

V. FILLIEUX, *Crédit hypothécaire et accession populaire au logement 1880-1930. Trois cas d'étude: Haubourdin, Quesnoy-sur-Deûle et La Hestre*. Université catholique de Louvain, 1999, promoteur: Laurence Fontaine (Institut universitaire européen, Florence)

---

## 1. Introduction

Saisie en plein cœur de l'industrialisation, la problématique alliant crédit hypothécaire et accession au logement traverse les années séparant la crise de la belle époque, avant d'être confrontée au premier grand traumatisme du vingtième siècle et de se refermer sur les incertitudes de l'entre-deux-guerres.

De 1880 à 1930 donc, la question du crédit hypothécaire et celle du logement ne cessent d'entrer en inter-relations suite à cette législation, tant belge que française, favorisant l'accession à la propriété des ouvriers, puis, de l'ensemble de la population. Notre recherche est soumise à cette double problématique, l'une propulsant l'autre, tout en pouvant parfois l'occulter.

C'est précisément l'adaptation d'une population déterminée au crédit et aux mutations de celui-ci que nous avons étudiée. Afin d'affiner les résultats, notre travail se centre sur un type particulier de crédit, à savoir le crédit hypothécaire. Il s'agit donc d'une tentative visant à appréhender le rôle du crédit au sein d'un processus d'acquisition de logement et ce dans le contexte bien particulier d'une politique favorisant cette démarche individuelle.

## 2. L'accession au logement

Le vaste mouvement de revendications des années 1880<sup>1</sup> finit par ouvrir les yeux de la bourgeoisie dominante en lui montrant l'existence et l'urgence d'une question sociale. Il devenait évident que *"les progrès industriels, le développement des grandes entreprises, l'intense activité financière, l'expansion des villes tentaculaires, sans parler du mouvement ouvrier, ont posé beaucoup de questions nouvelles pour lesquelles les réponses anciennes ne suffisaient plus"*,<sup>1</sup> que cela soit en France ou en Belgique.

---

<sup>1</sup> CHLEPNER (Boris-Serge), *Cent ans d'histoire sociale en Belgique*, 4<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Université libre de Bruxelles, 1972, p. 214.

De 1850 aux années 1900, l'hygiène morale fut érigée en idéologie paternaliste aux visées ponctuelles. Cette morale se présente sous la forme d'une leçon donnée à l'autre, ce dernier étant l'ouvrier. Cette leçon supposait une pratique de dénonciation entraînant la culpabilité initiale et donc la culpabilisation des ouvriers. Les conditions déplorables dans lesquelles vivaient les ouvriers découlaient de l'absence de principes parmi les plus démunis. Le désintéret, prétendu ou réel, de ces derniers vis-à-vis du logement est fréquemment relié aux déviances qui sont supposées marquer, individuellement et collectivement, le monde ouvrier.

Accuser le logement, le désigner comme le responsable des maux s'accumulant sur la classe ouvrière et des dangers qui entouraient la classe dominante comportait nombre d'avantages. Le premier, et non des moindres, est qu'il permet de résoudre les trois problèmes aigus mis au jour dans les années 1880. Face aux épidémies,<sup>2</sup> une habitation propre, saine, spacieuse, munie d'un point d'eau et de commodités ne pouvait que se poser en remède évident et efficace; en regard des mœurs<sup>3</sup> ouvrières,<sup>4</sup> un véritable programme de mora-

---

2. Révélant que "la classe dominante ne pouvait se permettre impunément la satisfaction de laisser naître des épidémies parmi la classe ouvrière [étant donné] les conséquences qu'elle encourait pour elle-même, et que l'ange de la mort frappait aussi impitoyablement dans ses rangs que dans ceux des travailleurs". Cf. ENGELS (Friedrich), *La question du logement*, traduction de "Zur Wohnungsfrage", Paris, Éditions sociales, 1976, p. 45. Il devenait, en effet, urgent d'intervenir, car "si ce n'est pas par intérêt pour les autres, que ce soit par intérêt pour nous-mêmes; l'égoïsme nous y convie tout autant et plus encore peut-être que la philanthropie, car la faux qui frappe à la porte du pauvre s'arrête aussi devant les opulentes demeures, car l'épidémie qui moissonne les enfants du prolétariat, menace aussi les enfants du riche". Cf. DUCPETIAUX (Édouard), *De la mortalité à Bruxelles, comparée à celle des autres grandes villes*, Bruxelles, Héline, Cans et Compagnie, 1844, p. 61.

3. À ce propos, lire les propos de Georges PICOT (1838-1909; magistrat; membre de l'Académie des sciences morales et politiques; conservateur résolu, partisan de l'ordre et de la propriété, adepte du libéralisme étatique, mais "à la condition que l'initiative privée joue pleinement son rôle social et économique" dans FLAMAND (Jean-Paul), GUERRAND (Roger-Henri), *Loger le peuple: Essai sur l'histoire du logement social en France*, Paris, La Découverte, 1989, p. 77 et consulter GUERRAND (R.-H.), *Les origines du logement social en France*, Paris, Quintette, 1987, p. 284 et suivantes.

4. Les mauvaises conditions de logement furent dénoncées et reconnues principales responsables de ces divers maux. ("Il est bien évident qu'une habitation gaie, salubre, où il [l'ouvrier] peut, sa tâche terminée, trouver le repos au sein de sa famille, tiendra l'ouvrier éloigné du cabaret et des plaisirs faciles qu'il ne recherche que dans la crainte de rentrer, en quittant l'atelier, dans un milieu non moins agréable. S'il sait, après les heures de travail, retrouver sa femme et ses enfants dans une demeure bien tenue, il prendra des habitudes d'ordre et de propreté qui lui permettront de remplir, heureux physiquement et moralement, la somme des devoirs qui lui incombent" Cf. PUTZEYS (Félix), *Note sur les habitations ouvrières: Exposition d'hygiène et de sauvegarde de Berlin*, Bruxelles, Imprimerie H. Poncelet, 1883, p. 1.).

lisation et de civilisation des ouvriers s'avérait indispensable et pouvait être mis en place par l'intermédiaire du long chemin conduisant à l'accession d'une habitation personnelle, laquelle à la base, recommande efforts et volonté, ne fût-ce que dans la réunion d'une épargne au départ et du montant de loyers réguliers par la suite, exigeant de nouvelles habitudes de vie alliant la disparition des dépenses futiles, la suspension des visites au cabaret, l'entretien d'un bien propre et la mise en valeur d'un petit jardinet; enfin, devant la montée du socialisme,<sup>5</sup> dressant l'ouvrier contre son patron bourgeois, tout élément pouvant rapprocher le premier du second apparaissait inespéré. L'équation à démontrer étant que l'ouvrier = le bourgeois, le bourgeois étant propriétaire, il "suffisait" de donner l'occasion à l'ouvrier de le devenir, lui donner l'impression d'accéder à une égalité naturelle, lui permettre de partager une valeur avec l'ancien ennemi, lui accorder le sentiment qu'il appartient à une même communauté, même si, fondamentalement, il ne la connaîtra pas. De plus, le logement renvoie à une notion simple, à un vécu supposant une intériorisation instinctive, renfermant l'image universelle du foyer, image forte, parlant à tous, séduisant les uns, attirant les autres, munie d'une signification assez prégnante pour qu'un individu soit prêt à s'y investir, à s'y adapter, à se mobiliser pour elle, car il y retrouve une part de son identité. Enfin, ce concept, conçu par le haut pour le bas, devait se montrer souple afin de véhiculer un message évolutif, fabriqué et re-fabriqué au gré des objectifs, d'une efficacité réelle ou construite, ciblant les ouvriers dans les années 1880 avant de s'adapter et de s'attacher, progressivement, aux employés, aux fonctionnaires et, finalement, à toute personne mal logée.

L'habitat populaire n'est plus seulement un lieu dont l'amélioration a pour but la paix des familles, mais devient l'enjeu de politiques urbaines y voyant une instance de régulation sociale, comme le déclarait déjà en 1885 Georges Picot: "*[La hausse des loyers] contribue à exciter les pauvres contre les riches; elle élève le prix de la main-d'œuvre et porte dans la crise que nous traversons une atteinte mortelle aux industries de Paris. Sous quelques aspects qu'on l'envisage, on sent que le problème des logements est le nœud de la question sociale*".<sup>6</sup> Désormais, l'habitat s'inscrit dans la totalité politique. La question du patrimoine ouvrier n'est plus seulement déterminée par les politiques sociales, la famille, la natalité, les dépenses publiques d'aide à l'accession et la salubrité du logement, ni même par les principes de solidarité et de justice. Parée de toutes les vertus, restaurant l'esprit de famille, éloignant l'ouvrier du cabaret et le détournant du socialisme, la propriété s'inscrit dans un programme de pédagogie de

---

5. Lequel triompha à l'occasion du scrutin de 1894 à base du suffrage universel plural grâce à l'élection de députés socialistes.

6. Cf. PICOT (Georges), *Un devoir social: Les logements d'ouvriers*, Paris, Calmann-Lévy, 1885, p. 51.

masse, récompensant un certain mode de vie intégrant l'ordre et l'épargne. La réglementation n'a de sens que si elle conduit à l'apprentissage d'un respect accru à l'égard de deux institutions fondamentales de l'ordre social, à savoir la possession du patrimoine et sa transmission. La propriété a donc bien pour but d'adoucir les rapports sociaux et d'assouplir les positions des uns et des autres. Ainsi, la propriété ouvrière devient une autre alternative sociale.

### 3. L'accession via le crédit hypothécaire

Étant donné que la charité ou le don sont proscrits dans la politique de l'accession populaire à l'accession dans le bien même de l'ouvrier, il ne restait plus à ce dernier que deux options, à savoir construire sa propre habitation ou en acquérir une, au prix d'une épargne longue, difficile, précaire du fait d'une instabilité professionnelle chronique et réduite à néant à la première grève ou baisse de salaire. Seul, il lui était impossible de réussir. Dès lors, la seule issue, en plus de mesures ponctuelles réduisant le taux des taxes d'enregistrement et d'hypothèque, demeure celle d'un recours au crédit, mais à un crédit de type hypothécaire, institutionnalisé et organisé se proposant de pallier l'épargne insuffisante en prêtant à un taux et pour une durée aménagés une somme d'argent garantie par une hypothèque portant sur le bien acquis, habitation ou terrain assorti du logement à y ériger.

Le crédit hypothécaire apparaît donc généralement comme ce crédit assorti d'une hypothèque, c'est-à-dire d'une affectation en garantie d'un bien. Il s'agit bien plus spécifiquement d'un crédit accompagné d'une hypothèque conventionnelle constituée par le débiteur en garantie de sa dette. La convention conclue entre les parties requiert un acte authentique désignant le bien affecté en hypothèque par sa nature et sa situation et énonçant le montant de la créance garantie.

Il est donc question d'un type bien particulier de crédit, très réglementé, nécessitant le passage devant notaire, la formalité de l'enregistrement et l'inscription d'une hypothèque. Il était nécessaire, dans le cadre d'une étude voulant, à un niveau micro-analytique, repérer les mécanismes de la dette, de choisir un type de crédit bien circonscrit et repérable, sous toutes les réserves accompagnant les sources examinées.

Différents éléments constituent le crédit hypothécaire et lui permettent d'évoluer. Ainsi, en est-il de sa vocation hypothécaire.<sup>7</sup> En effet, ce type de

---

<sup>7</sup> Qu'en est-il donc du bien placé en hypothèque, de la nature et de la valeur de ce dernier, de sa situation et de sa capacité hypothécaire - la présence conjointe d'une hypothèque et d'une caution pouvant être considérée comme une certaine preuve d'incapacité hypothécaire de la première -.

crédit, au niveau théorique du moins et de part sa nature, doit viser à acquérir un bien en plaçant ce dernier, ou un autre bien déjà en la possession de l'emprunteur, en hypothèque. Ce bien se présente sous la forme d'un terrain - l'hypothèque dans ce cas se rapportant et audit terrain et aux constructions à y ériger -, de terres agricoles, d'un champ, d'un verger, d'un jardin, d'un bâtiment industriel ou autre (école, chapelle, remise...) ou d'une habitation. L'habitation a été comprise comme l'élément essentiel du crédit hypothécaire dès les années 1880<sup>8</sup> et le mouvement législatif visant à promouvoir l'accession à la propriété pour les "personnes peu aisées" dans un premier temps et par la suite pour toute personne vivant de son salaire, ce qui incluait les employés, les fonctionnaires....

#### 4. Les principes méthodologiques de base

Afin d'enrichir l'étude, il a été décidé de comparer deux régions proches, semblables, mais cependant différentes au moyen d'une analyse micro relative à deux communes, l'une belge et l'autre française, et à deux sociétés locales de crédit hypothécaire pour habitations à bon marché, l'une belge, l'autre française.

Ce principe de la comparaison ne doit pas être compris dans le sens d'une étude des capacités de l'une et l'autre commune. Le terme même de "compétition" demeure étranger aux objectifs poursuivis et ce en dépit d'un certain vocabulaire, quasiment inévitable dans ce genre d'exercice, pouvant le laisser supposer. La comparaison a été utilisée uniquement dans le but d'enrichir l'analyse, de permettre non une comparaison capacitaire donc, mais bien une comparaison des logiques internes propres à chaque lieu. Cet exercice, engendrant une présentation à la structure lourde, s'avère complexe. De plus, il montre que tout phénomène, malgré les artifices méthodologiques mis en œuvre, demeure confus et ne fonctionne pas sur le mode d'une logique simple.

Les aléas des archives aboutirent à des résultats différents ne permettant que de travailler sur deux communes de la périphérie lilloise, à savoir Haubourdin et Quesnoy-sur-Deûle, encore faut-il préciser que la première ne sera traitée que pour les années 1880 à 1899, les registres des actes civils publics ultérieurs ayant été détruits<sup>8</sup> alors que la seconde, ayant gardé ses registres, verra son analyse débiter en 1880 pour se clôturer en 1930. La commune belge, La Hestre, a été choisie de part sa série complète de registres de l'enregistrement, sa situation dans le Hainaut belge, proche du sillon minier menant

---

<sup>8</sup> Cf. Note 2.

à la zone lilloise, l'évolution de sa population qui augmenta de façon similaire à celle de Quesnoy-sur-Deûle jusqu'à la première guerre mondiale (par la suite, celle de La Hestre qui ne connut pas les ravages ayant décimé près de la moitié de la population quesnoysienne stagne, alors que Quesnoy-sur-Deûle connaît une nouvelle phase de croissance dès 1930) et son histoire qui, une nouvelle fois, la montre proche de Quesnoy-sur-Deûle, car toutes les deux présentent des ascendants agricoles confrontés aux nouvelles structures industrielles des premières années du xx<sup>e</sup> siècle.

La période choisie s'avère tributaire de la législation favorisant l'accession populaire à la propriété, prenant comme date initiale, le 9 août 1889 en Belgique (l'étude débute donc en amont de cette date et la comprend dans de première décennie, à savoir 1880-89, afin de pouvoir comparer les prêts engagés avant la politique d'accession, durant les premières années de sa mise en place jusqu'à sa complète organisation) et comme point final, le 13 juillet 1928 français (englobé dans la décennie des années 1920). Le découpage de la période des cinquante années couvertes est présenté selon trois ensemble temporels respectant la logique de la problématique, celle des années choisies, mais aussi une certaine inclination naturelle des résultats.

Ainsi, les années 1880-1899, terrain sur lequel les premières lois favorisant l'accession puisent leurs fondements et sont promulguées, avec un affinage de l'analyse séparant la décennie 1880-1889 (avant la politique d'accession) et celle de 1890 à 1899 (première mise en place des effets de la politique belge et démarrage des mesures françaises), présentent le passage "*de la crise à la reprise*". Le groupement suivant, à savoir 1900-1919, intitulé "*de la belle époque à la fracture*", passe en revue, d'une part, les années 1900-1909 (basculément dans un nouveau siècle et ouverture d'une nouvelle période voyant évoluer les positions de part et d'autre de la frontière en aval des prémices législatifs, premiers arrêtés d'élargissement aux ouvriers et y assimilés) et, d'autre part, les années 1910-1919 (période de transition de laquelle de nombreux changements et ruptures d'échelle émergeront - à analyser spécifiquement dans le cadre d'une étude ultérieure s'intéressant aux années de guerre et de reconstruction). Enfin la décennie allant de 1920 à 1930 (période de l'après-guerre, de la reconstruction et des dommages de guerre, véritable démarrage sur le terrain des politiques d'accession) préfigure les "*incertitudes de l'entre-deux-guerres*".

Un parti-pris méthodologique nous a conduit à présenter un plan d'analyse renfermant six coupes composées d'un ensemble d'analyses se répétant au sein de chaque niveau. Généralement, chaque étude particulière (par exemple, la mobilité socio-professionnelle ou la place des femmes) fait l'objet, lors de son traitement, d'un point méthodologique particulier.

La première des six coupes s'attelle à l'analyse de l'ensemble des actes répertoriés au sein des archives de l'enregistrement des trois communes et au cours des années 1880-1930. Ce point de vue tout à fait global permet d'appréhender les comportements des acteurs des lieux d'analyse, mais également

de déceler des attitudes plus générales, les premiers étant englobés dans les seconds. De plus, cette première coupe comprend une approche des vendeurs et des acquéreurs des biens ayant changé de mains endéans notre période. La seconde, ne relevant que les prêts internes, s'occupent des relations liant les prêteurs et les emprunteurs de la commune étudiée, des prêts passés au sein d'un réseau fermé, de déterminer les spécifications de ce dernier et de le mettre, lui, ses conditions de prêt et ses acteurs en parallèle avec le réseau général mis au jour au cours de la première analyse. La troisième partie approfondit le point de vue des créanciers des trois communes choisies en parcourant, non seulement, leurs engagements, mais également leur zone d'influence, leur mobilité, la place des créancières, le rôle des familles, l'impact du cautionnement et de la garantie hypothécaire, sans oublier leurs partenaires. De même, la partie quatre s'attache aux emprunteurs et reproduit les études précédentes. Enfin, les emprunts multiples sont soumis à un examen spécifique.

Cette approche en strates permet un affinement des résultats globaux et de déceler les particularités comportementales, même si son revers le plus sévère conduit à un éclatement de la vision, lequel a tenté d'être minimisé par la dernière partie intitulée synthèse essayant de reprendre les principaux résultats, de mettre en exergue les évolutions générales et plus spécifiques dans une analyse finale prenant en compte les partenaires. Enfin, la conclusion clôturant chaque partie d'analyse entreprend un résumé des six niveaux précédents dans un souci de concision et de rassemblement des tendances primordiales.

## 5. Les zones d'étude

### 5.1. *Haubourdin*

Haubourdin se présente comme une municipalité ouvrière du Nord et chef-lieu de canton au sein de l'arrondissement de Lille, située sur la Deûle, à 7 kilomètres au sud-ouest de Lille et comprise dans le Mélantois. En 1815, Haubourdin est un gros bourg agricole (cultures de céréales, de betteraves, de colza, de légumes) avec quelques industries qui sont plutôt des ateliers artisanaux. La reprise industrielle a pu être datée du 5 décembre 1819 quand Ad. Bonzel demande à établir, au chemin de Santes, une fabrique de céruse, de malt, de bleu d'azur et une genièvrerie. Cet ensemble industriel, augmenté d'une sucrerie, d'une pannerie et d'une fabrique de creusets à céruse, occupera entre 400 et 500 personnes autour de 1860.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Cf. LALEINE (Auguste), *Haubourdin dix siècles d'histoire*, La Madeleine-lez-Lille, Éditions Actica, 1972, p. 29.

En 1920, l'éventail des industries, apposant l'étiquette de commune à structure ouvrière à Haubourdin, comprend la savonnerie Lever, la blanchisserie Snyder, l'amidonneries Cousin-Devos, les amidonneries de la société des Produits du maïs, la teinturerie Delfortrie-Castrique, Roux et Tesse, fabrique de parapluies, le tissage Vandesmet et Ferrary, le tissage et la filature Leroy, Reynaert et Brabant, le tissage des Flandres, la S.A. du tissage d'Haubourdin (Bernard), le tissage Loridan, la tannerie Louis Lefebvre-Lefebvre père et fils, la tannerie Bigo-Marsy, la tannerie Leverd, les Ciments du Nord, la fabrique de caisse Ghesquiers.

La situation se dégrade en 1925 avec l'explosion de l'amidonnerie Cousin-Devos le 25 novembre qui entraîne la fermeture de l'usine qui employait une centaine d'ouvriers.<sup>10</sup>

## 5.2. Quesnoy-sur-Deûle

Chef-lieu d'un canton composé de neuf communes, Quesnoy-sur-Deûle est situé dans l'arrondissement de Lille.<sup>11</sup> La plus ancienne opération économique réside dans le commerce du lin. Le lin brut était traité, rouissé, lavé, peigné. La fabrication d'huile représentait une autre activité très importante. En 1855, on y relève 2 filatures de lin, 3 blanchisseries de fils, 1 blanchisserie de toile, 1 teinturerie, 1 épuration d'huile, 1 foulerie de laines, 3 moulins à farine mûs par le vent et 1 moulin mû par l'eau, 4 brasseries, 36 aubergistes-cabaretiers et 6 débitants de liqueur.<sup>12</sup>

En 1911, 358 individus se disent patrons, la plupart devraient être au moins des travailleurs indépendants, des cultivateurs ou des commerçants, alors que 961 se déclarent être employés dans un des 101 établissements que compte la ville, à savoir 49 établissements n'ayant qu'un employé, 19 en employant deux, 12 en employant 3 et 21 en employant 4. Ainsi, 21 entreprises totalisent 87,2% des emplois dans 20% des entreprises. Le travail du lin reste prépondérant puisque 459 employés travaillent la fibre, c'est à dire 77% des ouvriers de la commune dont 31% pour les établissements Pouillier d'Halluin et fils.

Pendant, la première guerre mondiale provoqua de nombreuses destructions, la population chuta de moitié et ces entreprises s'implantèrent dans d'autres municipalités, ce qui amorça le déclin de Quesnoy-sur-Deûle. Seulement 146 individus, donc 11%, travaillent en dehors de la municipalité, dans

---

10. Cf. LALEINE (A.), *Haubourdin dix siècles d'histoire*, p. 34.

11. Cf. *Dictionnaire des communes de la France*, Paris, Imprimerie Ch. Cahure, s.d., p. 1762.

12. Cf. *Exposition du vieux Quesnoy*, s.l., 1972, p. 11.



22 villes différentes, dont Deulémont (54 emplois), Lille (46 postes), Wambrechies (29 ouvriers), La Madeleine (18 emplois) et Frelinghien (16 postes).<sup>13</sup>

### 5.3. La Hestre

Le village belge de La Hestre était situé dans le comté de Hainaut, la prévôté de Binche, le département de Jemappes et le diocèse de Cambrai. Dès 1802, il passa dans le diocèse de Tournai. Cette commune est connue depuis 1121, mais elle ne devint une paroisse autonome et indépendante de celle d'Haine-Saint-Pierre qu'en 1803. La commune de La Hestre, quant à elle, existe officiellement depuis 1792. La loi du 17 juillet 1970 lui a rattaché la commune de Bellecourt. Aujourd'hui, elle appartient à la province de Hainaut et est reprise au sein de l'arrondissement de Charleroi.<sup>14</sup>

Le premier texte relatif à l'exploitation de houille dans le Centre est daté de 1299. Les mentions sont plus nombreuses au XIV<sup>e</sup> siècle et se multiplient par la suite. Cependant, il fallut attendre la moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle pour que l'extraction s'organise sur l'ensemble du terroir. De 1861 à 1863, les prix de la houille chutèrent de près de 30%, la stagnation était générale. De plus, la concurrence des charbons anglais et prussiens commença à jouer. La crise se prolongea, la société rechercha des débouchés dans les industries locales et régionales. La dépression réapparut en 1884 et 1885 et entraîna un vaste mouvement de revendications ouvrières. La situation devint de plus en plus précaire et les onze sociétés charbonnières entrèrent en récession dès 1890. En 1902, l'extraction du charbon à La Hestre fut arrêtée.

Privée de ses charbonnages, La Hestre put, néanmoins, compter pendant un demi-siècle sur la Société anonyme des grosses forges et usines de La Hestre (1884-1954) pour assurer une présence industrielle.<sup>15</sup> Cependant, à côté de cette société charbonnière, il existait une concentration, auprès des sièges d'extraction, de nombreuses industries annexes, consommatrices et complémentaires, non situées sur le territoire hestrois. Il est ainsi possible de relever des industries métallurgiques, des verreries, des carrières, des industries de la terre et des cimenteries et des activités agricoles.<sup>16</sup> Mais aujourd'hui, cette commune a perdu toutes ses industries, sa population ayant connu une pro-

---

<sup>13</sup> Cf. ANSAR (Patrick), *Gros bourg de Ferain à la veille de la première guerre mondiale: Quesnoy-sur-Deûle, dans Tourcoing et le pays de Ferain*, 1983, n°1, p. 70.

<sup>14</sup> Cf. *Communes de Belgique: Dictionnaire d'histoire et de géographie administratives*, t. I: Wallonie, Bruxelles, Crédit communal, p. 788.

<sup>15</sup> Cf. *Communes de Belgique*, t. I, p. 789.

<sup>16</sup> Sur le territoire de La Hestre, il est relevé la Boulonnerie Champion et Fontaine avec une fonderie de fer et de cuivre (dès 1850), les Usines et fours à coke Coppée (1850), la

gression régulière de 1880 à 1905, sans avoir rencontré de lourdes pertes lors du premier conflit mondial, stagne depuis. La commune survit grâce à une vocation de cité résidentielle.<sup>17</sup>

## 6. Les archives de l'enregistrement et les actes civils publics

L'étude demande le recours à des sources particulières, à savoir les archives belges de l'enregistrement et les actes civils publics français, étudiées pour les communes de La Hestre et de Quesnoy-sur-Deûle entre 1880 et 1930 et pour Haubourdin entre 1880 et 1899.<sup>18</sup>

*"L'enregistrement consiste dans la reproduction textuelle ou l'analyse d'un acte sur un registre public. Par extension, on donne encore le nom d'enregistrement à la déclaration de mutation souscrite, à défaut d'acte, soit sur un registre public, soit sur des formules spéciales déposées au bureau de l'enregistrement par le déclarant. L'accomplissement de cette formalité donne lieu, en général, à la perception d'un impôt appelé droit d'enregistrement. La formalité de l'enregistrement a un double but: 1° elle constitue un service public dans l'intérêt des parties contractantes et des tiers; 2° elle sert de base à une contribution importante au profit du Trésor".<sup>19</sup>*

On va donc trouver dans ces registres, notés au jour le jour, et dans un certain désordre, tous les actes notariés, sous la forme d'un résumé plus ou moins précis selon la période, les bureaux et les transcripteurs. L'intérêt de ces registres est donc de fournir des résumés précis et souvent même détaillés des divers actes. S'ils ne peuvent apporter autant de détails que les minutes elles-

---

Fonderie de fer et les ateliers de construction de machines (1860), la Société des grosses forges et usines de La Hestre qui succéda à la Société des forges Saint-Adolphe (1850 et 1884), la Société coopérative Le Progrès (1886). En ce qui concerne les communes environnantes, des industries diverses s'y implantèrent, entre autres, les Verreries de Mariemont (1786), la poterie Monseu (1837), la Fonderie Delbèque et C<sup>ie</sup> (1853), la Société de construction Hiard et C<sup>ie</sup> (1871), les Forges et laminoirs de Baume (1873), les Forges et laminoirs de l'Union (1875), les Ateliers Dubuisson (1885), la Boulonnerie de Mariemont (1898). Cf. REVELARD (M.), *La vie d'un charbonnage aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles*, pp. 189-190.

<sup>17</sup>. À ce propos, consulter *Les liens unissant le marché immobilier et l'industrialisation: Un cas pratique au XIX<sup>e</sup> siècle: La zone louviéroise*, dans *Bulletin du Crédit communal*, vol. 201, n°3, 1997, pp. 51-65.

<sup>18</sup>. Initialement, la période 1880-1930 avait été prévue pour le dépouillement des actes civils d'Haubourdin, cependant, le service des impôts de Lille où étaient déposés les volumes concernant la période 1900-1930 a procédé à leur pilonnage alors même qu'une demande de consultation avait été déposée et autorisée par cette administration.

<sup>19</sup>. La définition est celle de DUBLINEAU (Émile), *Traité théorique et pratique de l'enregistrement*, 3<sup>e</sup> éd., Paris-Toulouse, Librairie du recueil Sirey-Édouard Prévot, 1923, p. 9.

mêmes, ils s'en rapprochent beaucoup et présentent certains avantages supplémentaires:

- ils donnent, en effet, la totalité des actes notariés de telle année, quelles que soient les lacunes des dépôts;
- ils permettent de dépasser les délais habituels de consultation;
- ils permettent de travailler plus vite, car le titre de l'acte est inscrit en capitales et les informations sont reprises en quelques phrases nettes et précises, dégagées du jargon notarial.

Il s'agit donc d'une source globale, rassemblant les contrats passés devant tous les notaires de la circonscription en telle année, mais aussi d'une source que l'on peut utiliser dans la longue durée et, enfin, par sa présentation, d'une source propice à l'utilisation statistique.

## 7. Les principaux résultats de la recherche

### 7.1. Problématique

Si le point de vue adopté permet de croiser l'étude du crédit avec un second thème, il permet également de suivre l'évolution de formes locales de crédit. De plus, nous avons pris en compte l'ensemble des acteurs – prêteurs et emprunteurs – que cela soit dans leurs transactions internes, locales ou régionales, sur le plan de leur appartenance socio-professionnelle ou sur celui des modalités de crédit accordées ou acceptées. Dès lors, non seulement l'évolution du crédit hypothécaire en sa nature, mais également en ses modalités, en sa dispersion et en ses acteurs est pris en compte permettant ainsi d'établir un bilan quant à son éventuelle démocratisation, quant au possible éclatement de ses formes traditionnelles, quant à l'élargissement de ses réseaux, quant à son institutionnalisation, quant à l'apparition de nouveaux acteurs ou encore quant à l'efficacité des politiques d'accession populaire au logement.

Indissociables donc, le crédit hypothécaire et le logement le sont et le demeurent de 1880 à 1930. Cependant, plus que de retracer une évolution, il convient d'évoquer une rupture. Rupture puisque dans le principe d'une accession populaire au logement, il n'est plus question d'abord de louer un logement et puis de conclure des crédits de type secondaire, mais bien de contracter un emprunt hypothécaire principal, lequel permettra d'accéder à la propriété de son logement. La question de l'accessibilité du crédit supprime donc celle de l'accessibilité au logement.

Mais de ruptures, il en est question à plus d'un titre. Ainsi:

- l'ouvrier n'est plus automatiquement rangé parmi les locataires, mais il acquiert le statut de propriétaire potentiel,
- l'État prend conscience d'une question sociale et lance une campagne d'accession,

- les prêteurs traditionnels doivent faire face à la concurrence de créanciers publics,

- le crédit hypothécaire se démocratise et progresse...

Deux questions fondamentales émergent face à ces ruptures, : la première renvoyant à la problématique perçue en contre-jour, à savoir l'ouvrier serait-il devenu propriétaire de son logement même en l'absence de campagne législative favorisant l'accession populaire à la propriété? Et la seconde, à l'objet principal du travail, à savoir le crédit hypothécaire se serait-il répandu sans ladite législation?

## 7.2. Les législations

Les cas français, Quesnoy-sur-Deûle et, dans une moindre mesure, Haubourdin, nous donnent un premier élément de réponse. Les lignes générales de la législation française relative au logement se retrouvent au niveau des emprunts répertoriés. En effet, plus tardive, sans relais étatique ni soutien bancaire, tournée vers la construction, exigeant une épargne préalable de 20%, limitant le poids du local tout en assurant la pérennité de l'acquisition par l'assurance-vie, en installant un système de primes incitatives et en distinguant les habitations à bon marché des logements à loyer modéré, la véritable réponse française, forte, percutante et efficace, au problème du logement est à rechercher principalement en la loi Loucheur du 13 juillet 1928. Dès lors, les accessions à la propriété relevées en territoire français laissent penser que l'impact législatif s'avère, en définitive, mineur, le véritable élément permettant au candidat propriétaire de passer à l'acte étant à rechercher du côté de la confiance.

D'emblée, le modèle belge introduit, dès le 9 août 1889, un modèle d'accession qui ne se conçoit pas sans le recours législatif. Sa précocité, son relais étatique qui lui permet de bénéficier d'une assurance financière, son système d'appuis locaux, son parti pris en faveur de l'acquisition constituent autant d'éléments qui, en plus des primes et de l'élargissement des mesures à toute personne vivant de son salaire, révèlent une imbrication des emprunts de type "habitations à bon marché" (HBM) au sein même de l'ensemble des mesures.

Les meilleurs éléments qui en témoignent ont été trouvés au cours de l'analyse des emprunts hestrois. Au lendemain de l'institution de la première loi pour l'accession de 1889, les emprunts pour HBM touchent en effet une part infime de la population hestroise alors qu'au total les emprunts et les ventes concernent un peu plus d'une personne sur dix. Après l'installation au sein même de la commune d'une instance publique de crédit, cette proportion augmente régulièrement avec une hausse plus rapide pour les prêts de type hypothécaire. La période de conflit engendre un gel des opérations, quelles

qu'elles soient, avec, cependant, un recul plus accusé pour les prêts simples. Enfin, les années vingt assistent au véritable développement du crédit hypothécaire pour HBM: les emprunts hypothécaires immobiliers prennent alors le pas sur les emprunts simples et passent d'un statut épisodique à celui d'élément prépondérant. Cependant, malgré ce succès, des bémols apparaissent: l'épargne préalable demeure et l'intégration des futures classes moyennes au sein des cibles traditionnelles de l'accession en fausse les critères. Au total, la population qui accède à l'accession constitue toujours une exception et se retrouve principalement du côté de ces classes moyennes ou des ouvriers connaissant une stabilité salariale.

Ayant ses points forts, dans les années vingt, sur les conditions d'octroi des prêts avec un réel réajustement des montants avancés, un abaissement significatif des taux d'intérêt et un allongement résolu de la période de remboursement, le modèle français radicalise le modèle belge et, dans ces années, il le dépasse au niveau principal de l'emprunt, à savoir l'accessibilité financière. Le relais financier étatique ne suffit pas, il faut encore que, déjouant, les pièges de son propre succès, il perde dans son objectif premier et qu'en fonction du contexte et du type de clientèle, il puisse adapter ses propositions d'emprunt.

Il apparaît dès lors que l'ouvrier serait devenu propriétaire de son logement même en l'absence de toute législation active à cet égard. Toutefois, l'impulsion donnée par cette législation, tant française que belge, ne peut être passée sous silence et a sans doute permis d'accélérer un processus inéluctable, mais qui, sans cela, se serait révélé plus long, avec une démocratisation plus lente et parsemé de plus d'embûches encore.

En définitive, à la nette distinction française entre HBM et "logements à loyer modéré" (LLM) et à ses conditions d'emprunt tranchant radicalement avec les positions traditionnelles, il conviendrait d'associer le réseau local des sociétés belges de crédit et son optique d'acquisition.

### 7.3. *Le crédit*

Du côté du crédit, trois étapes successives se dessinent. De 1880 à 1899, le crédit traditionnel domine avec des emprunteurs majoritairement ouvriers et commerçants et des créanciers à rechercher parmi les propriétaires-rentiers et les commerçants. De 1900 à 1914, les premiers prêteurs publics, en l'occurrence des sociétés de crédit, apparaissent et se posent en concurrents des créanciers traditionnels, phénomène essentiellement hestrois, puisque Quesnoy-sur-Deûle conserve une structure créancière traditionnelle. Les principaux emprunteurs se trouvent parmi les ouvriers et les artisans, avec en troisième position les commerçants à La Hestre et les industriels à Quesnoy-sur-Deûle. Les années de guerre radicalisent les différences existant entre les

deux zones d'étude: si le crédit enregistré perdure quelque peu du côté belge, il demeure absent des registres quesnoysiens. Enfin, suite aux destructions, aux pertes humaines et à la désorganisation résultant de la guerre, les années vingt accélèrent les processus en cours, à savoir une démocratisation du crédit hypothécaire, une accession de plus en plus large au logement et une intervention étatique se soldant par une institutionnalisation du crédit. Les réseaux subissent ces changements et les zones de financement se resserrent auprès des lieux d'étude. Dès lors, l'activité des créanciers traditionnels se réduit (le cas des commerçants l'illustre parfaitement) et certains d'entre-eux disparaissent pratiquement (net déclin des propriétaires), le bénéfice en revenant aux nouvelles structures publiques. Dans la foulée, les débiteurs évoluent également avec une présence accrue des ouvriers et l'émergence d'un pôle emprunteur parmi les employés, lesquels sont entourés des commerçants, des artisans (à La Hestre) et des industriels (à Quesnoy-sur-Deûle).

Les modalités d'octroi du crédit présentent une évolution commune à la hausse des montants, des taux d'intérêt et des durées de remboursements, qui, en progression constante, subissent cependant une véritable rupture de niveau après guerre. La coexistence effective de deux instances de crédit bien spécifiques, à savoir les créanciers privés traditionnels et l'ensemble des institutions publiques de crédit, doit permettre à tout débiteur de trouver une proposition d'emprunt acceptable selon ses objectifs, ses possibilités et ses disponibilités.

De fait, les notions de confiance, de renseignement, de distance et de relation, qui interviennent en tant que facteurs primordiaux dans le cadre d'un emprunt privé, subissent une désaffection dans celui d'un emprunt public – ou, du moins, devraient la subir. En effet, des barèmes permettent de calculer la situation du candidat emprunteur en fonction de la profession, du salaire, de l'âge et de la valeur du bien acquis. Les renseignements fournis le sont d'une manière objective, sur des données qui le sont tout autant. Bien entendu le risque d'un endettement chronique demeure, mais la garantie hypothécaire est présente afin de permettre à la caisse de crédit de retrouver sa mise. Le contrat étant établi de manière légale, officielle, reconnue et opposable aux tiers, le degré de confiance est désormais quantifiable et peut être assimilé au processus de dépersonnalisation qui entoure le recours à un crédit public. Le système de pouvoir local évoluant et perdant de sa prédominance, la distance personnelle ne devrait plus intervenir, il ne devrait donc plus être question de clientélisme, de sociabilité obligée, de reconnaissance imposée. Affranchi d'un réseau interne, endogame, familial ou traditionnel, le candidat emprunteur rencontre un crédit calculé, sévère, qui lui impose des sanctions au moindre retard de remboursement et requiert de sa part une attitude économe tout au long de la validité du contrat; d'un autre côté, celui-ci le libère d'un assujettissement, devant lui éviter la spirale de l'endettement chronique, tout en le forçant à s'intégrer dans un réseau neuf, anonyme, où les arrangements à l'amiable disparaissent et où la solidarité recule.

Il nous faut toutefois relativiser ce bilan en rappelant la possibilité d'une coexistence avec le crédit traditionnel. En effet, dans ces années vingt, la forme du crédit hypothécaire peut revêtir un caractère d'objectivité et d'impersonnalité lui conférant un pouvoir libéralisateur, une capacité d'ouverture et une visée égalitaire, tout en gardant une pratique quotidienne conventionnelle. Derrière la société de crédit et le comité de patronage, institutions anonymes, les notables du cru, les patrons locaux se retrouvent, en position de force, véritables instances statuant sur la recevabilité des demandes de crédit hypothécaire. Il est tout autant tenu compte de la réputation, d'une instabilité professionnelle pouvant mettre en balance l'obtention du prêt ou le majorer quant à l'intérêt requis, mais aussi d'une inter-connaissance, de la fidélité à l'entreprise ou de l'existence de rapports professionnels. Dès lors, les responsables locaux du crédit public sont en mesure, eux aussi, de recréer un clientélisme basé sur le jeu de la pression sociale et révèlent une accession voulue, décidée, permise, ne s'apparentant que secondairement au libre arbitre du futur propriétaire.

L'étude des années 1880 à 1930, durant lesquelles l'impact des années de guerre demeure décisif, révèle l'émergence d'un nouveau type de relations de crédit, mais aussi l'apparition de créanciers agissant avec l'accord de l'État, ce qui bouleverse encore un peu plus les relations sociales et de pouvoir au sein des communes analysées. En effet, les bastions traditionnels de domination tant sociale que financière changent de mains et, devant l'effacement des propriétaires-rentiers, la percée des professions libérales s'avère manifeste, même si celles-ci doivent compter avec les commerçants, qui connaissent également une croissance dynamique et constante, marquée du sceau de l'argent. Enfin, les ouvriers, englués dans un système fortement endogame induisant un réseau dans un réseau, se posent en créanciers de soudure incontournables. L'émergence des sociétés – ou caisses – de crédit, véritables gagnants de la course à la créance, ne s'accompagne donc pas, du moins selon les registres de l'enregistrement, d'un recours avéré aux autres instances publiques de crédit, à savoir les banques. De même, le patronat reste absent de la sphère des créanciers en se cantonnant dans un processus de location ou de location-vente.

## 8. Les perspectives de recherche

Il est évident que la consultation des journaux, des correspondances, des livres de compte, des rapports émis par des cités ouvrières ou des archives notariales s'imposerait et permettrait sans doute d'éclairer maints points encore obscurs. De même, une approche plus biographique devrait être mise en œuvre afin de démasquer ces créanciers importants, ces prêteurs à la petite semaine ou, au contraire, cet individu s'introduisant de manière unique parmi les créan-

ciers, tout comme une recherche centrée sur les débiteurs chroniques ou le seul emprunteur hypothécaire immobilier serait fertile en informations. Des parcours individuels doivent être investigués mettant au jour des rythmes de vie liés aux rythmes du crédit avec comme point d'incursion le moment de sa conclusion, les éventuels reports de délai, la durée totale de remboursement, les échecs rencontrés, la pérennité de l'acquisition en relevant sa présence au sein de la déclaration de succession, mais aussi la trace du crédit au sein des cheminements féminins et des mobilités sociales.

En termes d'actes, notre analyse doit, dans un approfondissement ultérieur, s'enrichir d'un réel apparat statistique afin d'affiner les bilans obtenus, par exemple, par le recours aux mesures de dispersion ou le calcul de la distributivité. De même, un élargissement géographique et temporel avec, notamment, une analyse de l'impact des dommages de guerre, de l'action des sociétés de secours, des caisses de crédit, des bureaux de bienfaisance et des communes ne pourrait qu'enrichir les apports obtenus en multipliant les comparaisons, les points de rupture, les sensibilités et spécificités locales, régionales ou nationales, tout en mettant en jour des aspirations, des processus, des lames de fond communs. Élargir le cadre du crédit hypothécaire aux autres types de crédit, partir à la recherche des billets, s'enfoncer dans les méandres des monts-de-piété ou des services de crédit des agences bancaires locales permettrait alors et seulement d'appréhender le débiteur traditionnel, l'emprunteur pour HBM, mais aussi l'endetté chronique, les interdits bancaires, bref tous ceux qui ont droit au crédit, ceux qui en sont exclus et ceux qui n'en ont pas besoin dans les mêmes termes. Enfin, s'atteler à creuser les relations entretenues par le marché du crédit et le marché immobilier s'impose comme une dernière évidence, mais non la moindre qui permettrait de déceler l'implantation des populations nouvelles et traditionnelles en fonction de leur accès au crédit et de relever l'éventuelle existence de ghettos nés suite à la rationalité prégnante dans le cadre d'un crédit public, la contrainte locative induisant une faiblesse qualitative n'opérant qu'un déplacement avec le mouvement vers l'accession.

Au terme de cette thèse, il reste autant de résultats qui, tout en répondant à certaines questions relatives au crédit hypothécaire dans ses liens avec le logement, ouvrent autant de perspectives, conduisent à autant de nouveaux questionnements, et révèlent, cette fois encore, la complexité du quotidien.

V. Fillieux