

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

PAUL MEURIOT

Le livre foncier de Paris 1911. Étude démographique et économique

Journal de la société statistique de Paris, tome 54 (1913), p. 364-407

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1913__54__364_0

© Société de statistique de Paris, 1913, 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

LE LIVRE FONCIER DE PARIS 1911

ÉTUDE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

Nous nous proposons, dans le présent travail, d'examiner, sous ses différents aspects, le développement de la propriété immobilière à Paris, en le rattachant au mouvement de la population, durant les trente dernières années. Cette étude est donc à la fois démographique et économique. Nous utiliserons à cet effet les documents publiés par la statistique de la ville de Paris et surtout ceux de la Commission des Contributions directes dont le dernier *Livre Foncier* est de 1911 (1). Nous aurons donc à voir d'abord les transformations subies par la population de Paris depuis 1881 ; puis nous nous occuperons des immeubles et des locaux, quant à leur nombre et leur valeur ; enfin des conséquences du développement immobilier sur la situation économique de la population parisienne.

I

LA POPULATION ET LA DENSITÉ

1. La population de Paris de 1881 à 1911

Durant cette période de trente ans, Paris a vu sa population s'accroître de 619.000 habitants soit de 28,6 % ; de 2 269.000 habitants en 1881 (population de droit), le total des habitants s'élève à 2.888.000 en 1911. Mais l'accroissement se répartit de façon inégale entre les trois décades intéressées : 1881-1891, 1891-1901 et 1901-1911 (Voir tableau I). Dans la première décade, la population passe de 2.269.000 à 2.448.000, soit une augmentation de 179.000 ou de 7,88 % ; en 1901, le total s'élève à 2.714.000, soit un accroissement de 267.000 unités ou 10,90 % ; enfin le dernier recensement (1911) donne une population de 2.888.000 âmes ; de 1901 à 1911, le gain est donc de 174.000 habitants ou de 6,41 %. C'est dans la décade intermédiaire que le progrès tant absolu que relatif est le plus considérable ; au contraire, la période la plus récente présente le taux minimum d'accroissement. Ce qui s'explique par l'augmentation plus particuliè-

(1) La Commission des Contributions directes que préside depuis de longues années et avec une haute compétence M. Albert Fontaine, a publié trois documents d'un intérêt capital pour la question qui nous occupe : D'abord en 1890, les *Propriétés bâties de la ville de Paris*, puis les deux *Livres Fonciers*, de 1901 et 1911. Ces documents renferment en outre des renseignements se rapportant aux années antérieures et qui nous ont permis de prendre souvent comme point de départ de nos comparaisons les années voisines de 1880. Je suis heureux de remercier, pour les renseignements qu'ils ont bien voulu me donner, M. Albert Fontaine et M. Desrois du Roure, directeur des finances de la ville de Paris.

rement intense de la banlieue. En effet, dans les deux premières décades, l'accroissement quoique déjà considérable de la région suburbaine — soit 163.000 et 211.000 unités — ne lui donne pas encore la part la plus grande dans l'augmentation totale du département de la Seine : elle est de 48,7 et 49,4 %, soit presque la même. Au contraire, de 1901 à 1911, le total de l'accroissement de la banlieue est de 311.000 âmes et représente 64,1 % de celui de l'agglomération parisienne (Paris avec le département de la Seine).

TABLEAU I
Population de Paris (1881-1911)

ARRONDISSEMENTS	POPULATION TOTALE				ACCROISSEMENT OU DIMINUTION			
	1881	1891	1901	1911	de 1881 à 1891	de 1891 à 1901	de 1901 à 1911	de 1881 à 1911
I. Louvre	73.557	66.400	63.768	59.037	— 7.157	— 2.632	— 4.730	— 14.519
II. Bourse	77.442	69.812	64.267	60.404	— 7.630	— 5.545	— 3.863	— 17.038
III. Temple	96.006	90.000	90.320	86.811	— 6.006	+	320	— 9.196
IV. Hôtel-de-ville	103.260	100.046	100.329	100.377	— 3.214	+	283	— 2.883
V. Panthéon	115.675	117.550	119.198	121.378	+	1.875	+ 1.648	+ 5.703
IV. Luxembourg	98.970	100.143	102.782	102.293	+	1.173	+ 2.640	+ 4.024
VII. Palais-Bourbon	85.406	97.950	102.497	106.280	+	12.544	+ 4.547	+ 20.874
VIII. Flysée	91.962	107.485	107.171	104.635	+	15.523	+	314
IX. Opéra	124.337	121.289	124.011	119.626	— 3.048	+	2.722	— 4.711
X. Enclos Saint-Laurent	162.671	155.344	154.852	151.161	— 7.327	—	492	— 11.510
Les 10 arrond. du Centre	1.029.300	1.026.000	1.029.100	1.012.700	— 2.700	+	3.100	— 16.400
XI. Popincourt	213.128	217.016	239.149	242.295	+	3.888	+ 22.133	+ 29.167
XII. Reuilly	103.468	111.665	130.062	151.014	+	8.197	+ 18.397	+ 47.547
XIII. Gobelins	97.735	110.956	127.874	142.386	+	13.221	+ 16.918	+ 44.651
XIV. Observatoire	92.323	112.640	142.695	163.523	+	20.317	+ 30.055	+ 71.200
XV. Vaugirard	102.187	119.307	153.185	199.010	+	17.120	+ 33.878	+ 96.823
XVI. Passy	62.876	89.226	121.131	150.174	+	16.350	+ 31.905	+ 77.298
XVII. Batignolles-Monceau	144.350	175.742	206.208	215.832	+	31.392	+ 30.466	+ 71.482
XVIII. Montmartre	181.754	214.958	253.951	274.717	+	32.504	+ 39.333	+ 92.963
XIX. Buttes-Chaumont	119.231	128.388	144.953	155.864	+	9.157	+ 16.567	+ 36.635
XX. Ménilmontant	128.685	142.744	166.115	180.594	+	14.060	+ 23.370	+ 51.910
Les 10 arrond. de la périphérie	1.240.000	1.422.000	1.685.000	1.876.000	+ 182.000	+ 263.000	+ 191.000	+ 636.000
TOTAL	2.269.000	2.448.000	2.714.000	2.888.000	+ 179.000	+ 266.000	+ 174.000	+ 619.000

La répartition topographique de l'accroissement de la capitale est encore plus inégale que l'accroissement lui-même et cela est dû, comme on sait, à la diminution des régions du centre et à la croissance de la périphérie. En 1881, les arrondissements plus spécialement centraux, soit les dix premiers arrondissements, comptaient *in globo*, 1.029.000 habitants ; leur population demeurée stationnaire ou peu s'en faut en 1891 et 1901 s'abaisse à 1.012.000 en 1911 ; elle ne forme plus que 35 % du total au lieu de 45,10 % en 1881. Encore cette proportion serait-elle beaucoup plus faible sans la plus-value due aux quartiers plus excentriques de cette région, soit les V^e, VI^e, VII^e et VIII^e arrondissements ; ils se sont accrus de plus de 43.000 unités de 1881 à 1911, la majeure partie de cette augmentation revenant à la période 1881-1891. Quant aux autres arrondissements, soit par suite de travaux édilitaires, soit surtout à cause de l'extension des locaux de commerce aux dépens de ceux d'habitation, leur diminution globale est de près de 60.000 âmes. Trois arrondissements perdent plus de 10.000 habitants : le X^e, 11.500, le I^{er}, 14.500 et le II^e, 17.000, soit une diminution respective de 7,6, 19,8 et 21,9 %.

Tout autre est la situation de la périphérie (XI^e-XX^e arrondissements). Là, l'aug-

mentation globale est de 636.000 unités et serait encore de 607.000, si l'on faisait abstraction du XI^e arrondissement (Popincourt) qui n'est pas rigoureusement périphérique. En 1881, l'ensemble de la périphérie ne comptait que 1.240.000 habitants et représentait 54,30 % de Paris (45,5 sans le XI^e) ; aujourd'hui, avec 1.876.000 âmes, la périphérie renferme 65 % de la population parisienne (même 56,20 sans le XI^e). Cet accroissement de la périphérie est plus spécialement concentré dans toute la région S.-O., O. et N.-O., soit dans l'ensemble des XIV^e (Montrouge), XV^e (Vaugirard), XVI^e (Auteuil-Passy), XVII^e (Batignolles-Monceau) et XVIII^e arrondissements (Montmartre). Sur les 636.000 habitants gagnés par la périphérie depuis 1881, ces cinq arrondissements en détiennent 408.000, soit 64,48 %. L'augmentation est de 49 % dans le XVII^e, de 51 % dans le XVIII^e, de 77 % dans le XIV^e, enfin de 95 % dans le XV^e et de 140 % dans le XVI^e. Ces deux arrondissements représentent, à eux seuls, près de 30 % de l'accroissement de la périphérie et plus du quart (28 %) de l'accroissement total de Paris depuis 1881.

La différence que le développement de la population provoque entre les arrondissements se manifeste plus nettement encore dans le détail des quartiers. Dans les arrondissements intérieurs, vingt-cinq quartiers sur quarante sont en décroissance. Dans les I^{er}, II^e, III^e et X^e arrondissements, tous les quartiers diminuent ; le VII^e est le seul où tous soient en augmentation. La population a diminué de plus du tiers (35 %) dans le quartier Gaillon (II^e) ; c'est le maximum de décroissance ; cette proportion est également de 30 % dans les quartiers de Saint-Germain l'Auxerrois (I^{er}) et de la Chaussée-d'Antin (IX^e) ; elle est de 27 % dans ceux de Vivienne et du Mail (II^e) ; cette baisse est, dans tous ces quartiers, comme nous le reverrons, une conséquence de la transformation de locaux d'habitation en locaux de commerce. Dans le V^e, c'est le remplacement de maisons d'habitation par des édifices publics (la nouvelle Sorbonne par exemple) qui a chassé une partie de la population ; de là une diminution de 21 % dans le quartier de la Sorbonne. Parmi les quinze quartiers du centre qui ont vu leur population augmenter depuis 1881, deux surtout se distinguent : celui du Gros-Caillou (VII^e) et celui des Champs-Élysées (VIII^e) dont l'accroissement est de 45 et 94 %. — Dans la périphérie, tous les quarante quartiers sont en progrès, sans exception. L'accroissement est du triple dans les quartiers de Bel-Air (XII^e), d'Auteuil et Porte-Dauphine (XVI^e), et du double dans ceux du Petit-Montrouge et Plaisance (XIV^e), de Saint-Lambert et Javel (XV^e), de la Muette (XVI^e), de la Plaine-Monceau (XVII^e) et des Grandes-Carrières (XVIII^e). C'est au centre que se trouve le plus petit des quartiers de Paris, Gaillon avec 6.043 habitants ; le plus peuplé situé dans la périphérie est celui de Clignancourt qui en compte plus de 115.000.

Mais l'accroissement ou la diminution des arrondissements ne donne pas une idée suffisante de la transformation effectuée dans l'état de la population. Le mouvement migratoire l'exprime de façon plus manifeste. Comme pour le chiffre de la population, nous en donnons le développement pour les trois décades 1881-1891, 1891-1901 et 1901-1910 (Voir tableau II). Dans ces trois périodes, le surplus d'immigration constitue le facteur principal et de beaucoup de l'accroissement de Paris, et sa part est en progression constante : de 70,4 % dans la première décade, elle s'élève à 78,6 dans la seconde et à 87,8 % dans la troisième. Au point de vue absolu, c'est la deuxième période 1891-1900 qui donne le maximum d'immigration et nous venons de voir que cette période est précisément celle de l'augmentation la plus considéra-

ble de la population totale. Et ce mouvement migratoire suit une marche inverse dans le centre et dans la périphérie. Dans la région intérieure, l'excédent d'émigration domine à chaque décade et de façon de plus en plus accentuée. Il est plus particulièrement sensible dans les trois premiers arrondissements où il dépasse de beaucoup la diminution même de la population de 1881 à 1911. Durant ces trente années, il n'y a d'immigration au centre que dans trois arrondissements; encore n'est-elle vraiment sensible que dans le VII^e, celui-là même qui présente la plus forte augmentation et dont nous verrons le développement immobilier. Notons que la plus grosse part de l'immigration du VII^e revient à la première période où se place l'exposition de 1889; un mouvement contraire se produisit après celle de 1900 (de 1901 à 1905), sans quoi l'immigration de la troisième période serait plus considérable. A la périphérie, l'excédent d'immigration est général et cela dans chaque décade, sauf deux très légères exceptions au XIX^e (1881-1890) et au XI^e (1901-1910). Dans l'ensemble des arrondissements excentriques, la part de l'immigration dans l'accroissement de la population est successivement de 73, 93 et 91 %. L'excédent absolu d'immigration trouve son maximum dans les XIV^e, XV^e et XVI^e; dans le XIV^e, comme dans le XIII^e, cet excédent dépasse l'accroissement total et couvre ainsi le déficit causé par un excédent de mortalité. En résumé, sur les 636.000 habitants gagnés par la périphérie (1881-1911), 547.000 ou 86 % sont dus au surplus d'immigration.

TABLEAU II

Excédent d'immigration (+) et d'émigration (—) à Paris (1881-1911)

Arrondissements	De 1881 à 1891	De 1891 à 1901	De 1901 à 1911	Excédent de 1881 à 1911	
				Total	Pour 100
I ^{er} arrondissement. . .	— 10.180	— 5.480	— 4.920	— 20.580	— 28,3
II ^e — . . .	— 8.240	— 9.230	— 5.170	— 22.640	— 29,0
III ^e — . . .	— 9.450	— 2.880	— 5.030	— 17.360	— 18,1
IV ^e — . . .	— 6.210	— 1.830	+ 710	— 7.330	— 7,1
V ^e — . . .	+ 20	— 1.990	+ 2.550	+ 540	+ 0,5
VI ^e — . . .	+ 560	— 1.780	+ 860	— 360	— 0,4
VII ^e — . . .	+ 13.160	+ 2.780	+ 2.060	+ 18.000	+ 21,0
VIII ^e — . . .	+ 7.150	— 3.590	— 2.950	+ 610	+ 0,6
IX ^e — . . .	— 130	— 2.610	— 5.030	— 7.770	— 6,2
X ^e — . . .	+ 7.090	— 5.150	— 4.660	— 2.620	— 1,7
Arrondissements de l'intérieur. . .	— 6.230	— 31.760	— 21.580	— 59.570	— 5,7
XI ^e arrondissement. . .	+ 2.600	+ 10.560	— 570	+ 12.590	+ 5,9
XII ^e — . . .	+ 6.900	+ 18.030	+ 16.080	+ 41.010	+ 39,7
XIII ^e — . . .	+ 30.740	+ 14.600	+ 17.250	+ 62.590	+ 64,0
XIV ^e — . . .	+ 23.850	+ 31.010	+ 26.260	+ 81.120	+ 88,0
XV ^e — . . .	+ 11.210	+ 34.920	+ 40.890	+ 87.020	+ 85,0
XVI ^e — . . .	+ 21.940	+ 28.910	+ 24.980	+ 75.830	+ 121,0
XVII ^e — . . .	+ 16.410	+ 27.070	+ 8.620	+ 52.100	+ 36,4
XVIII ^e — . . .	+ 14.670	+ 36.360	+ 15.510	+ 66.540	+ 31,1
XIX ^e — . . .	— 520	+ 18.060	+ 9.000	+ 26.540	+ 22,1
XX ^e — . . .	+ 5.240	+ 21.340	+ 15.410	+ 41.990	+ 32,6
Périphérie	+ 133.040	+ 240.860	+ 173.430	+ 547.330	+ 44,1
Total.	+ 126.810	+ 209.100	+ 151.850	+ 487.760	+ 22,4

Le changement que nous constatons dans la répartition de la population se traduit nécessairement par un changement dans la densité. En 1881, un écart très sensible existait entre la densité du centre et celle de la périphérie; la population y était respectivement de 447 et 226 habitants par hectare; elle y est aujourd'hui de 439 et de 341, soit un écart de 98 unités au lieu de 221. Avec la population, la densité a baissé dans la majorité des arrondissements centraux. Cependant aujourd'hui comme en 1881, c'est au centre, dans le III^e, que se trouve le maximum de densité; pour les quartiers, ce maximum qui a appartenu longtemps au quartier de Bonne-Nouvelle (IV^e) se trouve maintenant dans celui de Saint-Gervais (IV^e) avec plus de 1,000 habitants (1067) par hectare. Dans la région excentrique, ce sont les XI^e et XVIII^e qui ont la population la plus dense (maximum dans le quartier de la Folie-Méricourt : 821). La densité la plus faible se trouve toujours dans les VII^e et VIII^e arrondissements pour le centre, les XII^e, XIII^e, XV^e et XVI^e pour la périphérie. Cependant le taux minimum est celui de Saint-Germain-l'Auxerrois dans le 1^{er} arrondissement, en raison des espaces occupés par les bâtiments publics et les immeubles inhabités de nuit (établissements de commerce).

2. Le sol bâti

Sur ce point, notre étude ne peut porter que sur les deux dernières dates, 1901 et 1911, car, pour ces deux dates seules, nous avons, grâce aux *Livres Fonciers*, des données comparables, c'est-à-dire des statistiques établies d'après les mêmes cadres. Naturellement, le sol bâti s'étend avec le progrès immobilier : en 1911, la propriété bâtie (il s'agit, bien entendu, de la propriété individuelle) occupe 2.415 hectares au lieu de 2.271 en 1901 : la proportion à la surface totale de Paris est ainsi de 30,9 au lieu de 29,5 %. Sur l'ensemble des 144 hectares gagnés par les constructions, 130 appartiennent à la périphérie (Voir tableau III). Dans les arrondissements du centre, il y a cependant un accroissement général des terrains bâtis et sur l'ensemble des quarante quartiers, il n'y a de décroissance que dans six : les Halles (1^{er}), les Arts et Métiers (III^e), Saint-Gervais, Saint-Merri, Notre-Dame (IV^e), et Saint-Germain-des-Prés (VI^e). La diminution affecte donc surtout le IV^e arrondissement; elle est compensée, il est vrai, par le progrès marqué d'un de ses quartiers (l'Arse-nal), mais au total, le gain du sol bâti y demeure faible (9 ares seulement). C'est le minimum de Paris. Cinq arrondissements intérieurs gagnent plus d'un hectare; les V^e, VI^e, VII^e, VIII^e et IX^e. Le maximum appartient au VII^e avec 2^{ha} 86 et à lui seul, le quartier du Gros-Caillou, dont nous avons déjà signalé le développement, gagne près de deux hectares (1^{ha} 95). Dans la région excentrique, il y a aussi progression partout du sol bâti, aussi bien pour les arrondissements que pour les quartiers. Le minimum du développement est celui du XI^e qui n'appartient pas strictement à la périphérie et cependant le terrain bâti y gagne plus de 6 hectares, dont plus de la moitié revient au quartier Sainte-Marguerite. Dans six arrondissements le terrain bâti gagne plus de dix hectares : les XII^e, XIII^e, XIV^e, XV^e, XVI^e et XX^e. Dans les XV^e et XVI^e, l'extension dépasse vingt hectares (22^{ha} 43 dans le XV^e); elle atteint 7^{ha} 07 dans le quartier de la Muette et 8^{ha} 51 dans celui de Javel. C'est dans le quartier de Bercy que nous trouvons le minimum (25 ares); les grands entrepôts y restreignent en effet le champ d'extension des immeubles.

TABLEAU III

Le sol bâti à Paris et sa proportion à la surface totale (1911)

Arrondissements	Surface totale (en hectares)	Surface bâtie	Pour 100 hectares de la surface totale combien de sol bâti
1 ^{er} arrondissement.	190	49,79	26,2
II ^e —	97,50	58,10	60,0
III ^e —	116	63,22	54,5
IV ^e —	156,50	54,90	35,1
V ^e —	249	70,85	28,4
VI ^e —	211	78,05	37,0
VII ^e —	403	93,89	23,3
VIII ^e —	381	136,94	35,2
IX ^e —	213	119,21	56,3
X ^e —	286	130,31	45,7
XI ^e —	361	192,57	53,5
XII ^e —	568	127,45	22,6
XIII ^e —	625	134,18	21,5
XIV ^e —	464	123,85	27,0
XV ^e —	721	186,81	25,9
XVI ^e —	709	169,70	23,9
XVII ^e —	445	158,70	35,7
XVIII ^e —	519	166,55	32,2
XIX ^e —	566	158,97	28,4
XX ^e —	521	142,50	27,4
Total.	7.802,00	2.415,57	30,9

La proportion du sol bâti (propriétés privées) à la surface totale est très différente suivant le centre et la périphérie et dans chacune des deux régions. Dans le centre, cette proportion est de 37 % ; dans la périphérie, de 24 %. Dans les arrondissements du centre, nous trouvons le taux maximum dans le III^e (54,5 %), le IX^e (56,3 %) et enfin dans le II^e (60 %) ; le taux minimum est celui du I^{er} (26,2 %) et du VII^e (23,7 %), étant donnés les grands espaces occupés par les bâtiments publics ou les promenades. Dans la région excentrique, abstraction faite du XI^e (53,5 %) pour la raison que nous avons déjà dite, le maximum de terrain bâti se rencontre dans le XVIII^e (32,2 %), dans le XVII^e (35,7 %) ; le minimum dans le XVI^e (23,9 %), le XII^e (22,6 %) et le XIII^e (21,5 %), à cause du terrain encore occupé par des espaces libres ou des établissements industriels.

Le développement des immeubles a sa contre-partie, il est vrai, dans la diminution des espaces libres, et cette diminution affecte beaucoup moins les cours et terrains nus que les jardins. De 1901 à 1911, les cours et terrains nus n'ont diminué que de 42 hectares ou de 3,5 % ; ils occupent actuellement 1.203 hectares, soit un peu moins du sixième de la superficie de Paris (15,40 %). Il est évident que la très grande majorité de ces terrains se trouve dans la périphérie. A l'intérieur, ils n'occupent une surface importante que dans les VII^e et VIII^e arrondissements (plus de 30 hectares, de part et d'autre), notamment dans les quartiers du Gros-Caillou et de l'Europe. Mais sur leur surface totale de 1.203 hectares, 993 reviennent aux arrondissements excentriques : on en compte plus de 100 hectares dans les XIII^e, XV^e, XIX^e et XX^e arrondissements, le maximum (177 hectares) appartenant au XV^e dont 62 pour le seul quartier de Saint-Lambert.

La restriction de l'étendue des jardins (propriétés privées) est beaucoup plus sensible. De 641 hectares en 1901, elle se réduit à 530 en 1911, soit une perte de 111 hectares ou de 17,30 %, ou du sixième de leur étendue. Sur ce total de 530 hectares actuellement occupés par les jardins, 86 appartiennent au centre et 444 à la périphérie ; de part et d'autre, il y a décroissance, puisque en 1901 les données respectives étaient 94 et 547 hectares. Il est évident que dans les arrondissements plus centraux ou de population plus dense cette surface est minime ; dans l'ensemble des quatre premiers arrondissements (malgré une petite augmentation dans le IV^e), elle n'est que 1^{ha} 62. Au contraire, dans l'ensemble des VI^e, VII^e et VIII^e arrondissements, elle est de 65 hectares, dont près de la moitié revient au VII^e (32^{ha} 68). On compte près de 11 hectares de jardins dans chacun des deux quartiers de Notre-Dame-des-Champs et de Saint-Thomas-d'Aquin. Par contre, la statistique ne cite rien en fait de jardins dans les quartiers de Saint-Germain-l'Auxerrois, les Halles et le Palais-Royal (I^e), du Mail (II^e), des Arts-et-Métiers (III^e) et de Saint-Merri (IV^e). A l'exception du IV^e et du X^e, la surface des jardins a diminué dans toute la région intérieure : le maximum de décroissance se trouve dans le VIII^e (2 hectares). — Dans la périphérie, l'étendue des jardins est surtout considérable dans les XV^e (77 hectares), XVI^e (123 hectares) et XX^e (60 hectares). Dans le XVI^e, elle équivaut presque au cinquième de la superficie totale de l'arrondissement, soit 18,85 %, (30 % dans le quartier de la Muette). Mais c'est aussi dans la périphérie que la construction fait disparaître les jardins. Dans l'ensemble, cette région a perdu, dans la décade 1901-1911, plus de 100 hectares de jardins (exactement, 102). Sur ce total, 20 hectares appartiennent au XVI^e arrondissement, 21 au XX^e et 23 au XV^e ; ce sont les quartiers de la Muette et de Javel qui perdent le plus (10 et 11 hectares respectivement).

En résumé, l'extension du terrain bâti fait reculer constamment les espaces libres. En 1901, il y avait à Paris un hectare de jardin par 4.250 habitants ; aujourd'hui, cette proportion est de 5.500. Il y a un hectare de jardin par 11.770 habitants dans le centre et par 4.460 dans la périphérie.

3. Densité mathématique et densité réelle de la population

L'étude de la surface bâtie nous conduit naturellement à une autre, celle de la densité vraie de la population. Le rapport de celle-ci à la surface globale ne donne parfois qu'une idée imparfaite du réel ; il peut, en effet, y avoir ici ou là des bâtiments publics inhabités ou des jardins et parcs qui couvrent une étendue plus ou moins vaste du sol et diminuent d'autant la densité mathématique de la population. La densité vraie (1) est le rapport de la population et du sol bâti (immeubles privés). C'est ce que nous établissons dans le tableau suivant (IV) où nous mettons en regard les deux densités aux dates de 1901 et 1911.

Un premier trait se dégage de ce tableau, c'est l'énorme différence entre les densités et combien mieux la densité réelle donne une idée du peuplement d'un arrondissement. Au point de vue de l'ensemble, la distance est du triple entre les densités de Paris, considérée mathématiquement, soit 370 habitants par hectare, et con-

(1) On pourrait l'appeler aussi densité immobilière ; c'est l'expression dont se sert M. Giusti dans ses études sur la population à Florence : *Densita fondiaria*.

sidérée réellement, soit 1.196 habitants. Le rapport minimum, soit moins du double, se trouve dans le II^e arrondissement, celui en effet où la proportion du terrain bâti est la plus considérable ; mais, dans certains arrondissements, la différence est du quadruple, ou peu s'en faut, par exemple, dans les VII^e et VIII^e, les XII^e, XIII^e et XVI^e, où la proportion du sol non bâti est encore fort élevée.

TABLEAU IV

La densité théorique et la densité réelle de la population de Paris (1901-1911)

Arrondissements	Densité théorique			Densité réelle		
	Combien d'habitants par hectare de la surface totale			Combien d'habitants par hectare de terrain bâti		
	1901	1911		1901	1911	
I ^{er} arrondissement . . .	330	310	— 20	1.285	1.186	— 99
II ^e — . . .	662	622	— 40	1.122	1.040	— 82
III ^e — . . .	777	741	— 36	1.448	1.374	— 74
IV ^e — . . .	642	656	+ 14	1.830	1.847	+ 17
V ^e — . . .	479	486	+ 7	1.729	1.714	— 15
VI ^e — . . .	486	490	+ 4	1.340	1.308	— 32
VII ^e — . . .	254	263	+ 9	1.126	1.132	+ 6
VIII ^e — . . .	280	260	— 20	800	764	— 36
IX ^e — . . .	585	561	— 24	1.054	1.003	— 51
X ^e — . . .	541	528	— 13	1.200	1.160	— 40
XI ^e — . . .	662	672	+ 10	1.286	1.260	— 26
XII ^e — . . .	228	267	+ 39	1.130	1.189	+ 69
XIII ^e — . . .	204	228	+ 24	1.047	1.063	+ 16
XIV ^e — . . .	306	361	+ 55	1.282	1.324	+ 42
XV ^e — . . .	212	276	+ 64	930	1.060	+ 130
XVI ^e — . . .	171	211	+ 40	817	888	+ 71
XVII ^e — . . .	463	485	+ 22	1.380	1.360	— 20
XVIII ^e — . . .	487	528	+ 41	1.610	1.650	+ 40
XIX ^e — . . .	274	275	+ 1	974	980	+ 6
XX ^e — . . .	320	347	+ 27	1.332	1.270	— 62
Moyenne	347	370	+ 23	1.195	1.196	+ 1

Un autre fait important à relever est le parallélisme des deux densités ; cependant leur développement n'est pas toujours dans la même proportion. D'abord dans l'ensemble, de 1901 à 1911, la densité réelle demeure presque la même, 1.195-1.196 habitants ; au contraire, la densité théorique s'élève de 347 à 370 habitants par hectare. — Dans la majeure partie des arrondissements (dans 15), il y a concordance entre le mouvement des deux densités, soit qu'elles augmentent ou diminuent de pair, quoique, en général, la proportion d'accroissement ou de diminution soit moindre pour la densité réelle que pour la densité théorique. Mais dans cinq arrondissements il y a discordance des deux phénomènes : ce sont les V^e, VI^e, XI^e, XVI^e et XX^e ; la densité réelle y diminue en face de la majoration de l'autre. C'est qu'en effet dans ces cinq arrondissements la population n'augmente pas très sensiblement (leur accroissement global n'est que de 28.000 habitants, dont 14.000 pour le seul XX^e) et l'extension du terrain bâti n'a pas de peine à compenser cette augmentation, par conséquent à diminuer la densité de la population par rapport aux immeubles

II

LA PROPRIÉTÉ BATIE : IMMEUBLES ET LOCAUX

1. Nombre des immeubles et locaux

Nous devons d'abord nous demander quelle influence le mouvement de la population a pu avoir sur le développement des immeubles. Il ne semble pas à première vue que ces deux éléments aient eu un progrès parallèle. De 1881 à 1891, de 1891 à 1901 et de 1901 à 1911, le taux d'accroissement de la population parisienne a été respectivement, nous l'avons vu, de 7,88, 10,90 et 6,41 %; or dans trois périodes correspondant à peu près à ces trois décades, le taux d'accroissement des immeubles a été de 11,40 % de 1878 à 1889, de 5,60 % de 1889 à 1901 et de 1,33 % seulement de 1901 à 1911. Si l'on se reporte à une date plus reculée, 1862, on constate que de cette année à 1878 les immeubles parisiens se sont accrus dans la proportion de 11,80 %. Ainsi, plus nous nous rapprochons de la période toute contemporaine, plus le taux d'accroissement s'affaiblit. Considérons, par exemple, de 1862 à 1911, deux périodes, la première, de 1862 à 1889, la seconde, de 1889 à 1911. Dans la première, le total des immeubles de Paris s'élève de 66.578 à 83.324, soit une moyenne annuelle de 658 immeubles nouveaux; au contraire, de 1889 à 1911, le total s'élève de 83.324 à 89.699, ce qui ne donne par an que 289 nouveaux bâtiments. Même, de 1901 à 1911, cette moyenne ne dépasse guère la centaine (exactement 112). Ce brusque et important ralentissement dans le développement immobilier ne correspond nullement à un phénomène semblable dans le développement de la population, car, de 1861 à 1886, l'accroissement de Paris est de 648.000 unités, soit une moyenne annuelle de 25.900; de 1886 à 1911, il est de 544.000, soit 21.000 unités par an. Il n'y a donc pas dans le développement de la population un ralentissement analogue à celui que nous venons de relever dans le développement immobilier.

Un autre indice de la non-concordance des deux éléments nous est fourni par la statistique des constructions d'immeubles que les « livres fonciers » de 1901 et 1911 donnent année par année depuis 1872. Examinons les trois périodes 1881-1890, 1891-1900 et 1901-1910 qui correspondent à celles que nous avons précédemment établies par les recensements. Dans la première, on a construit, reconstruit ou agrandi 33.300 immeubles; dans la seconde, 23.660, et dans la troisième, 20.060. La seule période 1881-1890 comprend donc 43,30 % du total de ces bâtiments; or, nous avons vu que cette décade n'est pas celle du plus grand développement de la population de Paris.

Mais ce qui intéresse surtout les rapports de la population et de l'état immobilier, c'est moins le nombre des immeubles que les logements dont ils disposent. Il importe donc de constater que, si le total des immeubles augmente peu, celui des locaux d'habitation ne cesse pas de s'accroître dans des proportions presque identiques. Il en résulte nécessairement que les nouveaux immeubles sont plus grands que ceux qui disparaissent et que la moyenne des locaux par immeuble augmente. En 1878 et en 1889, le taux des locaux par immeuble demeure le même, 9,16 et 9,06; mais il s'accroît en 1901 et en 1911, avec une moyenne respective de

10,20 et 11,12. De 1878 à 1911, le total des locaux d'habitation à Paris s'est élevé de 699.175 à 993.304, soit de 294.149 ou de 42,10 %, tandis que, dans le même laps de temps (1876-1911), la population s'est accrue de 45,50 %. La progression du nombre des habitants et celle des locaux marchent donc de pair ou à peu près dans l'ensemble de la période. Mais cette harmonie ne se trouve pas dans les diverses phases de cette même période, et nous rencontrons entre le développement de la population et celui des locaux d'habitation la même disproportion que pour les immeubles. Dans la période 1878-1889, l'augmentation moyenne annuelle des locaux est de 10.820 unités ; elle tombe à 7.260 de 1890 à 1900 et se relève à 9.940 de 1900 à 1910. Ainsi la moindre augmentation des locaux coïncide précisément avec la période du plus fort accroissement de population (1891-1901).

Un autre phénomène intéressant à signaler à propos des immeubles et locaux est que, tandis que la moyenne des habitants par immeuble tend à s'accroître avec les dimensions mêmes des immeubles nouveaux, au contraire, le taux d'habitants par local tend à diminuer. Par exemple, de 1878 à 1889, de 1901 et 1911, la proportion des habitants par immeuble passe successivement de 28,20 à 28,10, à 31 et 32,50 ; aux mêmes dates le nombre moyen d'habitants par local d'habitation passe de 3,10 à 3,07 et finalement à 2,90. Ce double phénomène est la conséquence toute naturelle de ce que nous venons de voir quant au développement non adéquat et du nombre des immeubles et de celui des locaux. Et cependant, malgré l'accroissement du nombre des locaux d'habitation, la proportion des locaux vacants n'a fait que diminuer : de 4,66 % en 1889, elle n'est plus que 2,92 et 1,08 % en 1901 et 1911 (Voir tableau V). Sans doute, cette statistique des locaux vacants appelle une observation nécessaire, c'est que les deux premières dates, 15 janvier 1890 et 1^{er} janvier 1901, se trouvent également au lendemain d'expositions ; accompagnées d'un afflux de population, mais toujours suivies d'un certain reflux. En outre, pour que cette statistique fût plus probante, il faudrait qu'elle portât non pas sur un seul terme de chaque période, mais sur tous les termes, dont la moyenne par période déterminerait vraiment la quantité comparable de vacances. Il n'y a pas, à proprement parler, pénurie de locaux dans l'ensemble, mais la population se porte de préférence vers les quartiers neufs et y provoque ainsi une sorte de concurrence, cause de cherté. Dans l'ensemble des arrondissements intérieurs, on compte 1,40 de vacances par 100 locaux d'habitation ; on n'en compte que 0,91 % dans la périphérie. Le maximum de vacances se rencontre dans les deux premiers arrondissements avec 2,30 %, proportion inférieure à celle de 1890, où le nombre des locaux disponibles dépassait cependant celui d'aujourd'hui. La proportion est de moins de 1 % dans sept arrondissements sur dix de la périphérie et trouve son minimum dans les XII^e (0,60 %), XIV^e (0,58) et dans le XVIII^e (0,42 %), qui sont les arrondissements où on a le plus construit depuis dix ans. Ici, comme partout, joue naturellement la loi de l'offre et de la demande, mais ce n'est là qu'un facteur de la cherté des loyers. L'augmentation incessante des matériaux et de la main-d'œuvre surtout en est un autre et plus important facteur et dont on ne peut que trop prévoir le développement.

En comparant avec les données antérieures, on voit que pour tous les arrondissements, la proportion des locaux vacants a baissé beaucoup. C'est dans la périphérie que la diminution est le plus sensible et elle suit une marche presque identique dans les deux périodes intercensales (1890-1900 et 1900-1911), tandis que, pour

les arrondissements du centre, la proportion des vacances augmente surtout dans la dernière période. Les arrondissements qui dans l'ensemble voient le moins dimi-

TABLEAU V

Les locaux d'habitation vacants à Paris en 1890, 1900 et 1911

Arrondissements	Total des locaux vacants			Rapports pour 100 au total des locaux d'habitation		
	1890	1900	1911	1890	1900	1911
I ^{er} arrondissement.	907	939	333	4,24	4,30	1,60
II ^e —	1.198	1.211	672	5,00	5,10	3,00
III ^e —	1.681	1.356	543	5,30	4,08	1,64
IV ^e —	1.256	998	319	4,00	2,95	0,91
V ^e —	1.596	1.113	288	4,40	2,81	0,70
VI ^e —	912	1.013	248	2,77	2,94	0,70
VII ^e —	857	911	357	2,91	2,90	1,06
VIII ^e —	1.381	1.028	825	4,28	3,22	2,64
IX ^e —	2.188	1.777	670	4,82	3,80	1,42
X ^e —	2.538	2.528	787	4,51	4,34	1,32
XI ^e —	4.393	2.645	892	5,75	3,05	1,01
XII ^e —	1.796	836	296	5,20	2,05	0,60
XIII ^e —	2.567	1.905	338	7,55	4,81	0,75
XIV ^e —	1.530	1.087	325	4,25	2,31	0,58
XV ^e —	1.436	1.090	610	4,05	2,32	0,98
XVI ^e —	1.165	1.243	1.128	4,47	3,45	2,40
XVII ^e —	2.032	1.081	535	3,40	1,50	0,68
XVIII ^e —	3.345	875	404	4,54	1,00	0,42
XIX ^e —	1.834	1.790	319	4,96	3,98	0,65
XX ^e —	2.830	1.207	906	6,13	2,31	1,52
Total.	37.447	26.633	10.795	4,66	2,92	1,08

nuer leurs vacances sont le II^e, où le nombre des locaux d'habitation a, nous le verrons, décréu, et les VIII^e et XVI^e, où le prix des loyers est le plus élevé.

2. Repartition des immeubles et des locaux

Le peuplement de plus en plus considérable de la périphérie y détermine le développement immobilier. Il y a cinquante ans, au lendemain de l'annexion des communes suburbaines, les arrondissements de l'intérieur renfermaient 41 % des immeubles parisiens, soit 27.238 sur les 66.578 du total, mais le Paris intérieur comptait alors 57 % de la population globale. En 1878 et en 1889, le total des immeubles de l'intérieur progresse encore quelque peu jusqu'au chiffre de 27 936 et 28 329, mais depuis il ne représente plus que 37,40 et 34,30 % du total. De son côté, la population ne représente plus que 45,7 et 41,9 % de l'ensemble, en 1881 et 1891. La diminution des immeubles, de 1862 à 1889, se produit dans les six premiers arrondissements, en raison des grands travaux de voirie effectués à cette époque. Le I^{er} arrondissement, à lui seul, voit disparaître le cinquième de ses immeubles ; c'est là que la diminution est le plus sensible. Par contre, le nombre des immeubles s'accroît dans les VII^e, VIII^e, IX^e et X^e arrondissements, mais le mouvement se manifeste surtout dans le VIII^e, plus extérieur et qui compte à lui seul plus de moitié

des immeubles nouveaux. C'est, en effet, dans cet arrondissement, le quartier plus excentrique qui bénéficie de la construction ; tandis que sur les 1.153 immeubles construits de 1862 à 1889, il y en a une soixantaine dans le quartier de la Madeleine, il y en a près de sept cents dans celui de l'Europe. — De 1889 à 1901, et 1911 le nombre des immeubles des arrondissements de l'intérieur diminue absolument : de 27.329 en 1890, il recule à 28.153 en 1901 et à 27.757 en 1911. Leur chiffre global ne représente donc plus que 31 % de l'ensemble des immeubles parisiens ; il est vrai que les dix arrondissements de l'intérieur ne renferment plus, comme nous l'avons vu plus haut, que 35,30 % de la population. Il y a diminution des immeubles dans les six premiers arrondissements, mais, en outre, la baisse affecte un peu le VIII^e (quartier de la Madeleine), mais surtout le X^e ; dans le VII^e où la disparition des bâtiments publics (la manufacture des tabacs, par exemple) offre des terrains nouveaux, il y a accroissement des immeubles.

Tandis que le total des immeubles de l'intérieur diminue, soit par démolition pure, soit par adjonction d'un immeuble à un autre, ou le remplacement de plusieurs immeubles par un plus grand, le nombre des constructions augmente tout naturellement dans la périphérie. Le total des immeubles s'y élève de 39.640 en 1862 à 46.804 en 1878 et à 55.187 en 1890. De cette date à 1901, il passe encore à 60.036, mais de 1901 à 1911, le progrès est beaucoup moins marqué, puisque à cette dernière date le total des immeubles est de 61.939. Mais, comme nous le verrons plus bas, cette diminution est amplement compensée par le plus grand nombre des locaux d'habitation, grâce à la grandeur des constructions nouvelles. En résumé, sur les 23.121 immeubles recensés en plus dans Paris de 1862 à 1911, les arrondissements extérieurs en comptent 22.502, soit la presque totalité.

Mais, comme nous l'avons déjà remarqué, le rapport du nombre des immeubles avec la population est moins intéressant — parce que moins probant — que celui des locaux d'habitation. En 1878, sur les 699.175 locaux dénombrés dans Paris, les dix arrondissements de l'intérieur en détenaient 325.850, donc 47 %. De 1878 à 1890, ce total s'élève à 344.103, mais la proportion sur l'ensemble baisse déjà à 42,50 %. La diminution des locaux d'habitation est surtout très forte dans les I^{er} et II^e arrondissements où, de 1881 à 1891, il y a régression très sensible de la population. Cette diminution se montre aussi, mais moindre, dans le III^e, où la population baisse également, mais dans les IV^e, IX^e et X^e arrondissements, il y a accroissement des locaux malgré un recul de la population. Dans les autres arrondissements, il y a corrélation dans l'accroissement, et l'arrondissement qui gagne le plus d'habitants, le VIII^e, est aussi celui qui augmente le plus le total de ses locaux. — Dans la périphérie, l'accroissement de la population étant général, il est naturel que le nombre des locaux augmente aussi partout ; de 1878 à 1890, il s'accroît de 96.700 unités sur les 119.000 gagnées par l'ensemble de Paris, soit 81,30 % de cet ensemble. Et parmi les arrondissements excentriques, trois se signalent surtout par l'accroissement des locaux, les XVI^e, XVII^e et XVIII^e ; à eux seuls, ils s'agrandissent de 38.500 locaux sur les 96.700 gagnés par la périphérie, soit une proportion de 40 %. Dans le même temps, ces trois arrondissements donnent le maximum d'accroissement de la population périphérique : globalement, ils augmentent de 91.000 unités sur les 182.000 gagnés par la périphérie ; c'est une proportion de moitié.

De 1891 à 1901, il n'y a qu'une très légère augmentation sur le total des locaux

de la région intérieure ; de 344.103, ils s'avancent à 345.090 et ce chiffre ne représente plus que 39 % des locaux de la capitale. La décroissance affecte quatre arrondissements, les 1^{er}, 2^e, 7^e et 9^e, et est, en somme, assez minime dans chacun d'eux. Ces quatre arrondissements voient tous leur population décroître, à l'exception du 9^e, de 1891 à 1901. Dans les six autres arrondissements, on compte 5.080 locaux nouveaux : sur ce chiffre, près de 1.200 reviennent au 7^e et 2.166 au X^e arrondissement, mais tandis que le X^e a perdu un peu de sa population, le 7^e est de tous les arrondissements du centre celui où la population a le plus augmenté.

La double augmentation provient d'un seul quartier, celui du Gros-Cailou, où la population passe de 29.260 en 1881 à 36.800 en 1901 et où le total des locaux s'accroît de 2.770 unités alors que dans les trois autres quartiers il demeure presque stationnaire (École militaire) ou diminue (Invalides, Saint-Thomas-d'Aquin). En revanche, dans le X^e, l'accroissement des locaux se produit dans les deux quartiers de la Porte Saint-Martin et de l'Hôpital Saint-Louis où la population est demeurée presque stationnaire. — Pendant la même décade 1891-1901, la périphérie s'est accrue de plus de 78.000 locaux, et, comme dans la période antérieure, tous les arrondissements ont leur part dans cet accroissement. Mais elle est particulièrement importante dans cinq ; les XVI^e, XVII^e et XVIII^e comme précédemment, auxquels s'adjoignent les XIV^e et XV^e. Dans l'ensemble, sur les 78.000 locaux en plus dans la périphérie, 53.400 ou 69,8 % appartiennent à ces cinq arrondissements et leur population s'accroît en même temps de 166.000 habitants sur les 243.000 gagnés par les dix arrondissements extérieurs, soit une proportion de 68,30 %.

Dans la dernière décade 1901-1911, le nombre total des locaux d'habitation, nous l'avons vu plus haut, a augmenté plus fortement que dans la précédente période, de 109.403 au lieu de 79.890. Et dans cette augmentation globale, le Paris intérieur n'a pas une part insignifiante ; elle est de plus de 14.700 unités ou de 13,50 %. L'ensemble des locaux des arrondissements du centre est de près de 360.000 (359.839), mais, malgré cela, la proportion sur l'ensemble des locaux parisiens est encore plus faible qu'en 1901, puisqu'elle n'est que de 37,10 % au lieu de 38,80. Mais ce qui est intéressant, c'est, que, à la différence des précédentes périodes, il y a accroissement des locaux dans tous les arrondissements, que leur population augmente ou diminue. Dans sept arrondissements, l'accroissement des locaux est surtout sensible, les III^e, IV^e, V^e, VI^e, VII^e, IX^e et X^e, puisque sur les 14.700 locaux comptés en plus dans le centre, ils en possèdent 12.300 soit 84 % ; or, de ces sept arrondissements, deux, les III^e et IX^e, subissent une décroissance de leur population. Mais c'est toujours dans le VIII^e et dans le même quartier du Gros-Cailou que se rencontre également la plus forte augmentation des locaux et de la population. — Quant aux arrondissements extérieurs, l'accroissement de leurs locaux atteint près de 94.800 unités, de 1901 à 1911. C'est une progression encore plus accentuée que dans la période précédente et, comme toujours, elle porte sur tous les arrondissements. Mais cinq se distinguent avant tout : les XIV^e, XV^e, XVI^e et XVIII^e, comme antérieurement et avec eux, le XII^e. Au total, le surplus de leurs locaux est de 59.000 unités ou 61 % du surplus total des arrondissements extérieurs. Dans ces mêmes cinq arrondissements, l'accroissement de la population atteint 136.000 habitants sur les 191.000 gagnés par l'ensemble, soit un taux de 71,2 %. Et le XV^e (Vaugirard) qui offre le maximum d'accroissement des locaux

(16.500) est aussi celui où s'accroît le plus la population (44.000, de 1901 à 1911). Par contre nous rencontrons dans le XVII^e une moindre augmentation parallèle des deux éléments.

Mais ces deux mouvements, nous l'avons constaté plus haut pour les quartiers du centre, ne sont pas adéquats et on peut se demander pourquoi. A notre avis, il faut distinguer entre la population permanente et la population de jour, celle que les affaires appellent le matin et qui, le soir, regagne les quartiers extérieurs et la banlieue. Beaucoup de ces habitants ont près de leurs bureaux et magasins un appartement sans y avoir leur domicile fixe. De là l'accroissement des locaux, coïncidant avec une baisse de la population dans les arrondissements du centre, et ce mouvement se produit avec la transformation de plus en plus fréquente des locaux d'habitation en locaux de commerce, etc. Considérons par exemple, aux deux dates de 1890 et 1911, la répartition des locaux de commerce et d'habitation, dans les arrondissements du centre et de la périphérie. Dans cette période de vingt ans, les locaux d'habitation du centre gagnent 15.700 unités (359.839 au lieu de 344.103) soit une plus-value de 4,60 %, tandis que les locaux commerciaux, passant de 145.550 à 159.845, font un bénéfice de 10 %. Le phénomène est bien plus sensible encore si on examine quelques arrondissements en particulier. Dans le I^{er} les locaux d'habitation perdent 400 unités ; ceux du commerce en gagnent 3.120. Dans le VIII^e, les premiers diminuent de 1.100 ; les autres doublent presque leur total (10.822 au lieu de 5.936.) Le IX^e arrondissement, avec son commerce intense, est vraiment le type de cette transformation : de 1890 à 1911, ses locaux d'habitation augmentent à peine de 1.200 unités (46.603 au lieu de 45.400), mais il compte plus de 9.000 locaux de plus destinés au commerce (25.840 au lieu de 16.702). Ces accroissements importants compensent la baisse que les locaux de commerce subissent dans quelques arrondissements intérieurs, les II^e, III^e, X^e, par exemple : encore cette diminution n'est-elle due qu'au remplacement de petits locaux par de plus grands magasins.

Une pareille transformation explique aussi comment, dans la répartition des locaux de commerce, nous ne retrouvons plus la même inégalité entre le centre et la périphérie que pour les locaux d'habitation. De 1890 à 1911, les arrondissements excentriques accroissent ces locaux de 173.060 unités (633.000 au lieu de 460.000) ou de 37,70 % ; tandis que leurs locaux de commerce n'augmentent que de 28.400 (ou 185.960 au lieu de 157.592) ou de 18,30 %. Et, malgré l'accroissement énorme de leurs locaux, la proportion des arrondissements intérieurs pour les locaux de commerce n'a que peu grandi : elle est de 54 % à peine en 1911 au lieu de 52 % il y a vingt ans.

Nous donnons dans le tableau ci-dessous (VI) le total comparé par arrondissement des immeubles et des locaux d'habitation aux termes extrêmes de notre étude 1878 et 1911. L'opposition du centre et de la périphérie y apparaît nettement. Toute l'augmentation des immeubles appartient aux arrondissements excentriques, car dans l'ensemble de ceux du centre, il y a diminution. Mais le nombre des locaux d'habitation y a cependant augmenté partout sauf dans les deux premiers arrondissements ; l'excédent global y est encore de près de 34.000 unités soit plus du dixième (11,5 %) de l'accroissement total des locaux parisiens. Aussi la moyenne des locaux par immeuble, due, comme nous l'avons dit plus haut, à l'ampleur de constructions nouvelles, se marque-t-elle plus sensiblement à l'intérieur que sur la

périphérie. Ce taux est de 13 locaux par immeuble pour le centre et de 10,2 pour les arrondissements extérieurs.

TABLEAU VI
Immeubles et locaux d'habitation à Paris (1878-1911)

Arrondissements	Total des immeubles		Accroissement ou diminution des immeubles (1878-1911)	Total des locaux d'habitation		Accroissement ou diminution des locaux (1878-1911)
	en 1878	en 1911		en 1878	en 1911	
1 ^{er} arrondissement.	2.173	2.004	— 169	22.860	21.023	— 1.837
II ^e — .	2.304	2.129	— 175	24.525	23.064	— 1.461
III ^e — .	2.380	2.191	— 189	31.837	33.204	+ 1.367
IV ^e — .	2.384	2.360	— 24	32.274	34.584	+ 2.310
V ^e — .	3.127	3.115	— 12	35.984	41.381	+ 5.397
VI ^e — .	2.697	2.684	— 13	31.703	35.179	+ 3.476
VII ^e — .	2.402	2.672	+ 270	26.270	33.818	+ 7.548
VIII ^e — .	3.347	3.477	+ 130	23.845	31.239	+ 7.394
IX ^e — .	3.451	3.559	+ 108	42.002	46.603	+ 4.601
X ^e — .	3.671	3.566	— 105	54.605	59.744	+ 5.139
XI ^e — .	5.397	6.097	+ 700	69.306	88.146	+ 18.840
XII ^e — .	3.864	6.497	+ 2.633	31.004	49.425	+ 18.421
XIII ^e — .	3.796	5.222	+ 1.426	26.944	44.695	+ 17.751
XIV ^e — .	4.273	5.720	+ 1.447	27.977	55.905	+ 27.928
XV ^e — .	5.034	6.741	+ 1.707	29.439	62.681	+ 33.244
XVI ^e — .	4.117	6.118	+ 2.001	16.677	47.126	+ 30.449
XVII ^e — .	4.918	6.479	+ 1.561	43.562	78.706	+ 35.144
XVIII ^e — .	6.014	7.159	+ 1.146	55.978	97.982	+ 42.004
XIX ^e — .	4.007	4.928	+ 921	35.222	49.224	+ 14.002
XX ^e — .	5.384	6.981	+ 1.597	37.251	59.579	+ 22.328
Total	74.740	89.699	+ 14.959	699.175	993.304	+ 294.129

III

VALEUR DES IMMEUBLES

1. Le capital immobilier

Encore plus que le développement des immeubles, l'accroissement de leur valeur est un phénomène constant : c'est ce que nous allons voir au point de vue du capital d'abord, puis de la valeur locative.

1^o Valeur en capital : Cette évaluation a sans doute un caractère moins net que celle de la valeur locative déterminée par le prix même des loyers dont les baux font foi ; cependant, aux trois dates données par les dernières statistiques, 1890, 1901 et 1911, on a pu évaluer le capital représenté par les immeubles parisiens. En 1889 on a déterminé leur valeur vénale approximative par la comparaison de plus de 1.300 actes de vente de propriétés bâties, enregistrées au cours des années 1888 et 1889. Au contraire, en 1901 et 1911, l'évaluation de la propriété bâtie a été faite d'après une enquête conduite par les deux services de la voirie et des contributions directes de la ville. Cette enquête a amené une double estimation

des immeubles d'après le *fonds* et d'après le *revenu* ; on a ainsi déterminé la valeur en capital des immeubles.

Dans ces conditions, la propriété bâtie à Paris aurait, en 1911, une valeur en capital de 15.164 millions ; elle aurait été de 13.813 millions en 1901 et de 11.015 millions en 1889. Le capital se serait donc accru de près de 2.800 millions de 1889 à 1901 et de 1.350 de 1901 à 1911. Suivant les régions du centre et de la périphérie, cette estimation correspond au différent développement du bâtiment que nous avons signalé. En 1889, les immeubles des arrondissements de l'intérieur étaient évalués à un capital de 7.341 millions, soit les deux tiers (66 %) du capital total des immeubles ; en 1901, cette valeur s'élève à 8.150 millions et en 1911 à 8.427 millions, soit à 59 et à 55,8 % du total. Dans les deux périodes, il y a progression du capital dans tous les arrondissements de l'intérieur, sauf pour les II^e et III^e de 1890 à 1901 et sauf pour le IV^e de 1901 à 1911. Dans les II^e et III^e arrondissements on constate de 1890 à 1901 non seulement une diminution des immeubles, mais surtout la plus forte décroissance des locaux de commerce. On peut relever cette double coïncidence dans le IV^e, de 1901 à 1911. C'est dans les VII^e, VIII^e et IX^e arrondissements que la valeur en capital hausse le plus ; sa valeur actuelle représente presque la moitié du capital des immeubles du centre (48,4 %). A lui seul, le VIII^e en représente presque le quart (23 %). — Dans la périphérie, la hausse s'étend à tous les arrondissements, sauf au XIX^e de 1901 à 1911, ce qui s'explique aisément par le développement universel du bâtiment. Mais, dans la première période, il y a plus d'uniformité dans le progrès ; au contraire, de 1901 à 1911, il y a un certain tassement dans la plupart des arrondissements sauf les XV^e, XVI^e et XVIII^e ; sur une plus-value globale de 1.073 millions évaluée dans les dix arrondissements excentriques, il leur en revient plus de 650 soit 60,7 %. Dans l'ensemble, ce sont les XVI^e et XVII^e qui renferment la majeure partie du capital : 2.766 millions sur 6.737 ou 43,5 du total : à lui seul, le XVI^e en détient 23,6 %. Notons que nous retrouvons ici la même proportion que pour le VIII^e, l'autre riche arrondissement de l'ouest.

Nous avons vu plus haut que le total des immeubles parisiens n'augmente pas considérablement surtout pour la période contemporaine, mais qu'il y a au contraire une croissance beaucoup plus sensible des locaux. Il y a donc un progrès dans la grandeur des immeubles et celle-ci est causée par la valeur moyenne en capital de la propriété bâtie. En 1890, la valeur moyenne de chaque immeuble est de 132.000 francs : elle monte à 156.000 en 1901 et à 169.000 en 1911. Prenons comme terme de comparaison les deux dates 1901 et 1911 (Voir le tableau VII), nous voyons que, dans tous les arrondissements sauf les V^e et XIX^e, la valeur moyenne des immeubles est en hausse ; qu'il s'agisse des arrondissements de l'intérieur ou de ceux de la périphérie. Dans le centre, où le total des immeubles a diminué, leur valeur moyenne passe de 288.000 à 307.000 ; dans la périphérie, où il y a accroissement des unités bâties, cette moyenne s'élève de 93.000 à 109.000. Aux deux dates, du reste, les mêmes arrondissements occupent les rangs extrêmes ; au centre, les VIII^e et V^e, avec une valeur moyenne en 1911 de 543.000 et 133.000 francs, respectivement ; dans la périphérie, les XVI^e et XX^e, avec une moyenne de 261.000 et 45.000 francs. Toutefois si, au lieu des arrondissements, on considère les quartiers, ce n'est plus dans le VIII^e que nous trouvons la plus haute valeur moyenne des immeubles, c'est dans les arrondissements du grand commerce, le I^{er}, le II^e et le IX^e. Tandis que, dans le VIII^e, la valeur moyenne maxima est de 645.000 francs dans le quartier des

Champs-Élysées, elle est de 665.000 à la place Vendôme, de 776.000 à Gaillon et de 762.000 à la chaussée d'Antin. Dans l'ensemble des quartiers du centre, neuf seulement sur quarante ont une valeur moyenne inférieure à 200.000 francs et le minimum appartient aux quartiers du Jardin-des-Plantes et de Saint-Victor, dans le V^e avec une valeur de 124.000 et 116.000 francs. Dans la périphérie, le maximum appartient au quartier de Chaillot (XVI^e) avec 416.000 francs; sur les quarante quartiers excentriques, vingt et un ne dépassent pas 100.000 francs de valeur moyenne d'immeuble, le taux minimum revenant aux quartiers de la Maison-Blanche (XIII^e) avec 42.000 francs et à ceux de Charonne et de Saint-Fargeau (XX^e) avec 42.000 et 36.000 francs.

TABLFAU VII

Valeur en capital attribuée aux immeubles de Paris (1901-1914)

Arrondissements	Valeur des immeubles (propriété bâtie)		Accroissement ou diminution (1901-1911)	Valeur moyenne de l'immeuble	
	en 1901	en 1911		1901	1911
I ^{er} arrondissement	758.858.000	766.327.000	+	7.469.000	358.260 382.600
II ^e —	731.663.000	838.283.000	+	56.620.000	368.500 393.500
III ^e —	438.775.000	444.056.000	+	5.281.000	192.200 203.000
IV ^e —	396.623.000	393.677.000	—	2.946.000	164.600 168.500
V ^e —	405.226.000	405.704.000	+	478.000	132.700 130.000
VI ^e —	591.429.000	606.871.000	+	15.442.000	215.000 225.200
VII ^e —	705.961.000	777.765.000	+	71.804.000	269.000 297.000
VIII ^e —	1.854.907.000	1.908.989.000	+	54.082.000	544.000 548.000
IX ^e —	1.328.068.000	1.396.151.000	+	68.083.000	369.000 390.000
X ^e —	887.834.000	893.576.000	+	5.742.000	240.000 250.800
XI ^e —	715.938.000	760.934.000	+	44.996.000	118.000 125.000
XII ^e —	433.164.000	503.054.000	+	69.890.000	67.000 77.100
XIII ^e —	296.868.000	323.100.000	+	26.232.000	59.400 62.100
XIV ^e —	383.978.000	440.478.000	+	56.500.000	70.600 77.000
XV ^e —	408.547.000	562.894.000	+	154.347.000	67.000 83.500
XVI ^e —	1.187.698.000	1.590.683.000	+	402.985.000	198.000 260.000
XVII ^e —	1.019.222.000	1.176.282.000	+	157.060.000	154.900 183.000
XVIII ^e —	600.245.000	694.471.000	+	94.226.000	84.200 97.100
XIX ^e —	372.754.000	366.384.000	—	6.371.000	76.600 74.200
XX ^e —	245.348.000	311.698.000	+	69.350.000	36.500 45.200
Total	13.813.113.000	15.161.414.000	+	1.351.301.000	156.000 169.000

La propriété non bâtie n'est évaluée qu'à 263 millions au lieu de 210 en 1901. En très grande majorité, elle appartient à la périphérie, pour un capital de 191 millions (73 % du total), surtout aux XV^e, XVI^e et XVII^e arrondissements. A l'intérieur, elle n'atteint une certaine valeur que dans le VII^e, en raison des démolitions effectuées dans le quartier du Gros-Caillou par exemple.

2. Classement des immeubles suivant leur valeur en capital

Mais la valeur totale des propriétés n'est pas tout, il y a aussi leur classement d'après cette même valeur. A ce sujet, les *Livres fonciers* de 1901 et 1911 établissent un classement des propriétés bâties en vingt et une catégories. Dans le tableau ci-

dessous (n° VIII) nous les avons réduites à neuf pour faciliter la comparaison. Deux faits se distinguent avant tout dans ce double classement. C'est, d'une part, la diminution des immeubles de très petite valeur et, d'autre part, l'accroissement de ceux de moyenne et même de grande valeur, ceux de très grande demeurant stationnaires. Les propriétés bâties de moins de 10.000 francs perdent plus de 2.000 unités, ou le cinquième de leur contingent : (8.414 au lieu de 10.430) et ne représentent plus que 10 % du total au lieu de 13 % en 1901. Dans la catégorie des immeubles de 10.000 à 50.000, il n'y a aucun changement. Mais déjà nous trouvons un surplus de plus de 1.000 unités pour les immeubles de 50.000 à 100.000 ; ce gain est de plus de 3.000 pour ceux de 100.000 à 250.000, et c'est le maximum d'accroissement : leur proportion au total s'élève de 25,6 à 28 %. C'est donc dans cette catégorie que se classe la majorité des immeubles parisiens, et là, les propriétés de 100.000 à 150.000 tiennent presque la moitié du total. Il y a ensuite un accroissement de plus de 1.200 unités sur les immeubles de 250.000 à 500.000 ; de 500 sur ceux de 500.000 à 1 million et même de 160 sur ceux de 1 ou 2 millions. Mais les immeubles de plus de 2 millions demeurent sans changement ou plus exactement perdent quelques unités ; ce sont de grandes propriétés ou des usines qui disparaissent.

TABLEAU VIII

Classement des propriétés d'après leur valeur en capital (1901-1911)

ARRONDISSEMENTS	De moins de 10 000 ^f		De 10.000 à 50 000 ^f		De 50.000 à 100.000 ^f		De 100.000 à 250.000 ^f		De 250 000 à 500.000 ^f		De 500.000 à 1 million		De 1 à 2 millions		De 2 à 5 millions		De plus de 5 millions	
	1901	1911	1901	1911	1901	1911	1901	1911	1901	1911	1901	1911	1901	1911	1901	1911	1901	1911
	I ^{er} arrondiss. . .	53	49	150	103	288	247	617	593	476	455	301	293	94	105	27	30	8
II ^e —	8	13	155	172	259	268	599	619	502	502	296	295	121	144	42	49	2	3
III ^e —	52	31	179	173	496	491	741	803	417	438	175	172	20	19	1	19	»	»
IV ^e —	52	41	415	387	591	565	816	813	359	377	100	103	12	11	1	»	1	1
V ^e —	279	314	546	549	556	570	971	1.017	361	393	55	68	4	5	4	2	1	»
VI ^e —	60	41	218	212	443	475	1.004	1.007	580	616	190	192	32	35	6	5	»	»
VII ^e —	105	79	175	182	335	349	868	900	583	661	276	352	60	59	18	12	3	3
VIII ^e —	23	26	29	24	42	49	556	606	1.134	1.157	969	1.047	324	335	71	65	19	8
IX ^e —	31	32	85	64	176	169	1.307	1.298	1.081	1.121	534	539	145	152	44	53	5	8
X ^e —	186	124	295	229	347	340	1.257	1.282	882	912	324	341	65	56	9	6	2	2
XI ^e —	434	510	1.154	1.214	1.481	1.305	1.807	2.040	617	672	118	115	8	12	1	1	4	1
XII ^e —	2.208	957	1.913	1.435	891	901	979	1.305	214	340	48	38	9	10	1	2	6	6
XIII ^e —	1.123	1.118	1.568	1.771	655	805	573	748	92	104	34	34	4	4	4	3	4	3
XIV ^e —	743	762	2.046	2.231	955	1.141	939	1.193	178	204	55	53	4	6	5	5	1	1
XV ^e —	674	792	2.184	2.515	1.269	1.396	985	1.571	163	288	42	53	10	15	4	5	1	1
XVI ^e —	427	271	881	729	1.034	1.040	1.696	2.343	885	1.202	367	566	94	191	31	40	3	2
XVII ^e —	554	319	985	886	1.297	1.259	2.135	2.280	838	1.042	211	328	44	55	21	18	3	4
XVIII ^e —	863	740	1.888	1.786	1.473	1.578	1.702	2.192	289	365	66	78	8	7	6	3	3	3
XIX ^e —	831	750	1.706	1.787	855	979	711	900	170	197	44	39	5	4	5	4	5	3
XX ^e —	1.724	1.446	3.011	3.194	914	1.203	461	777	47	76	11	17	4	3	3	»	»	»
TOTAL	10.430	8.414	19.593	19.643	14.057	15.127	20.725	23.737	9.868	11.122	4.216	4.723	1.067	1.228	304	303	59	54

C'est dans la périphérie que se trouvent surtout les immeubles de moindre valeur, les neuf dixièmes de ceux de moins de 10.000. Au centre, ils se rencontrent surtout dans les X^e et V^e arrondissements (dans ce dernier, ils ont augmenté). Dans les arrondissements excentriques, ils sont plus particulièrement nombreux dans les XII^e, XIII^e et XX^e ; ils ont déchu dans la plupart, mais surtout dans le XII^e qui, sur les 1.900 immeubles de moins de 10.000 ayant disparu dans la périphérie, en perd à lui seul plus de 1.200. C'est encore dans les arrondissements excentriques que

nous trouvons la majorité des immeubles jusqu'à concurrence de 250.000. D'abord pour ceux de 10.000 à 50.000, on n'en compte que 2.095 au centre sur un total de 19.643. Dans le centre, il y a diminution : les immeubles de cette catégorie appartiennent surtout aux IV^e et V^e arrondissements. Dans la périphérie, ils augmentent surtout dans les XIV^e et XV^e, mais diminuent sensiblement dans le XII^e. Du reste, sur l'ensemble, ils n'ont qu'un surplus insignifiant. — Les immeubles de 50.000 à 100.000 demeurent sans changement dans les arrondissements intérieurs et c'est encore dans les IV^e et V^e qu'ils sont le plus nombreux. Dans la périphérie, ils augmentent presque partout, notamment dans le XX^e. Au total, la périphérie en possède près des quatre cinquièmes. Mais avec les immeubles de 100.000 à 250.000 la proportion du centre s'accuse déjà ; on n'en compte plus que les trois cinquièmes à peine dans les arrondissements excentriques : ils dominent dans les V^e, VI^e, surtout IX^e et X^e. Dans la périphérie, ils sont en majorité dans les XI^e, XVI^e, XVII^e et XVIII^e arrondissements ; mais c'est surtout dans les XV^e et XVI^e que leur accroissement a été le plus remarquable. Sur les 2.700 immeubles de cette valeur en plus en 1911, ces deux arrondissements en comptent plus de 600, chacun.

Avec les immeubles de plus de 250.000 francs, la prédominance du centre s'affirme déjà. Il renferme 60 % des propriétés de 250.000 à 500.000 francs. Abstraction faite du I^{er} arrondissement, leur augmentation est générale ; ils sont surtout nombreux dans le VIII^e, où ils dominent, et dans le IX^e. Dans la périphérie, on les trouve surtout dans les XVI^e et le XVII^e, mais ils ont augmenté aussi sensiblement dans le XV^e. — Les propriétés bâties de 500.000 à 1 million appartiennent presque pour les trois quarts au centre (73 %). Le VIII^e arrondissement en possède presque le tiers à lui seul (1.047 sur 3.402) et c'est là et dans le VII^e que ces immeubles ont surtout augmenté. Dans la périphérie, leur accroissement n'est vraiment sensible que dans les XVI^e et XVII^e arrondissements où se trouvent les trois quarts des immeubles de cette valeur (894 sur 1.321). C'est dans le centre aussi que se trouvent la plupart des immeubles de 1 à 2 millions (921 sur 1.228) ; le tiers d'entre eux revient au VIII^e, mais on en compte plus de 100 dans les I^{er}, II^e et IX^e arrondissements ; dans les arrondissements excentriques ces immeubles ne sont nombreux que dans le XVI^e (191 sur 307) et un peu dans le XVII^e. Enfin dans les deux catégories supérieures, celles de 2 à 5 millions et au-dessus de 5 millions, nous avons dit que de 1901 à 1911, il n'y avait que peu de changements ; la majeure partie de ces immeubles appartient toujours au centre (I^{er}, II^e, VIII^e et IX^e) et au XVI^e dans la périphérie, mais, pour les très grands immeubles, ils sont relativement plus nombreux dans les arrondissements extérieurs à cause de la présence d'importantes usines.

3. Valeur locative des immeubles

La valeur locative des immeubles est une indication plus précise de la richesse immobilière et les *Livres fonciers* nous donnent ce renseignement non seulement aux dates de 1890-1901-1911, mais encore à celles de 1878 et même 1862. Il y a un demi-siècle, l'ensemble des immeubles parisiens avait une valeur locative de 417 millions, et vu le peu de développement de la périphérie, la très grande majorité revenait aux arrondissements du centre. Leur part était de plus de 309 millions, 74,3 % du total, le taux maximum (plus de 50 millions) revenant au IX^e arrondis-

sement, et le minimum (14.581.000) au V^e. Dans la périphérie, la part la plus forte était celle du XI^e, encore relativement central, comme nous savons (21.484.000) ; puis venaient, mais loin, les XVIII^e, XVII^e et XVI^e : au dernier rang se trouvaient les XIV^e et XIII^e avec moins de 6 millions et demi, chacun. La valeur moyenne par immeuble était de 11.360 francs au centre et de 2.764 seulement pour la périphérie. — De 1862 à 1878, la valeur locative totale acquiert une plus-value de 162 millions ou de 38,8 %. La valeur locative moyenne qui était pour l'ensemble de la capitale de 6.271 francs en 1862, atteint alors 7.760. La plus-value du centre dépasse 85 millions, mais son chiffre total (de 405 millions) ne lui donne cependant pas une aussi forte proportion que précédemment dans le total : elle s'abaisse à 70 %. Les plus sensibles accroissements se remarquent dans le II^e, le III^e, le V^e et dans le X^e, surtout dans les VIII^e et IX^e où la plus-value respective est de 31 et 22 millions et demi. Il y a peu de plus-value dans le I^{er} et dans le IV^e, elle n'est pas très importante dans le VI^e. Dans la périphérie, l'accroissement le plus considérable est celui des XI^e et XVII^e arrondissements. Partout il y a sans doute une forte plus-value ; mais dans le XVI^e destiné à un si bel avenir, elle n'a rien de particulièrement étonnant, et cet arrondissement, par le total de sa valeur locative, ne vient encore qu'au quatrième rang des arrondissements extérieurs, après les XI^e, XVIII^e, XVII^e et très peu en avant du XII^e. La valeur locative moyenne des immeubles de la périphérie est de 3.740 francs ; elle est, au centre, de 14.645 francs. La différence, qu'explique la faible extension des immeubles périphériques, est ainsi plus accentuée qu'en 1862.

En 1889, la valeur locative des immeubles parisiens arrive au total de 775 millions : le centre réalise cette fois sa plus-value la plus élevée, près de 100 millions, mais la périphérie gagne presque autant, 97 millions, et sa proportion au total est de 34,9 %. Tous les arrondissements sont en accroissement, mais surtout le VIII^e (24 millions, soit près du quart du total) et le IX^e (13 millions). Le I^{er} qui, dans la précédente période, n'avait gagné que 2 millions, et le VII^e sont l'un et l'autre en hausse de 10 millions. Dans les VIII^e et IX^e arrondissements, la plus forte croissance appartient, pour les deux périodes, aux quartiers de l'Europe et de la Chaussée-d'Antin. Le premier de ces deux quartiers voit sa valeur locative passer de 4.937.000 en 1862, à 20.932.000 en 1878 et à 29.590.000 en 1889. — De leur côté, les arrondissements excentriques manifestent une plus-value totale générale. Le premier rang revient au XVII^e et cette fois au XVI^e, qui doublent la valeur locative de leurs propriétés bâties : leur plus-value représente presque la moitié du total (41 millions sur 97). Les quartiers qui gagnent le plus sont dans le XVI^e, Chaillot, où la valeur locative s'élève de 3.870.000 à 6.470.000 et à 14.430.000 ; dans le XVII^e, celui de la Plaine-Monceau, qui passe de 1.515.000 à 3.730.000 et à 15.250.000. En 1889, la valeur locative moyenne d'un immeuble parisien est de 9.300 ; elle est de 17.820 dans le centre et de 4.540 dans la périphérie. La différence ne cesse donc pas d'être considérable.

En 1901, nous trouvons la valeur locative globale du Paris immobilier à 879 millions, c'est un progrès de 104 millions sur 1889, mais moins sensible cependant que dans la précédente période 1878-1889. Cette fois le progrès est peu accusé dans le centre, un peu plus de 16 millions, tandis qu'il dépasse 87 millions dans la périphérie, dont la part dans la valeur totale atteint plus de 40 %. Il y a en effet décroissance dans les II^e et III^e arrondissements et la hausse est fort légère dans

les I^{er}, IV^e, V^e et X^e. Dans l'ensemble des 24 quartiers de ces six arrondissements, 13 sont en moins-value : elle est surtout sensible dans les quartiers du Palais-Royal et du Mail. Quant à la plus-value, elle se manifeste dans le VII^e (presque exclusivement au Gros-Caillou), le VIII^e, le IX^e, mais elle n'a point la même intensité que dans la période antérieure. Dans la périphérie, il y a plus-value dans tous les arrondissements et, parmi ceux-ci, dans tous les quartiers sauf Bercy (XII^e). C'est, comme toujours, dans les XVI^e et XVII^e que la plus-value prédomine : elle dépasse 25 millions dans le XVI^e, et est de près de 17 millions dans le XVII^e, soit, pour ces deux seuls arrondissements, près de la moitié de l'accroissement total de la périphérie. Les quartiers à forte plus-value sont ceux de Chaillot, de la Porte-Dauphine (XVI^e) et de la Plaine-Monceau (XVII^e). — En 1901, la valeur locative moyenne d'un immeuble est de 10.000 francs exactement ; elle est de près de 15.000 au centre, et de 6.000 dans la périphérie. La différence est moindre que précédemment.

TABLEAU IX

Valeur locative réelle des immeubles de Paris en 1878, 1889, 1901 et 1911

Arrondissements	1878	1889	1901	1911	Accroissement (1878-1911)	
					Total	Pour 100
I ^{er} arrondissement .	40.622.000	50.580.000	51.066.000	54.657.900	14.035.000	34,7
II ^e — .	52.033.000	58.633.000	55.559.000	60.300.000	8.267.000	15,9
III ^e — .	32.832.000	35.761.000	33.708.000	34.460.000	1.638.000	5,0
IV ^e — .	23.893.000	27.842.000	27.995.000	28.782.000	4.889.000	20,5
V ^e — .	20.354.000	27.682.000	28.328.000	30.672.000	10.318.000	50,7
VI ^e — .	27.323.000	35.448.000	37.924.000	39.979.000	12.656.000	46,2
VII ^e — .	25.988.000	35.325.000	41.601.000	46.921.000	20.933.000	80,5
VIII ^e — .	64.617.000	88.303.000	99.029.000	107.251.000	42.634.000	66,0
IX ^e — .	72.560.000	85.343.000	89.458.000	96.305.000	23.745.000	32,7
X ^e — .	47.078.000	58.220.000	59.004.000	61.718.000	14.610.000	31,0
XI ^e — .	35.438.000	47.177.000	52.518.000	56.965.000	21.527.000	60,8
XII ^e — .	17.173.000	23.758.000	27.782.000	35.808.000	18.635.000	108,0
XIII ^e — .	9.313.000	15.213.000	18.156.000	22.153.000	12.840.000	138,0
XIV ^e — .	10.103.000	16.386.000	23.153.000	30.472.000	20.369.000	201,0
XV ^e — .	11.461.000	17.681.000	24.281.000	37.067.000	25.604.000	224,0
XVI ^e — .	17.811.000	35.412.000	61.009.000	89.200.000	71.389.000	401,0
XVII ^e — .	22.132.000	45.384.000	62.039.000	77.534.000	55.422.000	251,0
XVIII ^e — .	22.268.000	34.554.000	42.835.000	52.080.000	29.812.000	134,0
XIX ^e — .	15.660.000	20.993.000	24.622.000	28.205.000	12.545.000	80,1
XX ^e — .	11.265.000	15.614.000	19.070.000	24.733.000	13.468.000	120,0
Total . . .	579.887.000	775.423.000	879.049.000	1.015.289.000	435.402.000	75,0

Enfin, en 1911, la valeur locative globale des immeubles de Paris dépasse le milliard (1.015 millions), en plus-value de 145 millions sur 1901. C'est donc un accroissement plus sensible que de 1889 à 1901 ; il est aussi plus important pour le centre (plus de 40 millions), mais cette plus-value est toujours dépassée par la périphérie (96 millions). Cette fois elle atteint presque le centre avec une part de 45 % dans la valeur totale. Il y a accroissement dans tous les arrondissements intérieurs et parmi ceux-ci dans tous les quartiers. La plus-value, il est vrai, est peu sensible dans les III^e et IV^e, un peu plus dans les V^e et VI^e (quartiers du Val-de-

Grâce et de Notre-Dame-des-Champs) Le plus fort accroissement porte sur le 1^{er} et le II^e (place Vendôme, Gaillon et le Mail), sur le VII^e (Gros-Cailou), le VIII^e (surtout au Roule), le IX^e (Chaussée-d'Antin). — Dans les arrondissements extérieurs, la plus-value est générale, et aussi dans tous les quartiers. Au premier rang c'est comme toujours le XVI^e (surtout à la Muette et à la Porte-Dauphine) Puis viennent le XVII^e (surtout aux Ternes), le XV^e (surtout à Javel). L'accroissement de ces trois arrondissement est, respectivement, de 28, 15 et 13 millions : il est encore de près de 10 millions dans le XVIII^e (surtout aux Grandes-Carrières) — En 1911, l'immeuble parisien a une valeur locative moyenne de 11 314 francs ; dans le centre, cette valeur est de 20 440 francs, et de 8.900 dans la périphérie. Loin de diminuer, la différence s'est accentuée ; en effet les constructions se sont accrues en nombre dans les arrondissements excentriques, tandis que leur diminution à l'intérieur a nécessairement augmenté leur valeur

Si nous revenons à la date initiale que nous adoptons le plus possible, celle de 1878, pour la comparer avec 1911 (voir le tableau IX), nous constatons que durant cette période la valeur locative des immeubles parisiens s'est accrue de 75 % ; mais sur les 435 millions de plus-value totale, 282 millions, ou 64,8 %, appartient à la périphérie ; dans le centre, le taux de 50 % n'est dépassé que dans les V^e, VII^e et VIII^e arrondissements : dans la périphérie, deux arrondissements seulement, les XI^e et XIX^e, ont une proportion inférieure à 100 % ; elle est de plus de 200 % dans les XIV^e, XV^e et XVII^e et dépasse même 400 % dans le XVI^e.

IV

VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX

1. Locaux de commerce et locaux d'habitation

Après le nombre des immeubles, nous avons plus haut distingué le nombre des locaux, et ceux-ci suivant leur destination ; le même examen s'impose en ce qui concerne la valeur locative. Nous venons de voir celle des immeubles ; il s'agit maintenant d'exposer la valeur respective des locaux de commerce et d'habitation.

Nous avons constaté précédemment que les locaux d'habitation augmentent beaucoup plus en nombre que ceux de commerce ou d'industrie. Mais cela n'a pas d'influence sur la valeur locative de ces derniers. Les locaux plus spacieux qui remplacent ceux qui disparaissent ont en effet une valeur locative plus élevée. De 1878 à 1889, le total des locaux commerciaux a subi une baisse sensible (de 338.949 à 303.148) et cependant leur valeur locative globale s'élève de 248 à 328 millions. Dans le centre, hormis dans le X^e, le total des locaux diminue partout et atteint dans l'ensemble plus de 25 000 unités (145.554 au lieu de 170 738). Cependant, dans le même espace de temps, la valeur locative des locaux de commerce gagne plus de 48 millions (221 millions en 1889 au lieu de 173 en 1878). Et la plus-value se manifeste dans tous les arrondissements. Sur les quatre arrondissements où elle est la plus importante, les I^{er}, II^e, IX^e et X^e, il y a décroissance du total des locaux dans les trois premiers. — Dans la périphérie aussi il y a eu une diminution des

locaux industriels sur l'ensemble, provenant beaucoup de la disparition de chantiers et usines ; mais la valeur globale a réalisé un progrès sensible, de 74 à 107 millions et elle représente un peu moins de 33 % du total de Paris, au lieu de 30 % en 1878. La plus-value porte notamment sur les XVI^e, XVII^e et XVIII^e arrondissements, les deux premiers ayant un accroissement du nombre de leurs locaux, en raison des besoins d'une population sensiblement accrue.

Dans cette même période, les locaux d'habitation sont en augmentation de plus de 100.000 unités (de 699.000 à 804.000). Dans le centre, ils comptent à peine 9.000 unités de plus. Leur baisse se produit dans les trois premiers arrondissements, l'accroissement surtout dans les V^e, VII^e et notamment le VIII^e. Dans tous les arrondissements, il y a hausse de la valeur locative, sauf dans le II^e ; la baisse y atteint tous les quartiers, sauf Gaillon et ailleurs ceux des Halles et de la Chaussée-d'Antin (I^{er} et IX^e), mais elle n'est que légère (nulle part plus de 300.000 francs). C'est précisément dans ces arrondissements que nous avons constaté la plus forte plus-value des locaux de commerce. Pour la plus-value des locaux d'habitation, elle est surtout sensible dans les V^e, VI^e, VII^e et VIII^e : sur les 51 millions de plus-value réalisés par le centre, le VIII^e en compte 21 pour lui seul. Les quartiers qui gagnent le plus sont Notre-Dame-des-Champs (VI^e), Saint-Thomas-d'Aquin (VII^e), les Champs-Élysées, l'Europe et le Roule (VIII^e), Saint-Georges et Rochechouart (IX^e), et Saint-Vincent-de-Paul (X^e) — Dans les arrondissements excentriques, la plus-value est générale et donne un total de 75 millions. Ce mouvement de hausse suit actuellement le développement des immeubles et de la population. Au centre, la baisse affecte cinq arrondissements : le I^{er} (tous les quartiers sauf les Halles), le II^e (les quatre quartiers, surtout Gaillon), le III^e (tous les quartiers sauf les Enfants-Rouges), le IX^e (tous les quartiers sauf Rochechouart), le X^e (tous les quartiers sauf l'Hôpital Saint-Louis), enfin isolément et de façon peu sensible, les quartiers de Saint-Thomas-d'Aquin (VII^e) et de la Madeleine (VIII^e). La hausse se fait surtout sentir dans les VII^e (Gros-Cailou) et VIII^e (Champs-Élysées et Roule). Dans la périphérie, tous les arrondissements, et parmi eux, tous les quartiers sont en croissance puisque partout d'ailleurs s'accroît le nombre des locaux ; le maximum de plus-value est donné par le XVI^e (23 millions sur 75 du total), les XVII^e, XVIII^e, etc.

De 1890 à 1901, il se produit un accroissement général des locaux de commerce, 320 630 au lieu de 303.148 et sur cette plus-value de plus de 17.000 unités, un peu plus de 5.000 reviennent au centre. Mais sa valeur locative globale augmente relativement peu, de 8 millions et demi, tandis que celle de la périphérie s'accroît de 22 millions et représente alors 36,1 % du total. Cette fois, il y a moins-value dans quatre arrondissements, II^e, III^e, V^e et VI^e et cela est surtout sensible dans le II^e. La hausse se produit surtout dans les VIII^e et IX^e et coïncide avec l'accroissement de l'effectif des locaux. Dans la périphérie, il y a plus-value partout, notamment, comme toujours, dans les XVI^e et XVII^e, bien que, au XVI^e, le total des locaux demeure stationnaire. De 1889 à 1901, la valeur des locaux d'habitation a peu gagné dans le centre, un peu plus de 8 millions, mais les quartiers qui se signalent surtout sont dans le XII^e (Picpus), dans le XIV^e (le Petit-Montrouge et Plaisance), dans le XV^e (Necker et Javel), dans le XVI^e (la Muette et la Porte-Dauphine), dans le XVII^e (les Ternes et la Plaine-Monceau), dans le XVIII^e (les Grandes Carrières). — Sur les 77 millions de plus-value totale pour la périphérie, plus de 24 (31,20 %) reviennent au XVI^e.

De 1901 à 1911, la plus-value des locaux de commerce est plus forte au centre que dans les arrondissements excentriques, — de 36 millions contre 19. — Aussi la part de la périphérie dans le chiffre global des valeurs locatives, est-elle en baisse sur 1901 ; elle est de 35,6 au lieu de 36,1% : au total 148 millions contre 266 au centre. Un seul arrondissement, cette fois, est en baisse, le IV^e. La plus-value dépasse 10 millions dans le IX^e, est aux environs de 7 millions dans les I^{er}, II^e et VIII^e. Le premier rang où était d'abord le II^e, revient en 1911, comme en 1901, au IX^e. La périphérie augmente encore sans doute le nombre de ses locaux de commerce (185.965 contre 159.845), mais leur plus-value locative, quoique répartie sur tous les arrondissements, n'arrive guère qu'à moitié du total du centre. La majeure partie de l'accroissement revient aux XV^e, XVI^e, et XVII^e arrondissements.

La plus-value des locaux d'habitation présente un phénomène inverse à celle des locaux de commerce : elle est minime au centre (3 millions) et considérable dans la périphérie (77 millions). Aussi à l'heure présente, la valeur locative de celle-ci (306 millions) dépasse-t-elle la valeur des arrondissements du centre (294 millions), et leur part dans le total est de 51 %. Il y a baisse dans le I^{er} (tous les quartiers), dans le II^e (quartiers de Gaillon et Vivienne), dans le IX^e (Saint-Georges, Faubourg-Montmartre et surtout Chaussée-d'Antin). Dans le VIII^e, le quartier de la Madeleine, et dans le X^e, celui de la Porte-Saint-Denis, sont aussi en décroissance. C'est donc dans les trois arrondissements où nous avons constaté la plus forte plus-value des locaux de commerce, I^{er}, II^e et IX^e, que se produit la plus forte baisse des locaux d'habitation. La plus-value de ces locaux est surtout manifeste dans les V^e et VII^e (toujours au Gros-Cailou), mais elle est fort minime dans le VIII^e, où les locaux de commerce ont haussé leur valeur de plus de 7 millions. — Dans la périphérie tous les arrondissements et dans ceux-ci tous les quartiers sont en hausse. Bien entendu, elle est plus forte là où se porte principalement la population, les XII^e, XIV^e, XV^e, XVI^e, XVII^e arrondissements (sauf une légère décroissance dans le quartier de Bercy). L'ensemble représente 164 millions, au lieu de 100 en 1878 : c'est plus du tiers — 36,5 % de la valeur locative totale de Paris. C'est dans les XVI^e, XVII^e et XVIII^e, que la plus-value est la plus forte ; sur les 64 millions gagnés par la périphérie, 34 appartiennent aux XVI^e et XVII^e : Chaillot et la Plaine-Monceau sont les deux quartiers qui gagnent le plus.

2. Valeur comparée : 1878 et 1911

Un fait général se dégage de tout ce que nous venons de dire. C'est que le centre (Voir le tableau) perd en somme fort peu de sa valeur économique quant aux locaux de commerce, puisque, de 1878 à 1911, sa proportion baisse seulement de 70 à 64 %, avec un relèvement dans la dernière période 1901-1911. Au contraire, s'il s'agit des locaux d'habitation, il subit nécessairement la conséquence de la transformation qui se produit dans la résidence de la population parisienne, comme dans toutes les grandes villes, et qui pousse de plus en plus celle-ci vers l'extérieur. De 1878 à 1911, la part du centre dans la valeur des locaux d'habitation baisse de 70 à 49 %. Ainsi les arrondissements excentriques qui, il y a une trentaine d'années, ne détenaient que 30 % du total des valeurs locatives des locaux d'habitation, en représentent aujourd'hui plus de la moitié (51 %).

Pour mettre encore mieux en relief cette transformation dans l'habitat parisien, nous avons dressé le tableau général ci-dessous (n° X) où l'on trouvera la valeur

TABLEAU X

**Valeur locative réelle des locaux de commerce et des locaux d'habitation
(1878-1911)**

ARRONDISSEMENTS	LOCAUX DE COMMERCE			LOCAUX D'HABITATION			SUR LA VALEUR LOCATIVE des locaux, combien pour 100 appartient			
	1878	1911	Accroissement ou diminution (1878-1911)	1878	1911	Accroissement ou diminution (1878-1911)	aux locaux de commerce		aux locaux d'habitation	
							1878	1911	1878	1911
I ^{er} arrondiss.	23.127.000	38.158.000	+ 15.031.000	17.495.000	16.558.000	— 937.000	56,8	70,4	43,2	29,6
II ^e —	35.639.000	46.966.000	+ 11.327.000	16.392.000	13.334.000	— 3.058.000	68,5	78,3	31,5	21,7
III ^e —	18.700.000	19.166.000	+ 466.000	14.186.000	15.294.000	+ 1.108.000	60,3	56,0	39,7	44,0
IV ^e —	9.205.000	12.654.000	+ 3.449.000	12.788.000	16.128.000	+ 3.360.000	40,0	45,0	60,0	55,0
V ^e —	7.921.000	11.027.000	+ 3.106.000	12.433.000	19.645.000	+ 7.213.000	39,0	36,6	61,0	63,4
VI ^e —	9.810.000	13.896.000	+ 4.086.000	17.513.000	26.083.000	+ 8.570.000	35,8	34,7	64,2	65,3
VII ^e —	5.226.000	10.432.000	+ 5.206.000	20.762.000	36.489.000	+ 15.727.000	20,5	22,1	79,5	77,9
VIII ^e —	13.500.000	29.814.000	+ 16.314.000	51.118.000	77.437.000	+ 26.319.000	21,0	28,0	79,0	72,0
IX ^e —	28.307.000	52.226.000	+ 23.919.000	44.253.000	44.079.000	— 174.000	40,0	54,4	60,0	45,6
X ^e —	22.031.000	32.160.000	+ 10.129.000	25.044.000	29.558.000	+ 4.512.000	46,8	52,5	53,2	47,5
Centre	174.466.000	266.480.000	+ 93.014.000	231.900.000	294.605.000	+ 62.700.000	42,4	47,5	57,6	52,5
XI ^e —	16.687.000	26.214.000	+ 9.527.000	18.751.000	30.751.000	+ 12.000.000	47,7	47,3	52,3	52,7
XII ^e —	9.554.000	16.900.000	+ 7.346.000	7.619.000	18.909.000	+ 11.290.000	56,0	44,0	44,0	56,0
XIII ^e —	6.650.000	10.147.000	+ 3.497.000	4.665.000	12.006.000	+ 7.341.000	59,0	45,4	41,0	54,6
XIV ^e —	4.071.000	8.767.000	+ 4.696.000	6.032.000	21.705.000	+ 15.673.000	40,0	28,8	60,0	71,2
XV ^e —	5.444.000	13.589.000	+ 8.145.000	6.017.000	23.478.000	+ 17.461.000	47,3	37,0	52,7	63,0
XVI ^e —	3.970.000	13.600.000	+ 9.630.000	13.841.000	75.604.000	+ 61.763.000	25,7	15,2	74,3	84,8
XVII ^e —	7.236.000	17.981.000	+ 10.641.000	14.896.000	59.573.000	+ 44.677.000	32,7	23,0	67,3	77,0
XVIII ^e —	8.382.000	17.700.000	+ 9.318.000	13.886.000	34.381.000	+ 20.495.000	37,6	34,0	62,4	66,0
XIX ^e —	8.250.000	14.000.000	+ 5.750.000	7.410.000	14.207.000	+ 6.797.000	52,6	49,6	47,4	50,4
XX ^e —	4.352.000	9.284.000	+ 4.932.000	6.913.000	15.449.000	+ 8.536.000	30,7	37,6	69,3	62,4
Périphérie	74.433.000	148.125.000	+ 73.692.000	100.000.000	306.000.000	+206.000.000	42,5	21,3	57,5	78,7
TOTAL GÉNÉRAL	247.969.000	414.605.000	+166.636.000	331.918.000	600.684.000	+268.766.000	42,6	40,8	57,4	59,2

locative des locaux d'habitation et de commerce, leur diminution ou leur plus-value de 1878 à 1911 et enfin le pourcentage respectif des valeurs des deux catégories de locaux à ces deux mêmes dates. Dans cette longue période qui correspond, en somme, à une génération d'hommes, la valeur locative des locaux d'habitation s'est élevée de 332 millions à 600 millions, soit un gain de 268 millions ou de 80,9 %. De leur côté, celle des locaux de commerce est de 414 millions au lieu de 248 millions, soit une plus-value de 166 millions ou de près de 67 %. La prédominance revient donc aux locaux d'habitation et, en effet, leur proportion dans le total des valeurs locatives, qui était de 57,4 % en 1878, est aujourd'hui de 59,2 %. Mais le changement apparaît plus profond si l'on examine séparément le centre et la périphérie. En 1878, la proportion était la même pour la valeur des deux espèces de locaux, 42,5 et 57,5 pour les locaux de commerce et d'habitation respectivement. Mais, en 1911, la répartition est tout autre. Dans le centre, les locaux d'habitation ne représentent plus que 52,5 % du total des valeurs locatives contre 47,5 % pour les locaux de commerce, tandis que, dans la périphérie, cette proportion respective est de 21,3 et 78,7 %. Cela seul montre l'énorme changement survenu

dans les arrondissements excentriques par l'extension du bâtiment que nous avons vue.

De 1878 à 1911, la plus-value des locaux d'habitation dans le centre est de 62 millions ou 27 % ; celle des locaux de commerce est de 93 millions ou 52,6 % . Il y a baisse dans les trois arrondissements plus particulièrement centraux ou commerçants, les I^{er}, II^e et IX^e (surtout dans le II^e) ; dans le I^{er}, la moins-value affecte tous les quartiers sauf le Palais-Royal ; dans le II^e, tous les quartiers, plus spécialement Gaillon et Vivienne ; dans le IX^e, les deux quartiers de la Chaussée-d'Antin et du Faubourg-Montmartre ; enfin, dans les VIII^e et X^e, les quartiers plus centraux et qui appartiennent aux Boulevards, ceux de la Madeleine et de la Porte Saint-Denis. Quant à la hausse, elle est assez peu sensible dans le III^e ; elle est importante dans le V^e (Val-de-Grâce et Jardin-des-Plantes), dans le VI^e (Notre-Dame-des-Champs), mais surtout dans le VII^e où le Gros-Caillo quadruple presque sa valeur, et dans le VIII^e. Sur les 62 millions de plus-value totale du centre, 26 millions, soit 31,30 %, appartiennent à cet arrondissement et se partagent presque également entre les quartiers des Champs-Élysées, du Roule et de l'Europe. En somme, sur la plus-value globale des locaux d'habitation (268 millions) à Paris, le centre ne représente que 23,30 % ; il en est tout autrement pour les locaux de commerce.

Pour ces locaux, l'accroissement de la valeur locative, avons-nous dit, est de 93 millions, soit près de 60 % du total (156 millions). Tous les arrondissements en bénéficient et avec eux tous les quartiers sauf deux : Sainte-Avoye (III^e) et le Jardin-des-Plantes (V^e). La plus-value est très légère dans le III^e et de moindre importance sur la rive gauche. Mais les I^{er} et II^e arrondissements, les VIII^e, IX^e et X^e absorbent à eux seuls 81,5 % (76 millions sur 93). Et sur ce total le seul IX^e en peut revendiquer près du tiers, soit près de 24 millions. Cet arrondissement est désormais au premier rang sous le rapport des valeurs locatives de commerce : il représente plus du huitième du total de Paris et presque le tiers du centre, et sur son chiffre global de 52 millions, près de la moitié (24 millions) appartiennent au quartier de la Chaussée-d'Antin.

C'est dans ce quartier où la baisse des locaux d'habitation est la plus forte que nous avons une des plus-values les plus sensibles : elle est de plus du double ; il en est de même ou à peu près des quartiers de Vendôme (I^{er}) et Gaillon (II^e), de Saint-Thomas-d'Aquin au VII^e (on voit ici l'influence du Bon Marché et du boulevard Saint-Germain) et de la Madeleine dans le VIII^e, où l'accroissement est de 127 %.

Dans trois arrondissements seulement du centre, III^e, V^e et VI^e, la proportion des valeurs locatives des locaux de commerce a baissé par rapport au total. Dans les I^{er}, II^e et IX^e, elle passe respectivement de 56,8, 68,5 et 40 à 70,4, 78,3 et 52,5 %. Dans le quartier de la place Vendôme, les taux successifs sont 45,5 et 66,5 % ; à Gaillon, de 66,3 à 80 % ; à la Chaussée-d'Antin de 44 et 65 % ; à la Madeleine, de 24,8 et 41,4 %. Ces données dernières nous expliquent pourquoi le VIII^e arrondissement, malgré la plus-value très notable de ses valeurs locatives d'habitation, est lui-même, au moins partiellement en voie de se transformer.

Dans l'ensemble de la périphérie, la valeur locative des locaux de commerce a doublé depuis 1878 (148 millions au lieu de 74), mais nous avons dit comment sa proportion au total demeurait inférieure avec une tendance à baisser depuis 1901. Tous les arrondissements et avec eux tous les quartiers sont en hausse ; elle est surtout sensible dans les XIV^e, XV^e, XVI^e, XVII^e, XVIII^e et XX^e arrondissements qui

représentent les trois cinquièmes de la plus-value totale. Leur valeur respective a plus que doublé depuis 1878 ; celle du XVI^e a plus que triplé, et cela dans tous les quartiers. Il en est de même aux Ternes et à la Plaine-Monceau dans le XVII^e. — Mais la hausse des valeurs locatives de commerce est relativement peu importante auprès de l'énorme plus-value des locaux d'habitation, en raison du peuplement intense de cette zone. De 1878 à 1911, leur accroissement est de 206 millions et représente 77,50 % du total de Paris ; nous avons vu plus haut que la somme de ces valeurs pour les locaux d'habitation dépassait maintenant celle du centre. Leur taux d'accroissement de 1878 à 1911 est de 206 %. La plus-value est de plus du double dans les XII^e, XVIII^e, XIX^e et XX^e arrondissements ; elle a triplé dans les XIII^e et XIV^e, quadruplé dans les XV^e et XVII^e et sextuplé dans le XVI^e. Mais, comme valeur absolue, le gros contingent appartient aux XVI^e et XVII^e : ces deux arrondissements détiennent 51 % du total de la plus-value de la périphérie (106 millions sur 206) et presque 40 % du total de Paris. L'ensemble de ces deux arrondissements, soit 135 millions, renferme 44,6 % du total de la périphérie et 22,5 % de la valeur globale de Paris. Les quartiers qui gagnent le plus sont la Porte-Dauphine et Chaillot qui passent de 2 458.000 et 4.787.000 francs à 20.427.000 et 26.735.000, et la Plaine-Monceau : 23.850.000 au lieu de 2.458.000. Un seul quartier de l'intérieur les dépasse : l'Europe, avec 26.900.000.

Tandis que, dans les arrondissements du centre, la proportion de la valeur locative des locaux de commerce s'accroît depuis 1878, l'inverse se produit naturellement dans la périphérie. Partout, sauf dans le XX^e, les locaux d'habitation accroissent leur part dans le total des valeurs locatives. Cette proportion suit le développement des immeubles et de la population ; si le XV^e semble faire exception, cela tient à la valeur des chantiers et usines qui s'y trouvent. Le maximum dans la proportion des valeurs locatives pour l'habitation est donné par les XVI^e et XVII^e. Le XVI^e tient, à ce point de vue, le premier rang parmi les arrondissements de Paris, avec 84 % pour les locaux d'habitation et le XVII^e qui vient ensuite (77 %) n'est plus que faiblement distancé par le VII^e (77,9 %). Dans les quartiers de la Porte-Dauphine et Chaillot, cette proportion s'élève respectivement de 74 et 83 % à 82 et 90 %, et de 70 à 86 %, dans celui de la Plaine-Monceau.

Abstraction faite de la répartition en arrondissements du centre et de la périphérie, on peut ranger topographiquement les régions de maximum pour l'une et l'autre catégorie des valeurs locatives. A l'ouest, le maximum des valeurs d'habitation avec les VIII^e, XVI^e et XVII^e : au total 212 millions sur 600, soit 35,3 % de l'ensemble ; au centre, le maximum des valeurs de commerce avec les I^{er}, II^e, IX^e, X^e et XI^e, au total 195 millions sur 415, ou 47 %. La rive droite détient évidemment la plus grande part des deux classes de valeurs, mais sa proportion est encore plus forte pour celles de commerce que pour celles d'habitation. Sa proportion au total est de 84 % pour les locaux de commerce et de 77 % pour les autres. En 1878, ce double taux était respectivement de 86,2 et 80 %. Il y a donc eu, en somme, peu de changement depuis une trentaine d'années. — Au point de vue topographique, une remarque est intéressante à faire, c'est que le XI^e arrondissement, aux limites du centre et de la périphérie, est celui où la répartition des deux catégories de valeurs est immuable de 1878 à 1911.

Afin de mieux saisir la relation des valeurs locatives d'habitation et de commerce

avec les divers arrondissements, nous avons dressé le tableau n° XI où l'on trouvera le nombre des locaux des deux catégories avec leur prix moyen en 1878 et

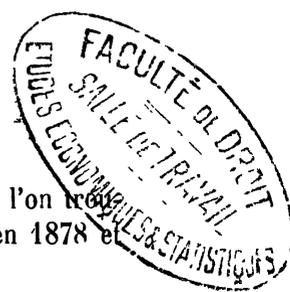


TABLEAU XI

Nombre des locaux d'habitation et de commerce et leur valeur locative moyenne (1878-1911)

ARRONDISSEMENTS	LOCAUX D'HABITATION					LOCAUX DE COMMERCE				
	Total		Accroissement ou diminution	Valeur locative moyenne		Total		Accroissement ou diminution	Valeur locative moyenne	
	1878	1911		1878	1911	1878	1911		1878	1911
I ^{er} arrondissement. . .	22.860	21.023	— 1.837	765	788	15.496	16.677	+ 1.181	1.500	2.290
II ^e —	24.525	23.064	— 1.461	671	578	19.035	16.686	— 2.349	1.868	2.818
III ^e —	31.837	33.204	+ 1.367	446	460	18.191	14.415	— 3.776	1.030	1.330
IV ^e —	32.274	34.584	+ 2.310	396	46	14.463	13.265	— 1.198	636	957
V ^e —	35.984	41.381	+ 5.397	317	475	21.005	18.731	— 2.274	377	600
VI ^e —	31.703	35.179	+ 3.476	554	742	18.798	13.483	— 5.315	522	730
VII ^e —	26.270	33.818	+ 7.548	800	1.078	10.510	8.101	— 2.409	500	1.030
VIII ^e —	23.845	31.239	+ 7.394	2.142	2.478	15.155	10.822	— 5.333	892	1.287
IX ^e —	42.002	46.603	+ 4.601	1.052	946	17.068	25.840	+ 8.772	1.660	2.764
X ^e —	54.605	59.744	+ 5.139	460	495	21.017	21.825	+ 808	1.050	2.024
XI ^e —	69.306	88.140	+ 18.834	272	349	27.438	32.477	+ 5.039	611	800
XII ^e —	31.004	49.425	+ 18.421	245	383	20.280	18.178	— 2.102	472	928
XIII ^e —	26.944	44.695	+ 17.751	174	269	12.548	12.609	+ 61	530	804
XIV ^e —	27.977	55.905	+ 27.928	215	388	13.057	13.808	+ 751	313	637
XV ^e —	29.439	62.683	+ 33.244	203	374	15.687	19.894	+ 4.212	348	690
XVI ^e —	16.677	47.126	+ 30.449	832	1.604	9.193	9.513	+ 320	420	1.421
XVII ^e —	43.562	78.706	+ 35.144	343	757	15.814	18.369	+ 2.555	460	981
XVIII ^e —	55.978	97.782	+ 41.804	248	351	21.813	25.558	+ 3.745	387	694
XIX ^e —	35.222	49.224	+ 14.002	211	288	17.244	16.680	— 564	477	842
XX ^e —	37.251	59.579	+ 22.328	186	260	15.102	18.879	+ 3.777	289	490
	699.175	993.304	+294.129	474	604	338.949	345.810	+ 6.861	731	1.200

1911. Des faits généraux se dégagent de ce tableau. C'est d'abord l'extrême diversité des moyennes des deux côtés. Au centre, il y a 2.000 unités de différence entre le VIII^e (2.478 fr.) et le III^e (460 fr.). Le terme extrême inférieur est dans le quartier du Jardin-des-Plantes (V^e) avec 366 francs, et l'extrême maximum aux Champs-Élysées avec 4.013 francs. A la périphérie, c'est plus de 1.300 unités qui séparent le XVI^e (moyenne = 1.604 fr.) du XX^e (moyenne = 260 fr.). Cependant, le minimum extrême est dans le XIII^e, le quartier de la Gare avec 226 francs et la plus haute moyenne est de 2.336 francs dans le quartier de Chaillot.

Un autre caractère, c'est qu'il n'y a pas corrélation entre la diminution des locaux et leur valeur. Le prix moyen augmente le plus là où s'accroît le plus le total des locaux, dans les V^e, VI^e, VII^e et VIII^e arrondissements; il baisse où il y a tantôt décroissance de locaux (dans le I^{er}), tantôt accroissement (dans le IX^e, par exemple). Mais la baisse n'est très sensible que dans les II^e et IX^e, c'est-à-dire où nous avons constaté la transformation des locaux d'habitation en locaux de commerce. Dans les arrondissements excentriques, la hausse des valeurs d'habitation est générale : elle atteint son maximum naturellement dans les XVI^e et XVII^e, et cela tient plus à la qualité qu'au nombre des locaux qui, en somme, n'y augmente pas plus que dans les XV^e et XVIII^e.

Le caractère général des locaux de commerce, c'est à la fois leur plus-value et leur faible augmentation numérique : ils diminuent partout au centre, sauf dans les I^{er}, IX^e et X^e arrondissements à cause de l'extension et de l'agencement des locaux, car le maximum des plus-values est réalisé par le II^e où il y a décroissance, et par le IX^e

où il y a augmentation : ce sont les deux arrondissements où nous venons de constater la plus forte moins-value des locaux d'habitation. Dans la périphérie, la même plus-value des locaux de commerce se manifeste : mais comme au centre, dans le VII^e, elle coïncide avec le plus sensible accroissement des valeurs d'habitation dans les XII^e, XIV^e, XV^e, XVI^e et XVII^e. C'est une différence avec le centre ; le double maximum des deux valeurs se trouve également dans les XVI^e et XVII^e. Enfin des arrondissements de faible valeur d'habitation et de médiocre commerce peuvent avoir une valeur locative de commerce relativement élevée (les XIII^e et XIX^e) provoquée par la présence de chantiers et d'usines sans influence sur la richesse générale de la région.

V

CLASSEMENT DES IMMEUBLES ET LOCAUX PAR CATÉGORIES DE VALEUR LOCATIVE

1. Les immeubles

Nous nous sommes occupé jusqu'ici du nombre et de la valeur locative des immeubles et locaux, sans tenir compte des différentes catégories de valeurs ; c'est ce que nous allons maintenant examiner. Nous prendrons ici comme point de départ la date de 1889, celle de 1878 ne nous offrant pas assez de précision, vu le changement introduit par l'Administration des Contributions directes dans le classement des différentes valeurs. Comme nous l'avons fait plus haut, nous allons d'abord étudier le classement des immeubles, ensuite celui des locaux.

Le Livre Foncier de Paris distingue vingt-sept catégories d'immeubles pour leur valeur locative ; nous les avons réduites à six dans les tableaux XII et XIII.

TABLEAU XII

Immeubles de Paris par catégories de valeurs locatives (1889-1911)

Catégories de valeurs locatives	Total des immeubles			Accroissement ou diminution (1889-1911)		Sur 100 immeubles combien de chaque catégorie		
	en 1889	en 1901	en 1911	total	pour 100	en 1889	en 1901	en 1911
De moins de 5.000 ^f . .	14.141	13.817	30.268	— 4.873	— 11,05	53,00	49,88	44,10
De 5.000 à 10.000 ^f .	15.483	17.075	18.171	+ 2.688	+ 17,42	18,30	19,35	20,40
De 10.000 à 20.000 .	13.559	15.567	17.784	+ 4.225	+ 31,08	16,25	17,76	20,00
De 20.000 à 50.000 .	8.537	9.566	11.382	+ 2.845	+ 33,53	10,24	10,90	12,78
De 50.000 à 100.000 .	1.332	1.543	1.954	+ 622	+ 46,67	1,60	1,59	2,20
De plus de 100.000 ^f . .	285	355	475	+ 190	+ 66,60	0,34	0,42	0,52
Total.	83.324	87.923	89.044	+ 5.721	+ 6,85	100,00	100,00	100,00

On voit donc que les catégories supérieures accroissent leur proportion en raison directe de leur valeur. Cela confirme encore ce que nous avons déjà dit, savoir que la valeur des immeubles s'accroît moins par leur nombre que par leur qualité. Par exemple, les bâtiments d'une valeur locative de plus de 10.000 francs, qui ne représentaient que 28,4 % du total en 1889, en forment aujourd'hui 35,3 %, et sur les 10.594 unités gagnées par les immeubles de cette catégorie, 4.225 ou 40 % appar-

tiennent à la catégorie de 10.000 à 20.000 francs. Cette classe offre pour les deux périodes la même progression, à peu de chose près. Au contraire, les immeubles d'une valeur de 5.000 à 10.000 francs s'accroissent moins de 1901 à 1911 que de 1889 à 1901 et ceux d'une valeur supérieure à 20.000 francs accroissent surtout leur effectif dans la dernière période. Sur les 3.657 immeubles de cette valeur en plus de 1889 à 1911, la première période n'en peut revendiquer que 1.310. Nouvelle preuve de la progression des immeubles de grande valeur à l'époque toute contemporaine.

TABLEAU XIII

Immeubles de Paris par catégories de valeurs locatives, par arrondissement (1889-1911)

ARRONDISSEMENTS	De moins de 5 000 ^f		De 5.000 à 10.000 ^f		De 10 000 à 20 000 ^f		De 20.000 à 50 000 ^f		De 50 000 à 100.000 ^f		De plus de 100.000 ^f	
	1889	1911	1889	1911	1889	1911	1889	1911	1889	1911	1889	1911
	I ^{er} arrondissement . . .	283	228	434	423	546	519	624	572	156	163	48
II ^e —	258	284	428	384	590	549	677	607	203	193	77	99
III ^e —	449	349	684	507	649	647	517	511	64	61	4	3
IV ^e —	744	647	683	657	618	615	344	374	32	29	2	3
V ^e —	1.377	1.149	807	784	670	791	249	312	12	18	2	4
VI ^e —	619	476	760	679	847	842	478	591	28	59	3	3
VII ^e —	683	441	581	566	703	822	472	698	58	91	5	13
VIII ^e —	264	120	373	279	1.045	921	1.489	1.639	290	424	40	69
IX ^e —	253	166	533	458	1.249	1.277	1.209	1.272	247	272	51	95
X ^e —	934	623	764	720	1.133	1.116	837	915	116	139	10	14
XI ^e —	2.612	2.330	1.458	1.609	1.204	1.486	458	590	27	41	1	1
XII ^e —	3.401	4.267	882	1.070	487	846	121	259	15	11	3	7
XIII ^e —	3.888	3.917	485	784	220	393	53	87	3	1	4	8
XIV ^e —	4.148	3.653	636	1.118	248	723	58	173	4	13	1	2
XV ^e —	4.884	4.268	658	1.381	222	825	52	197	4	17	6	7
XVI ^e —	3.139	1.991	1.083	1.317	704	1.393	304	1.094	16	250	5	42
XVII ^e —	3.276	2.136	1.508	1.605	1.113	1.648	336	921	32	127	8	18
XVIII ^e —	4.403	3.538	1.398	1.870	783	1.356	134	320	7	22	6	7
XIX ^e —	3.130	3.245	746	889	349	579	86	154	9	16	8	11
XX ^e —	5.369	5.425	581	979	180	439	29	89	2	7	4	3
	44.141	39.268	15.483	18.171	13.559	17.784	8.537	11.382	1.322	1.954	285	475

La diminution des immeubles de moins de 5.000 francs de valeur locative s'étend à la grande majorité des arrondissements, sauf au centre, le II^e, et dans la périphérie, les XII^e, XIII^e, XIX^e et XX^e. Il n'y a d'accroissement sensible que dans le XII^e. Cette progression doit provenir, en grande partie, du déclassement d'immeubles de valeur estimée auparavant plus élevée. Du reste, ces immeubles se trouvent surtout dans la périphérie. Au centre, ils ne forment qu'une faible minorité, 16,8 % de l'ensemble; cette proportion n'est assez élevée que dans le V^e (un peu plus du tiers) et est surtout très faible dans les riches arrondissements, VIII^e et IX^e, où elle descend à 3,6 et 4,8 %. Dans les arrondissements excentriques, leur proportion à l'ensemble est de plus de moitié (57,5 %). Ils forment encore le tiers du total dans les arrondissements riches, XVI^e et XVII^e, et sont en très grande majorité dans ceux plus particulièrement pauvres, les XIII^e et XX^e arrondissements (75 et 76 %).

Les immeubles de 5.000 à 10.000 francs sont en égale proportion au centre et dans la périphérie : soit 20 %. Leur nombre diminue dans tous les arrondissements intérieurs; leur plus forte proportion est dans les III^e, IV^e, V^e, et VI^e (environ du quart des immeubles), elle est la plus faible dans les VIII^e, IX^e (8,5 et 13 %). C'est

dans la périphérie que nous trouvons tout l'accroissement numérique des immeubles de cette catégorie et cela est général. Il est surtout accentué dans les XIV^e, XV^e, XVIII^e et XX^e arrondissements. C'est dans le XVIII^e que leur proportion est la plus élevée : 26,5 %.

Avec les immeubles de plus de 20.000 francs de valeur locative, la supériorité du centre s'affirme nettement. Dans la catégorie de 20.000 à 50.000 francs, il détient 65,7 % des propriétés bâties : son accroissement est cependant moindre que la périphérie, il y a même baisse dans les I^{er} et II^e arrondissements : mais la proportion au total demeure bien supérieure à celle de la périphérie : 27,4 contre 6,4 %. La proportion, qui n'est que du sixième dans les IV^e et V^e, a son maximum dans le VII^e (près de moitié). — Dans la périphérie, le nombre de ces immeubles est en progression partout, mais plus exclusivement dans les XVI^e et XVII^e (61 % du total) ; ailleurs la proportion est très faible. — Enfin avec les grands immeubles de 50.000 à 100.000 francs, et de plus de 100.000 francs, la prédominance du centre s'accroît encore : il détient 76 et 82 % du total des propriétés bâties de l'une et l'autre catégorie.

Pour les immeubles de 50.000 à 100.000 francs, le premier rang appartient au VIII^e, qui en détient 30 %, et dans la périphérie aux XVI^e et XVII^e.

Les très grands immeubles, de plus de 100.000 francs de valeur locative, se trouvent en majorité dans les II^e et IX^e arrondissements (surtout aux quartiers de Gaillon et de la Chaussée-d'Antin). Dans la périphérie, les immeubles de ces deux catégories ne sont en nombre que dans les XVI^e et XVII^e arrondissements et nulle part ailleurs ils n'ont eu un pareil développement : au total, on ne comptait en 1889 que 61 immeubles de cette valeur, aujourd'hui ce nombre est de 437 : ils se trouvent surtout dans les quartiers de Chaillot, de la Porte-Dauphine et de la Plaine-Monceau. Ailleurs que dans cette partie de la périphérie, les grands immeubles sont des unités isolées : on en trouve sans doute dans les arrondissements pauvres, mais ce sont des bâtiments destinés à l'industrie, car la statistique de 1911 ne distingue pas les usines des autres immeubles. Il est vrai que leur proportion au total des immeubles est très faible.

2. Les locaux

Les différentes catégories de locaux nous donneront une idée plus nette de la distribution des valeurs locatives et ainsi de l'importance, sous ce rapport, de chaque arrondissement. Suivant leur valeur, le *Livre foncier* répartit les locaux en vingt-sept catégories que, pour plus de commodité, nous avons réduites à dix dans les tableaux ci-après (n^{os} XIV et XV). Quels traits se détachent de ce tableau d'ensemble ? D'abord une baisse relative mais légère des locaux de prix inférieur, ceux de moins de 500 francs, baisse qui s'accroîtrait beaucoup plus si on comparait avec 1878, car alors, leur proportion au total était de 78,7 % au lieu de 74,25 en 1911. Les catégories immédiatement au-dessus (de 500 à 1.000 et de 1.000 à 1.500) ont une baisse plus légère : elles avaient haussé de 1878 à 1889. Toutes les catégories supérieures (sauf celles de 15.000 à 20.000) ont une plus-value plus ou moins sensible. Ensuite, si l'on considère les locaux plus particulièrement bourgeois, ceux au-dessus de 1.000 francs, et qu'on les répartisse en catégories deux par deux, on voit que l'accroissement porte constamment sur la classe supérieure ; ainsi, il y a

plus d'augmentation dans ceux de 1.500 à 2.000 que de 1.000 à 1.500, de 3.000 à 5.000 que de 2.000 à 3.000, et ainsi de suite jusqu'aux locaux de plus de 20.000 dont la progression dépasse tous les autres. Il y a donc comme une attraction perpétuelle vers de plus hauts prix et cela s'explique encore une fois par l'extension et la qualité des locaux. C'est ce que nous verrons encore mieux en étudiant la répartition des catégories de locaux dans les divers arrondissements.

TABLEAU XIV

Les locaux d'habitation à Paris classés par catégories (1889-1911)

Catégories	Nombre des locaux		Accroissement •		Pour 100 locaux du total combien de chaque catégorie	
	1889	1911	total	pour 100	en 1889	en 1911
De moins de 500 ^f . . .	604.306	742.290	138.651	22,8	75,12	74,75
De 500 à 1.000 ^f . .	113.307	138.852	25.547	22,1	14,10	13,93
De 1.000 à 1.500 . .	32.550	39.877	7.307	22,5	4,05	4,02
De 1.500 à 2.000 . .	15.449	20.506	5.057	32,5	1,92	2,06
De 2.000 à 3.000 . .	15.863	21.330	5.467	28,5	1,97	2,15
De 3.000 à 5.000 . .	12.572	17.159	4.587	36,6	1,56	1,74
De 5.000 à 10.000 . .	7.555	9.864	2.309	17,4	0,94	1,00
De 10.000 à 15.000 . .	1.471	1.991	520	35,4	0,18	0,21
De 15.000 à 20.000 . .	489	571	82	17,3	0,11	0,07
Au-dessus de 20.000 ^f .	459	704	245	94,2	0,05	0,07
Total	804.011	993.304	189.293	23,5	100,00	100,00

La catégorie inférieure des locaux a subi une baisse relative, de 1889 à 1911 ; mais elle n'en forme pas moins encore, avec près de 743.000 unités sur les 993.300 du total, les trois quarts des logements parisiens. La grande majorité de ces locaux se trouve dans la périphérie, près de 70 % : mais cependant leur proportion au total y est en déclin : 81,2 au lieu de 86,1 %, tandis qu'elle s'accroît dans le centre : 63,1 au lieu de 60,4 %. Dans le VIII^e, elle n'est que le tiers du total, 32 %, taux minimum de Paris ; elle atteint ou dépasse la moitié dans la plupart des arrondissements et est des trois quarts dans les III^e, IV^e et V^e. Leur proportion fléchit dans les V^e, VI^e, VII^e et VIII^e, surtout dans le VII^e, celui de tous les arrondissements intérieurs où la transformation du mode des immeubles a été la plus sensible. Le même phénomène se remarque dans la périphérie, c'est dans les arrondissements de construction plus intense que la proportion de ces locaux s'abaisse le plus, les XIV^e, XV^e, XVI^e et XVII^e et même XVIII^e : ailleurs, il y a baisse sans doute, mais la proportion demeure encore très élevée, plus des neuf dixièmes des locaux dans les XIII^e, XIX^e et XX^e (où se trouve le maximum 94 %). — Mais parmi ces locaux de moins de 500 francs, il faut encore distinguer les très petits, ceux de moins de 300 francs. Leur nombre a peu augmenté (415.259 au lieu de 403.682) ; leur relation au total des petits locaux a donc diminué (54,3 au lieu de 68,7 %) ; nouveau symptôme de l'accroissement général des prix. Comme pour l'ensemble des locaux de moins de 500 francs, c'est dans la périphérie que les locaux de moins de 300 francs diminuent le plus relativement. En 1889, ils y constituaient 60,7 % du total ; aujourd'hui, leur part n'est plus que de 46,3 % ; au centre, cette proportion recule simplement de 33,5 à 34,4 %. Il se produit donc entre le centre et les arrondissements excentriques un curieux rapprochement en ce qui concerne les

petits locaux. Pour ceux de moins de 300 francs, leur part relative a même augmenté dans les I^e, II^e et IX^e arrondissements, précisément ceux où la valeur locative des locaux d'habitation a le plus déchu. Au centre, le taux minimum des petits locaux est dans le VIII^e (17,2 %); le maximum dans les IV^e et V^e où il dépasse 40 %. Leur proportion dans la périphérie diminue de façon considérable par l'extension même des propriétés bâties, surtout dans les XIV^e et XV^e, où elle se réduit respectivement de 63,1 à 44,9 et de 70 à 45 %. Le taux minimum est celui du XVI^e (23,2 %); le maximum est donné par les XIII^e et XX^e avec 63,4 et 64 %.

Dans la catégorie de 500 à 1.000, il y a aussi baisse proportionnelle des locaux, quoique légère, et il se produit ici un changement intéressant entre le centre et la périphérie. De 1889 à 1911, la proportion de ces locaux a baissé au centre, de 20,1 à 18,1; elle s'élève, dans la périphérie, de 9,8 à 11,6 %. Dans tous les arrondissements intérieurs, il y a baisse proportionnelle sauf dans le V^e; la régression est plus sensible dans les II^e, III^e et VI^e. Parmi les arrondissements excentrique, l'augmentation se montre surtout dans les XII^e, XIV^e et XV^e; la baisse, plutôt dans les quartiers riches des XVI^e et XVII^e. La proportion la plus faible des locaux de cette valeur est, au centre, de 14,8 % dans le IV^e et la plus forte de 24,3 % dans le I^e; dans la périphérie, les termes respectifs sont 5,4 % dans les XIII^e et XX^e, et 17,3 % dans le XVI^e.

De 1.000 à 1.500 francs, les locaux ont encore perdu, mais très légèrement, de leur proportion; du reste, cette catégorie ne représente déjà plus que 4,02 % de l'ensemble des locaux parisiens. Ces locaux ont diminué quoique très peu dans le centre (6,3 au lieu de 6,5 %) et augmenté dans la périphérie (2,7 au lieu de 1,7 %). Désormais va s'affirmer la supériorité du centre et plus les catégories s'élèvent, plus s'élèvera sa proportion dans la répartition des valeurs locatives. — La proportion la plus élevée des locaux de 1.000 à 1.500 francs se rencontre dans le X^e (19,1 %), la plus faible dans le III^e (3,5 %); la proportion s'est accrue dans les V^e, VI^e, VII^e et VIII^e; dans la périphérie, la proportion a augmenté presque partout, mais elle ne représente un taux de quelque importance que dans les XVI^e et XVII^e (8,4 et 5,7 %). Dans les XII^e, XIV^e et XV^e, où elle s'est accrue de façon relativement sensible, elle ne dépasse que 2 %.

Les locaux de 1.500 à 2.000 francs ont accru leur effectif assez légèrement au centre (12.355 au lieu de 11.861) et beaucoup dans la périphérie (8.250 au lieu de 3.588), mais évidemment leur proportion demeure toujours plus forte au centre: 3,3 contre 1,3 %. Elle s'accroît, au centre, dans les V^e, VI^e, VII^e et VIII^e où se trouve le maximum (6,9 %); elle recule partout ailleurs, surtout dans les I^e, II^e et III^e (minimum: 1,7 %). Dans la périphérie, il y a presque partout accroissement, mais la proportion est partout très faible, sauf dans les XVI^e et XVII^e: 5,4 et 2,8 %. Au point de vue absolu, le nombre de ces locaux a cependant triplé dans le XII^e, plus que quadruplé dans les XIV^e et XV^e, et plus que doublé dans les XVI^e et XVII^e. Plus de la moitié des locaux de cette valeur dans la périphérie est localisée dans ces deux arrondissements (4 936 sur 8.450).

Avec les locaux de valeur supérieure, la localisation ne fera que s'accroître. Ceux de 2.000 à 3.000 francs augmentent leur proportion au total. Leur accroissement absolu est peu sensible au centre: 12.859 au lieu de 12.475; beaucoup plus dans la périphérie: 8.471 au lieu de 3.388. Au centre, la baisse se manifeste dans

les I^e et II^e ; l'accroissement, dans les VI^e, VII^e et VIII^e. Dans la périphérie, il y a, comme dans la catégorie précédente, accroissement dans les XII^e, XIV^e, XV^e, XVI^e et XVII^e, mais ce n'est que dans ces deux arrondissements que les locaux de plus de 2.000 francs ont quelque importance : 7,4 et 3,6 %. A ce sujet, la proportion du XVI^e n'est dépassée dans Paris que par celle du VIII^e (9,6 %). Sur les locaux de cette catégorie au centre, 45 % appartiennent aux VIII^e et IX^e ; et dans la périphérie, les trois quarts aux XVI^e et XVII^e.

TABLEAU XV

Répartition pour 100 des locaux de chaque catégorie suivant les arrondissements (1889-1911)

ARRONDISSEMENTS	De moins de 500 ^f		De 500 à 1 000 ^f		De 1.000 à 1 500 ^f		De 1 500 à 2 000 ^f		De 2 000 à 3.000 ^f		De 3 000 à 5 000 ^f		De 5.000 à 10 000 ^f		10.000 ^f et au-dessus	
	1889	1911	1889	1911	1889	1911	1889	1911	1889	1911	1889	1911	1889	1911	1889	1911
	I ^e arrondiss.	51,4	57,1	25,4	24,4	8,6	7,1	4,0	3,3	4,0	3,3	3,5	2,8	2,3	1,6	0,5
II ^e —	59,6	69,0	24,8	20,3	6,6	5,2	3,0	2,1	2,9	1,8	2,0	1,1	0,9	0,4	0,2	0,1
III ^e —	69,7	75,8	20,6	16,5	4,8	3,6	2,2	1,7	1,8	1,4	0,8	0,8	0,1	0,1	»	»
IV ^e —	74,1	76,6	17,4	14,8	4,2	4,4	1,8	1,8	1,7	1,5	0,7	0,8	0,1	0,1	»	»
V ^e —	75,6	74,2	15,8	16,2	4,4	4,4	1,7	2,3	1,6	1,7	0,8	0,9	0,1	0,1	»	»
VI ^e —	61,1	63,5	20,7	16,7	7,0	6,7	4,0	4,1	4,0	4,5	2,9	3,5	0,9	0,9	0,1	0,1
VII ^e —	62,7	58,9	17,4	16,0	5,8	6,7	3,1	3,9	3,4	4,9	3,6	5,0	2,8	3,2	1,7	1,4
VIII ^e —	33,5	32,0	18,9	16,0	9,7	9,8	6,3	6,9	8,6	9,8	10,1	11,6	8,8	9,9	4,1	4,2
IX ^e —	43,8	49,0	24,6	23,0	11,3	10,4	5,7	5,7	6,1	5,8	5,2	4,2	2,8	1,0	0,5	0,2
X ^e —	67,8	71,0	20,1	18,7	5,8	5,2	2,8	2,4	2,2	1,8	1,1	0,8	0,2	0,1	»	»
XI ^e —	86,1	85,1	10,3	11,2	2,1	2,2	0,8	0,8	0,6	0,6	0,1	0,1	»	»	»	»
XII ^e —	38,7	82,2	9,0	13,3	1,5	2,4	0,5	1,1	0,2	0,8	0,1	0,2	»	»	»	»
XIII ^e —	93,5	93,3	5,3	5,26	0,86	0,97	0,2	0,2	0,1	0,1	0,04	0,07	»	»	»	»
XIV ^e —	89,2	83,2	8,8	11,9	1,3	2,8	0,4	1,2	0,2	0,7	0,1	0,2	»	»	»	»
XV ^e —	91,2	82,8	7,0	13,1	1,1	2,2	0,4	1,0	0,2	0,7	0,1	0,2	»	»	»	»
XVI ^e —	55,2	46,3	18,8	17,3	7,6	8,4	4,2	5,4	5,4	7,4	4,7	7,5	3,1	5,5	1,0	2,0
XVII ^e —	71,6	65,5	17,5	17,1	5,1	5,7	1,7	2,8	1,9	3,6	1,1	3,5	0,9	1,6	0,2	0,2
XVIII ^e —	89,8	86,0	8,9	11,8	0,9	1,6	0,26	0,4	0,1	0,2	0,04	»	»	»	»	»
XIX ^e —	92,5	92,5	6,6	6,4	0,6	0,8	0,2	0,2	0,1	0,1	»	»	»	»	»	»
XX ^e —	97,1	94,2	2,6	5,3	0,36	0,43	0,1	0,1	0,04	0,05	»	»	»	»	»	»

L'accroissement des locaux de 3.000 à 5.000 francs appartient en très grande majorité aussi à la périphérie (4.293 sur 4.585). La majeure partie revient encore au centre où ils s'accroissent dans les VI^e, VII^e, VIII^e et IX^e ; le quart de ces locaux se trouve dans le VIII^e. Dans la périphérie, ils sont groupés dans les XVI^e et XVII^e dans la proportion de 84 % du total. — Pour les locaux de 5.000 à 10.000, le centre garde toujours la prédominance bien que le nombre de ces locaux y ait diminué (5.937 au lieu de 6 108), et qu'il ait presque triplé dans la périphérie (3 921 au lieu de 1.447). De part et d'autre, la majeure partie de ces locaux se trouve dans le VIII^e et le XVI^e arrondissement. Leur nombre s'est accru sensiblement dans le VII^e et surtout dans le XVII^e et a diminué beaucoup dans le IX^e.

Enfin les locaux de grand prix, ceux de plus de 10.000 francs, sont presque exclusivement au centre dans les VII^e, VIII^e, XVI^e et XVII^e. En 1889, le VIII^e en possédait plus de la moitié, 1.213 sur les 2.170 détenus par l'ensemble de ces quatre arrondissements. Quant aux locaux de plus de 20.000 francs, il en renfermait 157 sur 244 du total.

De 1889 à 1911, le nombre de ces locaux, surtout de ceux de plus de 20.000 francs, a peu augmenté dans le VIII^e, où, comme nous l'avons vu, les locaux d'habitation commencent à être remplacés par ceux de commerce ; ils ont subi un recul

très sensible dans le IX^e (109 au lieu de 219). En revanche, leur accroissement est important dans le VII^e, surtout dans le XVI^e, qui renferme maintenant près du tiers de ces locaux au lieu du dixième (11 %) en 1889. C'est dans les VII^e et XVI^e que se trouve le plus fort accroissement des locaux de plus de 20.000 francs, où ils ont triplé : les locaux de ce prix sont presque exclusivement concentrés dans ces deux arrondissements avec le VIII^e (603 sur les 704 comptés dans Paris).

Après avoir examiné la valeur des immeubles et locaux, il n'est pas inutile de dire un mot du rapport de la propriété à Paris. Avec un capital estimé à 15 milliards 161 millions, les propriétés bâties à Paris donnent un revenu brut (valeur locative) de près de 1 milliard (998 millions) ; c'est donc un rapport de 6,58 %. Il est, dans la périphérie, légèrement supérieur au centre : 6,64 contre 6,55 %. Le maximum du revenu ne se trouve pas dans les arrondissements riches, ceux où le capital des immeubles et leur valeur locative sont le plus élevés. Le rapport brut est, en effet, de 7,64 % dans le III^e (8,01 dans le quartier des Arts-et-Métiers) et de 7,41 et 7,65 % dans les XVIII^e et XX^e (8,06 et 8,15 % dans les quartiers de Clignancourt et de Belleville). Au contraire, c'est dans les VIII^e et XVI^e que se trouve le revenu minimum avec 5,58 et 5,56 % (5,34 % dans les quartiers des Champs-Élysées et de l'Europe). — Le même fait se produit pour le revenu net. Pour l'ensemble de Paris, le taux est de 4,86 %. Le maximum, comme pour le revenu net, est de 5,71 % dans le III^e (6,09 dans le quartier des Arts-et-Métiers) et de 5,58 % dans le XX^e (5,25 à Belleville). Le taux minimum est celui des VIII^e et XVI^e, avec 4,12 et 3,98 % (3,86 au faubourg du Roule et 3,82 % à la Muette). Cette différence s'explique aisément : d'une part, les capitaux employés dans les immeubles des quartiers opulents exigeraient, pour donner un revenu de 5 % par exemple, des loyers par trop considérables ; d'autre part, le rapport des arrondissements médiocres ou pauvres est majoré par la valeur des locaux de commerce ou des usines.

VI

DES IMPOTS

Le développement de la propriété immobilière, le mouvement en sens divers de la population, ont leurs effets sur les ressources de cette même population exprimées par l'impôt. A cet effet, nous avons dressé deux tableaux (n^{os} XIX et XX). L'un donne la part proportionnelle des arrondissements de Paris dans chacune des quatre contributions directes ; l'autre établit leur répartition proportionnelle dans chaque arrondissement.

Considérons d'abord chacun des impôts en particulier. De 1880 à 1911, la contribution foncière a presque doublé (56 millions au lieu de 29.338.000), avec une plus-value presque égale pour chaque décade 1881-1890, 1891-1900, 1901-1911. Cependant, dans la somme globale des impôts parisiens, sa part demeure la même, 29,3 %. La moyenne de la cote foncière s'élève de 363 à 639 francs ; dans les arrondissements du centre, la progression va de 845 à 1.319 francs et de 152 à 388 francs dans ceux de la périphérie. Quel que soit le progrès de celle-ci, elle demeure donc, sous ce rapport, fort en arrière du centre et cela s'explique par la valeur constamment

en hausse du terrain. Dans les I^{er}, II^e, VIII^e et IX^e arrondissements, la cote moyenne foncière dépasse 1.500 francs et atteint le maximum dans le VIII^e (1.748). Les quartiers où elle est le plus élevée sont naturellement ceux où nous avons constaté la plus haute valeur locative des immeubles : les quartiers Vivienne (2.140), Vendôme (2.418), Gaillon et la Chaussée-d'Antin (avec chacun 2.650, taux maximum). La valeur de la cote foncière a presque doublé dans les VII^e et VIII^e arrondissements. Dans la périphérie, la plus-value de la cote foncière est du triple dans les XIV^e, XV^e et XVII^e et plus du quadruple dans le XVI^e. C'est dans ces deux arrondissements que nous trouvons le maximum avec 811 et 679 francs, le terme extrême étant donné par les quartiers de Chaillot (1.324) et de la Plaine-Monceau (1.030). Ces chiffres, on le voit, sont encore fort loin des chiffres maximums du centre. Quant aux cotes foncières les plus faibles, elles se trouvent pour le centre au V^e arrondissement (561 francs) et pour la périphérie aux XIII^e et XX^e : le terme minimum est celui des quartiers de la Maison-Blanche (160^f), Saint-Farjeau (132^f) et aussi de Bercy dans le XII^e (129^f).

Par la valeur plus élevée du sol, le centre détient toujours la quote-part la plus forte dans le produit total de l'impôt foncier : elle est de 61 %. Mais elle était de 71 %, en 1880 : la hausse du terrain de la périphérie fait donc sentir ici son influence. Ainsi, dans tous les arrondissements du centre, cette proportion a baissé et, quelle que soit la plus-value des cotes foncières, dans les I^{er}, II^e, VIII^e et IX^e, leur part dans le total de l'impôt foncier a décliné. Dans un seul arrondissement, le VII^e, la proportion se maintient identique, ou à peu près. Parmi les arrondissements excentriques, un seul voit baisser sa proportion, le XI^e, encore central ; mais ailleurs la hausse est générale et la part proportionnelle s'élève notamment dans le XV^e, surtout dans les XVI^e et XVII^e.

L'impôt des portes et fenêtres s'est accru de 60 % (16.867.000 au lieu de 10.888.000), depuis 1880 ; il a baissé relativement dans le total des impôts directs (8,8 au lieu de 10,8 %). Mais le changement de relation est bien plus sensible entre le centre et la périphérie. En 1880, le produit du centre était de 66,1 % du total ; en 1911, il n'est plus guère que de moitié, 51,7%. Le chiffre brut du produit est sans doute partout en hausse, mais le progrès de la construction, surtout dans la périphérie, y augmente plus sensiblement sa part dans le produit des portes et fenêtres, le nombre des immeubles ayant ici plus d'action que leur valeur. La part proportionnelle n'a augmenté au centre que dans deux arrondissements, IV^e et VII^e. Dans la périphérie, sauf toujours au XI^e, la quote-part est supérieure à celle de 1880. Elle se manifeste surtout dans les XIV^e, XV^e, XVIII^e et enfin dans les XVI^e et XVII^e, où se trouve la part maxima des arrondissements excentriques.

Beaucoup plus importante est la personnelle-mobilière, indice plus visible de la fortune. C'est, des quatre impôts directs, celui qui a vu sa proportion s'accroître dans le total, de 21,4 au lieu de 19 % en 1880. Une partie de la population seulement paie cet impôt puisque tous les locaux d'habitation de moins de 500 francs en sont exempts. Il est bon de noter que le total des locaux non imposables s'est accru de façon inquiétante depuis une vingtaine d'années. De 523.000, en 1889 il passe à 647.000 en 1901 et enfin à 707.000 en 1911. La majeure part se trouve dans la périphérie : 490.000 soit 70 % ; on y compte 3,48 locaux non imposables pour une cote personnelle, tandis que cette proportion n'est que de 1,58 au centre. Cette faible proportion est surtout due à l'influence des VIII^e et IX^e arrondissements, les

seuls où le nombre des cotes mobilières soit supérieur au total des locaux non imposables. Ce fait ne se produit que dans le XVI^e pour la périphérie. Partout ailleurs, le phénomène inverse se manifeste. C'est dans les XIII^e, XIX^e et XX^e arrondissements que se trouve la plus forte proportion des locaux non imposables avec une proportion de 7,86, 7,94 et 8,65 locaux par une cote mobilière. Ce taux n'est que de 0,73 dans le XVI^e et de 0,41 dans le VIII^e arrondissement.

Le nombre des locaux imposés n'est donc qu'une minorité ; il correspond exactement à 29,7 %, soit 286.000 sur 993.000. Ce taux était le même en 1901. Et la proportion s'accroît au centre comme dans la périphérie : elle passe respectivement de 51,17 et 75,40 à 63,8 et 77,5 %. Dans tous les arrondissements du centre, la proportion s'accroît : elle dépasse 60 %, dans les II^e, III^e, IV^e (74,8 %), V^e et X^e (78,8 %) ; le taux minimum est de 45 %, dans le IX^e et de 27,4 % dans le VIII^e. Dans la périphérie, la proportion la plus faible est celle du XVI^e (40,1 %) et du XVII^e (62,5 %) : ailleurs, elle est partout supérieure, 75 % avec le maximum de 89 % dans les XIII^e, XIX^e et XX^e. Dans ces arrondissements, il n'y a guère qu'un dixième des locaux soumis à l'impôt mobilier. — Mais la hausse du nombre des locaux non imposables est beaucoup moins accentuée dans la périphérie qu'au centre ; même, dans les XII^e, XV^e, surtout dans le XVI^e, il y a diminution relative. Comment expliquer ce mouvement opposé à celui que nous venons de constater au centre ? C'est qu'ici il peut se produire une baisse des locaux inférieurs en raison de la vétusté des immeubles alors que, au contraire, dans la périphérie, ils deviennent plus rares en raison des nouvelles et plus chères constructions.

Réserve faite de ces observations, quel a été le mouvement de la personnelle-mobilière dans Paris ? Nous avons vu que sa proportion au total des impôts directs avait augmenté ; son produit a en effet plus que doublé depuis 1880 (41 millions au lieu de 19). Mais son développement suit celui des locaux d'habitation, comme celui de la patente, les locaux de commerce. Nous allons donc voir pour ces deux impôts un progrès inverse suivant que, dans tels arrondissements, les locaux d'habitation cèdent le pas à ceux de commerce. Aussi la valeur de la personnelle-mobilière diminue-t-elle au centre : sa part n'est plus que de 58,4 % au lieu de 82,6 en 1880 et de 67,2 en 1901. Il y a baisse dans les II^e, III^e et IV^e arrondissements et la plus-value est peu de chose dans le I^{er}. Seuls, les VII^e et VIII^e ont un accroissement considérable, près des trois quarts de la plus-value totale du centre (1880-1914). Dans le IX^e la hausse est peu importante, vu la richesse de cet arrondissement. Dans ces conditions, tous les arrondissements du centre, sauf le VII^e, voient diminuer leur part dans la proportion de la personnelle mobilière et cette baisse affecte naturellement ceux qui ont le plus perdu de locaux d'habitation : dans les I^{er}, II^e et IX^e, elle est de 6,36, 5,33, 17,82, à 3,05, 1,91 et 9,28 %, respectivement. Par contre, la hausse est générale dans la périphérie, et exception faite des XI^e, XIX^e et XX^e, il y a accroissement de la part proportionnelle dans le produit de l'impôt. La plus-value la plus sensible est celle des XVI^e et XVII^e arrondissements ; elle a presque septuplé depuis 1880 et représente les quatre cinquièmes de l'accroissement total de la périphérie ; aussi leur part proportionnelle s'élève-t-elle de 5,32 et 3,76 à 19,52 et 11,49 %.

Le produit des patentes s'est accru de 81 % depuis 1880 (77 millions au lieu de

41.485.000), tandis que le total des cotes ne s'élevait que de 29,1 % (194,945 au lieu de 152.094); mais cette double progression revient de part et d'autre par moitié à la seule période 1901-1911. La cote moyenne est de 343 francs au lieu de 273 en 1880. Au centre, la moyenne est de 526 francs au lieu de 340; dans la périphérie, de 254 francs au lieu de 167. Dans l'ensemble des arrondissements intérieurs, le total des cotes a en effet peu augmenté (101.039 au lieu de 92.375); dans les quatre premiers arrondissements, surtout dans les II^e et III^e, il y a diminution et l'accroissement est peu sensible dans le V^e. Le produit n'a diminué que dans le III^e; la plus-value est faible dans les IV^e et V^e; elle est, en revanche, très importante dans les I^e, II^e, VII^e, VIII^e et IX^e: Sur les 36 millions environ de plus-value, 21 appartiennent à ces seuls arrondissements dont plus de 9 au IX^e. L'ensemble des I^e, II^e, VIII^e et IX^e paie presque la moitié de la somme des patentes. La part proportionnelle a surtout augmenté dans les VII^e, VIII^e et IX^e où elle est presque du cinquième du total. — Dans la périphérie, il y a plus-value absolue partout, mais la part proportionnelle des arrondissements demeure encore médiocre; elle n'est encore que de 3,26 et 3,42 % dans les XVI^e et XVII^e arrondissements où la recette est la plus forte; dans le XI^e, elle dépasse peu 4 % et est en régression sur 1880. En outre, dans la périphérie, il n'y a pas entre les arrondissements, sous le rapport du produit des patentes, de dissemblances aussi nettes que dans le centre. Le commerce y est moins localisé dans sa valeur ou dans son intensité. Entre les deux arrondissements extrêmes de la périphérie (XI^e et XX^e), la différence n'est que de 1 à 3: dans le centre, le même rapport entre les V^e et IX^e s'établit par 1 à 14. Au centre, les quartiers qui rendent le maximum de l'impôt des patentes paient au moins dix fois plus que ceux qui rendent le minimum: à Saint-Germain-l'Auxerrois, à Gaillon, à la Chaussée-d'Antin, la cote moyenne est de 1.723, 1.888 et 1.850 francs contre 174 et 178 francs dans les quartiers du Jardin-des-Plantes et du Val-de-Grâce. Par contre, dans la périphérie, le quartier de la Roquette (XI^e), à cause des chantiers et usines, paie une cote moyenne de 562 francs et celui de Chaillot, 466 francs, soit quatre fois ou trois fois plus que les plus déshérités, ceux de Belleville et de la Maison-Blanche avec 118 et 114 francs.

De tout ce que nous venons de voir résulte une observation générale, c'est qu'il y a, dans le produit de l'impôt comme dans le développement immobilier, une vraie localisation topographique. Pour l'impôt foncier, sa proportion au total des impôts de chaque arrondissement augmente dans la majorité des arrondissements, en raison de la plus-value du sol; sa stagnation ou même sa diminution dans les VII^e, VIII^e, IX^e, notamment au centre et dans les XVI^e et XVII^e dans la périphérie, provient de la très forte plus-value de la personnelle-mobilière ou des patentes. Sa quote-part est donc particulièrement forte là où domine l'immeuble moyen avec des valeurs locatives relativement peu élevées: par exemple, dans les III^e, IV^e, V^e, au centre et dans les arrondissements excentriques, sauf les riches (XVI^e et XVII^e). Au centre, le rapport maximum se trouve dans le V^e (36,3 %) et le minimum dans le IX^e (21,2); dans la périphérie, le maximum appartient au XIV^e et au XV^e (40,8 et 40,1 %), aux XVIII^e (41,2) et XX^e (42,8) et le minimum au XVI^e (28,6 %).

La proportion du produit des portes et fenêtres, par rapport au produit total de chaque arrondissement, a diminué partout, sauf une hausse très légère dans le III^e. Elle diminue surtout là où baisse la proportion de l'impôt foncier: VII^e, VIII^e, IX^e,

TABLEAU XVI

Part pour 100 des arrondissements de Paris au total de chaque impôt

ARRONDISSEMENTS	FONCIER		PORTES et FENÊTRES		PERSONNELLE mobilière		PATENTES		TOTAL des impôts	
	1880	1911	1880	1911	1880	1911	1880	1911	1880	1911
	I ^{er} arrondissement	7,02	5,65	6,46	4,56	6,36	3,05	10,64	10,92	8,31
II ^e —	8,02	5,56	7,78	5,15	5,32	1,91	15,71	12,47	10,94	7,26
III ^e —	5,63	3,44	6,20	3,09	3,53	1,62	7,24	3,63	5,84	3,04
IV ^e —	4,11	2,89	2,28	2,89	2,97	1,85	4,70	2,75	4,33	2,55
V ^e —	3,42	3,06	3,89	3,26	3,10	2,51	3,25	1,95	3,35	2,46
VI ^e —	4,78	4,00	5,05	4,00	5,86	4,88	3,67	2,61	4,55	3,58
VII ^e —	4,52	4,49	4,41	4,51	7,42	8,20	2,24	4,28	4,10	5,12
VIII ^e —	11,13	10,66	11,03	9,27	23,34	21,27	5,46	7,22	11,05	12,27
IX ^e —	11,78	9,64	11,37	8,69	18,82	9,28	13,47	20,33	13,88	13,36
X ^e —	10,58	6,20	7,86	5,97	6,97	3,77	9,35	6,69	8,38	5,27
XI ^e —	6,01	5,60	6,28	6,06	3,02	2,00	5,61	4,37	5,31	4,33
XII ^e —	2,92	3,49	3,07	3,66	0,87	1,56	3,28	3,03	2,73	2,83
XIII ^e —	1,52	2,11	1,85	2,46	0,41	0,45	1,46	2,07	1,33	1,70
XIV ^e —	1,67	2,99	2,24	3,60	0,71	1,75	1,16	1,48	1,35	2,13
XV ^e —	1,89	3,52	2,44	4,15	0,70	1,80	1,68	2,05	1,64	2,52
XVI ^e —	3,12	8,72	3,65	8,99	5,32	19,58	1,88	3,44	3,20	9,68
XVII ^e —	3,83	7,69	4,56	7,89	3,76	11,69	2,49	3,60	3,12	7,70
XVIII ^e —	3,71	5,18	4,37	5,77	1,44	1,93	2,88	3,15	2,94	3,63
XIX ^e —	2,57	2,72	2,69	2,86	0,64	0,50	2,44	2,48	2,17	2,10
XX ^e —	1,77	2,39	2,52	3,17	0,44	0,40	1,45	1,48	1,48	1,63
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

XVI^e et XVII^e. Elle se maintient mieux là où cette proportion s'élève et son maximum coïncide précisément avec la proportion maxima du foncier : XIV^e, XV^e et XVIII^e.

Dans la personnelle mobilière et dans la patente, la localisation apparaît encore plus nettement et la différence entre les arrondissements apparaît plus profonde. Pour le premier de ces deux impôts, un produit proportionnel considérable ne se trouve que dans un petit nombre d'arrondissements ; la moyenne parisienne (21,4 %) est dépassée par les VI^e, VII^e, VIII^e (40,4 %), XVI^e (48,9 %) et XVII^e. Dans onze arrondissements, elle est inférieure à 15 %. Tandis que la relation entre la proportion maxima et minima est de 1 à 2 unités pour l'impôt foncier, de 1 à 3 pour les portes et fenêtres, elle est ici de 1 à 9,6. — Dans le produit des patentes, la moyenne globale (40,5 %) est dépassée par neuf arrondissements (au lieu de quatorze pour le foncier et les portes et fenêtres) ; elle paraît donc moins localisée que la personnelle-mobilière, mais en réalité la différence est énorme entre les I^{er}, II^e et IX^e arrondissements, où la part des patentes dans le total de l'impôt est de 61,1, 64,6 et 58,5 %, et les VIII^e et XVI^e, où elle n'est que de 24,6 et 13,8 %. La relation entre les taux minima et maxima ressort ici à 1 et 4,9.

Enfin, si nous examinons non plus cette contribution en particulier, mais le total des impôts directs payés par Paris, la localisation se montrera encore très clairement. De 1880 à 1911, la somme globale de ces impôts s'est accrue de près de 90 % : 191.097.000 au lieu de 100.686.000 francs. Plus du tiers de cette augmentation (42 %) appartient à la période 1901-1911. Il y a plus de trente ans, la part de la périphérie dans le produit total n'était que du quart ; elle est aujourd'hui de près de deux cinquièmes (38,7 %). Le produit brut s'y est accru partout avec la population, dans des proportions diverses suivant ses facultés. Il double dans les XII^e et XIII^e ; de même, dans les XVIII^e, XIX^e et XX^e ; il triple dans les XIV^e et XV^e,

quadruple dans le XVII^e et quintuple dans le XVI^e. Au centre, il y a une légère décroissance dans le III^e; la progression est presque du double dans les VIII^e et IX^e, du double dans le VII^e. — Une grande différence existe donc entre les arrondissements depuis les XIII^e et XX^e qui ne paient guère plus de 3 millions jusqu'au XVI^e (16.835.000 fr.), au VIII^e (21.542.000 fr.) et au IX^e (25.529.000 fr.). Elle est encore plus frappante si l'on examine les quartiers : le maximum est donné à l'intérieur par les quartiers de la Chaussée-d'Antin (11.433.000 fr., soit 6,6 % du total), l'Europe (7.020 000 fr.), la Madeleine (6.098.000 fr.); le minimum par ceux du Jardin-des-Plantes au V^e (793.000 fr.) et de Notre-Dame au IV^e (563.000 fr.). Dans la périphérie, les quartiers qui paient le plus sont : Chaillot (6.300.000 fr.), la Plaine-Monceau (5.450.000 fr.) et la Porte-Dauphine (4.582.000 fr.); ceux qui paient le moins, au XX^e, Saint-Fargeau (309.000 fr.) et la Santé au XIII^e (276.000 fr.). Nous avons déjà dit que, dans la périphérie, la quote-part d'un arrondissement pauvre était relativement élevée parfois par la présence d'usines qui haussent le total des patentes; cela est visible dans le XIII^e, notamment.

TABLEAU XVII

Part pour 100 des arrondissements dans les impôts directs (1880-1911)

Accroissement	Foncière		Portes et fenêtres		Personnelles-mobilières		Patentes	
	1880	1911	1880	1911	1880	1911	1880	1911
I ^{er} arrondissement.	24,6	23,5	8,3	5,8	14,3	9,6	52,8	61,1
II ^e —	24,1	23,7	7,6	6,1	9,2	5,6	59,1	64,6
III ^e —	28,0	33,2	9,6	9,9	11,3	11,4	51,1	45,5
IV ^e —	28,7	33,3	10,7	10,0	13,6	15,5	47,0	41,2
V ^e —	30,1	36,3	12,2	11,7	17,4	21,9	40,3	30,1
VI ^e —	30,5	32,8	12,0	9,8	24,3	27,9	33,2	29,5
VII ^e —	32,1	25,7	11,6	7,7	33,8	34,3	22,5	32,3
VIII ^e —	30,1	27,3	9,9	7,7	39,7	40,4	20,3	24,6
IX ^e —	26,8	21,2	8,8	5,4	21,2	14,9	40,2	58,5
X ^e —	28,3	31,9	10,1	9,2	15,7	14,2	45,9	44,7
XI ^e —	32,8	38,0	13,1	12,9	10,7	11,0	43,4	38,1
XII ^e —	31,4	36,2	12,3	11,3	6,8	11,8	49,5	40,7
XIII ^e —	33,5	35,9	15,0	12,6	5,8	5,6	45,7	45,9
XIV ^e —	36,3	40,8	17,8	15,0	10,4	17,9	35,5	26,3
XV ^e —	33,6	40,1	16,0	14,2	8,0	15,1	42,4	30,6
XVI ^e —	30,1	28,6	13,0	8,7	33,2	48,9	23,7	13,8
XVII ^e —	33,4	33,2	14,7	10,2	21,2	36,1	30,7	20,5
XVIII ^e —	37,1	41,2	16,1	14,0	9,3	11,4	37,5	33,4
XIX ^e —	34,7	37,9	13,5	12,0	5,6	5,0	46,2	45,1
XX ^e —	35,4	42,8	18,6	17,0	5,7	5,2	40,3	35,0
Total	29,3	29,3	10,7	8,8	19,0	21,4	41,0	40,5

Ces différences énormes qui existent entre les arrondissements ou quartiers de Paris, sous le rapport du produit global des impôts, indiquent assez que la majeure partie de ceux-ci est soldée par un groupe restreint de circonscriptions administratives. Au centre, les VIII^e et IX^e arrondissements paient à eux seuls près du quart des impôts directs et dans la périphérie la part des XVI^e et XVII^e est de plus de 15 %. — En résumé, un groupe formé des I^{er}, II^e, VIII^e, IX^e, XVI^e et XVII^e arrondissements paie plus de la moitié des impôts directs de Paris.

On peut aussi mettre en regard le produit total de l'impôt et la population des arrondissements. En 1880, le produit par tête était de 73^f 10 au centre et de 20 francs dans la périphérie; en 1911, les chiffres respectifs sont 115 et 39 francs. Mais ici une remarque s'impose. Dans les arrondissements du centre, surtout ceux du grand commerce, les 1^{er}, 2^e et 9^e arrondissements et partie du 8^e, une fraction notable de la population imposée ne réside pas et par conséquent la répartition de l'impôt eu égard à la population domiciliée ne dirait rien de bien précis. Au contraire, considérons deux groupes de population résidente, nous pourrions plus rationnellement les opposer l'un à l'autre, sous ce rapport. Nous prenons l'un et l'autre sur la périphérie, c'est-à-dire dans les régions d'accroissement de population, l'un à l'ouest formé des 16^e et 17^e arrondissements à l'exclusion des Batignolles et des Épinettes, l'autre à l'est avec les 19^e et 20^e. Ces deux régions sont presque l'opposé au point de vue économique. Leur population représente, dans le premier groupe, 12,60 % du total de Paris et dans le second, 11,70 %. Leur part respective dans le produit de l'impôt est de 15,60 et 3,73 %. En 1880, l'est renfermait 10,9 % de la population de Paris et payait 3,66 % d'impôt; dans l'ouest, la part de la population était de 9 %, celle de l'impôt de 6,4 %. Sa part dans l'impôt s'est donc élevée avec la population; dans l'est, le mouvement est demeuré insignifiant. Enfin, en 1880, le produit par habitant était de 15 francs dans l'est et de 31 francs dans l'ouest; en 1911, il est respectivement de 21,20 et 81,60, soit une différence du quadruple presque au lieu du double.

On peut opposer aussi la rive droite et la rive gauche : celle-ci renferme aujourd'hui 29,2 % de la population totale au lieu de 26,10 en 1880 : sa part dans l'impôt est de 17,1 au lieu de 16,30 %. Elle ne répond donc pas au progrès de la population; la rive droite plus riche garde de ce côté la prédominance.

Ce que nous venons de dire du produit des impôts à Paris et de sa progression suffit à montrer la part énorme de la capitale dans le produit total des impôts pour la France. A trente ans d'intervalle, nous avons établi (Voir tableau XVIII) pour les

TABLEAU XVIII

**Produit comparé des contributions directes pour Paris et la France
(1880-1911)**

NATURE	PARIS			RESTE DE LA FRANCE			SUR 100 FRANCS d'impôts combien payé par			
	Produit total		Accroissement de 1881-1911	Produit total		Accroissement de 1881-1911	Paris		le reste de la France	
	1880	1911		1880	1911		1880	1911	1880	1911
	1880	1911		1880	1911		1880	1911	1880	1911
Foncière (non compris la propriété non bât)	29.400.000	56.084.000	90,8	93.600.000	152.900.000	62,2	22,0	26,8	78,0	73,2
Personnelle-mobilière.	19.000.000	41.100.000	116,0	97.400.000	176.000.000	81,0	16,3	19,3	83,7	80,7
Portes et fenêtres . . .	10.900.000	16.800.000	55,1	59.300.000	107.900.000	81,0	15,5	13,5	84,5	86,5
Patentes	41.500.000	73.016.000	77,2	123.100.000	182.300.000	48,7	25,1	28,6	74,9	71,4
TOTAL (1).	100.800.000	187.000.000	87,0	373.400.000	619.100.000	65,3	21,07	23,25	78,93	76,75

(1) Ces chiffres, comme les précédents, sont ceux du produit total des contributions (principal et centimes). Or, de 1901 à 1911, tandis que le produit global augmentait de 39 millions, l'accroissement en principal n'était que de 13 millions. La valeur du centime, qui était de 502.000 francs en 1880, s'élevait à 660.000 en 1900 et à 783.000 en 1910.

quatre contributions directes le total des sommes payées par Paris et par la France entière. Sauf pour les portes et fenêtres, l'accroissement du produit est partout sensiblement supérieur à Paris et, avec la même exception, la part afférente à Paris, dans chaque produit, s'accroît plus fortement d'une date à une autre. Tandis que la population de la capitale ne représente que la quatorzième partie de la France (7,30 %), sa relation au produit global des impôts directs (non compris la propriété non bâtie) est de près du quart (23,25 %). Même si on n'exclut pas du total l'impôt des propriétés non bâties, la part de Paris est encore de 17,37 %, soit plus du double que celle de la population. — A eux seuls, trois arrondissements de Paris, les VIII^e, XVI^e et XVII^e, paient plus de 10 % du total de la personnelle-mobilière et trois autres arrondissements, les I^{er}, II^e et IX^e, supportent plus de 12 % de l'impôt global des patentes.

CONCLUSION

Notre conclusion ressort manifestement des faits eux-mêmes ; c'est le déplacement qui s'opère de plus en plus dans le classement social de la population parisienne. Comme en témoigne la baisse des valeurs locatives, la population riche ou aisée délaisse les quartiers du centre, notamment les I^{er}, II^e, IX^e et X^e arrondissements ; la richesse s'accroît, au centre, un peu dans le V^e, davantage dans le VI^e et encore plus dans les VII^e et VIII^e. Sur la périphérie, les valeurs locatives moyennes augmentent dans les XII^e, XIV^e, XV^e et XVIII^e ; les plus élevées, dans les XVI^e et XVII^e.

Dans tous les arrondissements de l'intérieur, sauf les VII^e et VIII^e, nous voyons grandir la proportion des valeurs locatives inférieures (loyers de moins de 500 francs) et, comme nous l'avons remarqué, cette progression est particulièrement sensible dans les arrondissements où nous avons constaté la diminution des locaux d'habitation au bénéfice des locaux de commerce, c'est-à-dire dans les trois premiers et dans le IX^e. Au contraire, parmi les arrondissements excentriques, il y a diminution de valeur locatives de moins de 500 francs partout sauf dans les XIII^e et XIX^e qui demeurent, à cet égard, stationnaires ; on pourrait leur adjoindre le XI^e, où le changement est minime. Sauf dans les XVI^e et XVII^e, cette décroissance se produit au bénéfice des loyers de 501 à 1.000 francs et de 1.000 à 1.500 francs surtout. Dans les XVI^e et XVII^e, il y a baisse pour les loyers de 500 à 1.000 francs et ceux de 1.000 à 1.500 francs ne gagnent que peu de chose ; le progrès s'effectue sur les valeurs plus élevées, surtout dans le XVI^e. Cet arrondissement en effet est, on sait, plus uniformément riche, tandis que le XVII^e est plus mélangé ; à un quartier très riche, la Plaine-Monceau, il joint un quartier de richesse moyenne, les Ternes, un de petits bourgeois, et employés, les Batignolles et un ouvrier, les Épinettes. A ce point de vue, c'est un arrondissement très diversement peuplé. En somme dans l'ensemble de Paris, quatre arrondissements surtout gardent le mieux leur physionomie ; le IV^e à l'intérieur et les XI^e, XIII^e et XIX^e à la périphérie ; ce sont ceux où la répartition des valeurs locatives a le moins changé, depuis plus de vingt ans (1889-1911).

Cette migration de la population aisée de l'intérieur vers les régions excentriques est confirmée, nous l'avons constaté, par l'accroissement de la personnelle-mobilière qui, de 1880 à 1911, ne gagne que 54 % dans le centre tandis qu'elle quadruple

dans la périphérie. Ce phénomène est également corroboré par la fréquence des mariages avec contrat, singulièrement accentuée dans les régions excentriques. Nous avons, à cet effet, comparé le nombre des contrats de mariage des années 1880-1882 à celui des années 1908-1910 ; or, d'une période à l'autre, le total des contrats de mariage diminue de 321 dans l'ensemble des arrondissements du centre et augmente de 746 dans ceux de la périphérie. Au centre, il n'y a d'accroissement que dans les V^e, VII^e et VIII^e arrondissements, surtout dans le VII^e. Partout ailleurs, il y a décroissance et elle se manifeste surtout dans les deux premiers arrondissements. Dans la périphérie au contraire, il y a progression générale ; elle est insignifiante, dans le XIX^e, mais elle est sensible dans les XIV^e, XV^e et XVII^e, très forte dans les XVI^e et XVII^e où elle est de 156 et de 100 ‰. Sur les 746 contrats constatés en plus dans la périphérie, plus de la moitié (398) appartient à ces deux seuls arrondissements.

Mais ces éléments (valeurs locatives, personnelle-mobilière, contrats) n'expriment pas toute la richesse et nous avons vu que par la transformation intense des locaux d'habitation en locaux de commerce, les arrondissements de l'intérieur ne perdaient pas leur valeur économique. Les trois arrondissements caractéristiques à ce sujet, les I^{er}, II^e et IX^e, ont vu sans doute leur personnelle-mobilière n'augmenter que d'une manière insignifiante (à peine 50.000 fr.) depuis 1880, mais la valeur de l'impôt foncier y a haussé de 40 ‰; le montant des patentes y a doublé, et, de ce chef, leur part déjà prépondérante pour l'ensemble de Paris s'est encore accentuée (de 40 à 41,7 ‰). Évidemment, cette richesse n'est pas le propre des habitants mêmes de ces arrondissements et on peut assurer que la majorité de leurs plus importants contribuables demeure ailleurs, et de préférence dans l'ouest, mais à un point de vue général, c'est toujours une portion considérable de la richesse de Paris qui est renfermée dans ces arrondissements.

En réalité, quelque intéressantes que soient les exceptions, il y a toujours un même contraste entre l'ouest et l'est de la capitale. On peut, sous ce rapport, partager Paris en deux grandes sections formées chacune de dix arrondissements, la part de l'ouest étant constituée par les I^{er}, II^e, VI^e, VII^e, VIII^e, IX^e au centre, et les XIV^e, XV^e, XVI^e et XVII^e sur la périphérie ; à l'est appartiennent donc les III^e, IV^e, V^e, X^e au centre, et les XI^e, XII^e, XIII^e, XVIII^e, XIX^e et XX^e. De 1881 à 1914, la population de l'ouest s'élève de 953.000 à 1.282.000 âmes ; celle de l'est, de 1.316.000 à 1.606.000 âmes. Son augmentation est donc de 290.000 unités contre 329.000 dans l'ouest et il ne représente plus que 54,20 au lieu de 57,90 ‰ du total il y a trente ans. C'est un accroissement sans doute, mais moindre que ne le croient ceux qui considèrent comme une loi le développement constant de nos grandes agglomérations vers l'ouest et nous avons, dans une étude précédente, démontré que, de 1861 à nos jours, le centre démographique de Paris n'avait presque pas bougé. Mais il en est autrement, nous l'avons dit aussi, du centre de la richesse exprimée par l'impôt : au lieu d'être, comme celui de la population, à l'extrémité est du I^{er} arrondissement (quartier des Halles), il est situé à l'opposé, aux confins des I^{er} et VIII^e arrondissements, par exemple à la hauteur de la rue Royale. Et, en effet, nos dix arrondissements de l'ouest qui payaient, en 1880, un total de 62 millions d'impôts, en acquittent aujourd'hui 130 millions ; leur progression est de 107 ‰, alors qu'elle n'est, dans l'est, que de 53,7 ‰ : leur part représente actuellement 68 ‰ de l'ensemble de l'impôt direct payé à Paris, au lieu de 62 ‰, en 1881.

La richesse a donc augmenté davantage dans l'ouest comme la population et même beaucoup plus qu'elle ; mais la population électorale est demeurée dans le même rapport. Le total des électeurs de l'ouest passe sans doute de 176 000 à 250.000 ; mais, dans l'est, il s'élève de 236.000 à 341 000 : la part relative de l'ouest demeure la même : 42,24 au lieu de 42,76 % en 1882. Mais la présence dans l'ouest de nombreux étrangers y diminue le rapport des électeurs à la population totale : on y compte 5 130 habitants pour 1 000 électeurs, tandis qu'il y en a 4.700 dans l'est. Cela augmente d'autant la part proportionnelle de l'impôt par électeur : elle est, dans l'ouest, de 519 francs ; dans l'est, de 180. Dans le quartier Gaillon qui possède le plus petit nombre d'électeurs (1 330), la part de l'impôt par électeur est de 3.518 francs ; elle est de 110 francs à Clignancourt où les électeurs sont le plus nombreux (25 325). D'ailleurs il faut tenir compte de ce fait que beaucoup d'imposés du centre sont électeurs ailleurs et de préférence dans l'ouest. Et cette inégalité des régions de Paris dans le paiement de l'impôt est, en partie, compensée par leur égalité dans les élections municipales, tous les quartiers ayant uniformément un conseiller à l'Hôtel de Ville.

Assurément, plus les villes se développent, plus il s'opère en elles comme dans l'industrie une sorte de division du travail social. De là, une classification plus marquée des conditions sociales par l'état de l'habitat. Mais la solidarité sociale résulte moins de cet état que de la volonté des hommes et des institutions, œuvre de cette même volonté : elle est d'ordre plutôt subjectif. La solidarité économique en est indépendante et résulte plus exclusivement des faits, c'est-à-dire des conditions réelles, objectives de la vie. A Paris, par exemple, quelles que soient les différences sociales des régions de la capitale, n'y a-t-il pas un lien économique indissoluble entre les richesses de l'ouest, le commerce et les banques du centre, l'industrie de l'est ou même d'une grande partie de la banlieue ? Les conditions de l'habitat peuvent isoler ces divers éléments, les conditions du travail et les besoins réciproques les réunissent nécessairement.

Les parties diverses d'une grande agglomération urbaine moderne ne sont que les aspects variés d'un même être et d'une même vie. Il est impossible d'en dissocier les organes. Qu'on le veuille ou non, une même solidarité économique les unit et l'extension des villes ne fait que l'affirmer ; elle préside à leur développement comme elle a du reste présidé à leur naissance.

Paul MEURIOT
