

# SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DES PETITS LOGEMENTS

**LIEU** Rues Alsace-Lorraine et Victor Hugo  
Quartier Est/Martainville  
Rouen-rive droite

**CONTEXTE** Quartier très insalubre, où le taux de mortalité pour causes de manque d'hygiène et d'insalubrité était le plus élevé de Rouen  
« C'est le quartier le plus humide de la ville » note le médecin Lepecq de la Clôture, déjà en 1778. Il décrira également les conditions misérables de l'habitat, ainsi que l'état de grande précarité physique et mentale des habitants de ce quartier.

**HISTORIQUE** En octobre 1885, sous la houlette d'un administrateur du Comptoir d'Escompte, des membres de la Chambre de commerce, des négociants, des entrepreneurs, fondaient une « Société anonyme immobilière des Petits Logements ».  
C'est sans doute le premier exemple modèle en France de logements collectifs. Il n'y aura pas d'équivalent à Rouen avant 1920.  
Déclarant être motivés pour la « paix sociale », ils s'interdisent de percevoir un dividende supérieur à 4% (à l'époque, des investisseurs recevaient couramment des dividendes de 12%). Mais la non-location de plusieurs boutiques au rez-de-chaussée a diminué la rentabilité à 3% les premières années.  
La réalisation fut primée à l'Exposition Universelle de 1889. De nombreux visiteurs, dont des anglais, vinrent visiter cette réalisation. Ce fut le cas du ministre Jules Siegfried (futur initiateur de la loi de 1894 sur le logement social).

**DATE DE CONSTRUCTION** 1886 (construction rapide).  
Le premier locataire a emménagé en décembre 1886.

**ARCHITECTE** Edouard Lecoeur.  
L'ensemble a été réalisé par l'entreprise Baron.

## DESCRIPTION GENERALE

Inspiré du modèle anglais dit « Building ».  
Cent logements et quatre-vingt mètres (80) de façade.  
Briques rouges.  
Briques de Saint-Jean décoratives au-dessus des fenêtres.  
Charpente et escaliers métalliques.  
Fenêtres à guillotine.  
Les logements vont de la pièce unique pour célibataire (14 m<sup>2</sup>) au quatre pièces, cuisine comprise (43 m<sup>2</sup>).  
Chaque logement dispose d'une cave et d'un grenier pour sécher le linge.

## A CHAQUE ETAGE

Une fontaine (l'eau courante est encore rare à Rouen en 1886).

Buanderie.

W-C à chasse d'eau (le système commençait seulement à se répandre)

Vide-ordures

Eléments en fonte pour casser le bois ( ?).

## EXTERIEUR

Un préau pour les enfants dans la cour.

Un pressoir à cidre.

Une chambre mortuaire pour éviter aux familles de veiller le défunt dans son appartement.

Un bureau de l'intendance et un bureau du gardien sous le porche d'entrée.

Tout-à-l'égout.

## SOURCES

\_ « **LE QUARTIER DE MARTAINVILLE DE ROUEN** » ; Jérôme Decoux et Guillaume Gaillard ; « Patrimoine en territoire » ; Inventaire Général de Patrimoine culturel ; 2011.

\_ « Cent ans d'Habitat social, une utopie réaliste », sous la conduite de Roger Quilliot et Roger Henry Guerrand :

« **DES PHILANTROPES POUR LOGER A BON MARCHE** », Marie-Jeanne Dumont ; pages 51 et 52 ; Albin Michel ; 1989.