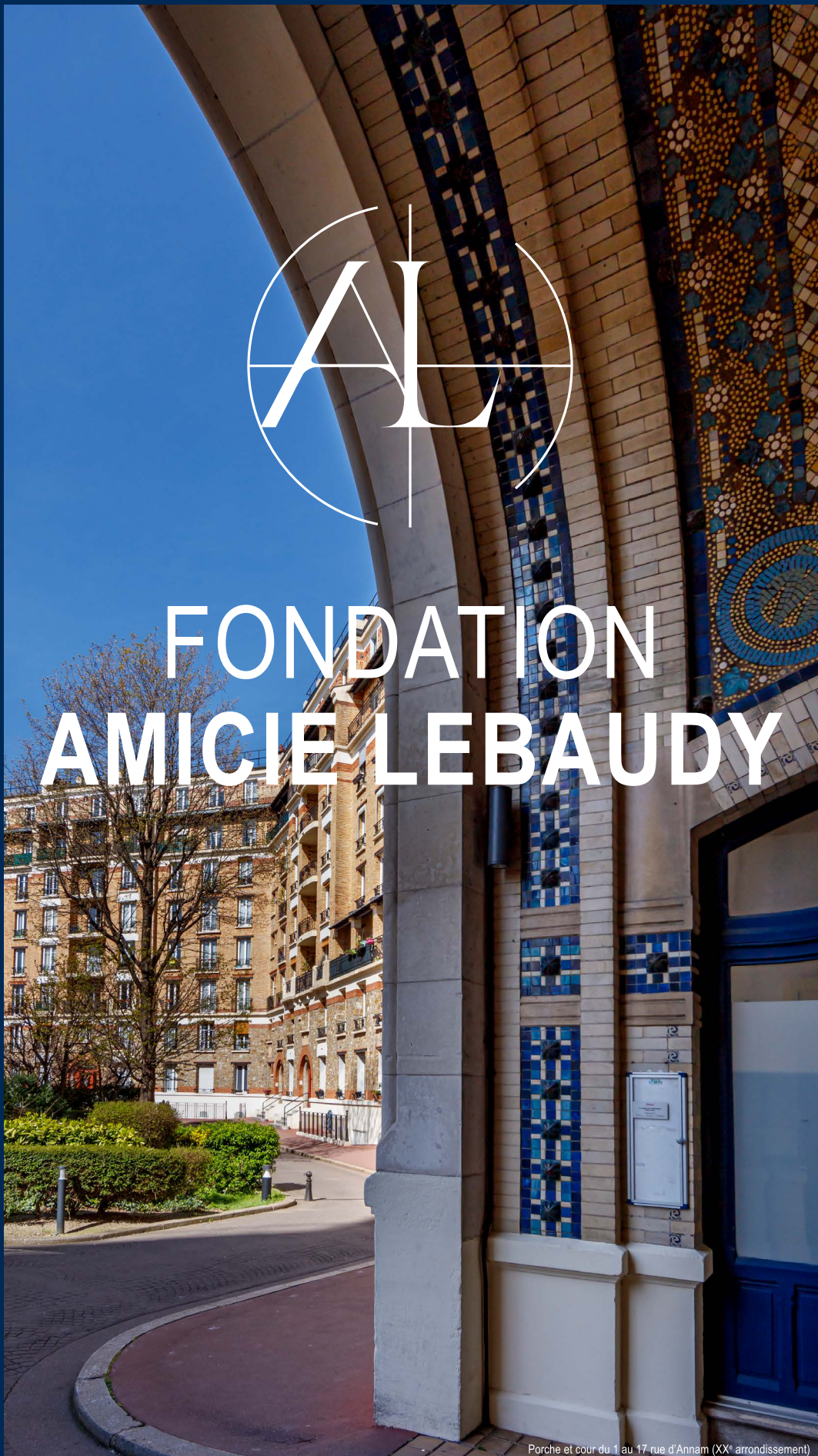




# FONDATION AMICIE LEBAUDY



# UNE HISTOIRE PLUS QUE CENTENAIRE

## Naissance du Groupe des Maisons Ouvrières

Le Groupe des Maisons Ouvrières (ou GMO) est fondé en octobre 1899 par certains membres de la société anonyme des Habitations économiques de Saint-Denis. Dès ses origines, il a pour ambition « la construction de maisons d'habitation salubres et à bon marché en vue de leur location à des personnes n'étant propriétaires d'aucune maison, notamment des ouvriers ou employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire, à Paris et dans la banlieue de Paris ». Neuf personnes composent le conseil d'administration, dont Émile Cacheux, un ingénieur qui s'est déjà fait connaître par son étude de l'habitation ouvrière. Un premier immeuble est édifié en 1899 rue Jeanne-d'Arc sous l'égide de ce premier conseil, avant qu'il soit modifié en 1903.



Portail de la maison ouvrière de la rue Ernest Lefèvre (XX<sup>e</sup> arrondissement) au début du XX<sup>e</sup> siècle

## Le tournant du XX<sup>e</sup> siècle

Une généreuse bienfaitrice va alors changer le destin du Groupe : Amicie Lebaudy, une riche héritière qui dédie la fin de sa vie aux œuvres charitables. À partir de 1904, cette dame, désirant rester anonyme, remet tous les mois, discrètement, les sommes d'argent nécessaires au fonctionnement du GMO à son homme de confiance : Eugène Hatton, membre du nouveau conseil d'administration. Ce dernier inclut aussi Maurice Spronck (vice-président et député de la Seine), Émile Henri (secrétaire du conseil et juge), et Henri Piot (médecin hygiéniste, beau-frère d'Eugène Hatton). Le Groupe des Maisons Ouvrières devient bientôt, en 1906, une fondation d'utilité publique.

Entre 1904 et 1913, 7 immeubles sont édifiés à Paris : c'est durant cette décennie que le Groupe est le plus actif. Après la mort de Madame Lebaudy, il prend en avril 1918 le nom qu'il gardera pendant plus de cent ans : Fondation de Madame Jules Lebaudy, avant de devenir aujourd'hui Fondation Amicie Lebaudy.

## La Fondation continue son chemin

La Fondation, après la Première Guerre mondiale, poursuit la construction pendant les Années folles de 2 ensembles immobiliers dans le XV<sup>e</sup> arrondissement puis en 1930 dans le XIV<sup>e</sup> arrondissement. Après une longue interruption mais sans jamais cesser d'entretenir le patrimoine, elle implante 2 immeubles entre 1970 et 1975 sur des emprises foncières dans le XX<sup>e</sup> arrondissement.

Les années 1990 sont fructueuses : outre le développement dans les Hauts-de-Seine, la Fondation acquiert un patrimoine de 800 logements, principalement sur Paris. Le développement dans les années 2000 ralentit au rythme d'un immeuble tous les cinq ans en construction propre puis en vente en l'état futur d'achèvement. Un foyer de 29 chambres pour adultes handicapés voit le jour dans le XV<sup>e</sup> arrondissement en 2016. 12 logements neufs en quartier résidentiel de Saint-Maur dans le Val-de-Marne sont prévus en 2024.



L'immeuble du 63-65 rue de l'Amiral Roussin (XV<sup>e</sup> arrondissement), construit en 1907

# UNE ŒUVRE COLLECTIVE

## Le conseil d'administration du GMO

L'œuvre de la Fondation est le résultat d'un travail collectif et engagé de tous les membres du conseil d'administration, en partenariat avec leur architecte. Chacun apporte son expertise : Eugène Hatton dans la maîtrise d'ouvrage, Auguste Labussière par son talent et sa passion pour l'habitation pour tous, Henri Piot, médecin, qui a compris l'importance de l'hygiène, du grand air, de la propreté et de l'alimentation pour la santé des locataires... Mme Lebaudy apporte ses idées et ses moyens à la réalisation de ces immeubles modernes et de qualité, qui composent aujourd'hui le patrimoine ancien de la Fondation Lebaudy.

## Qui est Amicie Lebaudy ?

Amicie Piou (1847-1917) épouse en 1865 Jules Lebaudy. Ce dernier fait fortune dans le raffinage du sucre et frauduleusement par la spéculation : il est responsable de la faillite de la banque catholique nommée l'Union générale. Devenue veuve en 1892, Mme Lebaudy, très pieuse, se tourne vers les œuvres caritatives, et use de son immense fortune notamment en faveur de l'Institut Pasteur. Elle se prend alors de passion pour le Groupe des Maisons Ouvrières, qui restera l'œuvre de sa vie.

## Une femme personnellement investie dans le logement ouvrier

Amicie Lebaudy est une personne engagée, elle s'implique très fortement dans le GMO, souhaite y diffuser ses idées. Elle acquiert à force de voyages en Europe et aux Etats-Unis des convictions qu'elle impose ensuite au conseil d'administration. C'est seulement à sa mort qu'Eugène Hatton peut enfin révéler son identité à ses coadministrateurs : « *En vous annonçant la mort de Mme Lebaudy, fondatrice et bienfaitrice de notre œuvre, j'étais, par ce fait même, autorisé pour la première fois à prononcer son nom devant vous, et à faire tomber le voile sous lequel sa vie durant, elle a tenu à se dérober* » (Séance du conseil d'administration du 2 juin 1917).



Portrait d'Amicie Lebaudy

## Eugène Hatton, l'homme de confiance

Eugène Hatton (1851-1918) est un ancien industriel de la chimie ; il est aussi juge au tribunal de commerce de Paris. Il devient administrateur délégué du GMO en 1903, puis son président et trésorier en 1906. Il joue un grand rôle, participe à toutes les décisions d'importance, signe les plans et écrit les comptes-rendus sur l'activité de la Fondation.

Mme Lebaudy lui assure sa reconnaissance en installant son buste dans « chacune des maisons ouvrières que vous aurez construites » et au siège de la Fondation, précisant que « *votre place est indiquée au milieu des locataires que vous administrez en bon père de famille, de ce "Groupe des Maisons Ouvrières" que vous avez édifié, organisé, fait reconnaître d'utilité publique, mis en fonctionnement et pleine prospérité* » (lettre du 11 octobre 1908).

## Auguste Labussière, architecte du GMO

Auguste Labussière (1863-1956) sort ingénieur de l'École Centrale en 1884. Il travaille pour la ville de Paris dès 1890. Il commence à travailler pour le GMO en 1903, et reste son architecte attitré jusqu'en 1917. À cette date, il devient administrateur délégué de l'Office d'Habitations à Bon Marché de la Ville de Paris (jusqu'en 1925), où il crée l'agence d'architecture, et s'investit également dans ceux de Puteaux et d'Alfortville. Auguste Labussière est l'un des rares architectes de son époque à avoir consacré une grande partie de sa carrière à l'habitation à bon marché. Fidèle au courant de l'Art Nouveau et à la pensée rationaliste, il cherche à faire découvrir l'art aux populations les moins privilégiées grâce à des programmes détaillés aussi bien pour l'architecture que pour le décor, œuvrant ainsi pour la dignité de l'habitat populaire.

# NAISSANCE DU LOGEMENT POPULAIRE

## Pourquoi créer des logements ouvriers à l'aube du XX<sup>e</sup> siècle ?

La Révolution industrielle provoque le développement exponentiel des villes. Les ouvriers, venus de la campagne, n'ont pas toujours les moyens de louer des logements décentes : les meublés et les taudis deviennent de plus en plus nombreux dans les villes. Une crise du logement s'installe peu à peu en France : la population citadine passe de 12 millions en 1875 à 18 millions avant la Première Guerre mondiale, alors que la population totale reste presque identique. Les épidémies et débordements qui en résultent sont jugés inquiétants : il devient important de pouvoir loger décemment tous ceux qui en ont besoin, quel que soit leur niveau de revenus.

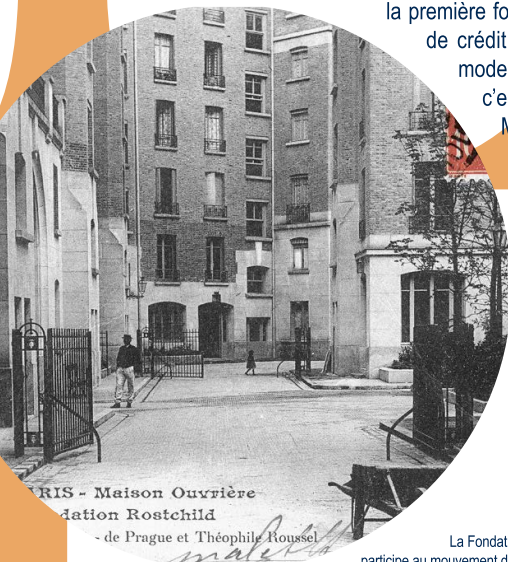
## Le rôle de l'initiative privée dans le logement ouvrier

Devant le manque de prise d'initiative des pouvoirs publics, plusieurs fondations philanthropiques naissent dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, ce sont elles qui sont les plus actives dans la construction et l'aménagement de logements ouvriers salubres et confortables. Le Groupe des Maisons Ouvrières et la Fondation Rothschild sont parmi les organisations les plus importantes : c'est le Groupe des Maisons Ouvrières qui construit le plus de logements ouvriers à Paris entre 1890 et 1914 !

## L'implication progressive de l'État

Si les initiatives privées sont les premières à s'attacher à l'amélioration de l'habitat ouvrier, l'État français s'intéresse à la question et édicte des lois pour encadrer l'habitat social, qui va vraiment prendre forme à la veille de la Première Guerre mondiale. Quatre lois vont vraiment façonner le paysage législatif : les lois Siegfried (1894), Strauss (1906), Ribot (1908) et Bonnevey (1912). La première, qui favorise l'initiative privée, reste timide et ne produit pas tous les résultats escomptés. Après une enquête de 1906 montrant que les conditions de logement des Français ne se sont pas améliorées, la loi Strauss cherche à donner plus de pouvoir à l'État, et pour la première fois, aux communes. La loi Ribot met ensuite en place des sociétés de crédit immobilier, favorisant l'accession à la propriété des travailleurs modestes. La loi Bonnevey ouvre plus encore l'intervention de l'État, et c'est en août 1913 que naît le premier Office Public d'Habitations à Bon Marché à La Rochelle, suivi en janvier 1914 par celui de Paris.

Une rue de Passy au début du XX<sup>e</sup> siècle



La Fondation Rothschild participe au mouvement de construction de logements ouvriers du début du XX<sup>e</sup> siècle

# LA MODERNITÉ AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ

L'immeuble de la rue de la Saïda (XV<sup>e</sup> arrondissement), début du XX<sup>e</sup> siècle



## Élégance et praticité pour le bien-être des locataires

En 1899, le Groupe des Maisons Ouvrières fait construire son premier ensemble, rue Jeanne-d'Arc à Paris, par l'architecte Georges Guyon. C'est un réel succès, et cette opération remporte le premier prix du premier concours des logements à bon marché en 1901 ! Ses qualités sont rapidement reconnues : de vastes cours, des escaliers ne desservant que deux appartements par palier pour faciliter le voisinage, une double orientation pour plus de lumière dans les logements, de grandes surfaces (40 à 50 m<sup>2</sup>), et l'installation de services comme une bibliothèque, des lavoirs, des douches... Ces derniers favorisent le partage et les échanges entre les locataires, et permettent de rassembler les familles dans les salles communes du rez-de-chaussée.

Auguste Labussière fait construire en 1905 le bâtiment de la rue Ernest Lefèvre, dans le XX<sup>e</sup> arrondissement, célébré pour ses bonnes conditions d'hygiène. Dès 1907, un autre bâtiment voit le jour rue de l'Amiral Roussin, toujours avec des critères de confort élevés. La particularité de cet immeuble est son décor, qui relève de l'Art Nouveau : contrairement à la majorité des habitations à bon marché construites au tournant du XX<sup>e</sup> siècle, les opérations du GMO présentent souvent un décor recherché. En 1908, avenue Daumesnil, le GMO construit un nouvel ensemble, cette fois-ci destiné à des populations



L'immeuble de l'avenue Daumesnil (XII<sup>e</sup> arrondissement), début du XX<sup>e</sup> siècle



Une cuisine privée de l'immeuble de la rue de l'Amiral Roussin (XV<sup>e</sup> arrondissement), début XX<sup>e</sup> siècle



diverses (ouvriers, employés, familles et célibataires), les précédents immeubles étant dédiés chacun à une catégorie de population. L'immeuble de la rue de Cronstadt, construit en 1913, innove en aménageant des chambres pour célibataires au dernier étage. L'immeuble de la rue de la Saïda, dans le XV<sup>e</sup> arrondissement, est une vraie innovation architecturale avec des escaliers extérieurs et une structure apparente.

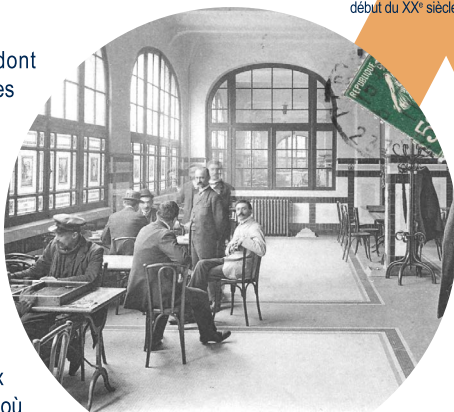
À sa construction, il est réservé aux familles nombreuses (plus de quatre enfants) et très pauvres. Suivent encore l'Hôtel populaire pour Hommes rue de Charonne, devenu le Palais de la Femme, les immeubles situés rue d'Annam et rue Boyer en 1909, et celui de la rue Olivier de Serres pendant les années 1920. Enfin dans les années 1930, de nouveaux architectes sont missionnés pour la construction de la rue Gassendi. Que de constructions dans les trente premières années de la Fondation !

# HYGIÉNISME ET URBANISME

## Apparition de l'hygiénisme au XIX<sup>e</sup> siècle

Le XIX<sup>e</sup> siècle est marqué à Paris par plusieurs épidémies, dont le choléra. Les médecins commencent alors à associer ces maladies aux conditions de logement des populations. Il devient important de permettre à tous de bénéficier d'un habitat lumineux, aéré, et non surpeuplé. Cette recherche de l'hygiène physique se double d'une approche morale : il s'agit aussi d'améliorer les mœurs qui sont jugées mauvaises (alcoolisme, fréquentation des cabarets...). Un mauvais logement peut pousser les travailleurs hors du foyer. La première loi concernant le logement insalubre en France date du 13 avril 1850, et n'a pas beaucoup de répercussions. La situation reste difficile, et s'aggrave sous le Second Empire : les populations délogées par les grands travaux de modernisation de Paris doivent trouver de nouveaux endroits où vivre. En 1894, la Préfecture de la Seine met en place un système de Casier Sanitaire pour juger de la condition des logements, rue par rue : chaque logement est répertorié dans un dossier avec ses caractéristiques (nombre de pièces, présence d'égout, alimentation en eau, nombre de cabinets d'aisance, nombre d'habitants...). La même année, une loi portant sur Paris et le département de la Seine exige que toutes les nouvelles constructions comprennent le tout-à-l'égout. Celle du 8 avril 1858 est la première grande loi traitant des usages de l'eau, afin de préserver sa salubrité. Enfin la loi du 15 février 1902 relative à la protection de la santé publique demande à ce que les maires élaborent des prescriptions pour garantir la salubrité des maisons et de leurs dépendances et qu'ils agissent en prévention des épidémies. Une véritable administration sanitaire est mise en place.

Le fumoir de l'immeuble de l'avenue Daumesnil (XI<sup>e</sup> arrondissement), début du XX<sup>e</sup> siècle



"Maire Hommes, 94, rue de Charonne  
8. — Fumoir et salle"

## Le locataire au centre

Le GMO s'insère dans ce courant hygiéniste qui se répand dans la capitale et est déjà bien prégnant à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Le choix des terrains où construire ses opérations, par exemple, n'est pas laissé au hasard : l'aération est très importante. C'est aussi pourquoi les grandes cours sont privilégiées plutôt que des immeubles compacts. Chaque immeuble est pensé selon des critères d'hygiène et de salubrité. Eugène Hatton résume cette pensée en 1908 : *« Répondre à toutes les exigences de l'hygiène et du confort moderne, en donnant à nos locataires air et lumière à profusion, sans, pour cela, rien enlever à l'esthétique. Cette préoccupation de l'hygiène ne nous a rien fait sacrifier à l'élégance. Nous pensons que pour attacher l'homme, quel qu'il soit et quelle que soit son origine, à son foyer, il ne suffit pas que le domicile soit sain et confortable ; il faut encore qu'il soit aimable et riant et que l'occupant s'y plaise mieux que partout ailleurs. »*

Les immeubles sont dotés de buanderies et de bains-douches collectifs. Le nombre de bains par personne et le poids de linge lavé sont étroitement surveillés : la Fondation cherche à instaurer chez les locataires le respect de leur corps, pour l'amélioration de leur morale, du respect qu'ils ont d'eux-mêmes.



Le lavoir de l'immeuble de la rue de l'Amiral Roussin (XV<sup>e</sup> arrondissement), au début du XX<sup>e</sup> siècle

# LA FONDATION AUJOURD'HUI

## Les temps changent, la Fondation aussi

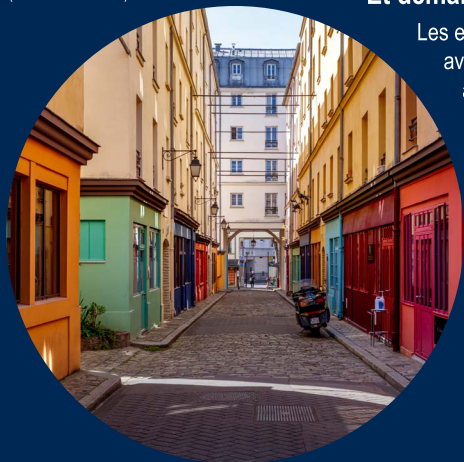
Plus de 120 ans se sont écoulés depuis la création du Groupement des Maisons Ouvrières devenu Fondation de Mme Jules Lebaudy puis en 2022 Fondation Amicie Lebaudy.

En plus d'un siècle la Ville de Paris a changé ; les usines sont parties et avec elles, les ouvriers. Les moyens de locomotion ont évolué, les parcs et jardins se sont implantés, l'emploi s'est transformé. Le changement du monde professionnel a modifié progressivement la catégorie socio-professionnelle accueillie par la Fondation. Elle a ainsi poursuivi au gré des décennies le développement d'une offre immobilière destinée aux salariés du secteur tertiaire.

Son statut particulier toujours assorti de la reconnaissance d'utilité publique la conduit aujourd'hui à proposer des appartements aux loyers restreints à des candidats ne pouvant accéder au Logement Social en raison de revenus trop élevés mais toutefois insuffisants pour accéder au Logement dit Libre.

La Fondation propose à Paris et en Île-de-France des appartements modernisés et rénovés. Les dernières acquisitions immobilières portent sur des immeubles à la consommation énergétique maîtrisée à Paris et dans un environnement apaisé et végétalisé en banlieue.

Les ateliers de la cour d'Alsace-Lorraine  
(XII<sup>e</sup> arrondissement)



## Et demain ?

Les enjeux des années à venir sont colossaux. Ils sont environnementaux avec la nécessaire amélioration thermique et bas carbone des immeubles à l'architecture remarquable, en développant l'accompagnement des locataires vers un habitat durable et en proposant des appartements rénovés et modernes.

Ils sont financiers afin de garantir l'entretien exemplaire mené depuis plus d'un siècle tout en conservant l'indépendance de la Fondation et en recherchant des partenariats sûrs.

Ils sont aussi essentiels grâce à la mobilisation des administrateurs acteurs de la pérennité de la Fondation et à celle des collaborateurs.

La Fondation s'engage pour les causes auxquelles elle croit, ici pendant la Journée de solidarité en faveur de la fondation ELA, en juin 2023



Fondation  
Amicie Lebaudy

Siège Social 12 rue Delerue 92120 Montrouge | 01 56 56 73 00 | [www.fondationlebaudy.fr](http://www.fondationlebaudy.fr)

Fondation reconnue d'utilité publique | Agrément CNIL 438602 | en réseau avec **Matigere**

Rédaction et mise en page : Perles d'Histoire  
Design graphique : Manymany

Crédits photos : Collection Patrick Kamoun - Fondation Amicie Lebaudy  
Juin 2023

