

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

T. LOUA

Prix des terrains et revenus des maisons dans les divers quartiers de Paris

Journal de la société statistique de Paris, tome 9 (1868), p. 256-259

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1868__9__256_0

© Société de statistique de Paris, 1868, 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/>

II.

Prix des terrains et revenus des maisons dans les divers quartiers de Paris.

Depuis quelques années, un de nos collègues, M. M. Maucorps, publie un annuaire de la propriété foncière à Paris. Nous croyons devoir lui emprunter, en les résumant, quelques détails intéressants sur le prix moyen du mètre de terrain dans les divers arrondissements de Paris et sur le revenu des maisons suivant les quartiers. Ces renseignements sont tout nouveaux, puisqu'ils se rapportent à l'année 1867, et leur utilité n'a pas besoin d'être démontrée :

Prix moyen du mètre de terrain non construit (1867).

ARRONDISSEMENTS.	Contenances vendues.	Prix du mètre carré.	OPÉRATIONS.
—	Mètres carrés.	Francs.	—
1. Louvre.	3,891	1,066	Halles et abords du Théâtre-Français.
2. Bourse.	»	»	Néant.
3. Temple.	4,965	732	Rue Turbigo.
4. Hôtel-de-Ville. . .	260	1,540	Rue Saint-Martin (élargissement; terrain d'angle).
5. Panthéon.	5,331	205	Rue des Écoles; boulevards Saint-Germain et Saint-Michel.
6. Luxembourg. . . .	6,626	231	Boulevard Saint-Germain, rue de Rennes, dégagement du Luxembourg.
7. Palais-Bourbon. . .	3,026	238	Boulevard Saint-Germain, avenues du quartier des Invalides.
8. Élysée.	29,413	278	Boulevard Haussmann et abords du parc Monceaux.
9. Opéra.	10,053	636	Quartier Lafayette et chaussée d'Antin, abords postérieurs de l'Opéra.
10. Saint-Laurent. . .	8,794	332	Boulevard Magenta et dégagements de la gare du Nord.
11. Popincourt.	9,192	129	Boulevard du Prince-Eugène et opérations accessoires.
12. Neuilly.	9,108	74	Avenue Daumesnil et faubourg Saint-Antoine.
13. Gobelins.	10,843	17	Quartiers de Gentilly et de la Gare.
14. Observatoire. . . .	6,165	52	Boulevards de Montrouge, du Maine et leurs abords.
15. Vaugirard.	19,328	34	Boulevards de Grenelle à l'École militaire et Vaugirard.
16. Passy.	28,893	75	Quartiers de Chaillot et de Passy, Trocadéro.
17. Batign. Monceaux.	12,827	102	Les Ternes et la plaine Monceaux.
18. Butte Montmartre.	7,654	53	Opérations partielles à Montmartre.
19. Buttes Chaumont. .	39,188	45	Abords des buttes Chaumont et des grands Abattoirs.
20. Ménilmontant. . . .	16,575	25	Réservoirs de la Dhuis, boulevards divers.

D'après ce tableau, il aurait été vendu, en 1867, soit à l'amiable, soit par adjudication publique, près de 235,000 mètres de terrain pour la construction. Les opé-

rations les plus considérables ont porté sur les terrains avoisinant les buttes Chaumont, ceux de Chaillot et de Passy, et des quartiers de Grenelle et de Vaugirard. Dans l'intérieur de Paris, les plus grands travaux de dégagement ont été exécutés pour les abords du boulevard Haussmann et du parc Monceaux, l'isolement de l'Opéra, les boulevards de la rive gauche et du faubourg Saint-Antoine et la rue Turbigo. Le dégagement du Théâtre-Français et l'amorce de la grande avenue Napoléon, qui doit réunir ce théâtre au nouvel Opéra, entre également dans cette nomenclature pour un chiffre important.

Le prix du mètre superficiel est très-variable suivant les quartiers et l'importance des percements à exécuter. Ce prix a atteint son maximum aux abords du Théâtre-Français, dans les rues traversées par le boulevard Turbigo et à proximité du nouvel Opéra.

Nous ne parlons pas du terrain situé rue Saint-Martin. Ce terrain réduit est à la fois en bordure et dans un carrefour; or, il suffit d'étudier à ce point de vue les terrains des divers quartiers, pour voir que ce sont ceux qui satisfont à l'une ou l'autre de ces conditions, qui atteignent les prix les plus élevés.

En général, le terrain est beaucoup plus cher à l'intérieur de Paris que dans l'ancienne banlieue. Mais dans la banlieue même, on trouve des prix assez élevés, notamment à Passy et dans la plaine de Monceaux. C'est dans le quartier des Gobelins, un des plus pauvres de la capitale, qu'on constate les prix les plus bas, et à cet égard, Ménilmontant et Vaugirard ne sont guère plus favorisés.

En 1867, il n'a été fait aucune opération de voirie dans l'arrondissement de la Bourse. Il en sera tout autrement en 1868, et si on en juge par les chiffres des années passées, on peut prévoir que c'est dans ces quartiers qu'on trouvera les plus hauts prix.

Bien que dans un même arrondissement les prix des terrains soient soumis à des fluctuations énormes et qui s'expliquent toujours par les percements plus ou moins bien combinés que la ville y a fait opérer, nous croyons qu'il ne sera pas sans intérêt, ne fût-ce qu'à titre de simple indication, de rapprocher les prix relevés en 1867 de ceux de l'année précédente :

Arrondissements.	Prix du mètre		Différence.	Arrondissements.	Prix du mètre		Différence.
	en 1866.	en 1867.			en 1866.	en 1867.	
	Francs.	Francs.	Francs.		Francs.	Francs.	Francs.
1 ^{er}	773	1,066	293	11 ^e	111	129	18
2 ^e	925	1,500 ¹	575	12 ^e	66	74	8
3 ^e	616	732	116	13 ^e	29	17	— 12
4 ^e	256	540 ¹	284	14 ^e	33	52	19
5 ^e	234	205	— 29	15 ^e	22	34	12
6 ^e	112	231	116	16 ^e	89	75	— 14
7 ^e	145	238	96	17 ^e	78	102	24
8 ^e	282	278	— 4	18 ^e	60	53	— 7
9 ^e	500	636	136	19 ^e	64	45	— 19
10 ^e	365	332	— 33	20 ^e	33	25	— 8
				Moyennes . . .	240	319	79

Si l'on prend la moyenne, on constate que le prix général du terrain s'est élevé à Paris de 240 à 319 fr. C'est un accroissement de 33 p. 100 ou d'un tiers.

Mais il y a, à cet égard, entre les divers arrondissements, des différences qu'il importe de signaler. Remarquons d'abord que, contrairement au mouvement

1. Chiffres de 1868.

général, il y a eu diminution dans le prix du terrain à bâtir, dans les quartiers du Panthéon, de l'Élysée, de l'enclos Saint-Laurent, des Gobelins, de Passy et Chaillot, et dans les trois arrondissements contigus de Montmartre, buttes Chaumont et Ménilmontant.

Pour les autres arrondissements il y a eu une plus-value qui a varié ainsi qu'il suit :

4 ^e arrondissement . . .	133 p. 100.		1 ^{er} arrondissement . . .	38 p. 100.
6 ^e — . . .	100 —		9 ^e — . . .	26 —
7 ^e — . . .	67 —		8 ^e — . . .	19 —
2 ^e — . . .	62 —			

Et dans les nouveaux arrondissements :

14 ^e arrondissement . . .	57 p. 100.		11 ^e arrondissement . . .	16 p. 100.
15 ^e — . . .	55 —		12 ^e — . . .	12 —
17 ^e — . . .	31 —			

En ce qui regarde l'ancien Paris, c'est le percement de la rue Turbigo, sur la rive droite, et les percements du boulevard Saint-Germain et de la rue de Rennes, qui ont donné aux terrains la plus forte plus-value. Dans la banlieue, les terrains ont acquis également une plus-value plus élevée que dans les arrondissements de la rive droite. On doit pourtant noter un assez fort accroissement de valeur pour les terrains de la plaine Monceaux.

Ces variations de prix, suivant les quartiers, ne sont pas sans présenter un intérêt pratique. Toutefois il ne faut pas y attacher plus d'importance qu'il ne convient, les observations ne portant que sur 2 années, tandis qu'il faudrait une assez longue période pour obtenir, en cette matière, un classement vraiment sérieux.

Nous passerons maintenant, toujours en prenant M. Maucorps pour guide, à un autre ordre de faits.

Quel est le revenu annuel d'une maison à Paris?

Cette question, qui se présente bien souvent à l'esprit du spéculateur ou du père de famille, est tellement complexe, qu'il est presque impossible d'y répondre d'une manière absolue. Il faudrait, pour cela, pouvoir pénétrer dans les cabinets d'affaires, où se trouvent entassés les contrats de ventes, les mémoires d'entrepreneurs, les baux connus seulement des parties contractantes, et les contre-lettres qui en diminuent le prix ou en augmentent la durée apparente; tandis que le statisticien doit se borner à surveiller, jour par jour, les révélations que le désir ou le besoin de vendre fait faire au propriétaire dans les affiches et les journaux, ainsi que les résultats des adjudications prononcées à la chambre des notaires ou au palais de justice. Quelque incomplets que soient ces derniers éléments d'informations, comparés au grand nombre d'immeubles de Paris, ils offrent cependant un intérêt notable quand ils sont recueillis d'une manière constante et groupés dans un certain ordre. C'est d'ailleurs le seul mode d'investigation qui puisse être accessible au public, et avec le temps il ne peut acquérir qu'une très-grande valeur.

Le nombre des immeubles de Paris vendus aux enchères dans cette ville, varie, suivant les années, de 500 à 600, et leur valeur vénale est de 80 à 100 millions de francs.

Parmi les maisons de produit qui ont été adjudgées en 1867, il y en a 200 sur lesquelles notre auteur a pu avoir des données certaines en ce qui concerne leur prix de vente et leurs produits annuels.

Ces 200 maisons, classées dans l'ordre de leurs revenus, se divisent de la manière suivante :

4	présentent un rapport de moins de 5 p. 100.
17	— — de 5 à 5.5 p. 100.
57	— — de 6 à 6.5 —
52	— — de 7 à 7.5 —
30	— — de 8 à 8.5 —
40	— de plus de 8.5 p. 100.

Il résulte de ces rapprochements que, sur ces 200 maisons, le dixième donne un revenu moindre de 5.5; plus de la moitié, un revenu de 6 à 7.5, et le tiers un revenu qui varie de 8 à 9 et 10 p. 100. D'où l'on est amené à conclure que le revenu des maisons de Paris se trouve le plus souvent entre 6 et 7.5 p. 100, et que sa moyenne la plus ordinaire est d'environ 7 p. 100 par an.

Sur les 200 maisons observées, 60 appartiennent au Paris nouvellement annexé et 140 à l'ancien Paris.

Pour ces dernières :

16 ou 11 p. 100	présentent un revenu inférieur à 5.5 p. 100.
88 ou 63	— — de 6 à 7.5 p. 100.
36 ou 26	— — de plus de 8 p. 100.

Tandis que dans la banlieue on trouve que :

6 ou 10 p. 100	présentent un revenu inférieur à 5.5 p. 100.
20 ou 33	— — de 6 à 7.5 p. 100.
34 ou 57	— — de plus de 8 p. 100.

Il en résulte que, pour l'ancien Paris, le revenu de la grande majorité des maisons varie de 6 à 7.5 p. 100; tandis que la majorité des maisons de la banlieue annexée ont un revenu qui dépasse 8 p. 100.

D'après cela, ce seraient les maisons occupées par les classes les moins aisées de la population, qui donneraient le plus fort revenu. Il est vrai de dire, pour justifier cette apparente anomalie, que ce sont les petites locations qui supportent le moins de *non-valeurs*.

T. LOUA.