JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

LUCIEN FLAUS

La construction d'immeubles d'habitation en France entre 1928 et 1939

Journal de la société statistique de Paris, tome 87 (1946), p. 67-80
<http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1946__87__67_0>

© Société de statistique de Paris, 1946, tous droits réservés.

L'accès aux archives de la revue « Journal de la société statistique de Paris » (http://publications-sfds.math.cnrs.fr/index.php/J-SFdS) implique l'accord avec les conditions générales d'utilisation (http://www.numdam.org/conditions). Toute utilisation commerciale ou impression systématique est constitutive d'une infraction pénale. Toute copie ou impression de ce fichier doit contenir la présente mention de copyright.

NUMDAM
Article numérisé dans le cadre du programme
Numérisation de documents anciens mathématiques
http://www.numdam.org/

V

VARIÉTÉS

LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES D'HABITATION EN FRANCE ENTRE 1928 ET 1939

L'absence de données statistiques sur l'activité constructrice en France avant la guerre constitue, à l'heure actuelle, une lacune d'autant plus grave que les problèmes de la reconstruction et de rénovation de l'habitat requièrent une connaissance précise du potentiel de l'industrie du bâtiment. Si quelques données (permis de bâtir délivrés dans les villes les plus importantes, consommation de matériaux) donnaient en effet quelque indication sur la tendance de la construction, elles ne permettaient pas de mesurer la consistance des constructions réalisées.

Nous avons essayé de combler cette grave lacune en utilisant la documentation étendue, fournie en la matière, par la revision cadastrale de 1941 et l'enquête technique annexe. La documentation que nous avons pu réunir permet de préciser, dans des conditions relativement satisfaisantes, l'importance des constructions édifiées entre 1928 et la guerre : les résultats de la revision cadastrale font, en effet, une discrimination entre les immeubles assujettis à la contribution foncière avant le 1er janvier 1943 et ceux qui sont imposables à partir de cette date. Or, les diverses lois relatives aux exonérations d'impôt foncier, avaient prévu les durées d'exonération suivantes pour les maisons d'habitation ou à usage principal d'habitation :

Loi du 31 mars 1921 : 15 ans pour les constructions achevées avant le 1er janvier 1930.

Loi du 30 mars 1929 (modifiée par la loi du 28 février 1933) : 15 ans pour les constructions achevées avant le 1er janvier 1935;

Loi du 15 février 1935 : 15 ans pour les constructions achevées en 1935;
10 ans pour les constructions achevées en 1936 et 1937;
5 ans pour les constructions achevées en 1938.

Le décret du 25 août 1937 avait en outre prévu que l'exonération serait de dix ans pour les constructions achevées avant le 1er janvier 1941 et 5 ans pour celles qui seraient terminées en 1941; le décret-loi du 17 juin 1938 avait porté à 15 ans la durée de l'exonération pour les immeubles achevés entre le 30 juin 1938 et le 31 décembre 1940.

Par le jeu de ces dispositions, la totalité des immeubles d'habitation (ou à usage principal d'habitation) construits depuis le 1er janvier 1928 n'était imposable qu'à partir du 1er janvier 1943 : la statistique des immeubles non imposés à cette date correspond donc aux constructions réalisées entre 1927-1928 et 1942, à l'exclusion de celles qui ont été détruites entre le début des hostilités et le 1er août 1941. A cet égard, nos analyses admettront que ces destructions se trouvent compensées par les rares constructions faites au cours des années 1940, 1941 et 1942; hypothèse approximative certes, mais vraisemblable puisque, d'après les renseignements qui nous ont été communiqués, 16.000 maisons édifiées depuis 1928 auraient été détruites par faits de guerre au 1er janvier 1943 et étant donné que, d'autre part, la construction d'habitations, en veilleuse, dès le début des hostilités, s'est peu à peu éteinte pendant l'occupation, notamment dans les centres urbains. Il y a là une « compensation » qui autorise notre hypothèse.

C'est donc l'ensemble des constructions réalisées entre le 1er janvier 1928 et la fin de 1939 que nous pouvons atteindre. En fait, nous avons la bonne fortune de pouvoir mesurer l'activité constructrice au cours d'une période particulièrement marquante de la conjoncture française. En 1928, la reconstruction des régions dévastées est pratiquement achevée;

le bâtiment peut se tourner vers la construction urbaine. L'économie a retrouvé un certain équilibre; elle se trouve libérée des servitudes qu'ont longtemps fait peser sur elle l'assainissement budgétaire et l'étalon monétaire mouvant. En même temps, une grande partie du monde est entrée dans une brillante phase d'essor des affaires. L'économie française est prête, elle aussi, à participer à la prospérité; effectivement, elle entre dans une période de « haute conjoncture ». Sur le plan plus particulier du logement, c'est à cette époque que les pouvoirs publics entendent animer l'œuvre constructrice en promulguant la célèbre loi du 13 juillet 1928 dite « loi Loucheur » qui prévoit initialement la construction de 260.000 logements entre 1928 et 1933. L'initiative privée, de son côté, n'est pas inactive (1). Dans les centres urbains notamment, une fébrile fièvre de construction sévit : l'activité constructrice ne tarde pas à être engagée dans un boom de grande envergure.

Mais, vers 1931, la « grande dépression » atteint la construction : dans les villes, les locaux neufs se « louent mal ». Le problème budgétaire réapparaît : on doit freiner la construction subventionnée. C'est la crise du bâtiment qui sera aggravée par l'inflation au cours des trois années précédant la guerre.

Le rappel sommaire des caractères de cette phase de la conjoncture immobilière, si attachante à plus d'un titre, montre, croyons-nous, tout le profit que l'on peut tirer à l'heure actuelle, à défaut de données directes, de l'examen de données statistiques élaborées dans des conditions relativement satisfaisantes pour étudier des problèmes de la plus brûlante actualité qui ne sont au fond que des problèmes en suspens à la veille des hostilités.

***

La statistique fiscale de base fournit trois données :

— le nombre de propriétés;

— leur valeur locative cadastrale,

— et leur valeur vénale estimée par l'Administration lors de la revision foncière.

Nous possédons ces renseignements pour chaque département et pour toute ville de plus de 5.000 habitants.

En elles-mêmes, de telles données permettent déjà d'expliciter la consistance des immeubles, car la valeur locative et la valeur vénale constituent, à plus d'un titre, des caractéristiques particulièrement intéressantes.

Toutefois, il a paru nécessaire de compléter les renseignements qu'on en peut tirer par certaines précisions ayant trait à la grandeur « physique » (surface bâtie, locaux d'habitation) des immeubles. A cet effet, nous avons utilisé les résultats de l'enquête technique annexée à la revision cadastrale.

Bien entendu, les renseignements obtenus sont des évaluations, des ordres de grandeur, dont nous avons toujours éprouvé la qualité au moyen de recoupements appropriés.

C'est dans ces conditions que nous avons cherché à exprimer :

1° en surface d'étages habitables,

2° en nombre de logements,

3° en valeur

l'importance des constructions de maisons d'habitation (ou à usage principal d'habitation) réalisées chaque année entre 1928 et 1939. En outre, nous déterminerons la part de la construction subventionnée par l'État et les collectivités locales dans ces réalisations.

Avant de présenter les résultats obtenus, nous rappellerons les données de base à notre disposition et les hypothèses faites dans les calculs.

I. — Les données de base.

Ces données, fournies directement par la statistique fiscale, se présentent comme suit :

	Maisons d'habitations imposables à partir du 1er janvier 1943		
	Nombre	Valeur locative (milliers de francs)	Valeur vénale (milliers de francs)
Paris	4.258	585.142	6.964.000
Autres communes du département de la Seine	43.798	553.049	6.790.000
Villes de province de plus de 100.000 habitants	73.120	435.781	7.917.000
Villes de 50.000 à 100.000 habitants	53.442	292.675	5.084.000
Villes de 30.000 à 50.000 habitants	38.385	191.685	3.384.000
Villes de 5.000 à 30.000 habitants	162.775	684.250	12.016.000
Communes de moins de 5 000 habitants	326.650	781.157	12.492.000
Total	702.428	3.523.739	54.597.000

(1) Elle devance même l'initiative publique; nous le démontrerons dans une étude ultérieure.

II. — Hypothèses faites.

a) *Grandeur de l'immeuble moyen (surface développée des étages habitables et nombre de logements).*

En principe, cette grandeur a été déterminée d'après les résultats de l'enquête technique annexée à la revision cadastrale de 1941.

Toutefois, pour la ville de Paris, ces résultats ne sont pas directement utilisables étant donné que la statistique fiscale fournit des renseignements se rapportant au nombre de *propriétés*, et qu'un nombre important d'opérations, comportant plusieurs immeubles, a été réalisé par des sociétés immobilières ou l'Office d'habitations à bon marché au cours de la période considérée; la surface des étages habitables a donc été calculée d'après le montant des valeurs locatives des constructions nouvelles en prenant un prix moyen de 70 francs au mètre carré construit. M. Edmond Michel admet, en effet, dans les nombreux travaux qu'il a consacrés à la propriété bâtie parisienne, que dans les immeubles édifiés au cours des douze années précédant la guerre, le mètre carré locatif ressort à 100 francs, soit 70 francs le mètre carré d'étage construit.

En vue de déterminer le nombre de locaux d'habitation correspondant, nous avons utilisé les résultats de l'enquête technique reproduits au tableau ci après.

Pour les communes du département de la Seine, les résultats de l'enquête technique n'étant pas encore connus, il a été admis, au vu de la comparaison du nombre moyen de logements par maison d'habitation ressortant des résultats du recensement de 1936 (*Bulletin de la S. G. F.*, décembre 1937), que l'immeuble moyen avait les mêmes caractéristiques que dans les villes de province de plus de 100.000 habitants. Ces caractéristiques figurent au tableau qui suit.

Enfin, les communes de province ont été réparties en trois groupes, correspondant à leur importance démographique :

Villes de plus de 30.000 habitants : 51 villes (1).
Villes de 5.000 à 30.000 habitants : 66 villes (1).
Communes de moins de 5.000 habitants : 47 communes (1).

Pour chaque groupe de communes, la grandeur de l'immeuble moyen a été calculée d'après les résultats de l'enquête technique; cependant, pour le groupe des villes de plus de 30.000 habitants, les résultats de cette enquête concernant l'âge des immeubles mettent en évidence qu'entre 1928 et 1939 la proportion des maisons individuelles et des maisons de rapport construites n'est pas celle qui correspond à l'ensemble des immeubles existants; les caractéristiques de l'immeuble moyen édifié au cours de cette période, ont alors été calculées au moyen d'une moyenne pondérée tenant compte des catégories d'immeubles édifiés dans 51 villes, soit 23.500 maisons de rapport et 69.000 pavillons individuels.

Ci dessous le tableau donnant les caractéristiques des immeubles moyens, utilisés dans nos calculs, avec indication des éléments ayant servi à les déterminer.

Villes et communes	Surface développée des étages habitables			Locaux d'habitation		
	Nombre d'immeubles	Surface totale (milliers de m²)	Surface moyenne de l'immeuble (en m²)	Nombre d'immeubles	Nombre total de locaux	Nombre moyen de locaux par immeuble
Paris	84 271	77.220	916	84.271	1 116.130	13,2
Seine banlieue	105.871	21.688	204	105 871	295 357	2,8
Villes de province de plus de 30.000 habitants. Collectif	233.181	62.854	270	224.380	866.753	3,8
Villes de province de plus de 30.000 habitants. Individuel	271.343	29.315	108	241.844	271.389	1,1
Villes de province de plus de 30.000 habitants. Moyenne pondérée	—	—	150	—	—	1,8
Villes de province de 5.000 à 30.000 habitants	73.029	9.130	125	45.089	75 519	1,7
Communes de moins de 5 000 habitants	42.715	4 908	115	16.131	21 464	1,33

Dans tous les cas, les chambres isolées ont été comptées pour un logement; en outre, la présentation des résultats de l'enquête laissant parfois à désirer quant au nombre et à la répartition des locaux d'habitation par catégorie, nous a amené à laisser de côté les données douteuses dans le calcul du nombre moyen de locaux par immeuble.

Pour les communes de moins de 5.000 habitants, on a réduit de 1,3 à 1,1 le nombre de logements de l'immeuble moyen pour tenir compte du fait que la plupart des immeubles

(1) Nous mentionnons ici le nombre de villes et communes pour lesquelles les résultats de l'enquête sont exploitables quant à la surface développée des étages des immeubles, les résultats concernant 6 villes et les communes de l'agglomération ayant dû être laissés de côté en raison des anomalies qu'ils font apparaître.

situés dans ces communes sont des maisons individuelles. (Le nombre moyen de 1,1 logement par maison ressort de tous les sondages concernant les maisons individuelles.)

Enfin, la valeur représentative des caractéristiques moyennes figurant au tableau ci-dessus a été expérimentée en constituant au hasard 6 groupements des résultats initiaux pour la catégorie des villes de plus de 30.000 habitants et 4 pour les communes de 5.000 à 30.000 habitants. Le tableau ci après donne les caractéristiques de l'immeuble moyen de chaque groupement :

ÉPREUVES	VILLES DE PLUS DE 30.000 HABITANTS				VILLES DE 5.000 A 30.000 HABITANTS (Ensemble des immeubles)	
	Maisons collectives		Pavillons individuels			
	Surface des étages habitables	Nombre de locaux d'habitation	Surface des étages habitables	Nombre de locaux d'habitation	Surface des étages habitables	Nombre de locaux d'habitation
1	275	3,6	117	1,1	135	2
2	262	4,2	105	1,1	116	1,5
3	252	3,4	101	1,1	124	1,6
4	248	3,8	100	1,1	131	1,9
5	291	4,2	113	1,1	—	—
6	243	3,2	115	1,1	—	—

Dans tous les cas, l'écart de la moyenne de chaque épreuve à la moyenne générale ne dépasse pas 10 % pour la surface habitable; il ne s'écarte guère de ce pourcentage en ce qui concerne les locaux d'habitation, ce qui donne aux caractéristiques moyennes une valeur représentative satisfaisante. Les résultats des épreuves qui précèdent nous dispenseront de présenter ici l'analyse classique de la distribution des termes des séries statistiques utilisées.

b) *Coût de la construction.*

Le coût de la construction a été évalué à 1.200 francs le mètre carré construit d'étage habitable, valeur premier semestre 1939 à Paris.

Ce prix moyen ressort de devis recueillis par la Caisse d'allocations familiales du bâtiment parisien en 1939, se rapportant à la construction d'immeubles de rapport à Paris (sans chauffage, ni douche) et d'éléments que nous avons réunis sur le coût de la construction à cette époque, faisant ressortir le prix de revient de la construction d'un logement de trois pièces à environ 80.000 francs (1), prix en concordance, après réajustement selon les coefficients à la série, avec ceux que M. Edmond Michel avait déterminés vers 1929-1930, soit 800 francs le mètre carré (2).

Le prix moyen de 1.200 francs, qui s'applique à des immeubles élevés d'un rez de chaussée et six étages sur caves, ne comportant aucun confort et édifiés à Paris, a subi les majorations ou abattements ci dessous afin de tenir compte des situations particulières :

1° A Paris, pour les immeubles « de luxe » ou « semi bourgeois », dont la construction a été très active vers 1929-1930 : majoration de 300 francs, soit 1.500 francs au mètre carré d'étage. Cette majoration ressort des études de M. Edmond Michel sur le prix de revient des diverses catégories d'immeubles.

Elle a été appliquée à 60 % de la surface construite totale, proportion résultant de l'enquête technique.

2° Pour les villes de province, on ne dispose pas de données directes et précises sur le prix de revient de la construction. On a admis qu'un abattement de l'ordre de 20 % sur les prix de la construction du département de la Seine pouvait être appliqué dans les villes de plus de 5.000 habitants, cet abattement étant justifié dans une estimation du prix de revient par le coût moins élevé de la main d'œuvre et par le fait que de nombreuses entreprises artisanales travaillant avec des frais généraux extrêmement réduits concourent à l'œuvre constructrice (dans l'édification de pavillons notamment). Par ailleurs, les constructions de luxe sont rares.

3° Enfin, pour les communes de moins de 5.000 habitants, l'abattement a été porté à 30 %.

Dans tous les cas, il n'a pas été tenu compte du fait que les constructions provinciales, étant moins élevées qu'à Paris, devraient être relativement plus chères, le coût des caves et des combles s'amortissant sur un moindre nombre d'étages; nous avons, en effet, maintes fois constaté que l'emploi des matériaux locaux et les usages locaux de construction suffisent souvent à eux seuls à procurer de substantielles économies sur les modes de construction parisiens.

(1) *Le Temps immobilier*, 28 juin 1939.
(2) *La Construction moderne*, octobre 1937.

En résumé, les prix de revient moyens initiaux sur la base du coût de la construction du premier semestre 1939 s'établissent ainsi (au mètre carré d'étage habitable) :

Paris	1.380	francs.
Seine banlieue	1.200	—
Villes de plus de 5.000 habitants	1.000	—
Autres communes	850	—

c) *Importance des constructions réalisées chaque année entre 1928 et 1939 (Indices de l'activité constructrice et du coût de la construction.)*

L'activité constructrice s'étant répartie d'une façon très inégale au cours de la période qui retient l'attention, il a été tenu compte, dans toute la mesure du possible, de cette répartition, pour calculer les caractéristiques et le coût des constructions édifiées chaque année. Dans ce but, nous avons calculé des indices d'activité et utilisé un indice du coût de la construction dans les conditions exposées ci après.

1° *Indices de l'activité constructrice :*

Pour Paris, l'indice a été établi d'après les résultats de l'enquête technique (répartition des immeubles par âge) ; il a été comparé à celui que nous avons calculé à l'aide de la statistique des permis de construire (nombre d'étages) figurant dans l'étude de M. Sauvy et Mme Magnin consacrée à l'établissement de l'indice annuel de la production industrielle en France (*Bulletin de la S. G. F.*, avril juin 1939).

Pour la banlieue parisienne, les résultats de l'enquête technique n'étant pas disponibles un indice de l'activité constructrice a été calculé d'après la statistique des permis de bâtir pour 57 communes de banlieue (nombre d'étages) figurant à l'étude de M. Sauvy et de Mme Magnin.

Enfin, pour la province, l'indice a été établi d'après les résultats de l'enquête technique concernant l'âge des immeubles. Nous avons calculé, d'une part, le nombre total de maisons individuelles et, d'autre part, le nombre total d'immeubles de rapport construits chaque année dans 51 villes de province de plus de 30.000 habitants. En vue du calcul de l'indice, les immeubles collectifs ont été affectés du poids 1, les pavillons individuels du poids 0,4, les poids ayant été déterminés d'après la surface développée des étages habitables de chacun des types d'immeubles considérés, soit 270 mètres carrés pour les maisons collectives et 108 mètres carrés pour les pavillons individuels.

Cet indice a été comparé à celui que nous avons calculé d'après la statistique des permis de bâtir (nombre d'étages) figurant à l'étude de M. Sauvy et Mme Magnin, citée plus haut.

Les données relatives aux communes de province de moins de 30.000 habitants, que l'enquête technique est susceptible de fournir quant à la répartition des immeubles par âge, sont beaucoup trop maigres pour constituer la base du calcul d'un indice de l'activité constructrice établi dans les mêmes conditions que pour les villes plus importantes. Ne disposant d'aucun autre élément en vue du calcul d'un tel indice, nous avons adopté l'indice établi à l'aide des données concernant 51 villes de province de plus de 30.000 habitants comme indice général de la construction provinciale.

Le tableau ci dessous indique les indices de l'activité constructrice pour Paris, la banlieue et la province : la base 100 des indices correspond à la moyenne des années 1928 à 1930.

ANNÉES	PARIS		SEINE	PROVINCE	
	Enquete technique	Permis de bâtir	Permis de bâtir (1)	Enquete technique	Permis de bâtir
1928	77	86	77	78	85
1929	83	112	102	82	103
1930	140	105	121	140	112
1931	115	71	95	100	114
1932	116	46	61	100	93
1933	111	44	50	83	94
1934	104	44	40	88	88
1935	74	29	32	90	77
1936	30	21	17	70	76
1937	14	11	15	61	71
1938	9	10	14	58	—
1939	9	—	14	48	—

(1) A partir de 1938, l'indice est calculé d'après le cubage des constructions nouvelles (*Bulletin S. G. F.*, juin 1941).

Les indices de l'activité constructrice à Paris et en province sont reproduits sur les deux diagrammes ci après.

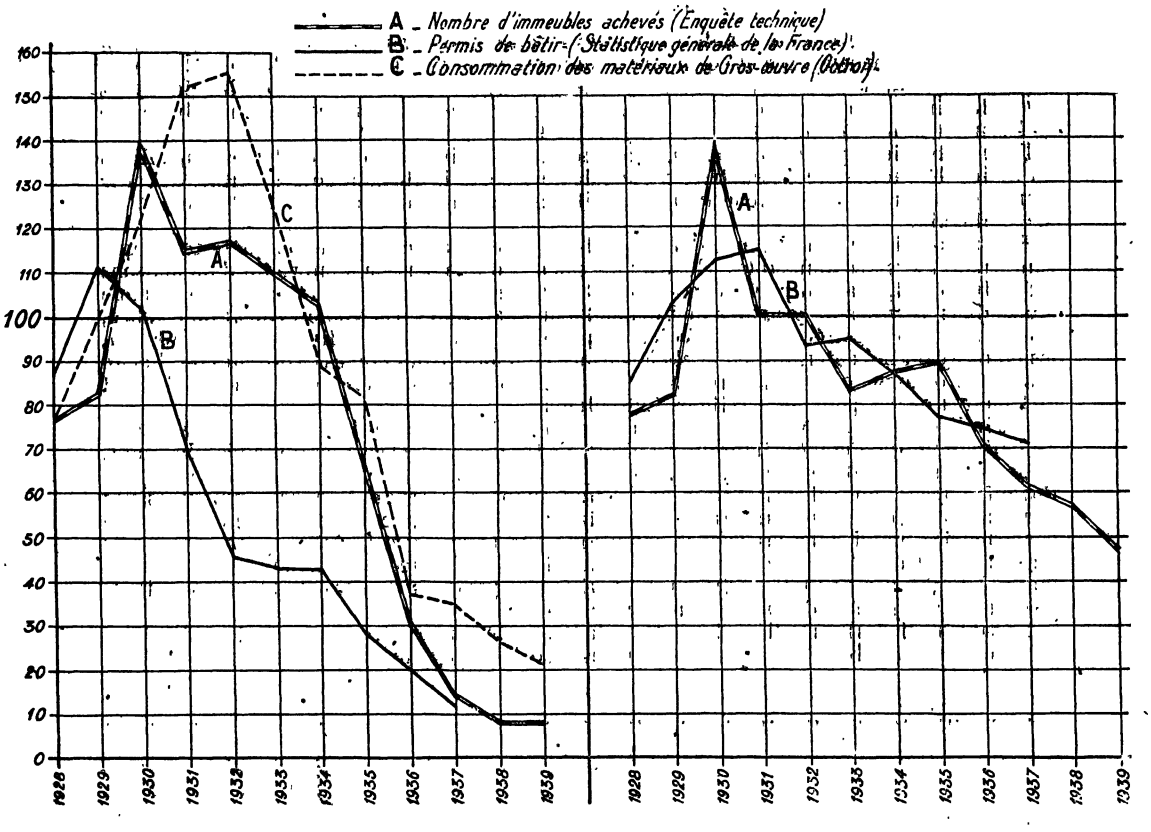
La comparaison des courbes A et B, établies d'après les deux sources citées plus haut, est beaucoup moins satisfaisante pour Paris que pour la province. Cela tient sans doute aux délais qui s'écoulent entre le dépôt des permis et l'achèvement des immeubles; en outre, il est possible que l'importance des constructions de la période 1931-1935, dues à l'initiative de la ville de Paris, n'ait pas été enregistrée par la statistique des permis de bâtir qui, rappelons-le, revêt un caractère quelque peu sommaire.

Dans ces conditions, et en vue d'éprouver la qualité des renseignements fournis par

DIAGRAMME I — ANNÉES 1928 A 1939 — DIAGRAMME II

Indice de l'activité constructrice à Paris — *Indice de l'activité constructrice dans les villes de province*

1928-1930 : 100 — *1928-1930 : 100.*



l'enquête technique quant à l'âge des immeubles parisiens, nous avons calculé un indice de la consommation de matériaux de gros-œuvre à Paris d'après les quantités soumises aux droits d'octroi (*Annuaire statistique* de la ville de Paris). Cet indice ne comprend que trois matériaux : pierre de taille, meulière et moellon, brique, peu utilisés dans les travaux d'entretien. On peut donc admettre qu'il reflète les fluctuations de l'activité constructrice, y compris, toutefois, les édifices publics et les bâtiments industriels.

Il figure sur le diagramme I, avec décalage d'une année, pour tenir compte des délais d'exécution (courbe C).

La corrélation entre les courbes A et C est alors plus satisfaisante que celle qui existe entre les courbes A et B; nous pouvons donc admettre que les indices d'activité calculés à l'aide des résultats de l'enquête technique fournissent une bonne représentation de l'activité constructrice.

2° *Indice du coût de la construction.*

De leur côté, les fluctuations du coût de la construction ont été fort sensibles au cours de la même période. Il en a été tenu compte en utilisant les indices du coût de la construction publiés par la Commission de la série de la Société centrale des Architectes (cours des matériaux); ces indices s'établissent ainsi :

(Moyenne arithmétique simple des quatre indices trimestriels (1914 = 100).

1928	625	1934	537 (1)
1929	706	1935	531 (1)
1930	791	1936	578
1931	772 (1)	1937	883
1932	698 (1)	1938	977
1933	573 (1)	1939	990 (1er sem.).

(1) *N.-B.* — Entre 1930 et 1935, pour tenir compte du fait que les prix traités ont accusé des fluctuations plus sensibles que celles qu'accusaient les variations théoriques des déboursés de main-d'œuvre et de matériaux, seules retenues dans le calcul de l'indice du coût de la construction, et afin de raccorder cet indice sur celui qui a été publié à partir de 1935, accusant une chute brusque due non pas à une baisse des déboursés des entreprises, mais à un réajustement du calcul de ces derniers par référence à la situation du marché du bâtiment en 1935, il a été procédé comme suit :

L'indice moyen de l'année 1930 a été comparé à celui de 1935, soit 791 à 531 (la baisse ainsi enregistrée : 33 % correspond sensiblement à celle que faisaient ressortir les conditions auxquelles les travaux étaient effectivement traités aux deux époques considérées).

Cette baisse globale a été ensuite répartie proportionnellement à la baisse qu'accusaient les indices moyens des années 1931 à 1934 incluse, publiés au cours des matériaux.

III. — Résultats des calculs.

D'après les données de base et les hypothèses qui précèdent, les calculs donnent les résultats reproduits au tableau ci-dessous. Les résultats laissent de côté les constructions réalisées dans les départements de la Corse, du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Ils ne concernent que les constructions de maisons à l'exclusion des établissements industriels et des édifices publics.

	NOMBRE de maisons (au sens de propriétés)	SURFACE développée des étages habitables (milliers de m²)	NOMBRE de locaux d'habitation	COÛT des constructions valeur 1939 (millions de francs)
Paris	4.258	8.400	120 000	11.800
Autres communes du département de la Seine.	43.798	8.900	122.000	10.700
Villes de province de plus de 30.000 habitants	164.947	24.750	300.000	24.750
Villes de province de 5.000 à 30.000 habitants.	162.775	26.350	278.000	26.350
Communes de moins de 5.000 habitants	326.650	37.600	360.000	32.000
Ensemble.	702.428	100.000	1.180.000	99.400

D'après les résultats de l'enquête technique, le logement moyen comprend :

2,3 pièces à Paris, indépendamment de la cuisine,

2,7 pièces dans les villes de province de plus de 30.000 habitants.

Les chambres isolées ont été comptées pour un logement dans ces calculs. Toutefois, cette composition moyenne ressort de l'ensemble des locaux recensés lors de l'enquête, aucune indication spéciale ne se référant à la composition de ceux que comportent les immeubles édifiés au cours de la période qui retient notre attention ici.

Le nombre de logements construits chaque année est évalué comme suit (en milliers) :

ANNÉES	PARIS	SEINE BANLIEUE	PROVINCE	TOTAL
1928	10,5	13,6	73,0	97,1
1929	11,3	18,2	77,0	106,5
1930	19,1	22,0	132,0	173,1
1931	15,7	17,0	94,0	126,7
1932	15,8	11,0	94,0	120,8
1933	15,1	9,0	78,0	102,1
1934	14,2	7,2	83.0	104,4
1935	9,9	6,0	85,0	100 9
1936	4,1	5,0	66,0	75,1
1937	1,9	5,0	57,0	63,9
1938	1,2	4,0	54,0	59,2
1939	1,2	4,0	45 0	50,2
TOTAL	120,0	122,0	938,0	1.180,0

Bien entendu, indépendamment des logements, les constructions nouvelles comportent des locaux à usage professionnel ou commercial dont l'importance ne peut être explicitée.

La *valeur 1939 des constructions réalisées chaque année* s'établirait ainsi (en milliards de francs).

ANNÉES	PARIS	SEINE BANLIEUE	PROVINCE	TOTAL
1928	1,0	1,2	6,0	8,2
1929	1,1	1,6	6,4	9,1
1930	1,8	2,0	10,8	14,6
1931	1,5	1,5	7 8	10,8
1932	1,5	1,0	7,8	10,3
1933	1,5	0,8	6,4	8,7
1934	1,4	0,7	6,8	8,9
1935	1,0	0,5	6,9	8,4
1936	0,4	0,4	5,4	6,2
1937	0,2	0,4	4,7	5,3
1938	0,1	0,3	4,4	4,8
1939	0,1	0,3	3,7	4,1
TOTAL	11,6	10,7	77,1	99,4

En ramenant la valeur des constructions 1939 à *la valeur de l'époque des constructions*, l'évaluation du coût réel de la construction se présente comme suit :

ANNÉES	PARIS	SEINE BANLIEUE	PROVINCE	TOTAL
1928	0,6	0,7	3,8	5,1
1929	0,8	1,1	4,5	6,4
1930	1,4	1,6	8.5	11,5
1931	1,2	1,2	6,0	8,4
1932	1,0	1,1	5 4	7,5
1933	0,9	0 7	3,7	5,3
1934	0,7	0,5	3,7	4,9
1935	0,5	0,4	3,7	4,6
1936	0,2	0,2	3,1	3,5
1937	0.2	0,4	4,1	4.7
1938	0,1	0,3	4,3	4,7
1939	0,1	0,3	3,7	4.1
TOTAL	7,7	8.5	54,5	70,7

IV. — CONTRÔLE DES RÉSULTATS PRÉCÉDENTS.

Ainsi, les 702.000 maisons construites entre 1928 et 1939 comporteraient 1.180.000 logements et représenteraient une valeur 1939 de 100 milliards de francs; d'autre part, leur construction aurait entraîné une dépense de l'ordre de 71 milliards de francs.

Il importe maintenant de recouper ces résultats.

Pour la ville de Paris, le chiffre de 120.000 logements n'est pas en contradiction avec les données de la statistique de la contribution foncière (*Annuaire statistique* de la ville de Paris) : en effet, d'après celle ci, entre le 1er janvier 1928 et le 1er janvier 1939, l'accroissement net du nombre de locaux d'habitation, c'est à dire l'excédent des constructions sur les démolitions atteint 114.000 unités.

Les données du même ordre font défaut pour les autres localités. Néanmoins, les résultats obtenus sont très vraisemblables si l'on se tourne vers d'autres considérations. Les données

de base permettent, en effet, de judicieux recoupements tels la valeur locative au mètre carré de surface construite des étages habitables, la valeur locative moyenne par logement, le taux de rendement des capitaux engagés par référence à la valeur locative, le rapport de la valeur vénale au coût réel de la construction, le prix de revient moyen du logement, bref toutes indications susceptibles d'éprouver la « qualité » des hypothèses faites.

Ces indications sont résumées dans les tableaux qui suivent : ceux ci ont été établis afin que les caractéristiques précitées apparaissent pour les villes de province distinguées selon leur importance démographique.

Voici d'abord les données de base et les résultats :

CATÉGORIES des communes	DONNÉES			RÉSULTATS DES CALCULS			
	Nombre de maisons	Valeur locative (millions de fr.)	Valeur vénale (millions de fr.)	Surface développée des étages (milliers de m²)	Nombre de locaux d'habitation	Coût de la construction (en millions de francs) Valeur 1939	Valeur réelle
	a	*b*	*c*	*d*	*e*	*f*	*g*
Paris	4.258	585	6.964	8.400	120.000	11.600	7.700
Seine Banlieue	43 798	553	6.790	8.900	122.000	10 700	8.500
Villes de plus de 100 000 habitants	73.120	436	7 917	10.980	132 000	10.980	7.800
Villes de 50.000 à 100.000 habitants	53.442	293	5 084	8 010	96.000	8.010	5.700
Villes de 30.000 à 50.000 habitants	38 385	192	3 334	5.760	72.000	5.760	4.100
Villes de 5.000 à 30.000 habitants	162 775	684	12 016	20 350	278.000	20.350	14.300
Autres communes	326.650	781	12.499	37.600	360 000	32.000	22.600
TOTAL	702.428	3.524	54.397	100 000	1.180 000	99.400	70.700

Les caractéristiques dont il a été question plus haut s'établissent ainsi :

CATÉGORIES de communes	VALEUR locative au m² de surface construite $\frac{(b)}{(d)}$	VALEUR locative moyenne par logement $\frac{(b)}{(c)}$	TAUX de rendement brut de la dépense de construction $\frac{(b \times 100)}{(g)}$	RAPPORT *valeur vénale* coût réel de la construction $\frac{(c)}{(g)}$	PRIX DE REVIENT moyen du logement valeur 1939* $\frac{(f)}{(e)}$
	k	*i*	*j*	*h*	*l*
	francs	francs	%		francs
Paris	70	4.900	7,6	0.77	96.600
Seine Banlieue	62	4.500	6,3	0,80	88.000
Villes de plus de 100.000 habitants	40	3.300	5,6	1,01	83 000
Villes de 50.000 à 100 000 habitants	36	3.050	5,1	0,89	83 400
Villes de 30.000 à 50 000 habitants	33	2.660	4,7	0 81	80.000
Villes de 5.000 à 30 000 habitants	33	2.450	4,7	0,84	73.200
Autres communes	21	2.200	3,4	0,55	89 000

* *N. B* — 1° La valeur vénale des immeubles, estimée par l'Administration, comprend en principe la valeur du terrain couvert
2° Les valeurs locatives moyennes déterminées par l'Administration se rapportent à un ensemble de locaux construits à des époques différentes.
3° La valeur locative et le prix de revient des locaux affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pu être évalués à part, sont compris dans les chiffres des colonnes *b* et *g* du tableau precedent par suite, la valeur locative moyenne et le prix de revient moyen d'un logement indiqués aux colonnes *i* et *l* du tableau ci dessus sont légèrement supérieurs aux chiffres réels.

Dans l'ensemble, ces recoupements sont satisfaisants : la valeur locative au mètre carré de surface construite d'étage habitable décroît avec la régression de la population des villes considérées. Il en est de même de la valeur locative moyenne par logement et du taux de rendement brut des capitaux engagés, *abstraction faite de la valeur du terrain*. A cet égard, le taux de rendement brut réel des capitaux investis par le constructeur est nettement inférieur aux taux qui ressortent de nos calculs : la valeur du terrain atteignant fréquemment entre 15 et 20 % du coût de la construction réduit d'autant ceux ci.

En outre, pour interpréter les résultats auxquels aboutissent nos recoupements, il ne faut pas perdre de vue que lorsque les locaux ne font pas l'objet d'une location, leur valeur locative est déterminée par l'Administration « par comparaison », c'est à dire, et cela vaut surtout pour les maisons sises dans de petites communes, d'une façon assez arbitraire.

En ce cas, l'âge de la construction entre certainement beaucoup moins en ligne de compte

que lorsqu'il s'agit d'immeubles destinés à être loués, pour lesquels le niveau des loyers se trouve dépendre du prix de revient de la construction. En l'occurrence, ce qui constitue un élément de référence fondamental, c'est la valeur locative des locaux avoisinants. On ne s'étonnera donc pas de trouver des valeurs locatives relativement faibles dans les communes de moins de 5.000 habitants qui comprennent un nombre important de petites propriétés ne faisant qu'exceptionnellement l'objet de location. La méthode de la « comparaison » explique également, croyons nous, le faible taux de rendement des capitaux investis et le faible rapport de la valeur vénale au prix de revient estimé : en effet, l'Administration se référant à la valeur locative pour déterminer la valeur vénale des immeubles, la sous estimation de la première entraîne forcément la sous estimation de la seconde.

Dans l'ensemble, et compte tenu de ces remarques, les résultats dégagés plus haut sont donc acceptables.

Ces résultats, permettant de calculer le nombre de logements construits pour 1.000 habitants entre 1928 et 1939, dans les diverses catégories de communes considérées (la population retenue est celle qui ressort du recensement de 1936).

On a alors :

	NOMBRE de communes	POPULATION (milliers de personnes en 1936)	NOMBRE de logements construits au total	NOMBRE de logements construits pour 1.000 habitants
Paris	1	2 899	120.000	42
Seine-banlieue	80	2 133	122 000	57
Villes de plus de 100 000 habitants	15	3 667	132 000	36
Villes de 5.000 à 100.000 habitants	24	1.875	96.000	51
Villes de 30.000 à 50.000 habitants	36	1.370	72.000	52
Villes de 5.000 à 30 000 habitants	668	6.859	278.000	40
Communes de moins de 5 000 habitants	35.111	20.932	360 000	17
ENSEMBLE	35.935	39 665	1.180.000	30

V. — IMPORTANCE DES CONSTRUCTIONS SUBVENTIONNÉES PAR L'ÉTAT ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES ENTRE 1928 ET 1939.

Les résultats qui précèdent concernant l'ensemble des constructions de maisons d'habitation (ou à usage principal d'habitation) réalisées entre 1928 et 1939. Il paraît intéressant de rechercher maintenant la part qu'occupent dans ces résultats les constructions subventionnées par les pouvoirs publics au cours de la même période.

Deux programmes de constructions ont été, à notre connaissance, élaborés et mis à exécution par ceux ci entre 1928 et 1939 : d'une part, la construction d'habitations à bon marché (dans le cadre des lois des 5 décembre 1922 et 13 juillet 1928) et de divers types de logements dits « à loyers moyens » (Loi du 13 juillet 1928) et « habitations à bon marché améliorées » (Loi du 28 juin 1930). D'autre part, le programme dit des « vingt mille logements » dû à l'initiative de la ville de Paris (délibération du conseil municipal du 9 juillet 1930) réalisé en marge de la législation sur les H. B. M., c'est à dire sans le concours financier de l'État, les finances locales étant seules mises à contribution.

A défaut de statistique donnant le nombre de logements réalisés chaque année au titre de chacun de ces programmes, nous nous bornerons à enregistrer des résultats d'ensemble, quitte à calculer comment ceux ci ne sont vraisemblablement répartis au cours de la période étudiée.

A cet égard, des précisions plus substantielles sont fournies par les rapports annuels du Conseil supérieur des H. B. M. (publiés en annexe au *Journal officiel*) sur le concours financier de l'État.

Le tableau ci après donne, par année, le montant des avances et subventions allouées par l'État pour la construction d'H. B. M., d'H. B. M. améliorées et d'immeubles à loyers moyens. (En millions de francs, y compris les avances et subventions concernant les départements de la Corse, de la Moselle, du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de l'Algérie.)

Années	H B M ORDINAIRES				H B M A	L L'M	TOTAL général (avances et subventions)
	Avances aux communes, offices publics et sociétés d'H B M	Avances aux sociétés de crédit immobilier	Subventions au titre de l'art 59 de la loi du 5 déc 1922	Subventions au titre de la loi du 13 juill 1928	Avances	Avances	
1927	174	72	48	»	»	»	294
1928	146	223	91	»	»	»	460
1929	837	806	61	181	»	70	1 955
1930	1.200	1 189	33	125	»	269	2.816
1931	1 277	1 164	25	125	340	228	3 159
1932	1 031	1 071	11	88	459	53	2 713
1933	37	11	2	78	4	9	139
1934	111	236	»	17	3	»	367
1935	183	5	»	»	45	2	235
1936	167	182	»	»	20	0 [illegible]	369
1937	124	118	»	»	13	0,[illegible]	256
1938	181	156	»	»	14	»	351
1939	»	»	»	»	»	»	(200) (1)
TOTAL	5.468	5.233	271	612	898	632	13 114 + (200)

(1) Prévision de la loi de finances.

Les chiffres ci dessus ne représentent que la participation financière de l'État; ils laissent de côté, la participation propre des organismes constructeurs à leurs opérations : offices, sociétés ou particuliers. Cette dernière a été évaluée : pour les H. B. M. à 15 % de la dépense totale de construction pour les années 1927 et 1928, à 10 % pour les années postérieures, la loi du 13 juillet 1928 ayant relevé le plafond antérieurement fixé pour la participation de l'État et même dispensé de tout apport personnel certaines catégories d'emprunteurs auprès des Sociétés de crédit immobilier;

Pour les H. B. M. améliorées : à 20 % de la dépense;

Pour les immeubles à loyers moyens : à 40 % de cette dépense.

Ainsi évaluée, cette dépense de construction figure au tableau ci après.

Toutefois, la participation de l'État ayant été chiffrée dans le courant de l'année budgétaire au cours de laquelle les projets ont été présentés à la Commission d'attribution des prêts, pour tenir compte des délais d'exécution, il a été calculé une moyenne sur deux années qui paraît susceptible de donner une meilleure idée de la cadence d'achèvement des constructions.

On a (en millions de francs) :

ANNÉES	H B. M ordinaires	H B M. améliorées	IMMEUBLES à loyers moyens	TOTAL	MOYENNE sur deux années
1927	341	»	»	341	»
1928	540	»	»	540	440
1929	2.095	»	115	2.210	1.375
1930	2.830	»	448	3.278	2.744
1931	2.880	425	380	3 685	3.481
1932	2.446	574	88	3.108	3.396
1933	140	5	15	160	1 634
1934	405	4	»	409	284
1935	210	57	4	271	340
1936	387	26	0,3	413	342
1937	269	16	2	287	300
1938	264	17	»	281	284
1939	(200)	»		(200)	240
TOTAL	12.807	1.124	1.052	14.983	14.860

Il nous faut tenir compte, d'autre part, de la valeur de la construction des réalisations faites au titre du « programme des 20.000 logements » dû à la seule initiative de la ville de Paris : d'après le rapport général du budget de 1935, la dépense totale de construction s'élèverait à 1.317.960.000 francs.

La répartition de cette dépense par année ne figurant pas dans les comptes, nous avons

admis, au vu de la cadence de réalisation du programme, qui, en fait, s'est réparti sur cinq années (de 1931 à 1935 inclus), une dépense moyenne de 260 millions chaque année.

Le coût total des constructions financées par l'État ou les collectivités locales s'établirait donc ainsi entre 1928 et 1939 (en millions de francs).

ANNÉES	MONTANT DES CONSTRUCTIONS FAITES		
	dans le cadre de la législation sur les H. B M	au titre du programme des 20.000 logements de la ville de Paris	Au total (chiffres arrondis)
1928	440	»	450
1929	1 375	»	1.375
1930	2.744	»	2.750
1931	3.481	260	3.750
1932	3.396	260	3.650
1933	1.634	260	1.900
1934	294	260	550
1935	340	260	600
1936	342	»	300
1937	300	»	300
1938	284	»	300
1939	240	»	250
TOTAL	14.860	1.300	16.175

La dépense totale de 16.175 doit être ramenée à 15.500 millions pour tenir compte du coût des programmes réalisés sur le territoire de l'Algérie et des quatre départements métropolitains qui restent en dehors de la présente étude; l'abattement de 5 % appliqué à la dépense totale a été calculé d'après les renseignements que nous avons recueillis dans les rapports annuels du Conseil supérieur des H. B. M., sur l'importance des constructions d'H. B. M. réalisées sur les territoires considérés.

Rapprochée du prix de revient total des constructions de la période 1928 1939, estimé au paragraphe III, soit 70.700 millions, *la dépense afférente à la construction subventionnée, représenterait environ 20 % du coût total des constructions réalisées.* On notera notamment que l'aide ainsi apportée par les pouvoirs publics à l'œuvre constructrice, particulièrement sensible entre 1930 et 1933 inclus, où avances et subventions des collectivités publiques représentaient près de 40 % des capitaux investis dans la construction, n'a pas été étrangère à l'entrée assez tardive du bâtiment dans la dépression générale des affaires de l'avant-guerre.

Le nombre de logements construits à l'aide des crédits publics peut être évalué à 250.000 (pour le territoire métropolitain à l'exclusion de la Corse, de la Moselle, du Haut Rhin et du Bas Rhin); l'évaluation étant faite d'après l'importance du prix de revient des constructions subventionnées par rapport au coût total des constructions.

Un premier recoupement de cette estimation est donné par le nombre de logements H. B. M. indiqué à la réponse du ministre de la Santé publique à la question écrite n° 1.123 posée en 1936 par M. Mendès France, député (*J. O.*, débats parlementaires, 2e séance à la Chambre du 5 décembre 1936). D'après cette réponse, le nombre total de logements H. B. M. construits s'établirait ainsi :

LOGEMENTS CONSTRUITS	NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS		
	Antérieurement à 1928	Après 1928	Au total
Par les Offices, Sociétés et Fondations d'H. B M	39 500	98.000	137.500
Par l'intermédiaire des Sociétés de Crédit immobilier (accès à la petite propriété)	27.000	90 000	117.000
TOTAUX	66.500	188.000	254.500

Mais il ne s'agit là que des H. B. M. Au vu des crédits accordés, nous estimons qu'il a été construit 40.000 logements d'autres types dans le cadre de la législation sur les H. B. M. En outre, compte tenu des quelque 15.000 logements H. B. M. terminés postérieurement à la réponse du ministre et des logements dus à l'initiative de la ville de Paris, nous arrivons à un total de l'ordre de 260.000 logements construits à l'aide des crédits publics, qui doit être réduit à 247.000 pour tenir compte des constructions subventionnées réalisées hors de la partie du territoire considéré ici.

Ce chiffre est en concordance avec celui que nous avions indiqué plus haut, soit 250.000.

Pour la ville de Paris et les autres communes du département de la Seine, l'*Annuaire statistique* de la ville de Paris fournit des précisions sur la situation, à diverses époques, des constructions subventionnées réalisées au titre des divers programmes.

Le tableau ci dessous résume ces indications :

	LOGEMENTS LOUÉS au 1er décembre 1929	LOGEMENTS LOUÉS ou en cours de construction 31 décembre 1936
H. B. M. ordinaires	11.816	19.482
H. B. M. améliorées	»	2.923
Loyers moyens	1.326	11.108
Programme des 20.000	»	19 258
TOTAL	13 142	52 771
	Seine Banlieue	
H. B. M. ordinaires	4.905	21.242
H. B M. améliorées	»	2.847
Loyers moyens	»	405
TOTAL	4.905	24 494

La périodicité des diverses éditions de l'*Annuaire* ne fournit pas la situation de l'intervention publique en matière d'habitation au début de la période qui retient notre attention ici. On peut, cependant, admettre que la situation au 1er décembre 1929 (se rapportant aux locaux loués) n'était pas très différente de celle de 1928, les projets établis dans le cadre de la loi Loucheur n'étant vraisemblablement pas encore réalisés à la fin de 1929. D'autre part, la situation au 1er décembre 1936 (concernant les constructions terminées et en cours) devait correspondre à celle qui existait à la veille des hostilités, aucun chantier important n'ayant été ouvert à partir de 1937.

Au total, c'est donc 40.000 logements à Paris (auxquels s'ajoutent quelque 10.000 chambres isolées) et 20.000 en banlieue qui ont été construits à l'aide de crédits publics entre 1928 et 1939. Rapprochés du nombre de logements construits au total pendant cette période (120.000 à Paris et 122.000 en banlieue d'après les évaluations du paragraphe III), ils mettent en évidence l'importance de l'aide apportée par les pouvoirs publics à l'œuvre constructrice dans l'agglomération parisienne.

CONCLUSIONS

Le bilan de la construction d'immeubles d'habitation (ou à usage principal d'habitation) en France s'établit donc ainsi (entre 1928 et 1939) :

	NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS		COUT DES CONSTRUCTIONS (valeur époque de la construction)	
	Au total (milliers)	Avec l'aide de crédits publics (milliers)	AU TOTAL (millions)	Réalisées à l'aide de crédits publics (millions)
Paris	120	40	7.700	15.500
Seine-banlieue	122	20	8.500	
Province	938	190	54 500	
TOTAL	1 180	250	70 700	15 500

Ainsi, malgré la sévère dépression qui paralysait depuis plusieurs années l'activité constructrice lorsque la guerre éclata, l'œuvre constructrice a revêtu une certaine ampleur au cours de la période qui a retenu notre attention. Quelques chiffres permettront d'en apprécier l'importance.

Il existe en France, environ 12.500.000 locaux d'habitation : 1.180.000 ont été construits entre 1928 et 1939, soit près du dixième du nombre total de logements existants en 1939.

D'autre part, la surface développée des étages habitables correspondant à la construction des 702.000 maisons édifiées pendant la même période a été estimée dans la présente note à 100 millions de mètres carrés. Or, la surface des 84.271 immeubles parisiens comportant des locaux d'habitation est,d 'après les résultats de l'enquête technique annexée à la revision cadastrale de 1941, inférieure à ce chiffre : elle atteint 77 millions de mètres carrés.

Ainsi, les constructions réalisées entre 1928 et 1939 ont été plus importantes que l'ensemble des propriétés immobilières existant à Paris. En ces douze années, on a construit plus que Paris.

Et l'on aurait construit bien davantage si, à partir de 1932, la construction n'était pas entrée — surtout dans la région parisienne — dans une dépression sévère et prolongée. En effet, si le rythme moyen des constructions réalisées à la pointe de l'essor (1929, 1930, 1931), soit 135.000 logements en moyenne par an s'était maintenu jusqu'à la veille de la guerre, 1.650.000 logements auraient été construits en douze ans. *Sur cette base, l'industrie du bâtiment n'a guère travaillé qu'aux deux tiers de ses possibilités entre 1928 et 1939 dans le secteur de la construction d'habitations.*

Pendant la même période, la population active du bâtiment a varié comme suit (y compris les personnes patronales et les travailleurs indépendants, qui, dans les campagnes surtout, exercent une autre activité à titre principal ou secondaire. D'après les résultats des recensements de la statistique générale 90 départements) :

	1926	1931	1936
Personnes actives	876.830	950.344	807.083
Dont employés et ouvriers sans emploi. . .	29.095	54.825	121.229

(Les trois départements d'Alsace Lorraine et la Corse, comptaient ensemble environ 50.000 personnes actives du bâtiment.)

900.000 personnes permettaient donc, vers 1930, de satisfaire la demande, particulièrement pressante à cette époque, de la clientèle du bâtiment.

Il est peu probable que les constructions d'immeubles d'habitation, dont l'importance a été explicitée sous diverses formes, dans la présente note, aient absorbé plus du tiers de cet effectif. Il résulte, en effet, d'études que nous avons faites, que la construction d'un logement moyen de trois pièces d'un immeuble collectif, nécessite un peu moins de 4.000 heures de travail d'ouvriers de tous corps d'état du bâtiment, avec les modes de construction en usage dans la région parisienne; la construction d'une petite maison individuelle de quatre pièces, 4.200 heures. 300.000 à 350.000 ouvriers au maximum ont donc été nécessaires pour construire les 150.000 logements édifiés en 1930 1931, soit le tiers de l'effectif total des personnes actives de la profession.

Rapprochée des résultats de la présente étude, cette constatation nous permet d'envisager avec optimisme l'œuvre qui attend l'industrie du bâtiment dans les années à venir; œuvre immense, sans doute, mais qui n'est pas en disproportion avec son potentiel. Elle nous fait entrevoir notamment, qu'une fois résolu le problème de la production de matériaux, les effectifs d'avant guerre (1936) étant d'ores et déjà reconstitués, la grande tâche de la reconstruction immobilière pourra être menée rapidement.

En effet, d'après les données que nous avons pu rassembler sur son importance, il est vraisemblable que cette reconstruction comportera la construction complète de 600.000 à 700.000 logements, indépendamment de ceux qui doivent être réparés.

Rien ne s'opposera alors, trois ou quatre années après le démarrage de la reconstruction, à passer à la réalisation de vastes programmes de construction de logements, qui, dans toute la France, rénoveront l'habitat.

Lucien FIAUS.

*
* *