL. 36

Immeuble rue Bargue

Ébéniste 1	<i>Report</i> 3
Tapissier 1	Tailleurs 2
Ferblantier 1	Malletier 1
<i>A reporter</i> 3	TOTAL 6

MODE DE PAIEMENT DES LOYERS EN 1912

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE		BARGUE		TOTAUX
	Logements	Logements	Logements	Ateliers	Logements	Ateliers	
Paievements à la semaine.	40	26	19	3	16	»	74
Paievements à la quinzaine.	13	9	36	1	23	1	83
Paievements au mois.	50	61	252	32	148	5	548
Paievements par trimestre (lo- gements loués avec bouti- ques).	»	5	4	»	»	»	9
	73	101	311	36	189	6	716

STABILITÉ DES LOCATAIRES

Date de l'ouverture à la location.	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE
	Avril 1908	Avril 1908 et Janvier 1910	Juillet 1909	Octobre 1912
Nombre de locataires habitant : depuis 1908	43	49	»	»
— 1909	7	14	258	»
— 1910	6	24	19	»
— 1911	10	5	18	»
— 1912	5	9	16	189
	73	101	311	189

MALADIES, NAISSANCES, DÉCÈS, MARIAGES DÉCLARÉS EN 1912

	POPINCOURT 326 habitants	BELLEVILLE 499 habitants	PRAGUE 1.199 habitants	BARGUE 1.210 habitants	TOTAUX 3.234 habitants
I. Maladies contagieuses déclarées:					
1. Angine diphtérique	1	2	3	»	6
2. Rougeole	3	5	14	»	22
3. Varicelle	»	»	3	»	3
4. Scarlatine	»	1	4	»	5
5. Tuberculose	1	3	3	»	7
6. Typhoïde	1	»	»	»	1
7. Oreillons	»	»	8	»	8
8. Coqueluche	»	»	3	»	3
TOTAUX	6	11	38	»	55
II. Naissances	3 { 0 garçon 3 filles	4 { 2 garçons 2 filles	13 { 7 garçons 6 filles	»	20 { 9 garçons 11 filles
III. Décès	3	3	11	»	17
Pourcentage des décès par rap- port à la population	0,92 %	0,60 %	0,98 %	»	0,84 %
IV. Mariages	3	3	9	»	15

ESTIMATION DU REVENU BRUT TOTAL MINIMUM des Immeubles en exploitation si tous les locaux étaient loués

(Y COMPRIS LA VALEUR LOCATIVE ÉVALUÉE DES SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES SOCIAUX)

NATURE DES LOCAUX	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	TOTAUX
Boutiques et logements	41.230 »	67.935 »	195.000 »	127.800 »	431.965 »
Débarras et remises	350 »	476 »	2.000 »	1.200 »	4.026 »
Services généraux et services so- ciaux	2.000 »	3.000 »	14.000 »	23.000 »	42.000 »
REVENU BRUT TOTAL ÉVALUÉ . . .	43.580 »	71.411 »	211.000 »	152.000 »	477.991 »

ÉTAT DES LOCATIONS FAITES AU 31 DÉCEMBRE 1912

et valeur locative totale des immeubles en exploitation

(NON COMPRIS LES LOCAUX AFFECTÉS AUX SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES SOCIAUX)

	LOCATIONS faites au 31 décembre 1912	VACANCES évaluées au 31 décembre 1912	LOGEMENTS affectés au personnel	TOTAUX par nature de locaux	VALEUR LOCATIVE totale par immeuble
	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.
POPINCOURT					
Boutiques	7.800	3.200 »	»	11.000 »	} 42.279 75
Logements	30.480 »	430 »	»	30.930 »	
Débarras et remises	349 73	»	»	349 73	
TOTAUX.	38.629 75	3.650 »	»	42.279 75	
BELLEVILLE					
Boutiques	28.435 »	»	»	28.435 »	} 68.411 »
Logements	38.703 »	393 »	400 »	39.500 »	
Débarras et remises	476 »	»	»	476 »	
TOTAUX.	67.616 »	393 »	400 »	68.411 »	
PRAGUE					
Boutiques	36.565 »	23.900 »	»	60.465 »	} 196.182 80
Logements et ateliers	127.324 70	4.326 80	2.773 80	134.625 30	
Débarras et remises	1.092 50	mémoire	»	1.092 50	
TOTAUX.	164.982 20	28.426 80	2.773 80	196.182 80	
BARGUE					
Boutiques	4.800 »	23.200 »	»	30.000 »	} 129.153 »
Logements et ateliers	89.953 »	8.000 »	»	97.953 »	
Débarras et remises	1.200 »	»	»	1.200 »	
TOTAUX.	95.953 »	33.200 »	»	129.153 »	
TOTAUX GÉNÉRAUX.	367.180 95	65.671 80	3.173 80	436.026 55	436.026 55
OBSERVATION. — Les vacances de logements portent uniquement sur des logements réservés pour être loués aux futurs locataires de boutiques.					

RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES

concernant la superficie des logements, le nombre de pièces par immeuble,
le rapport entre la superficie et les prix de location, etc.

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	TOTAUX
1. Surface totale des immeubles	1.000 ^{m²}	2.030 ^{m²}	5.629 ^{m²}	6.085 ^{m²} 95	14.744 ^{m²} 95
2. Surface bâtie par immeuble :					
a) au-dessus du sol	750 ^{m²}	1.180 ^{m²}	3.250 ^{m²}	3.000 ^{m²}	8.180 ^{m²}
b) en sous-sol.	1.000 ^{m²}	1.821 ^{m²}	4.983 ^{m²}	4.200 ^{m²}	12.004 ^{m²}
3. Superficie moyenne des logements :					
a) logements de 5 pièces	»	»	70 ^{m²}	»	»
b) logements de 4 pièces	48 ^{m²}	56 ^{m²}	58 ^{m²}	57 ^{m²}	»
c) logements de 3 pièces	48 ^{m²}	50 ^{m²}	48 ^{m²}	46 ^{m²}	»
d) logements de 2 pièces	33 ^{m²}	32 ^{m²}	30 ^{m²}	27 ^{m²}	»
e) logements de 1 pièce	»	»	22 ^{m²}	»	»
4. Superficie totale des logements.	3.350 ^{m²}	4.996 ^{m²}	14.150 ^{m²}	10.022 ^{m²}	32.518 ^{m²}
5. Superficie moyenne par pièce d'habitation.	13 ^{m²} 44	15 ^{m²} 81	15 ^{m²} 18	13 ^{m²} 96	14 ^{m²} 68
6. Superficie moyenne par tête d'habitant.	10 ^{m²}	10 ^{m²} 32	11 ^{m²} 48	7 ^{m²} 60	9 ^{m²} 10
7. Cube d'air total des logements (hauteur des pièces : 2 ^m ,90).	9.715 ^{m³}	14.448 ^{m³}	41.035 ^{m³}	29.064 ^{m³}	94.262 ^{m³}
8. Cube d'air moyen par pièce d'habitation	39 ^{m³}	45 ^{m³}	44 ^{m³}	40 ^{m³}	42 ^{m³}
9. Nombre total de pièces par immeuble.	249	316	932	718	2.215
10. Prix moyen de location par pièce	125 ^{fr}	125 ^{fr}	125 ^{fr}	129 ^{fr}	126 ^{fr}
11. Prix moyen de location au mètre carré.	9 ^{fr}	8 ^{fr} 20	8 ^{fr} 50	9 ^{fr} 25	8 ^{fr} 60
12. Nombre moyen d'habitants par pièce d'habitation.	1,88	2,36	2,06	2,57	2,26

VALEUR EN CAPITAL DES IMMEUBLES EN EXPLOITATION

et évaluations du rendement financier minimum à produire par ces immeubles

	POPINCOURT (7 étages)	BELLEVILLE (7 étages)	PRAGUE (7 étages)	BARGUE (6 étages)	TOTAUX 6 1/2 étages
Surface totale	1.000 ^{m2}	2.030 ^{m2}	5.629 ^{m2}	6.085 ^{m2} 95 ^c	14.744 ^{m2} 95 ^c
Surface bâtie au-dessus du sol	750 ^{m2}	1.180 ^{m2}	3.230 ^{m2}	3.000 ^{m2}	8.180 ^{m2}
Surface bâtie en sous-sol	1.000 ^{m2}	1.821 ^{m2}	4.983 ^{m2}	4.200 ^{m2}	12.004 ^{m2}
Prix total des constructions	Fr. 793.604 78	Fr. 1.212.965 24	Fr. 3.910.000 » <small>total</small>	Fr. 3.325.000 » <small>total</small>	Fr. 9.241.570 02
Dont à déduire la dépense d'installation des services généraux et sociaux	37.116 31	74.312 61	330.000 »	450.000 » <small>total</small>	891.428 92
Prix de revient de la construction des locaux destinés à la location	756.488 47	1.138.652 63	3.580.000 »	2.875.000 » <small>total</small>	8.350.141 10
Valeur des terrains achetés à la Ville, payables en 50 annuités	175.000 »	120.000 »	860.000 »	» »	1.155.000 »
Valeur des terrains achetés à des particuliers, frais d'acquisition et viabilités	14.158 35	126.248 90	143.579 34	433.193 35	717.181 94
Valeur totale des immeubles en tant que destinés à la location	945.646 82	1.384.901 53	4.583.579 34	3.308.195 35	10.222.323 04
Prix de la construction au mètre superficiel à toute hauteur	1000 fr. le mètre	964 fr. le mètre	1100 fr. le mètre	958 fr. le mètre	1020 fr. le mètre
Revenu brut minimum devant être produit par l'immeuble, non compris la valeur locative des services généraux	42.500 »	68.500 »	196.000 »	130.000 »	437.000 »
Soit p. o/o du capital	4 49	4 94	4 27	4 00	4 28
Charges fixes évaluées (y compris la totalité des impôts après 12 ans) . .	13.900 »	22.000 »	67.500 »	42.000 »	145 400 »
Soit p. o/o du capital	1 47	1 59	1 47	1 30	1 42
Revenu net minimum évalué pour la période du plein des charges, non compris la valeur locative des services généraux	28.600 »	46.500 »	128.500 »	90.000 »	293.600 »
Soit p. o/o du capital	3 02	3 36	2 80	2 70	2 86
OBSERVATION. — Les indications ci-dessus du revenu brut à produire par les immeubles seront probablement dépassées. Nous n'avons donné que le produit brut minimum à tirer des locaux compris dans les immeubles.					

RENDEMENT FINANCIER PENDANT L'EXERCICE 1912

des immeubles en exploitation, calculé d'après la valeur réelle en capital des immeubles

(Y COMPRIS LA VALEUR TOTALE DES TERRAINS, PAYÉS OU NON PAYÉS, ET DES CONSTRUCTIONS)

	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		TOTAUX	
	Fr.	c.	Fr.	c.	Fr.	c.	Fr.	c.
Valeur des immeubles, y compris valeur totale des terrains et des constructions. . .	945.646	82	1.384.901	53	4.583.579	34	6.914.127	69
Revenu brut en 1912	37.495	96	70.281	25	193.370	95	301.148	16
Soit o/o du capital	3	96	5	07	4	21	4	36
Charges payées en 1912	10.254	24	16.127	02	70.043	87	96.426	03
Soit o/o du capital	1	08	1	16	1	53	1	40
Revenu net en 1912	27.241	72	54.153	33	123.327	08	204.722	13
Soit o/o du capital	2	88	3	91	2	68	2	96

RENDEMENT FINANCIER PENDANT L'EXERCICE 1912

des immeubles en exploitation, calculé en tenant compte de la dépense nette effectuée savoir :

- a) Pour les constructions, de leur valeur totale payée ou évaluée;
- b) Pour les terrains achetés par annuités, du prix réellement amorti (7 annuités payées) et de la dépense réellement payée pour autres terrains acquis ou frais d'acquisition et viabilités.

OBSERVATION. — Il est déduit du revenu net la part d'intérêts comprise dans le paiement de la 7^e annuité. — Il est fait observer que pour l'immeuble de la rue de Prague, plusieurs boutiques sont encore actuellement vacantes.

	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		TOTAUX	
	Fr.	c.	Fr.	c.	Fr.	c.	Fr.	c.
Valeur des Immeubles.	824.591	34	1.352.972	63	3.878.368	47	6.055.932	44
Revenu net en 1912	22.292	75	50.760	35	99.006	42	172.059	52
Soit o/o du capital	2	70	3	75	2	55	2	84



13395-5-13.

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE



SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION

du 15 Mai 1914



EXERCICE 1913



COMPTE RENDU MORAL ET FINANCIER

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE



SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION
du 15 Mai 1913



EXERCICE 1913



COMPTE RENDU MORAL ET FINANCIER

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Approbation des Comptes

FOUNDATION ROTHSCHILD

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnue comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SIÈGE SOCIAL : 21, RUE LAFFITTE

FONDATEURS DÉCÉDÉS :

Le Baron ALPHONSE DE ROTHSCHILD.
Le Baron GUSTAVE DE ROTHSCHILD.

MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION DÉCÉDÉS :

MM. GEORGES PICOT. — ÉMILE CHEYSSON. — HENRI MONOD.

COMITÉ DE DIRECTION :

MM. EDMOND DE ROTHSCHILD, *Président et Trésorier.*
ÉDOUARD DE ROTHSCHILD, *Vice-Président.*
JAMES DE ROTHSCHILD, *Secrétaire.*
GASTON GRIOLET.
GEORGES RISLER.
ROBERT DE ROTHSCHILD.
JULES SIEGFRIED.
N.....

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE LA FONDATION :

M. F. SCHNEIDER, 21, rue Laffitte.

ARCHITECTE-CONSEIL :

M. H.-P. NÉNOT, Membre de l'Institut.

ARCHITECTES DE LA FONDATION :

MM. PROVENSAL, DEMIERRE, ASSELINNE, MAJOU, VENTRE, BESNARD.

BUREAUX DE LA FONDATION, 26, rue Laffitte :

M. CASSEL, Inspecteur-Gérant des Immeubles

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions

de l'Enfance mondiale et l'éducation

des enfants dans les pays en développement

SIÈGE SOCIAL: 21, RUE LAFFITTE

COMMISSAIRE GÉNÉRAL

M. J. ROTHSCHILD

1, Boulevard de Rothschild

CHAMBRE DE COMMERCE DE PARIS

100, Boulevard de la Chapelle - Paris, France

COMITÉ DE DIRECTION

M. J. ROTHSCHILD, Président

M. J. ROTHSCHILD, Vice-Président

M. J. ROTHSCHILD, Secrétaire

M. J. ROTHSCHILD

M. J. ROTHSCHILD

M. J. ROTHSCHILD

M. J. ROTHSCHILD

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE LA FONDATION

M. J. ROTHSCHILD

RECHERCHEUR

M. J. ROTHSCHILD

INGÉNIEUR DE LA FONDATION

M. J. ROTHSCHILD

BUREAU DE LA FONDATION

100, Boulevard de la Chapelle

FONDATION ROTHSCHILD

pour l'Amélioration des conditions
de l'Existence matérielle des Travailleurs

Reconnus comme Établissement d'utilité publique par Décret du 27 Juillet 1904

SÉANCE DU COMITÉ DE DIRECTION DU 15 MAI 1914

EXERCICE 1913

RAPPORT DU PRÉSIDENT

MESSIEURS,

Conformément à l'article 12 de nos Statuts, nous avons l'honneur de vous présenter le compte rendu moral et financier de la Fondation pendant l'année 1913 et de soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice écoulé.

La lecture de nos compte rendus, d'une année à l'autre, ne peut paraître que monotone et les redites y sont inévitables. Tout au plus, à mesure que notre expérience se complète, pouvons-nous avoir à signaler parfois quelques améliorations dans l'exploitation de nos immeubles. C'est ainsi que, pendant l'exercice écoulé, nous avons été amenés à remédier à certains abus ou négligences imputables à nos locataires, notamment en ce qui concerne les abus de consommation d'eau qui finissaient par grever de façon vraiment excessive notre compte de charges d'exploitation.

L'année 1913 a été la première année complète d'exploitation du groupe de la rue Bargue destiné aux familles nombreuses. Nous n'avons qu'à nous louer de la parfaite tenue des habitants de cet immeuble, particulièrement intéressants par les charges de famille qui les grèvent. Tous les services généraux et services sociaux de ce groupe, auxquels nous avons donné, on le sait, le plus complet développement, ont fonctionné pendant le cours de l'année 1913, à notre entière satisfaction.

Nous avons mis au point les plans de notre cinquième groupe immobilier, celui du quartier Montmartre, dont la construction a commencé dans les dernières semaines de l'année. Les travaux vont se poursuivre avec activité en 1914, facilités par l'éviction définitive des derniers locataires qui occupaient encore certaines parcelles des terrains affectés à ce groupe, et nous espérons que vers la fin de 1915 cet immeuble, le plus important de tous ceux que nous avons construits, sera à la veille de recevoir ses locataires.

A l'occasion des adjudications auxquelles nous venons de procéder pour sa construction, nous avons pu constater une fois de plus la hausse si importante des prix de construction à Paris. D'autre part, le loyer de l'argent se maintient sur le marché des capitaux à un taux très élevé. Ce sont là des conditions peu favorables à l'essor de l'œuvre des habitations à bon marché. En ce qui concerne notre Fondation, nous estimons qu'elle ne pourrait se risquer, aux prix de construction actuels, à étendre son action au moyen de capitaux d'emprunt dont le loyer serait de 4,20 % environ par an. C'est à ce taux, cependant, que, pour le moment du moins, la Ville de Paris offre aux Sociétés de leur consentir des prêts sur l'emprunt de 200 millions qu'elle a été autorisée à contracter en vue de la construction d'habitations à bon marché. Nous sommes d'avis que ces conditions ne nous permettent pas d'user de la faculté d'emprunt mise à notre disposition, et nous attendrons, pour en faire éventuellement usage, que la situation se soit modifiée.

Nous donnons ci-après, comme d'usage, le compte rendu détaillé de l'exploitation des immeubles en 1913, l'exposé de la situation financière au 31 décembre dernier et les renseignements statistiques complétant les comptes rendus.

A. - IMMEUBLES EN EXPLOITATION

I. - Immeuble rue du Marché-Popincourt, n° 1

(XI^e ARRONDISSEMENT)

Les 74 logements composant l'immeuble sont occupés au 31 décembre 1913 ; 4 boutiques sur 5 sont louées. Les logements sont occupés par 344 personnes dont 187 enfants.

Douze congés nous ont été donnés dans l'année.

L'état sanitaire de l'immeuble a été parfait.

Le nombre des décès a été de 7 : 6 décès d'hommes dont 4 (29, 36, 42 et 48 ans) dus à la tuberculose, 1 décès par embolie (50 ans), et 1 par congestion cérébrale (45 ans) ; 1 décès de femme (vieillesse).

Le revenu brut de l'immeuble a été de 40.119 fr. 79 c. Les charges ordinaires ont été de 11.640 fr. 62 c., laissant un revenu net de : 28.479 fr. 17 c., soit un rendement net de 3 % pour un capital de 945.646 fr. 82 c., représentant la valeur de l'immeuble, déduction faite de la dépense d'installation des services généraux.

Si on calcule le revenu net sur la valeur totale de l'immeuble, y compris le coût de l'installation des services généraux, mais en ajoutant par contre au revenu net la valeur locative des locaux affectés à ces services, soit 1.500 francs, le rendement net ressort à 3,03 % du capital.

Ce rendement, déjà très satisfaisant, eût été meilleur encore si les charges d'exploitation eussent été normales. Or, nous avons dû payer un excédent de consommation d'eau, sur l'abonnement forfaitaire en eau de source, de 2.072 fr. 75 c. L'abonnement forfaitaire annuel étant de 673 fr. 50 c., la consommation réelle a été de 2.746 fr. 25 c. Sans ce supplément de dépense, qui ne se reproduira plus à l'avenir, le rendement net eût été de 30.551 fr. 92 c., soit 3,23 % du capital au lieu de 3 %. Voir à ce sujet les observations présentées à la page 14 du présent rapport.

II. - Immeuble rue de Belleville, n° 117

(XIX^e ARRONDISSEMENT)

Les 101 logements de l'immeuble et toutes les boutiques sont loués au 31 décembre 1913. Les logements sont habités par 505 personnes, dont 288 enfants.

Huit congés ont été donnés pendant l'année.

L'état sanitaire a été excellent. Les décès ont été au nombre de 3 : 2 fillettes, l'une de 7 ans (méningite), l'autre de 10 ans (tuberculose), et 1 garçon de 13 mois (bronchite).

Le revenu brut de l'immeuble a été de 69.913 fr. 80 c. Les charges ordinaires ont été de 17.611 fr. 60 c. Le revenu net a donc été de 52.302 fr. 20, soit un rendement net de 3,78 % pour un capital de 1.384.901 fr. 53 c., représentant la valeur de l'immeuble, déduction faite de la dépense d'installation des services généraux.

Si on calcule le revenu net sur la valeur totale de l'immeuble, y compris le coût de l'installation des services généraux, mais en ajoutant par contre au revenu net la valeur locative des locaux affectés à ces services, soit 3.000 francs, ce rendement net ressort à 4,18 % du capital.

L'excédent de consommation d'eau sur le montant de l'abonnement forfaitaire (841 fr. 50 c. par an) ayant été de 2.080 fr. 55 c., le rendement net eût été de 54.382 francs, soit 4,11 % du capital au lieu de 3,78 %, si cet abus n'eût pas existé. (Voir observations à ce sujet page 14 du rapport.)

III. - Groupe immobilier, rues de Prague, n° 8. - Théophile-Roussel, n° 7.

Charles-Baudelaire, n° 3. - Emilio-Castelar, n° 9

(XII^e ARRONDISSEMENT)

L'immeuble compte 321 logements, dont 314 sont occupés au 31 décembre 1913. Les 36 ateliers de l'immeuble sont loués. Les locations de boutiques n'ont pas progressé.

Les logements sont habités par 1.274 personnes, dont 608 enfants.

Les congés reçus en 1913 ont été au nombre de 13, dont 8 pour cause de changement de quartier, 1 pour cause de départ en province, 4 pour cause de départ en banlieue.

L'état sanitaire, dans cette agglomération de 1.214 habitants, continue à être remarquable. Le nombre des décès a été de 10, savoir : 3 femmes (1 décès dû à la vieillesse, 2 femmes de 26 et 38 ans décédées de suites de couches et congestion pulmonaire); 2 hommes, 55 et 42 ans (emphysème et tuberculose); trois filles de 9, 10 et 13 ans (tuberculose, méningite et bronchite); deux garçons de 4 et 9 ans (méningite et bronchite).

La relève des compteurs à préparation pour la consommation d'électricité chez les locataires a donné pour l'année une recette de 6.981 fr. 95 c., soit une dépense moyenne par ménage de 22 fr. 30 c. pour l'année. 16 locataires abonnés au moteur électrique pour machine à coudre ont conservé leur abonnement. C'est le même chiffre que l'an dernier.

Le revenu brut de l'immeuble a été de 185.122 fr. 05 c. Les charges ont été de 69.765 fr. 28 c. Le revenu net a été de 115.356 fr. 77 c., soit 2,51 % sur un capital de 4.583.579 fr. 34 c., représentant la valeur de l'immeuble, déduction faite de la dépense d'installation des services généraux; et 2,62 % du capital total dépensé pour l'immeuble, y compris le coût de l'installation des services généraux, mais en ajoutant par contre au revenu net la valeur locative des locaux affectés à ces services, soit 14.000 francs.

L'excédent de consommation d'eau sur le montant de l'abonnement forfaitaire, qui est pour l'année de 2.641 francs, a été de 7.666 fr. 80 c. Sans cet abus, le rendement net eût été de 2,68 % au lieu de 2,51 % (voir observations à ce sujet page 14 du rapport).

Il y a lieu de noter que, dans ce groupe immobilier, nous avons des locaux à rez-de-chaussée qui n'ont pu encore être loués, et dont la location, si elle était réalisée, augmenterait le revenu net de plus de 20.000 francs, assurant au groupe son rendement normal d'environ 3 %, exactement 0,45 % en plus.

**IV. - Groupe immobilier rues Bargue, n° 9
et Mathurin-Régnier, n° 10**

(XV^e ARRONDISSEMENT).

On sait que ce groupe est spécialement destiné au logement des familles nombreuses et se compose presque uniquement de grands logements de quatre et trois pièces (200 grands logements sur 206). Sa population atteint le chiffre de 1.254 habitants, dont 818 enfants, soit une moyenne de 6,27 habitants par logement, dont 4 enfants en moyenne par logement. Avec un tiers de logements en moins que dans le groupe de la rue de Prague, ce groupe abrite une population numériquement supérieure à celle de ce dernier groupe.

Au 31 décembre 1913, 200 logements sont loués sur 206. Les huit ateliers sont occupés. Cinq boutiques seulement sont louées.

Quinze congés ont été donnés dans l'année, dont sept pour cause de changement de quartier, six pour cause de départ en province ou en banlieue et deux pour cause de décès du chef de famille.

L'état sanitaire est excellent. Une épidémie de rougeole qui a sévi sur le quartier de Vaugirard n'a atteint que 24 enfants sur les 818 qu'abrite l'immeuble et alors que 121 des familles habitant l'immeuble ont de 4 à 9 enfants. Quelle meilleure démonstration peut-on apporter de l'innocuité absolue de l'agglomération et même du surpeuplement, lorsque ce surpeuplement se produit dans des logements parfaitement sains et hygiéniques?

Le nombre des décès a été de 13 dans l'année, égal à celui des naissances.

La relève des compteurs à prépaiement pour la consommation d'électricité a donné une recette de 7.203 fr. 60 c., soit une dépense moyenne par ménage de 36 fr. 01 c. pour l'année.

Le chauffage central a fonctionné pendant cinq mois d'hiver, du 1^{er} novembre au 1^{er} avril. Les locataires paraissent apprécier ce confort,

pour lequel il leur est demandé une contribution de 2 fr. 50 c. par semaine, nous couvrant de la dépense totale occasionnée par ce service.

Le revenu brut de l'immeuble a été de 117.152 fr. 70. Les charges ont été de 42.331 fr. 37 c., y compris la dépense nécessitée par le chauffage central et celle de la lumière électrique consommée par les locataires, dépenses compensées par une recette équivalente qui figure dans le montant du revenu brut. Le revenu net a été de 74.821 fr. 33 c., soit, pour un capital de 3.308.195 fr. 35 c., un rendement net de 2,27%.

Il y a lieu de noter que la plupart des boutiques de cet immeuble n'ont pas encore de locataires.

V. - Détail du Compte d'Exploitation des Immeubles en 1913

et observations résultant de l'examen de ce Compte

Nous donnons ci-après le détail du compte d'exploitation des immeubles en 1913 :

DÉTAIL DU COMPTE D'EXPLOI

EXERCICE

DÉPENSES				
	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE
I. - Charges ordinaires				
1. Gages et gratifications des concierges et aides. Fr.	1.952 20	2.369 80	12.435 30	10.355 75
2. Dépenses diverses des concierges	146 75	270 05	191 35	54 40
3. Chauffage des loges	101 25	99 »	347 20	»
4. Fournitures diverses pour nettoyages	105 49	87 20	287 87	308 70
5. Entretien et relève des compteurs divisionnaires	74 »	86 40	168 40	209 60
6. Eau	2.890 30	3.539 95	10.527 40	2.524 20
7. Gaz	532 50	1.102 70	414 60	407 80
8. Téléphone	»	»	492 05	345 70
9. Chauffage central	»	»	»	8.757 »
10. Service d'incendie, entretien des tuyaux, sulfure de carbone	»	»	63.25	»
11. Travaux d'entretien des bâtiments (Immeubles).	531 16	504 30	4.514 30	385 80
— — — (Logements).	2.788 »	2.083 »	7.216 75	1.451 50
12. Électricité (consommation des locataires et de l'immeuble et dépenses diverses)	»	»	13.070 06	13.872 99
13. Assurances incendie et accidents	98 80	151 45	1.995 60	368 65
14. Enregistrement de locations verbales	84 60	100 50	337 20	245 55
15. Contributions et taxes municipales	2.335 57	7.217 25	17.703 95	3.043 73
TOTAL DES CHARGES ORDINAIRES. . . Fr.	11.640 42	17.611 60	69.765 28	42.331 37
II. - Charges extraordinaires				
1. Part d'intérêts comprise dans le montant de la 8 ^e annuité payée à la Ville (32.296 41).	4.893 40	3.355 50	24.047 51	»
TOTAL DES CHARGES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES PAR IMMEUBLE Fr.	16.534 02	20.967 10	93.812 79	42.331 37
TOTAL DES CHARGES Fr.			173.645 28	

TATION DES IMMEUBLES

1913

RECETTES

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE
I. - Boutiques				
1. Montant des loyers perçus. Fr.	6.775 »	29.249 40	39.465 10	4.077 45
2. Remboursement par les locataires de taxes municipales et divers	263 25	999 05	1.160 50	11 »
II. - Logements et ateliers				
1. Montant des loyers perçus.	30.493 70	37.455 30	126.988 25	92.949 45
2. Paiements accessoires (locations de garages, chauffage central, etc.)	521 20	714 90	3.189 »	10.219 35
3. Remboursement de réparations locatives	697 40	236 95	1.277 85	586 60
4. Remboursement d'excédents de consommation d'eau	77 15	86 20	286 20	5 25
5. Électricité (relève des compteurs des locataires, monte-charges, etc.)	»	»	8.972 15	9.303 60
6. Indemnités payées par les Compagnies d'assurances	»	»	80 »	»
7. Remboursement par la Ville de Paris de contributions et taxes après dégrèvement	1.292 09	1.172 »	3.703 »	»
RECETTES BRUTES PAR IMMEUBLE. . . Fr.	40.119 79	69.913 80	185.122 05	117.152 70
CHARGES ORDINAIRES PAR IMMEUBLE	11.640 62	17.611 60	69.765 28	42.331 37
RECETTES NETTES PAR IMMEUBLE. . . Fr.	28.479 17	52.302 20	115.356 77	74.821 33
RECETTES NETTES TOTALES		270.959 47		
En déduisant la part d'intérêts comprise dans le montant de la 8 ^e annuité payée à la Ville. . .		32.296 41		
RECETTES NETTES TOTALES		238.663 06		

Il résulte de l'examen de ce tableau que nos charges d'exploitation sont relativement faibles; ainsi que nous l'avons dit plus haut, ces charges, dans nos trois immeubles plus anciens de Popincourt, Belleville et rue de Prague, se sont trouvées cependant majorées en 1913, comme elles l'avaient été en 1912, par l'abus de la consommation d'eau. La consommation a été près de quatre fois supérieure à celle allouée par l'abonnement forfaitaire que notre règlement concède gratuitement à nos locataires. Nous avons, dès l'origine, placé dans les logements des immeubles Popincourt et Belleville des compteurs divisionnaires, mais uniquement dans un but de contrôle, et volontairement, nous n'avons pas branché la conduite d'eau des appareils de chasse des W. C. sur les compteurs.

Nous nous sommes vite aperçus que nos locataires ne nous savaient aucun gré de la confiance que nous faisons à leur discrétion. La consommation a été en progressant d'année en année, tant par suite des abus commis que par suite de la négligence totale qu'on mettait à nous signaler les fuites que l'usage continu d'un réservoir de chasse à flotteur ne manque pas de provoquer au bout d'un certain temps. Nous avons remédié à cet état de choses en généralisant la pose du compteur divisionnaire dans tous nos immeubles, et aussi en branchant sur le compteur toute la canalisation alimentant d'eau chaque logement, y compris la canalisation d'eau à l'usage des W. C. Ainsi le locataire aura à nous rembourser tous les suppléments de consommation dépassant le montant que lui alloue l'abonnement forfaitaire. Depuis l'application de cette mesure, les dépassements sont devenus insignifiants, ainsi qu'on le verra dans nos comptes de 1914. La crainte du compteur a fait naître la sagesse.

La dépense d'entretien des bâtiments et logements est également en augmentation sur l'exercice précédent. Mais cette augmentation n'a rien d'excessif si nous voulons conserver à nos immeubles leur bon état de propreté et d'entretien.

Notons que, dans les charges de la rue de Prague, figure sous la rubrique « Électricité » la consommation de lumière électrique des loca-

taires, dont la contre-partie figure en Recettes. La dépense d'éclairage au compte de l'immeuble n'est donc en réalité que de 4.097 fr. 91 c. Et le montant des charges ordinaires, si l'on tient compte de cette rectification, et si l'on tient compte également de certains remboursements de réparations locatives et des dégrèvements d'impôts portés en recettes, doit être ramené au chiffre de 69.765 fr. 28 c. à celui plus exact de 55.812 fr. 28 c., soit 1,21 % du capital au lieu de 1,53 % porté au tableau page 45.

Même observation pour l'immeuble rue Bargue. Du chiffre de 42.331 fr. 37 c., montant des charges ordinaires, il convient de déduire la dépense représentant la consommation d'électricité par les locataires, ainsi que la dépense afférente au chauffage central, ce qui ramène les charges à 24.171 fr. 39 c., soit 0,74 % du capital. Il y a lieu d'observer toutefois pour cet immeuble qu'étant de construction toute récente, il n'est pas encore imposé à son chiffre d'impôts et taxes.

Bien que notre coefficient d'exploitation soit peu élevé, ce qui tiendrait à démontrer que l'importance des groupes et aussi leur parfaite construction ont pour effet de réduire sensiblement les charges d'exploitation, notre fêndement net a été faible en 1913, au moins pour les immeubles de la rue de Prague et de la rue Bargue. Cela tient pour partie, ainsi que nous l'avons dit, aux abus signalés plus haut. Cela tient en second lieu à ce que nous avons encore de nombreux locaux vacants à rez-de-chaussée. Cela tient enfin aussi, d'une façon générale, au fait que nous louons nos logements très bon marché. Notre prix moyen général de location est en effet de 398 francs par logement, alors que, si nous appliquions les prix maxima autorisés par la loi, nous pourrions obtenir un prix moyen de 487 francs, soit 89 francs en plus par logement, ou 22 % en plus par logement, ce qui nous procurerait une recette totale nette supplémentaire de 62.478 francs et un supplément de rendement annuel net de 0,61 %.

B. - IMMEUBLES NON ENCORE OUVERTS A L'EXPLOITATION

I. - Groupe immobilier rue Championnet, n^{os} 219 à 225, rue Marcadet, n^{os} 248 à 262, et rue de Maistre prolongée

(XVIII^e ARRONDISSEMENT).

Ce groupe est en construction. Rappelons que la surface du terrain sur lequel il s'élèvera est de 7.693 m²,32. La surface bâtie en sous-sols et caves sera de 6.300 mètres carrés; la surface bâtie à rez-de-chaussée sera de 4.200 mètres carrés; la surface bâtie à toute hauteur (six et sept étages) sera de 4.000 mètres carrés. Nous espérons que le prix de la construction ne dépassera pas 1.050 francs du mètre bâti à toute hauteur, y compris toutes substructions et toutes constructions supplémentaires à rez-de-chaussée et en sous-sol. La construction sera de même parfaite qualité que celle de nos autres immeubles.

Ce groupe pourra abriter de 1.600 à 1.800 personnes, et contiendra en outre de nombreux ateliers pour ouvriers et petits artisans, du même modèle que ceux de notre groupe de la rue de Prague.

II. - Propriété à Clichy-sous-Bois (Seine-et-Oise)

Rien de nouveau concernant l'utilisation de cette propriété.

C. - EXPLOITATION DES SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES SPÉCIAUX

Cette œuvre annexe à notre œuvre d'habitations à bon marché, et qui ne doit pas se confondre avec elle, n'est pas susceptible, nous l'avons dit maintes fois, de rémunérer les capitaux qui y sont engagés. Cette observation, toutefois, ne s'applique plus à certains de nos lavoirs, étant donnée l'organisation nouvelle que nous avons décidé de leur donner désormais.

I. - Lavoirs. - Bains et Bains-Douches

Lavoirs. — Il nous faut les diviser en deux catégories, ceux que nous exploitons nous-mêmes, ceux que nous affermons.

Ainsi que nous le disions l'an dernier, nos lavoirs des immeubles de Popincourt et Belleville ont des dimensions et un outillage restreints, appropriés à l'usage des seuls habitants de nos immeubles, et ne peuvent en conséquence être développés industriellement. Nous continuons donc à les exploiter nous-mêmes, par un gérant salarié, lequel n'est pas autorisé à admettre d'autre clientèle que celle de nos locataires. L'usage du lavoir ayant été rendu obligatoire pour ces derniers, le rendement s'est amélioré, ce qui veut dire que la perte est beaucoup moindre que les années antérieures; elle a été en 1913 de 4.000 francs environ pour chacun d'eux. (Voir page 22 le compte rendu détaillé.) Il y a lieu de remarquer que dans cette perte est comprise la perte sur les bains et bains-douches, alimentés par les chaudières des lavoirs; que le nombre des bains et bains-douches est en sensible progrès, et que, avec le tarif très réduit de 0 fr. 10 c. pour les bains-douches et 0 fr. 25 c. pour les bains, la perte est d'autant plus forte que le nombre des ablutions est plus considérable. Il y a lieu de noter en outre que nos tarifs de lavoir sont également trop bas pour être rémunérateurs. Dans ces conditions, nous ne pouvons trouver excessive la perte ci-dessus signalée, laquelle représente pour nous un sacrifice annuel de 40 à 50 francs par locataire que nous pouvons considérer comme une prime à la propreté.

Pour le lavoir de la rue de Prague, nous l'avons transformé, pendant l'exercice 1913, de façon à le rendre accessible au public et à pouvoir l'affermier. Pendant l'année écoulée il a encore été exploité pour notre compte, et la perte, comprenant perte sur bains et bains-douches, ainsi que le coût du chauffage des service généraux, a dépassé 18.000 francs. (Voir détail de l'exploitation page 22.) A partir du

1^{er} janvier 1914 ce lavoir, y compris l'établissement de bains y annexé, est loué au prix de 6.000 francs par an, avec augmentations de loyer prévues pour l'avenir. Le maître de lavoir auquel nous l'avons affermé est autorisé à l'exploiter industriellement et à y recevoir la clientèle du dehors. Toutefois il doit, aux termes de son bail, admettre de préférence nos locataires; ces derniers sont tenus de faire usage du lavoir; par contre, il leur est fait une réduction de 15 0/0 sur le tarif appliqué à la clientèle.

Le lavoir de la rue Bargue a été construit pour être exploité comme lavoir public. Il contient 70 places et est outillé avec les perfectionnements les plus modernes. Dès son ouverture, en juin dernier, son succès a été tel, que le concessionnaire nous a demandé de renforcer son outillage afin de satisfaire une clientèle tous les jours plus nombreuse. Le bail a dû en conséquence être modifié par suite de l'extension de l'outillage; sa durée a été prolongée; le loyer dépassera 18.000 francs par an. Le cahier des charges impose pour nos locataires les mêmes conditions que celles énoncées ci-dessus. En 1913, suivant les conventions antérieurement établies, et aussi en raison du trouble de jouissance causé par les transformations effectuées, nous n'avons perçu aucun loyer pour les sept mois qu'a fonctionné l'établissement.

Bains et Bains-Douches. — Ainsi que nous le disons plus haut, ces services sont en réelle progression.

A Popincourt, il a été pris dans l'année 1.240 bains et 1.276 bains-douches, soit une moyenne de 7,31 ablutions par habitant dans l'année.

A Belleville, il a été pris 2.754 bains et 1.627 bains-douches, soit une moyenne de 8,67 ablutions par habitant dans l'année.

Rue de Prague, il a été donné dans l'année 11.224 bains et 11.285 bains-douches. L'établissement ayant été rendu public dès le mois d'août, il n'est plus possible de décompter le nombre d'ablutions s'appliquant à nos locataires.

Rue Bargue, l'établissement public de bains et bains-douches a été ouvert en juin. Il a été donné pendant les sept mois d'exploitation 10.929 bains et 7.792 bains-douches. Cet établissement est exploité pour le compte de la Fondation. La perte en 1913 a été de 3.121 fr. 30 c. Le tarif des bains a été fixé à 0 fr. 40 c. et celui des bains-douches à 0 fr. 15 c. (Voir détail de l'exploitation page 22.) L'affluence les samedi soir et dimanche matin était telle en été que l'établissement ne pouvait suffire en eau chaude aux besoins de la clientèle, qui se recrute non seulement dans le quartier même, mais aussi dans les quartiers voisins. Nous avons dû faire les aménagements nécessaires pour renforcer notre service de distribution d'eau chaude.

II. - Chambres Mortuaires

Elles continuent à être utilisées, sans exception, chaque fois qu'un décès se produit dans une famille.

III. - Garderies Infantines. - Écoles de Garde

La fréquentation des garderies et écoles de garde, rue de Prague et rue Bargue, est encore en progrès sur les années précédentes. Nous ne pourrions que répéter nos appréciations antérieures sur la valeur éducative de ces œuvres, valeur éducative au regard des parents comme au regard des enfants. Il est regrettable que le coût de ces organisations soit un obstacle à leur généralisation. (Voir à la page 23 le détail du compte d'exploitation.)

IV. - Dispensaires

Nos deux dispensaires, rue de Prague et rue Bargue, rendent un service inappréciable à la population de nos grands groupes immobiliers. Voici un résumé de leur activité en 1913 :

Le dispensaire de la rue de Prague a donné 296 consultations, soit 83 pour femmes, 107 pour jeunes filles et fillettes, 18 pour hommes, 88 pour jeunes gens et garçonnets. Il a été donné 268 consultations de nourrissons. 10 nouveau-nés sur 12 nés dans l'immeuble (4 garçons et 6 filles) ont été vus par nos médecins. Douze vaccinations ont été pratiquées par eux.

Le dispensaire de la rue Bargue a donné 277 consultations à 167 malades différents. Il a donné 187 consultations de nourrissons et procédé à 378 pesées et 13 vaccinations. La consultation de nourrissons, qui ne recevait au début que 3 ou 4 nourrissons seulement, en contrôle actuellement 37.

Les maladies observées à la consultation des deux dispensaires ont été les suivantes :

	Prague	Bargue
	—	—
MALADIES CONTAGIEUSES :		
Varicelle	7	7
Coqueluche	8	1
Rougeole	9	2
Rubéole	5	»
Érysipèle	»	1
MALADIES DE L'APPAREIL RESPIRATOIRE NON TUBER-		
CULEUSES	55	67
TUBERCULOSE	3 pleurésies suspectes.	3 cas de tuberculose osseuse.
	1 bronchite chronique suspecte.	1 tuberculose pulmonaire.

	Prague	Bargue
	—	—
AFFECTIONS DE LA PEAU	12	11
AFFECTIONS DU TUBE DIGESTIF OU DE SES ANNEXES	22	27
ANGINES ET AMYGDALITES	22	»
ANÉMIE, SURMENAGE, TROUBLES DE L'ÉTAT GÉNÉRAL	24	34
AFFECTIONS DES ORGANES GÉNITO-URINAIRES . . .	11	7
ABCÈS, PANARIS	8	4
TROUBLES CIRCULATOIRES, AFFECTIONS DU CŒUR .	»	7
	etc.	etc.

V. - Cuisines Ménagères

La Cuisine de la rue de Prague a vendu 142.278 portions contre 151.981 en 1912, soit une moyenne de 493 par jour contre 498 l'année précédente, en 307 jours de vente.

La Cuisine de la rue Bargue, ouverte le 5 mai, a vendu 82.793 portions en 202 jours de vente, soit une moyenne par jour de 402 portions.

Pour couvrir leurs frais généraux, ces établissements devraient vendre 1.000 à 1.200 portions par jour. Ils sont donc en sérieux déficit. (Voir page 23 le détail du compte d'exploitation.)

Rue Bargue, nous avons annexé à la Cuisine, qui vend des mets à emporter, un Réfectoire public qui a été ouvert le 1^{er} janvier 1914 seulement. Dès maintenant ce Réfectoire sert environ 100 déjeuners par jour, à une clientèle qui se recrute principalement parmi le personnel ouvrier des usines environnantes.

VI

Nous donnons ci-après le compte rendu de l'exploitation en 1913 de nos services généraux et sociaux.

DÉTAIL DU COMPTE D'EXPLOITATION

des Services Généraux et Services Sociaux (Exercice 1918)

I. - LAVOIRS ET BAINS

DÉPENSES				RECETTES				
	POPCINGOURT Lavoir et Bains	BELLEVILLE Lavoir et Bains	PRAGUE Lavoir et Bains	SARGUE Bains <small>(1 mois d'exercice)</small>	POPCINGOURT Lavoir et Bains	BELLEVILLE Lavoir et Bains	PRAGUE Lavoir et Bains	SARGUE Bains <small>(1 mois d'exercice)</small>
1. Gages du buandier et de ses aides, et gratifications. . . . Fr.	4.295 85	1.862 50	8.094 65	2.523 25	3.265 40	3.943 80	14.820 14	"
2. Logements du buandier et des aides. . .	185 65	246 85	862 50	"	968 05	1.477 50	5.425 60	"
3. Charbon	3.026 47	3.623 85	12.069 40	4 351 "	162 55	520 60	3.864 05	5.896 05
4. Eau	1.192 60	1.371 60	8.644 95	1.776 25	4.396 "	5.941 90	24.109 79	5.896 05
5. Électricité	"	"	2.440 56	314 30	"	"	"	"
6. Air comprimé.	65 20	"	1.570 40	"	"	"	"	"
7. Achat de fournitures. . .	2.451 84	2.662 66	6.939 64	30 40	256 30	312 10	1.335 75	"
7. Assurances accidents. . .	58 60	58 65	235 75	"	"	"	"	"
9. Entretien des locaux, et du matériel.	532 50	590 50	2.168 15	"	"	"	"	"
10. Dépenses diverses.	122 65	189 80	1.014 03	22 15	"	"	"	"
TOTAL DES DÉPENSES.	8.631 36	10.406 41	44.007 03	9.017 35	4.652 30	6.254 "	25.445 54	5.896 05
TOTAL DES RECETTES.	4.652 30	6.254 "	25.445 54	5.896 05	4.652 30	6.254 "	25.445 54	5.896 05
EXCÉDENT DE DÉPENSES.	3.979 06	4.152 41	18.561 49 ^a	3.121 30				

^a Y compris la dépense de chauffage des services généraux.

II. - DISPENSAIRES MÉDICAUX, GARDERIES ENFANTINES, ÉCOLES DE GARDES

DÉPENSES		RECETTES	
	PRAGUE	BARGUE	
1. Dispensaire médical.	Fr. 2.587.75	3.163.90	108 »
2. Garderie infantine	5.983.05	5.430.09	371 85
3. École de garde et enseignement ménager	14.947.50	16.355 »	1.267 »
TOTAL DES DÉPENSES	Fr. 23.518.30	24.948.99	1.746 85
TOTAL DES RECETTES	4.746.85	4.975.45	
Excédent de Dépenses	Fr. 21.771.45	22.973.54	

III. - CUISINES MÉNAGÈRES

DÉPENSES		RECETTES	
	PRAGUE	BARGUE	
1. Gages et gratifications du personnel Fr.	12.985.70	9.474.95	38.088 80
2. Logements du personnel.	720 »	680 »	169 60
3. Gaz, Électricité, Eau	4.147.32	2.006.51	»
4. Achat de denrées (viande, épicerie, légumes, etc.)	32.613.10	20.871.25	38.258 40
5. Dépenses diverses.	803.05	162 »	1.393 10
6. Assurances, contributions	517.56	94.76	
7. Entretien des locaux.	4.550 »	25.50	39.651 50
8. Chauffage	5.000 »	2.462.50	
TOTAL DES DÉPENSES	Fr. 58.336.73	35.777.47	
TOTAL DES RECETTES	39.651.50	23.884.75	
Excédent de Dépenses	Fr. 18.685.23	11.892.72	

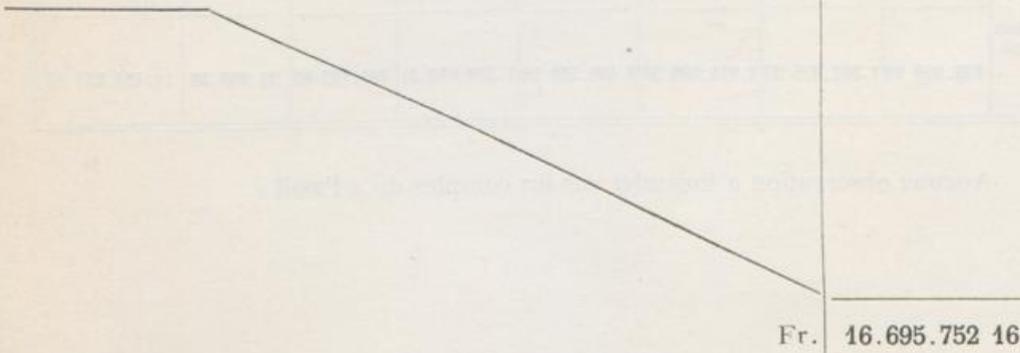
D. - BILAN AU

ACTIF		
BANQUIERS	Fr.	5.150.508 84
IMMEUBLES :		
a) Terrains acquis de la Ville de Paris :		
Prix de l'acquisition	Fr. 1.155.000 »	
Reste dû après paiement de la		
8 ^e annuité	<u>1.063.945 46</u>	
Amortissement effectué à ce jour	Fr <u>91.054 54</u>	91.054 54
b) Achats de terrains et frais	2.388.350 33	11.484.897 42
c) Constructions et installations diverses	9.005.492 35	
FONDS DE CAISSE		3.500 »
DÉBITEURS DIVERS		52.100 »
FOURNITURES EN MAGASIN		4.745 90
	Fr.	16.695.752 16

31 DÉCEMBRE 1913

PASSIF

FONDS INITIAL.	Fr. 10.000.000 »
ŒUVRE DES LOYERS (FONDATION BARON ET BARONNE JAMES DE ROTHSCHILD)	4.000.000 09
FONDATION GUSTAVE DE ROTHSCHILD	1.000.000 »
LOYERS D'AVANCE (BOUTIQUES)	46.698 »
DÉPOTS DE GARANTIE (LOCATAIRES)	23.039 10
CRÉDITEURS DIVERS	30.311 76
RÉSERVE STATUTAIRE.	143.478 19
PRODUIT DES EXERCICES ANTÉRIEURS.	1.291.304 03
PRODUIT DE L'EXERCICE 1913.	160.920 99



Le bilan ci-dessus n'appelle pas d'observations particulières.

Le compte « **Débiteurs divers** » à l'**Actif** comprend une créance de 50.000 francs sur la Ville de Paris pour prix d'achat par elle du terrain sur lequel sera prolongée la rue De Maistre entre les rues Championnet et Marcadet, en bordure de notre groupe immobilier en construction.

La répartition par immeuble des sommes dépensées au compte « **Immeubles** » qui figurent à l'actif du bilan, est la suivante :

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	MARCADET	MARCADET (Terrain)	CLICHY- sous-BOIS	TOTAUX
Amortissement sur terrains acquis de la Ville de Paris (8 annuités payées)	13.796 12	9.460 19	67.798 23	»	»	»	»	91.054 54
Prix de terrains et frais d'acquisition	14.158 35	126.248 90	143.579 34	433.195 35	1.153.998 »	424.182 09	92.988 30	2.388.350 33
Dépenses de constructions et installations	798.996 52	1.231.366 84	3.705.122 77	3.053.385 21	216.621 21	»	»	9.005.492 55
TOTAL des sommes payées au 31 décembre 1913	826.950 99	1.367.075 93	3.916.500 34	3.486.580 56	1.370.619 21	424.182 09	92.988 30	11.484.897 42

Aucune observation à formuler sur les comptes du « **Passif** ».

Il résulte des énonciations du Bilan que le capital de la Fondation au 31 décembre 1913 est le suivant :

Fonds initial.	Fr.	10.000.000	»
(Euvre des loyers.		4.000.000	09
Fondation Gustave de Rothschild		1.000.000	»
Réserves		1.595.703	21
			<hr/>
TOTAL.	Fr.	16.595.703	30
			<hr/> <hr/>

E. = COMPTE D'EXPLOITATION

Le compte d'exploitation en 1913, que nous donnons ci-après se solde par un excédent de recettes de 160.920 fr. 99 c.

COMPTE D'EXPLOITATION

DÉPENSES

Frais généraux :

Agence d'architecture, frais d'administration, études, expositions, imprimés, etc. Fr.	104.323 94
Œuvre des loyers (Fondation Baron et Baronne James de Rothschild). Fr.	100.000 »

Immeubles :

Charges payées en 1913 :	
Popincourt. Fr.	46.534 02
Belleville.	20.967 10
Prague.	93.812 79
Bargue.	42.331 37
	<hr/> 173.645 28

Services généraux et services sociaux :

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	
Lavoir et bains.	8.631 36	10.406 41	44.007 03	9.017 35	
Dispensaire, garderie enfantine, école de garde, enseignement ménager.	»		23.518 30	24.948 99	
Cuisine ménagère	»	»	58.336 73	35.777 47	
	<hr/> 8.631 36	<hr/> 10.406 41	<hr/> 125.862 06	<hr/> 69.743 81	<hr/> 214.643 64

EXCÉDENT DES RECETTES Fr.	160.920 99
	<hr/> Fr. 753.533 85

AU 31 DÉCEMBRE 1913

RECETTES

Intérêts en banque Fr. **231.719 07**

Immeubles :

Recettes brutes en 1913 :

Popincourt	Fr.	40.419 79
Belleville		69.913 80
Prague		185.122 05
Bargue.		117.452 70

412.308 34

Services généraux et services sociaux :

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE
Lavoir et bains	4.652 30	6.254 »	25.443 54	5.896 05
Dispensaire	»	»	108 »	458 50
Garderie enfantine.	»	»	371 83	478 20
École de garde.	»	»	4.267 »	4.338 75
Cuisine ménagère	»	»	39.651 50	23.884 75
	4.652 30	6.254 »	66.843 89	31.756 25

109.506 44

Fr. **753.533 85**

F. - PROPOSITIONS DE RÉSOLUTIONS

Nous vous demandons de bien vouloir approuver nos comptes de l'exercice 1913.

Notre compte d'exploitation se soldant par un bénéfice de 160.920 fr. 99 c., nous vous proposons d'attribuer le dixième de ce produit, soit 16.092 fr. 99 c. à la Réserve statutaire, et d'ajouter le solde, soit 144.828 fr. 90 c., au Produit des exercices antérieurs.



RÉSOLUTIONS

adoptées par le Comité de direction

Le Comité remercie M. le Président de la communication des comptes de l'exercice 1913. Ces comptes sont approuvés.

Il décide, sur le produit de l'exercice 1913, d'attribuer à la Réserve statutaire la somme de 16.092 fr. 99 c., et d'ajouter le solde de ce produit, soit 144.828 fr. 90 c., au Produit des exercices antérieurs.

En conséquence, au 1^{er} janvier 1914, le compte de « Réserve statutaire » sera porté à 159.570 fr. 28 c., et le compte « Produit des Exercices antérieurs » sera porté à 1.436.132 fr. 93 c.



RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES

concernant les immeubles en exploitation

DÉNOMBREMENT DES DIVERSES NATURES DE LOGEMENTS ET au 31

Désignation des immeubles	POPINCOURT					BELLEVILLE				
	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements
COMPOSITION DES LOGEMENTS	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
		Fr.					Fr.			
1. Logements de 5 pièces (4 chambres, cuisine, entrée, W.-C.) et une cave	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»
2. Logements de 4 pièces (3 chambres, cuisine, entrée, W.-C.) et une cave.	40	473	40	211	5,27	24	461	24	140	5,83
3. Logements de 3 pièces (2 chambres, cuisine, entrée, W.-C.) et une cave	21	407	21	98	4,66	66	389	66	336	5,09
4. Logements de 2 pièces (1 chambre, cuisine, entrée, W.-C.) et une cave	13	290	13	35	2,69	11	277	11	29	2,63
5. Logements de 1 pièce (1 chambre, cuisine ou office, avec ou sans entrée, W.-C.), réservés aux femmes célibataires ou veuves	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»
TOTAUX par immeubles	74	422	74	344	4,65	101	394	101	505	5
Récapitulation pour l'ensemble des immeubles au										
OBSERVATION : Les logements non occupés sont uniquement ceux réservés										

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR NATURE DE LOGEMENTS

décembre 1913

PRAGUE					BARGUE					RÉCAPITULATION PAR CATÉGORIES DE LOGEMENTS					
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6
Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne d'habitants par nature de logements	Nombre de logements existant dans l'immeuble	Prix moyen des logements	Nombre de logements occupés	Nombre d'habitants	Moyenne des habitants par nature de logements	Prix moyen du loyer annuel par habitant
	Frs.					Frs.					Frs.				Frs.
14	514	12	75	6,25	»	»	»	»	»	14	514	12	75	6,25	82,24
42	484	40	250	6,25	104	506	101	685	6,78	210	490	205	1286	6,27	78,07
172	379	169	686	4,03	96	403	93	544	6,11	355	388	349	1604	4,77	81,42
54	275	54	144	2,66	6	280	6	25	4,16	84	278	84	233	2,77	100 »
39	201	39	59	1,51	»	»	»	»	»	39	201	39	59	1,51	134,55
321	357	314	1214	3,86	206	451	200	1254	6,27						
31 décembre 1913.										702	398	689	3317	4,81	82,67
jusqu'à complète location des boutiques de l'immeuble.															

DÉNOMBREMENT DE LA POPULATION HABITANT LES LOGEMENTS au 31 décembre 1913

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES		POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	TOTAUX
		(74 logements) 74 logements occupés	(101 logements) 101 logements occupés	(321 logements) 314 logements occupés	(206 logements) 200 logements occupés	(702 logements) 689 logements occupés
Ménages	Hommes	61	86	235	184	566
	Femmes	61	86	235	184	566
Hommes chefs de famille.	Célibataires	1	1	4	"	6
	Veufs	3	4	7	3	17
	Divorcés	"	"	"	"	"
Femmes chefs de famille.	Célibataires	"	2	31	1	34
	Veuves	9	8	33	8	58
	Divorcées	"	"	2	4	6
Personnes adultes autres que les chefs de famille		22	30	59	52	163
NOMBRE TOTAL DES ADULTES		157	217	606	436	1.416
Garçons	de moins de 16 ans	62	87	222	336	707
	de plus de 16 ans	28	42	89	52	211
Filles	de moins de 16 ans	66	113	198	364	741
	de plus de 16 ans	31	46	99	66	242
NOMBRE TOTAL DES ENFANTS		187	288	608	818	1.901
POPULATION TOTALE		344	505	1.214	1.254	3.317
Moyenne des habitants par logement		4,66	5, "	^{4,23} 3,86	6,27	4,81

* Ce chiffre représente la moyenne établie sans tenir compte des logements de cet immeuble réservés à des femmes célibataires ou veuves vivant de leur travail manuel. En faisant entrer en compte ces logements, la moyenne des habitants par logement n'est plus que de 3,86.

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR LOGEMENTS EN 1913

Indication du nombre d'habitants par logement	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		BARGUE		TOTAUX	
	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie	Nombre de logements par catégorie	Nombre de personnes par catégorie
Logements habités par :										
1 personne .	1	1	1	1	29	29	1	1	32	32
2 — .	5	10	7	14	61	122	2	4	75	150
3 — .	13	39	19	57	62	186	6	18	100	300
4 — .	12	48	19	76	58	232	13	52	102	408
5 — .	25	125	21	105	40	200	36	180	122	610
6 — .	11	66	14	84	33	198	64	384	122	732
7 — .	3	21	6	42	14	98	35	245	58	406
8 — .	2	16	7	56	5	40	26	208	40	320
9 — .	2	18	3	27	4	36	10	90	19	171
10 — .	»	»	1	10	6	60	5	50	12	120
11 — .	»	»	3	33	»	»	2	22	5	55
12 — .	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»
13 — .	»	»	»	»	1	13	»	»	1	13
Nombre de logements par immeuble . .	74	»	401	»	313	»	200	»	688	»
Nombre d'habitants par immeuble . .	»	344	»	505	»	1.214	»	1.254	»	3.317

* Le recensement est fait sur 313 logements au lieu de 314 réellement occupés, parce qu'une famille (locataire de boutique) occupe deux logements réunis en un seul.

RÉPARTITION DES ENFANTS PAR FAMILLES EN 1913

Indication du nombre d'enfants par famille	POPINCOURT		BELLEVILLE		PRAGUE		BARGUE		TOTAUX	
	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie	Nombre de familles par catégorie	Nombre d'enfants par catégorie
Familles ayant :										
0 enfant . .	3	"	13	"	86 ⁽¹⁾	"	4	"	406	"
1 — . .	17	17	18	18	66	66	7	7	408	408
2 — . .	17	34	22	44	62	124	18	36	119	238
3 — . .	21	63	13	39	43	129	47	144	124	372
4 — . .	11	44	17	68	26	104	50	200	104	416
5 — . .	3	15	2	10	15	75	33	165	53	265
6 — . .	"	"	10	60	4	24	26	156	40	240
7 — . .	2	14	2	14	5	35	8	56	17	119
8 — . .	"	"	1	8	5	40	6	48	12	96
9 — . .	"	"	3	27	"	"	1	9	4	36
10 — . .	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
11 — . .	"	"	"	"	1	11	"	"	1	11
Total du nombre de familles . .	74	"	401	"	313	"	200	"	688	"
Total du nombre d'enfants . .	"	187	"	288	"	608	"	818	"	1.901
Moyenne des enfants par familles .		2,52		2,85		1,94⁽²⁾		4,09		2,76

(1) Sont compris dans ce chiffre les 3y logements réservés aux femmes célibataires ou veuves.
(2) La moyenne se trouve diminuée en raison de l'observation ci-dessus.

PROFESSIONS DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS EN 1913 (Chefs de ménage)

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	TOTAUX
1. Alimentation (cuisiniers, boulangers, etc.).	4	3	8	11	26
2. Bâtiment (ouvriers plombiers, peintres, maçons, etc.).	4	3	5	12	24
3. Bois (ouvriers ébénistes, menuisiers, sculpteurs, tourneurs), etc.	2	1	67	10	80
4. Cuir (ouvriers cordonniers, maroquiniers, selliers, etc.)	3	8	6	2	19
5. Employés d'administration	1	6	14	12	33
6. Employés de commerce (comptables, vendeurs, etc.).	6	12	20	33	71
7. Employés d'octroi	»	1	4	1	6
8. Garçons de peine, de recettes, de bureau, cochers-livreurs, etc.	11	5	13	22	51
9. Gardiens de la paix, gardes républicains, etc.	1	5	7	3	16
10. Industries de la femme (couturières, lingères, modistes, etc.)	6	8	41	6	61
11. Métaux (mécaniciens, chauffeurs, ajusteurs, monteurs, orfèvres, ciseleurs, etc.)	24	15	24	22	85
12. Postes, télégraphes, téléphones (facteurs, ambulants, employés, etc.)	»	4	15	14	33
13. Transports (conducteurs, cochers et ouvriers d'omnibus, fiacres, autobus, etc.).	1	2	5	8	16
14. Transports (personnel des chemins de fer et Métro)	3	3	48	2	56
15. Typographes	2	12	6	5	25
16. Vêtements et tissus (tailleurs, teinturiers, tapissiers, etc.).	1	5	12	27	45
17. Divers (infirmiers, bandagistes, boutonniers, ouvrières, etc.).	5	8	18	10	41
TOTAUX.	74	101	313	2 00	688

SALAIRES DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS EN 1913

(Chefs de ménage)

Indication du montant du salaire journalier par journée de travail effectif	Nombre de chefs de ménage ayant déclaré leur salaire journalier				
	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	TOTAUX
Ont déclaré un salaire de :					
1 franc par jour	»	»	1	»	1
2 — —	»	»	1	»	1
3 — —	»	1	12	3	16
4 — —	1	1	23	4	29
5 — —	7	9	51	13	80
6 — —	9	13	54	20	96
7 — —	15	16	40	42	113
8 — —	8	12	35	39	94
9 — —	6	11	12	18	47
10 — —	10	9	15	15	49
11 — —	2	5	3	5	15
12 — —	3	4	2	4	13
13 — —	1	1	»	3	5
14 — —	1	»	2	3	6
Nombre de déclarations faites . . .	63 sur 74	82 sur 101	251 sur 313	169 sur 200	565 sur 688
Moyenne du salaire par immeuble.	7 ^{fr} 95	7 ^{fr} 84	6 ^{fr} 43	7 ^{fr} 76	»
Moyenne totale sur l'ensemble des immeubles	»	»	»	»	7 ^{fr} 20

ÉTAT DES ATELIERS LOUÉS EN 1913

	PRAGUE	BARGUE
Ateliers loués avec logements communicants.	20	4
Ateliers loués à des locataires de logements non communicants	9	0
Ateliers loués sans logement.	7	4
TOTAL DES ATELIERS LOUÉS.	36⁽¹⁾	8
OMBRE TOTAL DES ATELIERS DANS L'IMMEUBLE .	36	8

(1) 5 locataires occupent 2 ateliers réunis en un seul.

PROFESSIONS DES LOCATAIRES D'ATELIERS EN 1913

Immeuble rue de Prague

Couturière 2	<i>Report.</i> 21	<i>Report.</i> 30
Dessinateur 1	Malletiers 2	Tapissier 4
Ébénistes à façon . 16	Serruriers 2	Tourneur 4
Électricien 2	Sculpteurs sur bois. 5	Imprimeurs 3
<i>A reporter.</i> 21	<i>A reporter.</i> 30	Ciseleur. 4
		TOTAL. 36

Immeuble rue Bargue

Ébéniste 1	<i>Report.</i> 4
Tapissier 4	Couturières. 2
Ferblantier 4	Tailleur 1
Sculpteur. 1	Peintre décorateur. 1
<i>A reporter.</i> 4	TOTAL. 8

MODE DE PAIEMENT DES LOYERS EN 1913

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE		BARGUE		TOTAUX
	Logements	Logements	Logements	Ateliers	Logements	Ateliers	
Païements à la semaine.	10	28	23	9	19	»	89
Païements à la quinzaine.	11	9	35	2	22	»	79
Païements au mois.	53	59	252	25	159	8	556
Païements par trimestre (logements loués avec boutiques).	»	5	4	»	»	»	9
	74	101	314	36	200	8	733

STABILITÉ DES LOCATAIRES

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE
Date de l'ouverture à la location.	Avril 1908	Avril 1908 et Janvier 1910	Juillet 1909	Octobre 1912
Nombre de locataires habitant : depuis 1908	41	48	»	»
— 1909	3	9	251	»
— 1910	3	23	19	»
— 1911	9	4	14	»
— 1912	4	9	14	174
— 1913	12	8	16	26
	74	101	314	200

MALADIES, NAISSANCES, DÉCÈS, MARIAGES DÉCLARÉS EN 1913

	POPINCOURT 344 habitants	BELLEVILLE 505 habitants	PRAGUE 1.214 habitants	BARGUE 1.254 habitants	TOTAUX 3.317 habitants
I. Maladies contagieuses déclarées:					
1. Angine diphtérique	»	1	»	4	5
2. Rougeole	»	2	14	24	40
3. Varicelle	»	1	7	7	15
4. Scarlatine	1	»	2	3	6
5. Tuberculose	2	2	1	3	8
6. Typhoïde	»	»	»	»	»
7. Oreillons	»	»	»	»	»
8. Coqueluche	»	»	8	1	9
TOTAUX	3	6	32	42	83
II. Naissances	2 { 0 garçon 2 filles	2 { 2 garçons 0 fille	12 { 5 garçons 7 filles	13 { 8 garçons 5 filles	31 { 15 garçons 16 filles
III. Décès	7	3	40	13	33
Pourcentage des décès par rap- port à la population	2,03 ‰	0,59 ‰	0,82 ‰	1,03 ‰	0,99 ‰
IV. Mariages	5	3	9	4	18

ESTIMATION DU REVENU BRUT TOTAL MINIMUM

des Immeubles en exploitation si tous les locaux étaient loués

(Y COMPRIS LA VALEUR LOCATIVE ÉVALUÉE DES SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES SOCIAUX)

NATURE DES LOCAUX	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	TOTAUX
Boutiques et logements	41.230 »	67.935 »	195.000 »	127.800 »	431.965 »
Débarras et remises	330 »	476 »	2.000 »	1.200 »	4.026 »
Services généraux et services so- ciaux	2.000 »	3.000 »	14.000 »	28.000 »	47.000 »
REVENU BRUT TOTAL ÉVALUÉ . . .	43.580 »	71.411 »	211.000 »	157.000 »	482.991 »

ÉTAT DES LOCATIONS FAITES AU 31 DÉCEMBRE 1913

et valeur locative totale des immeubles en exploitation

(NON COMPRIS LES LOCAUX AFFECTÉS AUX SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES SOCIAUX)

	LOCATIONS faites au 31 décembre 1913	VACANCES évaluées au 31 décembre 1913	LOGEMENTS affectés au personnel	TOTAUX par nature de locaux	VALEUR LOCATIVE totale par immeuble
	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.
POPINCOURT					
Boutiques	9.800 »	1.200 »	»	11.000 »	} 42.605 25
Logements	31.230 »	»	»	31.230 »	
Débarras et remises	373 25	»	»	373 25	
TOTAUX	41.405 25	1.200 »	»	42.605 25	
BELLEVILLE					
Boutiques	27.885 »	»	»	27.885 »	} 68.974 75
Logements	40.150 »	»	400 »	40.550 »	
Débarras et remises	539 75	»	»	539 75	
TOTAUX	68.574 75	»	400 »	68.974 75	
PRAGUE					
Boutiques	37.105 »	23.360 »	»	60.465 »	} 193.605 50
Logements et ateliers	125.596 20	3.350 »	2.773 80	131.720 »	
Débarras et remises	1.420 50	mémoire	»	1.420 50	
TOTAUX	164.121 70	26.710 »	2.773 80	193.605 50	
BARGUE					
Boutiques	6.200 »	23.800 »	»	30.000 »	} 126.727 75
Logements et ateliers	91.925 »	2.930 »	1.090 »	95.945 »	
Débarras et remises	782 75	»	»	782 75	
TOTAUX	98.907 75	26.730 »	1.090 »	126.727 75	
TOTAUX GÉNÉRAUX	373.009 45	54.640 »	4.263 80	431.913 25	431.913 25
OBSERVATION. — Les vacances de logements portent uniquement sur des logements réservés pour être loués aux futurs locataires de boutiques.					

RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES

concernant la superficie des logements, le nombre de pièces par immeuble,
le rapport entre la superficie et les prix de location, etc.

	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE	BARGUE	TOTAUX
1. Surface totale des immeubles	1.000 ^{m²}	2.030 ^{m²}	5.629 ^{m²}	6.085 ^{m²} 95	14.744 ^{m²} 95
2. Surface bâtie par immeuble :					
a) au-dessus du sol	750 ^{m²}	1.180 ^{m²}	3.250 ^{m²}	3.000 ^{m²}	8.180 ^{m²}
b) en sous-sol.	1.000 ^{m²}	1.821 ^{m²}	4.983 ^{m²}	4.200 ^{m²}	12.004 ^{m²}
3. Superficie moyenne des logements :					
a) logements de 5 pièces	»	»	70 ^{m²}	»	»
b) logements de 4 pièces	48 ^{m²}	56 ^{m²}	58 ^{m²}	57 ^{m²}	»
c) logements de 3 pièces	48 ^{m²}	50 ^{m²}	48 ^{m²}	46 ^{m²}	»
d) logements de 2 pièces	33 ^{m²}	32 ^{m²}	30 ^{m²}	27 ^{m²}	»
e) logements de 1 pièce	»	»	22 ^{m²}	»	»
4. Superficie totale des logements.	3.350 ^{m²}	4.996 ^{m²}	14.150 ^{m²}	10.022 ^{m²}	32.518 ^{m²}
5. Superficie moyenne par pièce d'habitation.	13 ^{m²} 44	15 ^{m²} 81	15 ^{m²} 18	13 ^{m²} 96	14 ^{m²} 68
6. Superficie moyenne par tête d'habitant.	10 ^{m²}	10 ^{m²} 32	11 ^{m²} 48	7 ^{m²} 60	9 ^{m²} 40
7. Cube d'air total des logements (hauteur des pièces : 2 ^m ,90)	9.715 ^{m³}	14.448 ^{m³}	41.035 ^{m³}	29.064 ^{m³}	94.262 ^{m³}
8. Cube d'air moyen par pièce d'habitation	39 ^{m³}	45 ^{m³}	44 ^{m³}	40 ^{m³}	42 ^{m³}
9. Nombre total de pièces par immeuble.	249	316	932	718	2.215
10. Prix moyen de location par pièce	125 ^{fr}	125 ^{fr}	125 ^{fr}	129 ^{fr}	126 ^{fr}
11. Prix moyen de location au mètre carré.	9 ^{fr}	8 ^{fr} 20	8 ^{fr} 50	9 ^{fr} 25	8 ^{fr} 60
12. Nombre moyen d'habitants par pièce d'habitation.	1,97	2,36	1,98	2,52	2,21

VALEUR EN CAPITAL DES IMMEUBLES EN EXPLOITATION et évaluations du rendement financier minimum à produire par ces immeubles

	POPINCOURT (7 étages)	BELLEVILLE (7 étages)	PRAGUE (7 étages)	BARGUE (6 étages)	TOTAUX 6 1/2 étages
Surface totale	1.000 ^{m2}	2.030 ^{m2}	5.629 ^{m2}	6.085 ^{m2} 95 ^c	14.744 ^{m2} 95 ^c
Surface bâtie au-dessus du sol	750 ^{m2}	1.480 ^{m2}	3.250 ^{m2}	3.000 ^{m2}	8.480 ^{m2}
Surface bâtie en sous-sol	1.000 ^{m2}	1.821 ^{m2}	4.983 ^{m2}	4.200 ^{m2}	12.004 ^{m2}
Prix total des constructions	Fr. c. 798.996 52	Fr. c. 1.231.366 84	Fr. c. 3.930.000 » <i>évalué</i>	Fr. c. 3.375.000 » <i>évalué</i>	Fr. c. 9.335.363 36
Dont à déduire la dépense d'installation des services généraux et sociaux	42.508 05	92.714 21	350.000 » <i>évalué</i>	500.000 » <i>évalué</i>	985.222 26
Prix de revient de la construction des locaux destinés à la location, y compris les substructions	756.488 47	1.138.652 63	3.580.000 » <i>évalué</i>	2.875.000 » <i>évalué</i>	8.350.141 10
Valeur des terrains achetés à la Ville, payables en 50 annuités	175.000 »	120.000 »	860.000 »	» »	1.155.000 »
Valeur des terrains achetés à des particuliers, frais d'acquisition et viabilités	14.158 35	126.248 90	143.579 34	433.195 35	717.181 94
Valeur totale des immeubles en tant que destinés à la location	945.646 82	1.384.901 53	4.583.579 34	3.308.195 35	10.222.323 04
Prix de la construction au mètre superficiel à toute hauteur, y compris les substructions	1000 fr. le mètre	964 fr. le mètre	4100 fr. le mètre	958 fr. le mètre	1020 fr. le mètre
Prix du terrain au mètre superficiel (y compris frais d'acquisition et autres)	180 fr. le mètre	121 fr. 30 le mètre	185 fr. le mètre	71 fr. le mètre	127 fr. le mètre
Revenu brut minimum pouvant être produit par les locations, non compris la valeur locative des services généraux	42.500 »	68.500 »	196.000 »	130.000 »	437.000 »
Soit p. o/o du capital	4 49	4 94	4 27	4 15	4 28
Charges fixes évaluées (y compris la totalité des impôts après 12 ans)	13.900 »	22.000 »	67.500 »	42.000 »	145 400 »
Soit p. o/o du capital	1 47	1 59	1 47	1 30	1 42
Revenu net minimum évalué pour la période du plein des charges, non compris la valeur locative des services généraux	28.600 »	46.500 »	128.500	90.000 »	293.600 »
Soit p. o/o du capital	3 02	3 36	2 80	2 72	2 87
OBSERVATION. — Les indications ci-dessus du revenu brut à produire par les immeubles seront probablement dépassées. Nous n'avons donné que le produit brut minimum à tirer des locaux compris dans les immeubles.					

RENDEMENT FINANCIER PENDANT L'EXERCICE 1913

des immeubles en exploitation, calculé d'après la valeur réelle en capital des immeubles

(Y COMPRIS LA VALEUR TOTALE DES TERRAINS, PAYÉS OU NON PAYÉS, ET DES CONSTRUCTIONS)

Valeur des immeubles, y compris valeur totale des terrains et des constructions	POPINCOURT	BELLEVILLE	PRAGUE ⁽¹⁾	BARGUE ⁽¹⁾	TOTAUX
	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.	Fr. c.
	945.646 82	1.384.901 53	4.583.579 34 <small>environ</small>	3.308.195 35	10.222.323 04
Revenu brut en 1913	40.119 79	69.913 80	185.122 05	117.152 70	412.308 34
Soit o/o du capital	4 23	5 05	4 04	3 54	4 03
Charges payées en 1913	11.640 62	17.611 60	69.765 28	52.231 37	141.248 87
Soit o/o du capital	1 23	1 27	1 53	1 27	1 38
Revenu net en 1913	28.479 17	52.302 20	115.356 77	74.921 33	271.059 47
Soit o/o du capital	3 »	3 78	2 51	2 27	2 65

(1) Il y a lieu de noter qu'une partie importante des boutiques à rez-de-chaussée n'est pas encore louée.

AU  L. & C.  RASSEAU  L. & C.

IMPRIMERIE CHAIN, RUE BERGÈRE, 20, PARIS. — 10351-5-14. — (Sans Latitout).
