Construction

18 nov. 1868.

M. le M. Au printemps l'hiver dernier, j'ai eu l'honneur d'appeler l'attention de V. E. sur l'immeuble occupé par l'Ecole fr. à Athènes et de lui manifester mes craintes au sujet du bail dont le renouvellt doit se faire dans 4 ans. Depuis au mois de juillet j'ai eu le renouvelé de vive voix mes remarques à cet égard en lui faisant entrevoir qu'il serait possible, pr éviter à mes successeurs de plus en plus onéreuse, de préparer dès à présent la construction d'un local appartenant à la France. V. Ex. me chargea d'étudier la question.

Depuis cette époque la situation s'est beaucoup aggravée et si V. E. ne prend pas en ma proposition à la Chambre des mesures définitives, l'Ecole ne tarderait pas à rencontrer des obstacles insurmontables dont je dois l'entretenir.

De 1500 fr., prix initial de la location de la maison, Germadios (il y a déjà 23 ans), l'Ecole a dépensé locataire s'est élevé à 8500, puis à 12500, chiffre qu'elle atteint aujourd'hui, en chiffres ronds il faut ajouter le prix de l'agio de l'or qui est d'environ 200 fr., et les frais de banque. Le total représente à peu près 1/5 du budget de l'Ecole, et un capital de 250,000 fr.

Le prix des loyers s'accroît dans Athènes avec une grande rapidité. La ville renfermait il y a 20 ans 30,000 hab.; elle en compte aujourd'hui 50000; le Pirée qui en comptait 4000, en aspire une ville de 16000 âmes. Cet accroissement deviendra indubitablt plus rapide encore dès que les nouvelles voies de communication par terre et par mer seront ouvertes, voies auxquelles on travaille ou qui ne tarderont pas à le représenter. De futures locataires ont déjà proposé d'avance aux propriétaires de la maison, 18000 fr. à partir du jour où notre bail cessera (1er janv. 1873). Le Nouveau Min. de Fr. à Athènes M. Bourée [illegible] est descendu à l'hôtel jusqu'à ce qu'il ait trouvé un local convenable. J'ai eu à ce sujet des entretiens avec plusieurs personnes compétentes et notamment avec les membres de notre légation, et nous ne doutons pas que si la France conservait pour l'Ecole la maison qu'elle occupe, elle pourrait facilement avoir un loyer de 20000 au moins, qui représenterait un capital de 400,000.

Mais, M. le M., il faut s'attendre à une expropriation plus durable. Cette maison, qui semblait inaliénable déjà par une clause testamentaire du fondateur, a cessé de l'être et des acquéreurs sont déjà venus pour parler avec les propriétaires : l'un est un très riche banquier d'Athènes et propriétaire foncier d'attenant à l'Attique, l'autre est la Compagnie prospère des Mines d'argent du Laurium. Je ne puis dire, bien entendu, à quel point en est l'affaire, mais d'après mes renseignements on offre déjà 200,000 et les propriétaires n'en veulent pas moins de 400,000. Je ne conseillerai jamais à Votre Exc. d'entrer dans cette concurrence et de proposer à la Chambre l'acquisition du local dans ces conditions. Car non seulement la Chambre aurait de la peine à l'approuver, mais il faudrait s'attendre à [illegible] qui pourraient s'élever à 2 ou 300,000 francs pour séparer un immeuble auquel les propriétaires n'ont rien fait depuis 30 ans qu'il existe.

Nous ne devons pas espérer trouver dans Athènes une autre maison appropriée à une École. Il n'y en a pas. Le nouveau Min. de Fr., M. Bard, en cherche vainement une depuis un mois et est encore à l'hôtel avec sa famille. Les membres de l'École pourraient peut-être se loger ; mais il n'y a rien à y faire pour la bibliothèque, ni à plus forte raison les collections que je ne manquerai pas de faire pour la section des sciences.

D'après votre recommandation je chercherai une autre issue, mais il est évident que le seul moyen qui nous reste est de bâtir. Nous avons 4 ans pour cela.

La première chose est d'avoir un terrain. J'ai parcouru toutes les parties de la ville ; voici un aperçu des prix. Il existe un terrain contigu à l'École actuelle, dont le prix ne s'élève pas à moins de 500 le mètre carré, [illegible] le centre en quelque façon aristocratique d'Athènes, près du voisinage du palais. La ville tend à s'éloigner de l'Acropole dans la direction du Nord, qui va vers Colone, elle est tracée régulièrement dans la plaine avec ses rues, ses places et ses boulevards, et son point extrême du côté du nord est à peu près à 3 kil. de l'Acropole, centre de nos études ; dans cette partie des quartiers, le dernier mètre de terrain se vendait communément de 14 à 16 fr. le mètre carré. Ce prix élevé joint à l'éloignement de ces rues en plaine doit me porter dans une autre direction. Les mêmes inconvénients se retrouvent sur la route de Kephissia, entre le Lycabette, l'Hippios et le jardin du roi ; j'ai pris aussi des renseignements sur le quartier de l'Acropole où s'étend la ville albanaise, mais cette partie est malsaine, parce qu'elle est très chaude, que les vents du nord y apportent les immondices marécageuses de la baie de Phalère, les habitants l'abandonnent de plus en plus, il ne s'y élève aucune construction nouvelle.

Après un mûr examen j'ai [illegible] le point le plus convenable pour une École comme la nôtre. V. E. sait que la colline de l'Aréopage, à peine séparée de l'Acropole, descend vers le Nord-Ouest et se termine par un massif où s'élève le temple de Thésée. La pente de ce massif a été transformée en jardin public par la reine Amélie, et au pied de ce jardin est la gare du chemin de fer du Pirée ; sera-t-elle dans quelques années à continuer ? — Le temple est isolé de tous côtés ; entre lui et le rocher de l'Aréopage s'étend un vaste terrain, longeant jusqu'à 12e de mètre environ une partie de la rue qui traverse ce quartier, voisin d'une partie de forme et grandeur et appartenant à la ville. Le reste est un domaine particulier [illegible] et est actuellement loué à un Grec, voisin de la plaine jusqu'à la [illegible] ; c'est le contigu des dernières maisons d'Athènes. Le propriétaire possède sur toute la versant de l'Aréopage dont les eaux descendent sur son terrain.

Ce point [illegible] est au centre du quartier, tout près des Propylées, du temple de Thésée et du Pnyx ; il est dominé par l'observatoire avec lequel nous pourrons facilement entretenir de bonnes relations ; il est près du marché et de la gare. Les eaux qui descendent des collines désertes de l'ancienne ville s'y rendent ; de plus il reçoit la vue du nord et a vue sur toute la plaine des oliviers. Tous les étrangers qui viennent à Athènes [illegible] cet endroit. L'École, [illegible] formerait avec le temple de Thésée et le Parthénon un groupe saillant de la perspective et attirerait tous les regards.

J'ai fait faire, fait rendre secrètement des informations auprès du propriétaire. Il est disposé à vendre tout son terrain, ou totalement en partie. Il demande 2 dr. de la pique (coudée = 0,64), c'est à dire 4 fr. du mètre carré.

Mais c'est là son premier prix et je pense qu'il descendrait à 1fr. et demie, c'est à dire à 3fr. le mètre. Il n'y a pas dans toute Athènes un terrain dont le prix soit aussi bas que celui-là, ni qui soit aussi convenablt. situé pour nous. Son étendue, y compris le rocher de l'Aréopage, est d'environ un hectare, ce qui ferait un total d'à peu près 30,000 francs. Si l'on ne prenait que le champ labouré, le propriétaire en demande un prix beaucoup plus élevé, (environ 10 fr. du mètre carré; il descendrait sans doute à 8).

Il serait avantageux de posséder aussi le rocher de l'Aréopage, car la partie basse ne porte aucune trace d'habitations antiques, et fournirait sur place une grande partie des matériaux de la construction; on aurait de plus la possibilité de s'agrandir, si dans la suite l'École venait à recevoir des développements nouveaux.

D'un autre côté, il serait bon que l'acquisition fût faite le plus tôt possible. Le voisinage de la gare élèvera rapidement le prix de ces terrains; la guerre traverse en ce moment une crise qui abaisse les prix dans toutes les transactions; enfin il est bien difficile que le bruit ne se répande pas que l'École quittera son log.t actuel et cherchera un lieu propre à bâtir; dès lors on exploitera la nécessité où nous nous trouverons et les prétentions seront excessives.

Voici maintenant les moyens: Je voudrais comme vous, M. le M., qu'une installation nouvelle pût nous être faite à peu de frais ou même sans frais nouveaux. Je crois que tout compte fait nous pouvons attendre ce résultat: Mais il y aura toujours à faire une avance de fonds. Si des besoins d'un autre genre avaient permis aux Ministres de consacrer à l'acquisition d'un terrain les reliquats des années passées, nous le posséderions depuis longtemps! Le reliquat de cette année fournira encore une somme importante, qui peut approximativt. se décomposer ainsi:

Du Traitt. du 5e Membre	3600f
Du Frais de Route	3200
Des Dépenses diverses	1500
du fonds d'abonnement.	700
des gages des domestiq.	200
	9200.

C'est déjà presque le tiers de la somme nécessaire. Votre Ex. sait mieux

que moi comment elle pourrait se procurer le reste. ~~Mais~~
De quelque manière qu'on s'y prenne, il me paraît urgent que dès l'ouverture des Chambres, la commission du budget soit entretenue du grave sujet qui nous occupe. ~~[illegible]~~ et que le Ministre obtienne (pouvoir législatif) ~~à cet égard~~ quelque latitude à cet égard. En effet le budget qui se discutera sera celui de 1870, et c'est seult. à cette époque que l'on pourra commencer à bâtir. On n'aura donc alors devant soi que 2 ans et demi environ : c'est tout juste le temps nécessaire. Mais si nous possédions le terrain, nous pourrions sans avance nouvelle et avec les fonds de l'Ecole rigourt. ~~[illegible]~~ ~~avec les seuls fonds de l'Ecole (qui l'an prochain seront plus dégagés que cette année de dépenses urgentes)~~ nous procurer en partie et assembler les matériaux ~~[illegible]~~. V. E. pourrait offrir comme un honneur à un de nos architectes de Rome le soin de faire un plan et de l'exécuter ; on ~~économiserait~~ ferait encore de ce côté une économie.

~~Il resterait donc à~~ En 1870 on bâtirait. La dépense serait évidemment aussi grande que la Chambre voudrait la faire et ~~[illegible]~~ ni vous ni moi, M. le M., ne trouverions mauvais qu'elle voulût installer son Ecole centrale de l'Orient dans une maison qui fît honneur à la France. Mais il faut aussi songer à ~~[illegible]~~ l'économie, et voici une donnée d'où nous pouvons partir :
La Maison actuelle de l'Ecole a coûté ~~[illegible]~~ 370,000 francs environ. Elle a été bâtie au sortir de la guerre de l'indépendance : il n'y avait alors ~~[illegible]~~ aucun ouvrier (ou ou mauvais) dans Athènes, aucune carrière ouverte. Le propriétaire fit venir à grands frais ~~[illegible]~~ ses ouvriers, ses marbres et ses autres matériaux de l'Italie et de Trieste. ~~Aujourd'hui~~ ~~la~~ Une ville nouvelle s'étant élevée, Athènes est aujourd'hui remplie d'ouvriers habiles ~~[illegible]~~ et de constructions élégantes, les matériaux (sauf le bois et le fer) ~~[illegible]~~ sont ~~très~~ peu coûteux ; une colonne ~~[illegible]~~ cannelée de marbre blanc coûte moins que ne coûtait alors un pilier de maçonnerie. Les architectes estiment que ~~la~~ ~~[illegible]~~ coût de notre Maison actuelle ~~[illegible]~~ ne ~~dépasserait~~ dépasserait pas aujourd'hui 150 000 fr. ; ~~elle~~ c'est cependant la plus belle d'Athènes.

~~On~~ La dépense pourrait ~~d'ailleurs~~ être répartie sur plusieurs exercices :

Je suppose ~~que nous ayons~~ qu'au 1er janvier 1870 nous ayons déjà le terrain et qqs. uns des matériaux ; on pourrait consacrer, dans le cours de cette année là, 60,000 f. à élever la plus indispensable de l'édifice ; on continuerait avec 30,000 en 1871 et 30000 en 1872. Cela ferait un total de 120,000 fr. en 3 années. A l'échéance du bail, l'École jouirait d'un local assuré en dehors de toutes les mauvaises chances de l'avenir.

Parmi ces accidents ~~possibles~~, il en est un ~~que je~~ à redouter ~~extrêmement~~ : c'est le feu. V. E. sait que nous ne sommes pas assurés ; l'eau manque dans Athènes ; notre maison actuelle est ~~[illegible]~~ extrêmement sèche ; déjà l'hiver dernier un commencement d'incendie s'est manifesté dans une chambre contigue à la bibliothèque ; si celle-ci venait à être consumée, la France y perdrait beaucoup plus que la valeur d'une maison qu'elle bâtirait.

Mais en dehors de ces malheurs possibles, il est aisé de voir qu'une dépense de 120000 fr., ~~[illegible] pour l'achat du terrain, en tout 150000 fr.~~ serait une bonne ~~[illegible]~~ économie pour le Budget général de l'Empire ; En effet en supposant ~~qu'il~~ (ce que je ne crois pas) que nous puissions renouveler notre bail en payant 20,000 de loyer, ~~[illegible]~~ 6 de ces annuités équivalent à peu près à la dépense totale du bâtiment. Par conséquent au 1er j. 1879, le budget économiserait de ce chef 20000 fr. par an.

En résumé, M. le M.,

En ~~[illegible]~~ 20 ans ~~[illegible]~~ accroissement de loyer dans la proportion de 4500 à 12500

Prévision pour 1873 d'un loyer de 20,000.

Presque certitude que l'École recevra congé d'un nouveau propriétaire.

Impossibilité de loger l'École ailleurs.

Nécessité de bâtir.

Un terrain propice et peu coûteux au pied de l'Aréopage.

Possibilité de l'acquérir dès aujourd'hui.

Commencer à construire en 1870 avec 60,000 fr.

continuer en 1871 avec — 30000

et en 1872 avec — 30000

En tout — 120000.

Comme résultats : Avenir de l'École assuré,

Suppression, dès 1873, de 12500 fr. au budget de l'École,

Économie générale de 20,000 fr. par an à partir de 1879.

~~[illegible]~~ Je supplie V. Ex. de vouloir bien examiner avec l'attention la plus bienveillante et la plus sérieuse le plan que j'ai l'honneur de lui soumettre. Je le crois seul réalisable sans grandes avances et ~~[illegible]~~ avantageux pour l'École aussi bien que pour le budget général de votre Ministère.

J'ai l'honneur etc.

C. P.

Ci joint le plan du terrain et de ses alentours à l'échelle de $\frac{1}{2500}$.

M.