

Les institutions créées par la Société Nationale des Chemins de fer belges en vue d'améliorer les conditions de logement du personnel et de lui faciliter l'achat ou la construction d'une habitation salubre

par Th. ROEKENS

Bref historique des institutions

Le Gouvernement et les initiatives privées ont fait beaucoup pour permettre au travailleur économique de devenir propriétaire de sa maison.

Depuis 1919, fonctionne une société : « La Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché » qui met ses capitaux à la disposition des sociétés agréées, réparties dans tout le pays et qui se chargent de la construction de maisons.

Il existe aussi de nombreuses sociétés de crédit agréées par la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite qui accordent des avances jusqu'à 70 % du prix total de la maison, à tout emprunteur contractant une assurance-vie



Arch. Dothée — Maison construite à l'intervention de nos institutions

auprès de la Caisse d'assurance, instituée à la Caisse d'Épargne.

De son côté, le Gouvernement encourage la construction des habitations à bon marché en accordant des primes importantes à ceux qui désirent acheter ou construire une maison.

Son exemple est suivi par la plupart des provinces et même par certaines communes qui octroient également des primes à toute personne faisant l'acquisition d'une maison construite par une société agréée.

Et de nouvelles dispositions légales prises récemment encore tendent à favoriser, par une réduction des droits d'enregistrement et de transcription, l'édification de nouvelles constructions.

Lorsque s'est posée en Belgique, il y a quelques années, la question de savoir comment il allait être apporté remède à la pénurie des logements, la Société Nationale des Chemins de fer belges, attentive à toutes les manifestations qui se faisaient jour dans le domaine des œuvres sociales, étudia, elle aussi, l'ensemble du problème et joignit son action à celle du Gouvernement et à celle des initiatives privées.

Soucieuse du bien-être de ses agents, elle voulut faire disparaître pour son personnel l'habitation insuffisante ou malsaine, lui permettre de se loger à proximité du siège de son travail et le mettre à l'abri des aléas que peut entraîner pour lui le manque d'expérience en matière de construction ou d'achat de maisons.

N'était-ce pas là aussi le moyen de rendre ses agents plus attachés et plus fidèles à la Société?

Une autre raison justifiait son intervention :

Les dispositions légales existant en faveur des citoyens en général, étaient uniquement applicables aux personnes de la classe peu aisée. Or, il y avait au Chemin de fer un grand nombre d'agents qui ne réunissaient pas les conditions

exigées pour bénéficier des avantages accordés à la catégorie des personnes précitées.

Il était cependant utile, voire nécessaire, que la tutelle sociale s'étendit jusqu'à eux en cette matière et qu'on leur accordât une partie au moins des avantages dont la classe peu aisée peut bénéficier en vertu de la loi.

Pour atteindre ces buts, la Société Nationale décida, en 1930, de créer :

1. La Société Anonyme « LE HOME DU CHEMINOT » qui consent des prêts, pour l'achat et la construction d'habitations aux agents permanents de la Société Nationale des Chemins de fer belges comptant au moins 6 années de service et qui rentrent dans la catégorie des personnes réputées peu aisées.

2. La Société Anonyme « CREDIT IMMOBILIER DES CHEMINS DE FER BELGES » qui accorde des prêts à tous les agents, âgés de moins de 50 ans et dont le traitement ne dépasse pas 39.000 francs.

3. La Société Anonyme « LE FOYER ANVERSOIS DES CHEMINOTS » constituée dans le but de procurer des logements sains et économiques au personnel appelé à desservir les nouvelles installations d'Anvers-Wilmarsdonk.

Quelle est l'activité de ces sociétés?

Mieux que de longs commentaires, les graphiques I et II reproduits ci-après montrent ce qui a été fait par le HOME DU CHEMINOT et par le CREDIT IMMOBILIER DES CHEMINS DE FER BELGES depuis la constitution de ces sociétés.

Quelques chiffres méritent cependant d'être soulignés : 3.725 prêts pour un montant total de 128 millions de francs ont été consentis, de juillet 1930 à fin 1938, au personnel de la Société Nationale.

S. A. HOME DU CHEMINOT

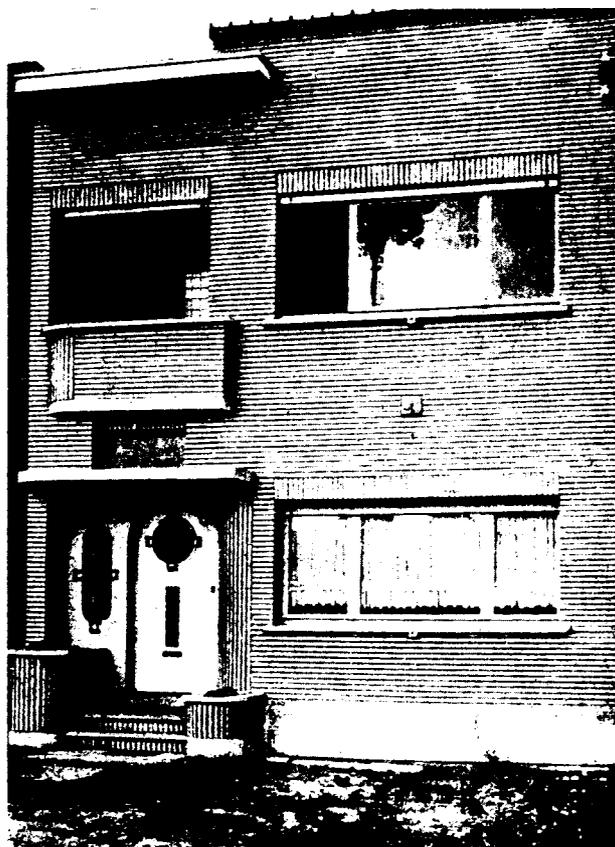
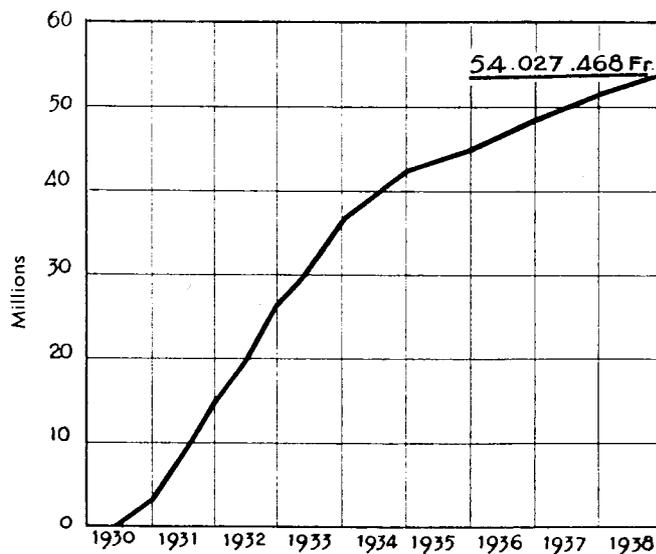
Nombre annuel des prêts hypothécaires consentis.

1930 (2 ^e semestre)	77
1931	371
1932	339
1933	318
1934	210
1935	71
1936	139
1937	102
1938	107

Total 1.731 prêts

TABLEAU I.

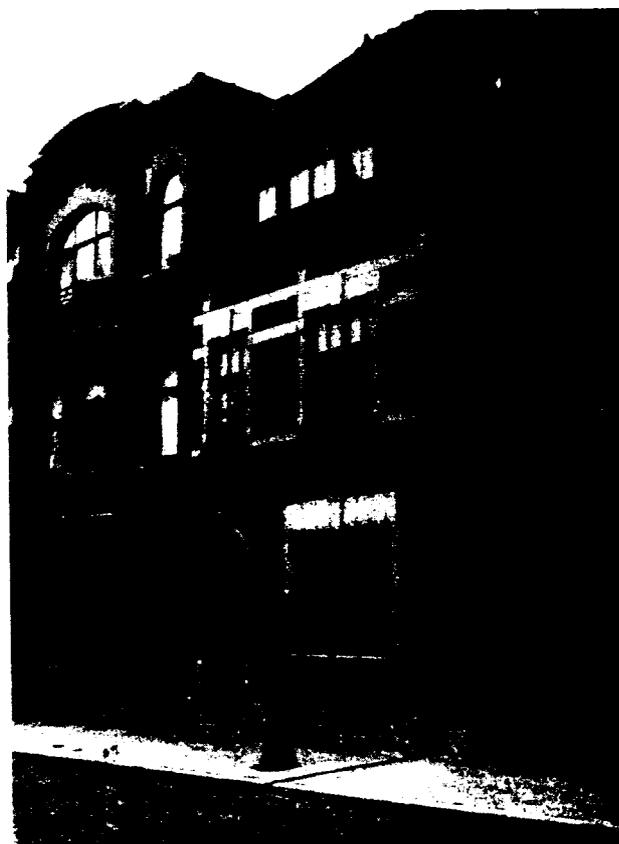
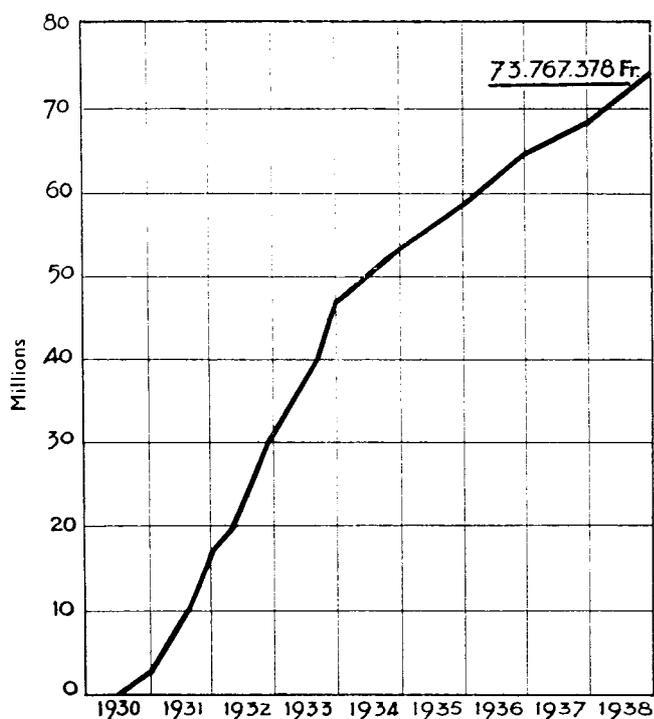
Montant total des prêts hypothécaires accordés depuis juillet 1930 à fin 1938, y compris les primes d'assurance.



Arch. Rillaerts - Maison construite à l'intervention de nos institutions

TABLEAU II.

Montant total des prêts hypothécaires et à court terme accordés par la S. A. de CRÉDIT IMMOBILIER DES CHEMINS DE FER BELGES, depuis juillet 1930 à fin 1938, y compris les primes d'assurance.



Arch. Dothée - Maison construite à l'intervention de nos institutions

Nombre annuel des prêts hypothécaires consentis.

1930 (2 ^e semestre)	57
1931	373
1932	373
1933	440
1934	203
1935	194
1936	133
1937	107
1938	111

Total 1.991 prêts

Les tableaux III et IV font apparaître pour les années 1935 à 1938 la répartition des prêts hypothécaires consentis :

- 1^o pour la construction;
- 2^o pour l'achat d'immeubles.

TABLEAU III.

SOCIÉTÉ ANONYME « HOME DU CHEMINOT »
Nombre et répartition des prêts accordés pendant les années 1935 à 1938

ANNÉE	NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS	FRANCS	CONSTRUCTION		ACHAT	
			Prêts	Francs	Prêts	Francs
1935	71	1.658.455	30	809.405	41	849.050
1936	139	3.879.840	62	2.214.880	77	1.664.960
1937	102	2.714.112	47	1.477.892	55	1.236.220
1938	107	2.904.831	26	829.022	81	2.075.809
Totaux	419	11.157.238	165	5.331.199	254	5.826.039

TABLEAU IV.

SOCIÉTÉ ANONYME DE CRÉDIT IMMOBILIER DES CHEMINS DE FER BELGES

Nombre et répartition des prêts hypothécaires accordés pendant les années 1935 à 1938

ANNÉE	NOMBRE DE PRETS ACCORDÉS	FRANCS	CONSTRUCTION		ACHAT	
			Prêts	Francs	Prêts	Francs
1935	220	6.864.238	171	5.330.130	49	1.534.108
1936	150	5.131.935	122	4.120.285	28	1.011.650
1937	119	4.160.403	81	3.136.753	38	1.023.650
1938	115	5.028.122	85	3.640.820	30	1.387.302
Totaux	604	21.184.698	459	16.227.988	145	4.956.710

Quelles sont les conditions d'octroi des prêts?

Les prêts sont accordés à des conditions très avantageuses. Le taux d'intérêt est actuellement de 3,75 % pour les avances n'excédant pas les maxima imposés par la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite et de 4,70 % sur l'excédent desdits maxima.

A remarquer que si les emprunteurs bénéficient d'un taux aussi favorable, c'est grâce à la Société Nationale des Chemins de fer belges qui a consenti à mettre à la disposition du « CREDIT IMMOBILIER » des avances à intérêt réduit, prenant à sa charge la différence d'intérêt entre le taux de placement normal et le taux auquel les fonds ont été avancés.

C'est grâce aussi à son intervention que les fonds reçus de certaines institutions de crédit peuvent être cédés aux agents sans aucune surcharge d'intérêt.

Les prêts sont remboursables par mensualités et la durée du remboursement (10, 15 ou 20 ans) est réglée de manière que toute charge soit

éteinte lorsque l'emprunteur atteint l'âge de 65 ans.

Tous les prêts consentis sont couverts par une assurance-vie donnant à la veuve de l'agent qui décède prématurément, la propriété de l'immeuble.

La prime unique d'assurance, relativement minime, que les sociétés de prêts avancent en plus du prêt en principal, est remboursée par paiements mensuels. Si, comme il vient d'être dit, l'emprunteur vient à décéder avant l'expiration de son contrat, la Caisse d'assurance paie le solde du prêt et la maison, libre de toutes charges, appartient aux héritiers qui, à partir de ce moment, n'ont plus à effectuer aucun versement.

Tel est brièvement exposé l'historique des sociétés créées au sein de la Société Nationale des Chemins de fer belges et ayant pour but d'améliorer les conditions de logement du personnel et de leur faciliter l'achat ou la construction d'une habitation salubre et bien conçue.

