

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

La valeur du terrain à bâtir à Paris

Journal de la société statistique de Paris, tome 82 (1941), p. 4-32

[<http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1941__82__4_0>](http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1941__82__4_0)

© Société de statistique de Paris, 1941, 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

LA VALEUR DU TERRAIN A BATIR A PARIS

15 septembre 1940.

Quelle était, à Paris, la valeur des terrains à bâtir, à la veille de la guerre 1939?

Telle est la question qui nous a souvent été posée.

Profitant des loisirs forcés que nous imposent les circonstances actuelles, il nous a paru intéressant de parcourir la grande artère transversale de Paris constituée par les rues reliant la porte des Ternes à la porte de Vincennes, et noter au passage quelques données.

Il est bien entendu que toutes ces indications sont des valeurs moyennes et représentent notre appréciation en ce qui concerne un terrain de configuration et de profondeur normales (30 mètres maximum de profondeur), occupé par un immeuble suffisant et en bon état d'entretien, avec des revenus bruts au coefficient 3,75 à 4, sur la base 1910-1914.

Néanmoins, dans quelques quartiers du vieux Paris, comme par exemple les quartiers Saint Antoine et une fraction du quartier Saint-Honoré où il n'existe que de très vieux immeubles dont quelques-uns ont peu de façade, nous avons été obligé de respecter l'ambiance actuelle et de baser nos appréciations d'après la configuration et l'état des immeubles existants.

A moins d'indication contraire, la valeur des terrains d'angle reste en dehors des chiffres cités qui, ainsi que nous l'avons dit, ne peuvent s'appliquer à un immeuble déterminé, mais à l'ensemble de la fraction de la rue.

Nous nous permettons donc, au début de cette petite étude, de rappeler que la valeur d'un terrain à bâtir n'est pas identique s'il est nu et libre, ou s'il est occupé par des constructions. En période stable et normale, dans un quartier déjà construit, un terrain libre bénéficie de la concurrence et sa valeur est généralement un peu supérieure à celle qu'on pourra attribuer à ce même terrain lorsqu'il sera construit.

A l'époque où les constructions étaient rentables, c'est-à-dire vers 1910-1914, la valeur du terrain, dans l'estimation d'un immeuble de construction

normale et récente, se rapprochait à peu près du prix d'achat du terrain libre. Après 1918, au fur et à mesure que le prix de revient des constructions augmentait, il y a eu, de la part des spéculateurs et marchands de biens, une tentative d'élever les prix du terrain aux mêmes coefficients que ceux de la construction et, à la suite de la déplorable stabilisation de 1928, on constatait des coefficients 4,5 5 et même 6 sur la base 1910 1914.

Mais en 1930, le prix de la construction ayant atteint le coefficient 8, il devint évident qu'elle ne pouvait plus être rentable et, en 1931, la conviction des experts sérieux fut que le constructeur perdrait au moins de 30 à 40 % du capital investi. En réalité, dans bien des cas, il a perdu 50 %, voire 60 %.

Des architectes peu consciencieux établirent quand même des devis où le taux de placement net des capitaux engagés ressortait à 5 et 6 %, mais en peu de temps, le public se rendit compte que ces prévisions étaient fausses, car par suite du développement de la crise économique, les disponibilités individuelles diminuaient d'année en année et, en 1935, il y eut même abandon de nombreux appartements bourgeois trop importants et diminution de leur valeur locative.

Des appartements qui se louaient 12.000 à 15.000 francs en 1914 ont été loués plus de 60.000 francs, quelques uns 75.000 pendant la période de prospérité factice qui a suivi la stabilisation de 1928, mais, dès 1932, les demandes se raréfièrent et leur valeur locative a ensuite diminué d'année en année.

Or les événements sociaux de 1936 ont achevé de détruire l'équilibre social et par répercussion, l'équilibre des budgets individuels; la classe aisée a vu baisser rapidement ses revenus, tandis que la classe ouvrière a brusquement profité de tels avantages que le prix de revient de la main-d'œuvre en a limité l'emploi. Le coût de la construction a dépassé en 1937 le coefficient 10, pour atteindre le coefficient 11 en 1938; or, si les loyers moyens qui s'adressaient à la clientèle des professions commerciales et libérales ont pu se maintenir au coefficient 3,75 à 4 (sur le brut), les gros loyers bourgeois sont tombés au-dessous du coefficient 3 et en outre un plafond locatif de 25.000 à 30.000 francs s'est établi pour tous ceux qui, avant la guerre 1914, dépassaient 12.000 francs.

Par contre, la classe ouvrière qui avait obtenu des salaires bien supérieurs au coefficient 8 ne consacra que le coefficient 3,5 à son loyer et même moins pour les loyers bénéficiant des lois d'exception.

De ce fait, l'industrie du bâtiment se trouva complètement arrêtée et la valeur des terrains à bâtir continua à diminuer; on constate encore des coefficients 2,75 à 3 sur les prix de 1910 1914, mais ils se sont abaissés au-dessous de 2,5 dans certains quartiers déjà très valorisés autrefois, ou dans certaines artères ne comprenant que des immeubles à affectation bourgeoise divisés en grands appartements.

En résumé, la politique sociale et fiscale suivie depuis vingt ans, a brimé l'épargnant et engendré le chômage.

Nous le constaterons au début même de notre promenade pour les immeubles modernes construits vers 1928 1930 aux environs de la porte des Ternes.

En 1928, la Ville de Paris a mis en vente un assez grand nombre de terrains à bâtir provenant de l'emplacement des anciennes fortifications.

A la porte des Ternes, boulevards de Verdun et Gouvion-Saint-Cyr, pour 5 lots de terrains représentant 2.034 mètres carrés, le prix moyen d'acquisition s'est élevé à 1.659 francs le mètre carré.

Place Champerret, avenue Stéphane Mallarmé, route de la Révolte, on a relevé comme prix moyens, pour 27 lots de terrain : ilot n° 10, 2.051 francs le mètre carré; ilot n° 11, 2.270 francs le mètre carré; ilot n° 12, 2.019 francs le mètre carré.

Les terrains de ce nouveau quartier se sont vendus, suivant époque, situation, importance et configuration, de 1.000 à 2.500 francs le mètre carré, en moyenne 1.700 à 1.800 francs; les constructions de 8 étages qui y ont été édifiées ont coûté, en 1930, de 8.000 à 12.000 francs le mètre carré; elles nécessitent de plus des frais d'entretien très élevés, tant en raison des nouvelles installations modernes qu'en raison du prix de revient de la main-d'œuvre qui, pour les travaux d'entretien, s'est élevé jusqu'à 11 et 13 fois la base des salaires 1910 1914. Lorsque ces immeubles paieront l'impôt foncier, le taux de placement net sera inférieur à 2 %.

En 1937, nous relevons trois ventes typiques :

5, *rue des Dardanelles* : 8 étages, construction récente, confort moderne, 580 mètres carrés. Prix de vente : 2.146.800 francs, soit 3.700 francs le mètre carré, construction comprise.

44, *boulevard Gouvion Saint-Cyr*, angle rue Dobropol : 8 étages, construction récente, confort moderne, 334 mètres carrés. Prix de vente : 1.600.000 francs, soit 4.800 francs le mètre carré, construction comprise.

5, *rue Dobropol* : même genre, contenance 580 mètres carrés. Prix : 2.200.000 francs, soit 3.793 francs le mètre carré, construction comprise.

Or ces immeubles ont été rachetés par des créanciers et les prix de vente représentent moins de 50 % du prix de revient.

Ces exemples suffisent à mettre en évidence la dépréciation qui en résulte pour les terrains à bâtir; aussi, dans ce groupe d'immeubles où pourtant l'utilisation a été faite au maximum, tant en superficie qu'en hauteur, la valeur vénale actuelle du terrain ne peut-elle plus être fixée qu'entre 700 et 900 francs le mètre carré.

De l'autre côté de la place de la Porte des Ternes et dans la zone annexe de l'avenue de la Porte des Ternes, existent de nombreux garages et « Luna-Park » qui dévalorisent et déprécient ce quartier. En 1934, avenue de la Porte des Ternes, on a vendu un terrain à raison de 500 francs le mètre carré et, en 1939, un autre 361 francs le mètre carré.

L'avenue des Ternes qui commence avenue Wagram à la place des Ternes et finit boulevard Gouvion Saint-Cyr à la place de la Porte des Ternes, est une belle voie de 35 mètres de largeur, plantée d'arbres. En 1793, on la dénommait route de la Montagne du Bon Air et elle constituait une fraction de la vieille route de Neuilly. Elle a été détachée en 1863 de la commune de Neuilly.

Elle est encore bordée d'un assez grand nombre de vieux immeubles et son activité commerciale peut être classée en quatre tronçons : le moins bon, de la place de la Porte des Ternes jusqu'au chemin de fer de ceinture; — un deuxième, un peu meilleur, entre le boulevard Pereire et le carrefour Saint-Ferdinand (n° 64 et 67, avenue des Ternes), qui est constitué par plusieurs

rues et où se concentre une activité commerciale de quartier; — un troisième tronçon, de cette place à la bifurcation des avenues Niel et Mac Mahon, — et enfin un quatrième entre ces deux dernières avenues et la place des Ternes.

La valeur commerciale augmente de tronçon en tronçon, entraînant avec elle en progression la valeur vénale du terrain. Dans cette avenue, le nombre des transactions de terrains a été très restreint, car s'il existe quelques constructions édifiées pendant la période 1906 1914, la majeure partie des immeubles sont anciens et nos données résultent surtout de ventilations de prix de vente d'immeubles bâtis.

En 1866 1867, on a vendu, dans cette voie, les terrains à raison de 100 à 160 francs le mètre carré, l'angle du boulevard Péreire et de l'avenue : 160 francs. En 1890, un terrain, dans la partie centrale, a été payé à raison de 265 francs le mètre carré. De 1896 à 1906, nous avons relevé des prix de 193 à 250 francs le mètre carré. En 1914, on évaluait, dans la fraction avoisinant la porte des Ternes de 325 à 375 francs le mètre carré et dans la zone centrale, de 375 à 500 francs.

En décembre 1934, entre la place des Ternes et l'avenue Mac-Mahon, un terrain de 1.015 mètres carrés a été vendu par adjudication moyennant 2.167 francs le mètre carré.

On peut conclure qu'en 1939, la valeur d'un terrain normal et de grandeur moyenne, variait de 600 francs vers la porte des Ternes à 2.500 francs le mètre carré à la place des Ternes, 1.000 francs dans la partie centrale et 1.500 francs dans le troisième tronçon en se rapprochant du carrefour Niel—Mac-Mahon. Mais si la construction existante est très ancienne, il peut en résulter une dépréciation de la valeur vénale, car pour pouvoir utiliser normalement le terrain, l'acquéreur éventuel serait obligé de démolir la construction et par suite tenir compte de pertes de loyers, d'indemnités d'éviction, des frais de démolition et de pertes d'intérêts, dont l'ensemble représenterait un prix global supérieur à la valeur normale de l'emplacement.

D'autres dépréciations peuvent résulter de la configuration ou de l'importance du terrain envisagé; ainsi un grand terrain de 1.712 mètres carrés (n° 51, avenue des Ternes), avec un immeuble ancien de 5 étages en façade et un hôtel particulier, également de construction ancienne, sis entre cour et jardin, a été adjugé au tribunal, le 27 juin 1934, moyennant 642 francs le mètre carré seulement, constructions comprises. C'est également le cas de l'immeuble n° 60 comportant 5 étages sur rue, d'une contenance de 540 mètres carrés avec 7 m. 50 seulement de façade, vendu en 1932 moyennant 935 francs le mètre carré, constructions comprises, chiffre nettement inférieur à la valeur d'un terrain normal à cette époque.

Le quartier des Ternes que nous venons de traverser comprenait :

Population		Valeur locative des propriétés bâties	
En 1861	16.859	En 1862.	3.093.000 fr.
— 1876.	25.495	— 1878.	5.729.000 —
— 1886.	32.960	— 1889.	11.001.000 —
— 1901.	44.451	— 1900.	15.825.000 —
— 1911.	46.721	— 1911.	21.782.000 —
— 1926.	50.212	— 1924-1925. . . .	50.020.000 —
— 1931.	51.119		
— 1936.	49.751		

Au point de vue commercial, nous constatons :

En 1900 : 2.899 locaux	d'une valeur locative moyenne	par local de. . .	1.403 fr.
— 1910 : 2.670 —	—	— . . .	2.112 —
— 1927 : 3.437 —	—	— . . .	6.367 —
— 1935 : 3.604 —	—	— . . .	10.697 —

correspondant aux proportions ci après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	150
1900.	100
1927.	301
1910.	100
1935.	168
1927.	100
et par rapport à 1910	$\frac{1935}{1910} \frac{506}{100}$

Ces quelques données statistiques permettent de suivre la progression de la valeur vénale du terrain puisqu'elle est en grande partie liée à la progression des valeurs locatives ou, à proprement parler, à l'utilisation de l'immeuble; néanmoins il faut bien tenir compte que l'utilisation dépend non seulement de la valeur commerciale de l'emplacement, mais aussi du genre, de l'importance et de l'aménagement de la construction qu'on y veut édifier.

A la place des Ternes, se pose une nouvelle question :

Les terrains autour de cette place ont ils tous la même valeur?

Évidemment, non, car ils sont d'utilisation commerciale bien différente et la même construction n'aurait pas la même valeur dans n'importe quelle situation. Là intervient un facteur de premier ordre : l'intensité de circulation de la foule; or cette intensité résulte, non seulement des débouchés des différentes rues d'importances diverses, mais aussi de l'orientation de l'immeuble et même de la disposition des passages cloutés.

Il est évident que les deux angles de l'avenue des Ternes, qui représentent la valeur maximum de l'avenue, sont de valeur supérieure aux autres angles de cette place, car ils correspondent à une valeur commerciale supérieure aux autres, la circulation y étant beaucoup plus active et intense.

Une fois passé la place des Ternes, nous quittons le 17^e arrondissement et entrons, par la rue du Faubourg Saint-Honoré, dans le 8^e arrondissement.

La rue du Faubourg Saint Honoré, qui a une longueur de 2.070 mètres, traverse d'abord le quartier du faubourg du Roule; ensuite, le quartier de la Madeleine pour se terminer enfin rue Royale.

C'est une vieille voie d'accès, car elle figure sur une charte de 1222 comme chemin allant de l'église Saint Honoré au pont du Roule.

Le quartier du faubourg du Roule que nous allons traverser comprenait :

Population		Valeur locative des propriétés bâties	
En 1861.	16.602	En 1862.	7.585.000 fr.
— 1876.	18.958	— 1878.	12.744.000 —
— 1886.	22.444	— 1889.	18.607.000 —
— 1901.	24.862	— 1900.	21.912.000 —
— 1911.	24.693	— 1911.	24.110.000 —
— 1926.	22.941	— 1924 1925 . . .	49.608.000 —
— 1931.	21.409		
— 1936.	21.055		

Au point de vue commercial, nous constatons :

En 1900 : 1.501 locaux d'une valeur locative moyenne par local de . . .	2.757 fr.
— 1910 : 1.578 — — — — . . .	3.316 —
— 1927 : 2.040 — — — — . . .	17.059 —
— 1935 : 2.694 — — — — . . .	19.847 —

correspondant aux proportions ci-après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	120	
1900.	100	
1927.	528	
1910.	100	
1935.	113	
1927.	100	
et par rapport à 1910	1935	598
	1910	100

Cette progression est due, en partie, à la regrettable transformation de l'avenue des Champs-Élysées à laquelle on aurait dû conserver son caractère sobre au lieu de lui donner l'aspect d'une rue de port à physionomie mercantile et cosmopolite. La déconfiture d'un grand nombre de firmes, auteurs de ces transformations, a ramené un supplément d'activité commerciale dans une fraction de la rue du Faubourg Saint-Honoré.

Pendant la période 1866 à 1880, le prix du terrain a varié de 120 à 200 francs dans une partie de la rue du Faubourg Saint-Honoré avoisinant l'avenue Hoche, mais en 1866 et 1880, deux angles de cette avenue ont été acquis 303 francs le mètre carré.

A l'angle de la rue La Boétie, en 1878, on relève un prix de 400 francs et la moyenne, à cette époque, semble s'être établie entre 300 et 400 francs, sauf pour la partie avoisinant la rue Royale qui avait déjà une valeur bien supérieure, ainsi l'immeuble portant le n° 1 du faubourg Saint-Honoré a été acquis 859 francs le mètre carré en 1872.

En 1907, le terrain d'angle rue La Boétie et 113, rue du Faubourg Saint-Honoré a été vendu 1.035 francs le mètre carré et le terrain d'angle de la rue Daru sis au n° 254, entre l'avenue Hoche et la place des Ternes, a été également vendu 1.000 francs le mètre carré en 1914 (avait été acquis 170 francs le mètre carré en 1877).

Vers 1910-1914, le prix moyen, dans cette artère, était de 700 à 800 francs le mètre carré, un peu moins dans quelques tronçons du quartier du Roule, et un chiffre supérieur dans une partie du tronçon du quartier de la Madeleine.

Un grand nombre d'immeubles de cette partie de la rue du Faubourg Saint-Honoré ayant une assez grande profondeur, avec plusieurs corps de bâtiments, nous répétons ici notre observation préliminaire : nos indications s'appliquent à des profondeurs maximum de 30 mètres.

La folie de spéculation qui a multiplié les sociétés immobilières, l'incompétence et la mauvaise foi de certaines corporations qui, pendant la période 1926-1931, ont aggravé la crise du bâtiment et enfin les hausses inconsidérées des salaires (qui furent appuyées par les Pouvoirs publics) ont depuis amené la ruine de nombreux constructeurs et épargnants. Nous le constaterons de nouveau dans cette rue du Faubourg Saint-Honoré.

Les premiers tronçons de la rue du Faubourg Saint-Honoré que nous allons parcourir ont actuellement une valeur inférieure à celle de la quatrième zone de l'avenue des Ternes. En effet, au début, malgré l'allure commerciale de la fraction comprise entre la place des Ternes et l'avenue Hoche, la circulation est peu intense. L'un des tronçons, compris entre l'avenue Hoche et le boulevard Haussmann, présente néanmoins une activité locale de quartier, car il comporte de nombreux petits magasins.

Les angles de l'avenue Hoche sont influencés par le caractère nettement bourgeois de cette artère, tandis que ceux du boulevard Haussmann bénéficient d'une plus-value commerciale du fait même de l'allure de ce boulevard; par contre, la difficulté de circulation à ce grand carrefour en déprécie la valeur.

Avant d'arriver au boulevard Haussmann, on côtoie les vieilles constructions de l'hôpital Beaujon qui sont destinées à disparaître. De vastes projets avaient été conçus en 1928, mais l'exagération du prix de la construction les a fait abandonner; à cette époque, l'emplacement (terrain et constructions à démolir) était évalué de 2.000 à 2.500 francs le mètre carré.

En 1922, un emplacement à bâtir de 680 mètres carrés, mais assez profond (60 mètres environ), sis 214, faubourg Saint-Honoré, avait été acquis 1.470 francs le mètre carré.

En 1924, au n° 252 de cette rue du Faubourg Saint-Honoré, un terrain de 2.816 mètres avait été vendu 1.400 francs le mètre carré.

En 1928, un hôtel particulier de 150 mètres carrés, sis n° 248, était vendu 135.000 francs, soit 900 francs le mètre carré, construction comprise.

Au delà du boulevard Haussmann, le tracé de la rue du Faubourg Saint-Honoré est quelque peu tortueux, mais néanmoins l'activité commerciale augmente et nous rencontrons alors la rue Paul-Cézanne dont la conception commerciale devait, au dire de ses auteurs, révolutionner l'urbanisme. Aussi, en 1931, quelques architectes n'hésitèrent pas à attribuer au terrain une valeur de 7.000 à 10.000 francs le mètre carré, tandis qu'en réalité le prix de revient et de mise en état n'atteignait même pas 4.000 francs le mètre carré. En 1920, ce terrain de 5.467 mètres carrés avait été acquis 1.040 franc le mètre carré (constructions comprises à démolir).

Nous avons vu une expertise officielle dans laquelle on a attribué, après construction, une valeur de 95 à 112 millions pour cet ensemble d'immeubles dont la valeur vénale normale, à cette époque, pouvait être de 30 à 32 millions. Par la suite d'ailleurs, le 26 janvier 1939, ce groupe n'a été vendu que 20 millions.

Cet exemple met en évidence la façon scandaleuse dont certaines tractations immobilières ont été conduites pendant cette période spéculative; il fait voir comment sont parfois gérés les intérêts des épargnants et des contribuables.

A titre documentaire et pour démontrer la dépréciation qui peut résulter de constructions vétustes et insuffisantes, nous citerons les deux transactions du n° 185 : vieux bâtiment de 4 étages avec boutique au rez-de-chaussée; superficie 148 mètres carrés; acquis 905 francs le mètre carré en 1909, revendu 675 francs en 1920.

Entre la rue Paul-Cézanne et Saint-Philippe-du-Roule existent encore quelques vieux hôtels particuliers, mais à partir du carrefour de Saint-Philippe-du-Roule, l'intensité commerciale augmente.

Dans l'ensemble, en 1939, la valeur normale des terrains à bâtir pouvait s'évaluer de 1.500 à 2.000 francs le mètre carré dans la zone Haussmann—Saint-Philippe-du-Roule, après avoir atteint au moins 3.000 francs pendant la période de prospérité factice 1928-1930. A l'angle de la rue La Boétie, on peut estimer 2.500 francs le mètre carré, soit le coefficient 2,5 sur les prix 1910-1914.

Pendant que nous sommes dans ce quartier, nous jetterons un coup d'œil sur la nouvelle avenue Myron-Herrick qui doit constituer le prolongement de l'avenue Victor-Emmanuel III jusqu'au carrefour Courcelles—Haussmann. Cette nouvelle avenue a nécessité l'expropriation de 2.477 mètres carrés de constructions et les indemnités, les frais d'évictions, de démolitions, de pertes d'intérêts et les prix d'achat ont été de l'ordre de 30 millions, soit plus de 12.000 francs le mètre carré, correspondant comme valeur réelle d'emplacement, c'est-à-dire seulement terrain et constructions, de 4.500 à 7.000 francs le mètre carré. C'était, il est vrai, en 1929! En 1939, la Ville de Paris aurait nettement refusé de payer des chiffres aussi élevés.

De Saint-Philippe du-Roule à la rue Royale, la physionomie de la rue du Faubourg Saint-Honoré se modifie, c'est d'abord une zone commerçante qui comprend non seulement des boutiques de quartier, mais aussi des hôtels, des banques et des magasins concernant les commerces de luxe; la valeur du terrain est de l'ordre de 2.500 francs le mètre carré vers la place Beauveau malgré le grand nombre de vieux immeubles encore existants.

On entre dans le quartier de la Madeleine qui comprenait :

Population		Valeur locative des propriétés bâties	
En 1861.	28.253	En 1862.	17.050.000 fr.
— 1876.	25.459	— 1878.	23.033.000 —
— 1886.	25.491	— 1889.	25.405.000 —
— 1901.	24.563	— 1900.	26.519.000 —
— 1911.	22.878	— 1911.	29.426.000 —
— 1926.	18.625	— 1924-1925. . . .	61.821.000 —
— 1931.	15.981		
— 1936.	15.188		

Au point de vue commercial, nous constatons :

En 1900 : 2.167 locaux	d'une valeur locative moyenne par local de . . .	3.743 fr.
— 1910 : 2.794 —	—	4.690 —
— 1927 : 3.469 —	—	15.911 —
— 1935 : 3.400 —	—	18.543 —

correspondant aux proportions ci-après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	125		
1900.	100		
1927.	339		
1910.	100		
1935.	117		
1927.	100		
et par rapport à 1910.		1935	395
		1910	100

Il est assez curieux de constater que la valeur locative commerciale par local est à peu près la même que dans le quartier précédent, tandis que le coefficient $\frac{1935}{1910}$ n'est que de 395 contre 598 dans le quartier Saint-Philippe-du-Roule, ce qui démontre que le quartier de la Madeleine était déjà très valorisé avant guerre 1914.

La dernière fraction entre l'avenue Marigny et la rue Royale comprend, du côté sud, le Palais de l'Élysée, des ambassades et de grands hôtels particuliers, mais, du côté nord, elle est bordée de magasins. Entre la rue Boissy-d'Anglas et la rue Royale, il existe un noyau commerçant très actif et la valeur du terrain atteint 2.500 à 3.000 francs le mètre carré suivant situation, côté de rue, configuration et largeur de façade, car ici le déploiement de façade conditionne la valeur commerciale et, comme conséquence, la valeur d'emplacement ou du terrain.

En 1934, la Ville a payé un alignement rue du Faubourg Saint-Honoré et rue d'Anjou sur la base de 3.000 francs le mètre carré.

Deux transactions nous permettent de constater la progression des valeurs vénales dans ce quartier. Le n° 6, immeuble ancien de 6 étages, contenance 390 mètres carrés, a été acquis 1.697 francs le mètre carré en 1909 et un bâtiment identique n° 8, contenance 420 mètres carrés, a été acquis 2.642 francs le mètre carré en 1920.

Dans le voisinage immédiat de la rue Royale, la valeur des terrains d'angle dépasse 3.500 francs le mètre carré, mais comme nous l'avons dit, les terrains d'angle ont, suivant l'activité commerciale du quartier, l'intensité de circulation devant l'immeuble et le déploiement de façade par rapport à la superficie de celui-ci, une valeur très variable qu'on ne peut déterminer équitablement que par une expertise, documents en mains.

La rue Royale est une artère commerciale de premier ordre; néanmoins, depuis le « lancement » des Champs-Élysées, cette rue, comme la rue de la Paix, comme l'avenue de l'Opéra qui, aux yeux du monde entier, constituaient avec elle le Tout-Paris des commerces de luxe et d'élégance, a perdu de sa valeur, tant au point de vue commercial qu'au point de vue immobilier.

Avant la guerre 1914, le terrain s'évaluait en moyenne 1.500 francs le mètre carré. Et pendant la période des hauts prix de 1928 à 1932, on a vu des transactions à 12.000 francs le mètre carré constructions comprises (en vieux immeubles). En 1933, le même immeuble se revendait, après mise en état, améliorations, augmentations, etc., sur la base de 7.300 francs le mètre carré (constructions comprises).

Au delà de la rue Royale, la rue du Faubourg Saint-Honoré se continue par la rue Saint-Honoré, laquelle, longue de 1.824 mètres, traverse successivement les quartiers de la Madeleine, de la place Vendôme, du Palais-Royal et des Halles, c'est-à-dire le centre de Paris. C'est une très ancienne voie. Elle s'est appelée : entre les rues de la Lingerie et de la Tonnellerie, rue de la Chaussée, de 1300 au xvii^e siècle; rue du Chastiau-Festu entre les rues Tirechappe et de l'Arbre-Sec; aux xiii^e et xiv^e siècles, rue de la Croix-du-Trahoir entre les rues de l'Arbre-Sec et du Rempart. En 1450, rue de la Chaussée

Saint-Honoré entre les rues du Rempart et Royale. Antérieurement : chemin de Clichy en 1204, Grand-Chemin Saint-Honoré en 1283, Chaussée Saint-Honoré en 1370, Grand Chemin de la Porte Saint-Honoré en 1392, Chemin Royal en 1393, Nouvelle Rue Saint-Louis en 1407, Grande Rue Saint-Louis en 1421, rue Neuve Saint-Louis en 1430. Enfin, dans son ensemble, Grande Rue du Faubourg Saint-Honoré en 1609, Chaussée Saint-Honoré en 1634, rue Neuve Saint-Honoré en 1638.

Les immeubles numérotés de 273 à 283 et de 408 à 422, compris entre la rue Saint-Florentin et la rue Royale appartiennent au quartier de la Madeleine, mais la valeur commerciale de ce tronçon, de circulation réduite, est nettement inférieure à celle du faubourg Saint Honoré avoisinant la rue Royale.

Au delà de la rue Saint-Florentin, nous pénétrons dans le 1^{er} arrondissement par le quartier de la place Vendôme.

Le quartier de la place Vendôme comprenait :

Population		Valeur locative des propriétés bâties	
En 1861.	14.030	En 1862.	8.820.000 fr.
— 1876.	12.460	— 1878.	10.631.000 —
— 1886.	13.544	— 1889.	13.088.000 —
— 1901.	12.469	— 1900.	13.250.000 —
— 1911.	11.845	— 1911.	15.981.000 —
— 1926.	8.448	— 1924-1925. . . .	31.785.000 —
— 1931.	7.263		
— 1936.	7.518		

Au point de vue commercial, nous constatons :

En 1900 : 1.428 locaux	d'une valeur locative moyenne par local de. . .	5.151 fr.
— 1910 : 1.676	—	6.372 —
— 1927 : 1.684	—	18.267 —
— 1935 : 1.511	—	22.298 —

correspondant aux proportions ci-après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	124
1900.	100
1927.	286
1910.	100
1935.	122
1927.	100
et par rapport à 1910.	1935 349
	1910 100

Taux de rehaussement moins élevé que dans les précédents quartiers, car ce secteur, très valorisé autrefois, a plutôt périclité depuis la poussée commerciale en direction de l'Étoile.

Vers 1900, la Ville payait l'alignement sur la base de 800 à 1.000 francs le mètre carré dans ces premières fractions de la rue Saint Honoré. En 1904, le terrain ou plutôt l'emplacement, n° 279, contenance 364 mètres carrés, a été acquis 890 francs le mètre carré, constructions comprises et vers 1914, la

valeur moyenne d'un terrain nu aurait pu être fixée de 1.200 à 1.300 francs le mètre carré; actuellement elle n'atteint guère que le coefficient 2,25 après avoir quelquefois dépassé le coefficient 3,5 pendant la période 1928-1930.

Nous rappelons que ce quartier est très ancien et que, faute de transactions de terrains libres et nus, cette valeur de terrain est obtenue par ventilation de la valeur vénale entre le terrain proprement dit et la valeur de la construction existante; or, si l'on a affaire à une construction vétuste, la valeur d'emplacement (terrain et construction) est souvent moins élevée que la valeur vénale réelle du terrain et nous citerons l'immeuble n° 320, 6 étages, acquis 770 francs le mètre carré en 1910; l'immeuble n° 334, 5 étages, acquis 925 francs le mètre carré en 1912; l'immeuble n° 398-400, 6 étages, acquis 911 francs le mètre carré en 1906, etc.

En 1934, un vieil immeuble de 5 étages sis 390, rue Saint-Honoré, contenant 367 mètres carrés, a été acquis 3.760 francs le mètre carré, constructions comprises, soit, comparativement aux transactions d'avant 1914, un coefficient 3.

Et ici se pose une autre question. Dans tous ces vieux immeubles, nombreux sont les locataires occupant les mêmes logements depuis longtemps et par conséquent ayant des loyers couverts par les lois d'exception; la valeur locative de ces logements n'est alors que trois fois celle d'avant guerre; pour les locaux commerciaux, la majeure partie des renouvellements se sont faits à des coefficients 5, mais depuis il a été procédé à des revisions judiciaires qui ont abaissé ces prix; il en résulte que dans nombre de cas, la valeur locative globale des immeubles n'atteint pas le coefficient 4. Or les charges dépassent actuellement le coefficient 9; il y a donc forcément diminution relative de la valeur vénale et conséquemment de la valeur du terrain qui, du fait d'une réduction de la valeur d'utilisation, se trouve déprécié. On peut ainsi constater des différences d'estimation entre deux terrains voisins similaires, suivant la valeur locative globale, la durée des baux commerciaux et les servitudes de propriété commerciale des immeubles qui les recouvrent.

Ces valeurs ne s'égaleront que lorsque l'on aura rendu son libre jeu à une des lois fondamentales de l'économie politique : la loi de l'offre et de la demande.

Au voisinage de la place Vendôme, se trouve l'intersection de la rue Castiglione et de la rue Saint-Honoré; or la rue Castiglione est le prolongement de la rue de la Paix et fait partie du circuit des riches étrangers, des grands boulevards à la rue de Rivoli et aux Tuileries; il est donc évident que ce carrefour présente encore une valeur commerciale très élevée et que les immeubles d'angle et même du voisinage immédiat profitent de cette plus-value.

Rue de Castiglione, vers 1930, on relevait des prix d'estimation du terrain à 8.000 et 10.000 francs le mètre carré, mais actuellement la valeur adoptée se rapproche des prix de 1924-1925, c'est-à-dire d'une moyenne de 4.000 à 4.500 francs maximum, et dans la rue Saint-Honoré de 2.500 à 3.000 francs.

Il faut tenir compte que la transformation de cette belle place Vendôme en garage libre a également contribué à la faire périliter au point de vue commercial au bénéfice de certaines autres combinaisons et spéculations immobilières et commerciales.

En 1929-1930, des immeubles anciens ont été démolis entre la rue Saint-

Honoré et la place Vendôme et les prix d'acquisition, terrains et constructions, ressortaient à 9.050 francs, 12.000 francs, 12.900 francs, 6.250 francs le mètre carré, en moyenne 10.000 francs. Ces prix résultaient de l'ambiance de l'époque, mais aussi du fait que l'on payait la convenance pour constituer un groupement d'immeubles. Comme nous l'indiquons ci-dessus, ces valeurs ne furent que momentanées.

La rue Saint-Roch marque la limite des quartiers de la place Vendôme et du Palais-Royal; dans cette fraction de la rue Saint-Honoré, surtout depuis la rue Castiglione, on trouve de nombreux immeubles anciens, quelques-uns vétustes avec une faible largeur de façade. En raison de l'impossibilité de les reconstruire individuellement au prix actuel de la construction et d'obtenir un immeuble rentable, la valeur vénale de l'immeuble (terrain et construction) se confond actuellement avec la valeur d'emplacement.

En 1909, au n° 278-280, un vieil immeuble de 590 mètres carrés a été vendu 874 francs le mètre carré, depuis il a été démoli et sur l'emplacement, on a édifié un nouvel immeuble.

De l'autre côté de la rue des Pyramides, on retrouve également des immeubles anciens dont la valeur est très variable et peut être influencée par l'affectation commerciale, mais, en général, la valeur actuelle du terrain ne dépasse pas le double de la valeur 1910-1914.

En 1867, des terrains rue de l'Échelle et place du Théâtre-Français ont été vendus 1.250 francs le mètre carré; ce fut également le chiffre payé en 1877 pour l'angle des rues Saint-Honoré et d'Argenteuil et, en 1867, pour l'angle de la rue Richelieu et de la place du Théâtre-Français, ce qui démontre que ce quartier avait autrefois une valeur commerciale relativement élevée.

Les places du Théâtre-Français et du Palais-Royal, avec la Comédie-Française, le Conseil d'État, le ministère des Finances, les Grands Magasins du Louvre et l'Hôtel du Louvre constituent un îlot dont la valeur est facteur de la prospérité des autres voies qui y aboutissent; or la principale, l'avenue de l'Opéra, a, depuis dix ans, beaucoup perdu de sa valeur. Dans tout ce quartier de la place Vendôme et de l'Opéra, les valeurs locatives avaient malheureusement participé aux progressions factices de la période 1928-1930, aussi sous la charge croissante des loyers et des impôts, et devant l'ampleur de la crise économique, les commerçants de ces quartiers de luxe se sont trouvés dans l'obligation de quitter leurs anciens locaux. Il ne faut pas oublier non plus qu'à ce moment l'automobilisme avait atteint son plein développement, apportant de telles modifications dans les mœurs, le mode de vie, qu'il fut par répercussion l'une des principales causes de la mort de nombreux commerces de luxe, commerces qui étaient la seule raison d'être et de vivre pour les quartiers du centre de Paris.

Sur les ruines commerciales de ce quartier des Grands Boulevards à la place Vendôme et de l'Opéra au Palais-Royal, connu autrefois du monde entier par son chic inimitable et son luxe artistique, est venu s'abattre un commerce de basse camelotte, amorphe, anonyme et qui plus est, cosmopolite, ce qui a achevé de ruiner le prestige français auprès de la riche clientèle étrangère et a réussi à abolir l'aristocratie de nos commerces de luxe. Les valeurs locatives

ont alors baissé dans la proportion de 50 % et, par suite, la valeur du terrain a subi une diminution du même ordre sur les évaluations 1928-1930.

A cette époque, suivant configuration et situation, les immeubles de l'avenue de l'Opéra se vendaient de 12.000 à 15.000 francs le mètre carré; rue de la Paix, on relevait des prix de 13.000 à 18.000 francs, constructions comprises, soit 6.000 à 10.000 francs pour la valeur du terrain contre 3.000, 4.000 et 4.500 francs avant 1914. Actuellement on ne pourrait plus adopter le coefficient 1,5 sur les bases 1914 et, pour la fraction de la rue Saint-Honoré en façade sur les places du Théâtre-Français et Palais-Royal, la valeur actuelle s'échelonne de 4.000 à 5.000 francs le mètre carré.

Le quartier du Palais-Royal comprenait :

Population		Valeur locative des propriétés bâties	
—		—	
En 1861.	22.250	En 1862.	10.925.000 fr.
— 1876.	14.639	— 1878.	8.632.000 —
— 1886.	14.136	— 1889.	14.435.000 —
— 1901.	13.193	— 1900.	13.560.000 —
— 1911.	12.480	— 1911.	14.121.000 —
— 1926.	8.254	— 1924 1925 . . .	24.418.000 —
— 1931.	7.073		
— 1936.	7.334		

Au point de vue commercial, nous relevons les données ci-après :

En 1900 : 1.669 locaux d'une valeur locative moyenne par local de . . .	5.292 fr.
— 1910 : 1.889 — — — — —	5.178 —
— 1927 : 1.673 — — — — —	12.178 —
— 1935 : 1.339 — — — — —	16.355 —

correspondant aux proportions ci-après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	98
1900.	100
1927.	246
1910.	100
1935.	130
1927.	100
et par rapport à 1910	1935 319
	1910 100

Dans ce quartier du Palais-Royal, il existe une plus grande proportion de petits locaux que dans les quartiers de la place Vendôme et de la Madeleine, ce qui réduit la valeur moyenne par local.

En face des Magasins du Louvre, la rue Saint-Honoré comprend quelques immeubles à usage commercial et des annexes de ces magasins, mais leur valeur vénale est corrélative à l'intensité de circulation autour desdits magasins; il est difficile de préciser un chiffre moyen, néanmoins l'élargissement de la rue Croix-des-Petits-Champs a certainement valorisé ce quartier et nous estimons que le terrain doit avoir une valeur plutôt supérieure à 2.000 francs.

Au delà de la rue Croix-des-Petits-Champs, on entre sur le territoire du quartier des Halles, c'est-à-dire dans une zone tout à fait spéciale de l'activité commerciale de Paris.

Le quartier des Halles comprenait :

Population		Valeur locative des propriétés bâties	
En 1861.	42.292	En 1862.	14.804.000 fr.
— 1876.	35.685	— 1878.	16.981.000 —
— 1886.	34.763	— 1889.	17.897.000 —
— 1901.	29.951	— 1900.	19.019.000 —
— 1911.	27.891	— 1911.	19.128.000 —
— 1926.	24.209	— 1924 1925. . . .	33.059.000 —
— 1931.	22.922		
— 1936.	20.164		

Au point de vue commercial, nous relevons :

En 1900 : 3.530 locaux d'une valeur locative moyenne par local de. . .	3.180 fr.
— 1910 : 3.612 — — — — —	3.264 —
— 1927 : 4.194 — — — — —	7.008 —
— 1935 : 3.925 — — — — —	9.928 —

correspondant aux proportions ci-après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	102
1900.	100
1927.	215
1910.	100
1935.	142
1927.	100
et par rapport à 1910	1935 304
	1910 100

A partir de la rue Croix-des-Petits-Champs, la rue Saint-Honoré comprend un très grand nombre d'immeubles anciens, quelques-uns vétustes et ayant souvent peu de largeur de façade. Si la fraction jusqu'à la rue du Louvre a une valeur inférieure au tronçon précédent, on doit cependant mettre à part l'îlot sis entre la rue Croix-des-Petits-Champs et la rue Jean-Jacques-Rousseau où la valeur est nettement supérieure; ainsi l'immeuble d'angle n° 164, rue Saint-Honoré, contenance 390 mètres carrés, 6 étages, 2 magasins, a été acquis 2.056 francs le mètre carré en 1906, c'est-à-dire plus du double des valeurs que nous constaterons pour d'autres immeubles du quartier.

Au delà de la rue du Louvre, on entre sur le territoire même des Halles Centrales et, en raison de l'activité commerciale de ce quartier, la valeur du terrain peut varier suivant configuration et largeur de façade de 1.500 à 2.000 francs le mètre carré.

En 1881, rue du Louvre, nous relevons une acquisition de terrain à 1.610 francs le mètre carré; en 1896, l'alignement de l'angle de la rue du Louvre et de la rue Saint-Honoré a été payé 1.400 francs le mètre carré; en 1898 la Ville payait ses alignements sur la base de 1.000 francs le mètre carré, mais des terrains grevés de constructions vétustes, se vendaient à des prix moins élevés. En 1910-1914, on estimait le terrain rue du Louvre à 1.500 francs le mètre carré et dans la zone avoisinante de la rue Saint-Honoré, de 800 à 900 francs le mètre carré.

Le 27 juin 1922, un terrain de 505 mètres carrés rue du Louvre a été vendu 2.000 francs le mètre carré et si l'on adopte une moyenne actuelle de 1.800 à 2.000 francs le mètre carré pour la valeur du terrain dans ces fractions de la rue Saint-Honoré, il faut tenir compte que les angles des rues aboutissant directement aux pavillons des Halles ont une valeur supérieure qui peut être de l'ordre de grandeur de 3.000 francs, comme par exemple rue des Prouvaires.

D'ailleurs ce quartier du vieux Paris est entièrement utilisé par les mandataires, commissionnaires et négociants des Halles. En 1866, rue des Prouvaires, le terrain se vendait déjà 750 francs le mètre carré; rue des Bourdonnais, 800 francs; rue Berger, 900 francs, etc. En 1869, un terrain rue Pierre-Lescot a été vendu 1.200 francs le mètre carré.

Dans le périmètre autour des Halles, les commerces des mandataires se groupaient autrefois par corporations et par rues; ce n'est plus aussi absolu aujourd'hui, mais néanmoins chaque corporation essaie toujours, autant que possible, de rester à proximité du pavillon affecté aux mêmes denrées. Il est donc évident qu'en dehors de la situation plus ou moins privilégiée de l'immeuble, il existe, suivant le commerce qui s'y exerce, une valeur de convenance locative qui tient compte des plus ou moins grandes facilités présentées par le magasin au point de vue de son utilisation commerciale, tant en superficie qu'en aération, déploiement de planchers et largeur de façade. Or la valeur vénale de ces vieux immeubles est uniquement une valeur d'utilisation commerciale et, par suite, peut donc présenter des écarts assez sensibles suivant la situation, la configuration et l'affectation commerciale.

La fraction de la rue Saint-Honoré sise entre la rue du Louvre et la rue du Pont-Neuf est un peu secondaire au point de vue des Halles et vers 1910-1914, on n'aurait pas adopté pour le terrain une valeur supérieure à 800 francs le mètre carré.

Nous pouvons citer les immeubles : n° 58, acquis 1.013 francs le mètre carré en 1909, 5 étages, une boutique, peu de façade; le n° 75, même genre, 891 francs le mètre carré en 1911; le n° 91, 6 étages avec bâtiments en arrière sur cour, 559 francs le mètre carré en 1908; le n° 97, 5 étages, 2 boutiques, à raison de 981 francs le mètre carré en 1909, etc.; toutes ces transactions, constructions comprises, concernent de vieux immeubles ayant peu de façade.

Or, le 21 juillet 1925, un vieil immeuble de 5 étages et d'une contenance de 185 mètres carrés, sis 64, rue Saint-Honoré, a été adjugé au tribunal pour 181.000 francs, soit moins de 1.000 francs le mètre carré, constructions comprises, c'est-à-dire à peu près le même prix qu'en 1906-1914, ce qui met en évidence la dépréciation qui résulte des constructions vétustes pour les terrains ayant une largeur de façade réduite qui les rend difficilement utilisables pour de nouvelles constructions.

Mais au carrefour de la rue du Pont-Neuf et de la rue des Halles, qui a été en partie prélevé sur la rue Saint-Honoré, on se trouve dans l'une des zones de premier ordre au point de vue de l'intensité commerciale. Vers 1910-1914 dans toutes ces rues, la valeur du terrain était comptée de 1.000 à 1.500 francs le mètre carré (ventilation de la valeur vénale entre sol et constructions) et nous relevons, en 1908, une vente de terrain d'un immeuble 10, rue des Halles, à raison de 1.220 francs le mètre carré; en 1912, une expropriation d'emplace-

ment rue des Bourdonnais a été faite sur la base de 1.308 francs le mètre carré (construction à démolir).

Actuellement la valeur du terrain peut être basée sur le coefficient 2 à 2,5 maximum par rapport à 1914, car ce quartier a toujours été valorisé, mais il est probable que ce chiffre aurait été dépassé s'il y avait eu une vente de terrain nu pendant la période d'inflation 1926-1928 et ensuite de 1928 à 1930, pendant la période de prospérité factice qui a suivi la stabilisation monétaire de 1928; actuellement, avec la dépréciation continue qui caractérise la dernière période décennale, le coefficient ci-dessus doit être considéré comme maximum.

Citons quelques ventes :

Le 26 juin 1926, n° 34, rue des Halles, angle de la rue Berger, 6 étages, 223 m² 54. Revenu : 116.000 francs. Prix : 1.246.000 francs, soit 5.575 francs le mètre carré, construction comprise. Situation de premier ordre.

Le 21 décembre 1926, n° 22, rue des Halles, angle rue de la Ferronnerie, 6 étages, 190 mètres carrés. Revenu : 59.100 francs. Prix : 981.000 francs, soit 5.613 francs le mètre carré, construction comprise. Bonne situation commerciale, large façade.

Le 7 janvier 1931, n° 16, rue des Halles, 5 étages, 121 mètres carrés. Revenu : 26.000 francs. Prix : 350.000 francs, soit 2.900 francs le mètre carré, construction comprise. Avait été acquis 110.100 francs en 1904.

Le 12 décembre 1935, n° 14, rue des Halles, 6^e mansardé, 50 mètres carrés, revenu non indiqué. Prix : 250.000 francs, soit 5.000 francs le mètre carré, construction comprise. Prix résultant de la faible superficie.

Le 25 mars 1936, n° 26, rue des Halles, 6^e sous combles, 173 mètres carrés. Revenu : 125.569 francs. Prix : 1.100.000 francs, soit 6.358 francs le mètre carré, construction comprise.

Le 5 mai 1937, n° 12, rue des Halles, 6^e lambrissé, 173 mètres carrés. Revenu : 50.740 francs. Prix : 400.050 francs, soit 2.325 francs le mètre carré, construction comprise. Immeuble de configuration défectueuse.

Ces quelques données justifient nos observations précédentes et permettent de se rendre compte de l'aléa des transactions dans ce quartier spécial où la valeur des petits immeubles dépend presque uniquement de l'affectation commerciale du rez-de-chaussée.

A l'extrémité de la rue des Halles, se trouvent les anciens magasins de « Pygmalion » qui constituaient un îlot de 8 immeubles de 5 et 6 étages, rue de Rivoli, boulevard Sébastopol, rue des Lombards et rue Saint-Denis, d'une contenance totale de 3.648 mètres carrés. Cet ensemble a été adjugé à la barre du tribunal, le 17 mars 1939, moyennant 10.150.000 francs, soit 2.782 francs le mètre carré, construction comprise, ce qui est inférieur, étant donné l'emplacement, à la valeur normale du terrain nu qui dépasserait plutôt 3.500 francs le mètre carré. Mais il y avait de grands travaux à prévoir pour remettre en valeur cet immeuble; en réalité, les acquéreurs ont acheté un emplacement déprécié par les constructions existantes.

A cet endroit de notre promenade, nous sommes arrivés au boulevard Sébastopol, d'où l'on voit la Cité et son Palais de Justice; or un expert au tribunal ne franchit jamais ce seuil sans inquiétude, car il y a dans ce Palais, non

seulement des magistrats et des juges, mais aussi des avocats, dont la corporation partage avec les parlementaires le redoutable privilège de vouloir tout connaître et parler de tout. Que diront-ils de nos impressions?...

Et maintenant nous voici arrivés au cœur du vieux Paris, nous allons continuer notre flânerie par la rue de Rivoli jusqu'à la place de la Bastille; nous traverserons le 4^e arrondissement, d'abord le quartier Saint Merri, du boulevard Sébastopol à la rue des Archives, puis le quartier Saint-Gervais, de la rue des Archives à la rue de Turenne, enfin le quartier de l'Arsenal, de la rue de Turenne à la place de la Bastille.

Le quartier Saint-Merri comprenait :

Population	Valeur locative des propriétés bâties
En 1861. 26.747	En 1862. 8.607.000 fr.
— 1876. 25.617	— 1878. 8.972.000 —
— 1886. 24.556	— 1889. 9.595.000 —
— 1901. 24.332	— 1900. 9.401.000 —
— 1911. 23.578	— 1911. 9.575.000 —
— 1926. 20.263	— 1924-1925. . . . 15.657.000 —
— 1931. 19.405	
— 1936. 15.481	

Au point de vue commercial, nous relevons les données ci-après :

En 1900 : 1856 locaux	d'une valeur locative moyenne par local de . . .	2.645 fr.
— 1910 : 1.800 —	—	2.805 —
— 1927 : 1.843 —	—	6.585 —
— 1935 : 1.609 —	—	10.810 —

correspondant aux proportions ci-après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	160
1900.	100
1927.	235
1910.	100
1935.	164
1927.	100
et par rapport à 1910	1935 385
	1910 100

Le quartier Saint-Gervais comprenait :

Population	Valeur locative des propriétés bâties
En 1861. 43.613	En 1862. 7.519.000 fr.
— 1876. 43.216	— 1878. 8.289.000 —
— 1886. 40.354	— 1889. 9.032.000 —
— 1901. 41.477	— 1900. 9.034.000 —
— 1911. 43.599	— 1911. 9.202.000 —
— 1926. 36.960	— 1924-1925. . . . 15.273.000 —
— 1931. 34.485	
— 1936. 29.223	

Au point de vue commercial, nous relevons les données ci-après :

En 1900 : 2.357 locaux	d'une valeur locative moyenne par local de . . .	1.558 fr.
— 1910 : 2.203 —	—	1.738 —
— 1927 : 2.543 —	—	3.490 —
— 1935 : 2.218 —	—	5.507 —

correspondant aux proportions ci après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	111
1900.	100
1927.	201
1910.	100
1935.	158
1927.	100

et par rapport à 1910	1935	316
	1910	100

Le quartier de l'Arsenal comprenait :

Population	Valeur locative des propriétés bâties
En 1861. 16.992	En 1862. 3.414.000 fr.
— 1876. 16.249	— 1878. 3.963.000 —
— 1886. 17.886	— 1889. 5.871.000 —
— 1901. 19.672	— 1900. 6.143.000 —
— 1911. 20.142	— 1911. 6.452.000 —
— 1926. 18.505	— 1924 1925. . . . 11.965.000 —
— 1931. 17.040	
— 1936. 17.023	

Au point de vue commercial, nous relevons :

En 1900 : 1.034 locaux d'une valeur locative moyenne par local de . . .	2.107 fr.
— 1910 : 1.097 — — — — —	2.145 —
— 1927 : 1.133 — — — — —	5.538 —
— 1935 : 1.122 — — — — —	8.872 —

correspondant aux proportions ci-après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	102
1900.	100
1927.	258
1910.	100
1935.	160
1927.	100

et par rapport à 1910	1935	413
	1910	100

Le rapprochement de ces données avec celles citées précédemment permet aisément de se rendre compte des différences de la valeur commerciale dans les divers quartiers, sans qu'il soit nécessaire de présenter d'autres explications.

Entre le boulevard Sébastopol et la rue Saint-Martin, s'étend le square de la Tour Saint-Jacques et, de ce fait, les maisons sises de l'autre côté de la rue de Rivoli, du n° 96 au n° 88, profitent d'une situation assez privilégiée, d'autant plus qu'elles sont comprises dans une bonne zone d'activité commerciale; la valeur du terrain, en cet endroit, est certainement supérieure à 3.500 francs le mètre carré, malgré la présence de constructions anciennes qui le déprécient.

Des nos 88 et 39 rue de Rivoli jusqu'à la place de l'Hôtel-de-Ville, ce sont également de vieux immeubles, mais il faut nettement faire une différence de valeur entre le côté pair et le côté impair, ce dernier, jusqu'à la rue des Archives, ayant une circulation moins intense que celle de l'autre côté. Du côté pair, on adopterait 2.500 francs, tandis que du côté opposé, la valeur, pour les immeubles privés, serait inférieure d'un tiers.

La rue de Rivoli est une grande artère essentiellement commerçante du centre de Paris. L'ouverture de cette voie, entre la rue de Sévigné, où elle commence, jusqu'à la rue du Louvre, résulte d'un décret d'utilité publique en date du 3 mai 1848. Sa dénomination remonte à un arrêté des consuls du 6 floréal an XII, pour la fraction comprise entre le n° 184 et la rue Saint-Florentin; par la suite, cette dénomination a été étendue aux autres tronçons au fur et à mesure de leur percement.

Cette rue a été presque entièrement construite dès son origine et depuis, il y a eu peu de transactions de terrains nus.

En 1853, l'emplacement du n° 44 a été acquis 530 francs le mètre carré. En 1870, dans la partie au delà du boulevard Sébastopol, l'angle de la rue de Rivoli et de la rue des Lavandières-Sainte-Opportune, d'une contenance de 352 mètres carrés a été vendu 500 francs le mètre carré. En 1872, l'angle de la rue de Rivoli et de la rue de la Tacherie, à raison de 651 fr. 50 le mètre carré et dans cette fraction de rue, en 1880, un terrain de 1.055 mètres carrés a été acquis 925 francs le mètre carré.

Vers 1910-1914, la valeur du terrain, dans cette partie de la rue de Rivoli pouvait varier de 600 à 1.000 francs, suivant côté de rue, situation et configuration; actuellement, on peut admettre le coefficient 3. Ce prix de ventilation n'était d'ailleurs pas atteint pour les emplacements grevés de constructions trop anciennes et l'on relevait des ventes d'immeubles à 1.000 et 1.100 francs le mètre carré, constructions comprises.

La fraction de la rue de Rivoli, en bordure de la place de l'Hôtel-de-Ville, bénéficie également d'une plus-value et il est évident que si un terrain était libre, il y serait de vente très aisée. En regardant cette place, on regrette qu'une architecture d'ensemble ne soit pas imposée comme cela a été fait dans d'autres villes, car si on laisse s'implanter le genre de construction de ces dernières années, on achèvera de détruire l'idée du beau et l'esthétique même de Paris. Avec leurs anciens hôtels, les vieux quartiers ont encore plus de cachet artistique que les rues récemment créées.

Au delà de la rue des Archives, la valeur commerciale diminue nettement, bien que la circulation reste assez intense, car ce quartier est populeux et comprend à gauche le ghetto de Paris; la valeur du terrain est inférieure à celle des fractions précédentes et jusqu'à l'angle de la rue François-Miron, il y a une différence de prix entre le côté pair et le côté impair.

Les sept transactions ci-après, de la période 1920-1924, concernant des immeubles anciens de cinq et six étages, nous permettront de voir que ce quartier a peu progressé pendant cette période quinquennale, car ces prix (constructions comprises) font ressortir des valeurs de terrain de 750 à 1.200 francs le mètre carré maximum; actuellement on ne dépasserait pas le coefficient 1,5 sur ces dernières données.

N° 1, bel angle acquis 2.031 francs le mètre carré; n° 2, également immeuble d'angle, acquis 1.875 francs le mètre carré; le n° 13, angle, acquis 1.507 francs le mètre carré; le n° 18, angle, acquis 1.182 francs le mètre carré; le n° 23, angle, acquis 1.227 francs le mètre carré; le n° 30, avec une large façade, acquis 1.470 francs le mètre carré; enfin le n° 34, angle, acquis 2.630 francs le mètre carré en 1924.

Les rues de Rivoli et Saint-Antoine s'enchevêtrent par suite de la disparition d'un îlot de maisons qui les séparait à leur jonction, mais en raison des accès des diverses rues aboutissant rue Saint-Antoine et desservant un quartier limité par la Seine, et aussi du fait que le marché est situé du côté de la rue Saint-Antoine (côté impair), celui-ci est plus recherché et à son tour bénéficie d'une plus-value. Néanmoins, il faut tenir compte que la rue Saint-Antoine comporte de très vieux immeubles, dont certains ont si peu de façade qu'ils ne peuvent être utilisables pour de nouvelles constructions, qu'à la condition d'en réunir plusieurs.

C'est un très vieux quartier qui a vu les cortèges plus ou moins sinistres des révolutions et on y trouve peu de transactions de terrains. En 1868, un grand emplacement de 3.528 mètres carrés, rue des Tournelles, place de la Bastille et rue Saint-Antoine a été acquis à raison de 380 francs le mètre carré. En 1877, à l'angle de la rue de Turenne et de la rue Saint-Antoine, un terrain de 163 mètres carrés a été acquis 528 francs le mètre carré. En 1888, au n° 69 (de cette époque), il a été vendu un terrain de 290 mètres carrés à raison de 250 francs le mètre carré. En 1897, un petit alignement 2, rue de Sévigné, à l'angle de la rue Saint-Antoine, n°s 100 et 102, a été payé 900 francs. Vers 1910-1914, on estimait le terrain, en profondeur normale avec sa façade, de 500 à 700 francs le mètre carré et quelquefois moins quand il était grevé de très vieilles constructions. Nous pouvons citer : en 1903, n° 39, une transaction à raison de 327 francs le mètre carré, construction comprise. En 1906, n°s 121-123, à raison de 526 francs. En 1907, n° 16, 360 francs; n° 44, 384 francs; n° 95, 550 francs, etc. Dans certaines parties de la rue, la valeur du terrain s'abaissait à 450 francs.

Depuis 1914-1919 jusqu'en 1926-1928, il y a eu progression lente des valeurs immobilières, surtout dans ces vieux quartiers et si, vers 1930-1931, on relève des transactions d'immeubles bâtis à des coefficients supérieurs à 4, cette hausse, momentanée et purement spéculative, n'a porté que sur quelques immeubles de faible superficie.

En réalité pour la ventilation de la valeur de terrain d'un immeuble bâti, on n'a pas dépassé le coefficient 3 sur la base 1914; actuellement on n'adopterait même pas 2,75. La valeur moyenne du terrain, dans les bonnes zones de la rue Saint-Antoine peut, dans la ventilation de la valeur vénale d'un vieil immeuble, s'estimer de 1.000 à 1.500 francs, suivant configuration et situation, mais en réalité, étant donné l'ancienneté des constructions existantes, c'est pratiquement une valeur d'emplacement qui peut varier de 1.200 à 1.800 francs le mètre carré, construction comprise. Nous pouvons d'ailleurs citer des transactions à des chiffres inférieurs : en 1937, le n° 16, 2.300 mètres carrés, adjudgé 311 francs le mètre carré; le n° 70, 143 mètres carrés, adjudgé 653 francs le mètre carré en 1938; le n° 85, 65 mètres carrés, adjudgé 523 francs

le mètre carré en 1931, etc..., ce qui vient corroborer nos précédentes observations en ce qui concerne les vieux immeubles à affectation commerciale.

De l'autre côté de la place de la Bastille où, avant 1914, la valeur du terrain était de 600 à 800 francs le mètre carré, commence la rue du Faubourg Saint-Antoine qui sépare les 11^e et 12^e arrondissements. Cette voie qui, de la place de la Bastille aboutit place de la Nation, borde quatre quartiers : du n° 1 à 61, le quartier de la Roquette, du n° 63 à 323, le quartier Sainte-Marguerite, du n° 2 à 200, le quartier des Quinze-Vingts et de 200 à 280, le quartier Picpus, tous quatre industriels et ouvriers.

Avec ses 1.810 mètres de long, c'est une des plus anciennes voies de Paris; elle s'est appelée Chaussée Saint-Antoine entre la place de la Bastille et la rue de Montreuil et chemin de Vincennes dans le surplus.

Le quartier de la Roquette comprenait :

Population		Valeur locative des propriétés bâties	
—		—	
En 1861.	39.677	En 1862.	5.782.000 fr.
— 1876.	59.133	— 1878.	10.330.000 —
— 1886.	66.578	— 1889.	13.995.000 —
— 1901.	76.170	— 1900.	15.236.000 —
— 1911.	78.739	— 1911.	16.580.000 —
— 1926.	73.478	— 1924-1925. . . .	31.736.000 —
— 1931.	70.295		
— 1936.	66.797		

Au point de vue commercial, nous relevons :

En 1900 : 4.195 locaux d'une valeur locative moyenne par local de. . .	1.613 fr.
— 1910 : 4.752 — — — — —	1.637 —
— 1927 : 4.902 — — — — —	4.338 —
— 1935 : 4.793 — — — — —	6.400 —

correspondant aux proportions ci-après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	102
1900.	100
1927.	265
1910.	100
1935.	148
1927.	100
et par rapport à 1910	$\frac{1935}{1910} = \frac{390}{100}$

Le quartier Sainte-Marguerite comprenait :

Population		Valeur locative des propriétés bâties	
—		—	
En 1861.	23.158	En 1862.	3.192.000 fr.
— 1876.	33.109	— 1878.	5.238.000 —
— 1886.	41.239	— 1889.	8.019.000 —
— 1901.	51.359	— 1900.	9.539.000 —
— 1911.	53.740	— 1911.	11.335.000 —
— 1926.	50.274	— 1924-1925. . . .	23.451.000 —
— 1931.	50.448		
— 1936.	47.027		

Au point de vue commercial, nous relevons :

En 1900 : 2.670 locaux d'une valeur locative moyenne par local de . . .	1.329 fr.
— 1910 : 2.898 — — — . . .	1.685 —
— 1927 : 3.735 — — — . . .	4.467 —
— 1935 : 3.594 — — — . . .	6.588 —

correspondant aux proportions ci après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	110
1900.	100
1927.	263
1910.	100
1935.	147
1927.	100

et par rapport à 1910	1935	390
	1910	100

Le quartier des Quinze-Vingts comprenait :

Population		Valeur locative des propriétés bâties	
En 1861.	29.609	En 1862.	5.253.000 fr.
— 1876.	43.218	— 1878.	8.239.000 —
— 1886.	45.369	— 1889.	10.319.000 —
— 1901.	46.732	— 1900.	11.093.000 —
— 1911.	51.287	— 1911.	15.036.000 —
— 1926.	49.196	— 1924 1925. . . .	29.977.000 —
— 1931.	47.791		
— 1936.	44.400		

Au point de vue commercial, nous relevons :

En 1900 : 2.751 locaux d'une valeur locative moyenne par local de . . .	2.047 fr.
— 1910 : 3.174 — — — . . .	2.314 —
— 1927 : 4.439 — — — . . .	3.900 —
— 1935 : 3.256 — — — . . .	7.642 —

correspondant aux proportions ci après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	113
1900.	100
1927.	169
1910.	100
1935.	196
1927.	100

et par rapport à 1910	1935	330
	1910	100

Le quartier Picpus comprenait :

Population		Valeur locative des propriétés bâties	
En 1861.	19.338	En 1862.	2.346.000 fr.
— 1876.	30.974	— 1878.	3.807.000 —
— 1886.	41.995	— 1889.	6.617.000 —
— 1901.	55.402	— 1900.	8.862.000 —
— 1911.	63.719	— 1911.	11.060.000 —
— 1926.	70.168	— 1924 1925. . . .	25.807.000 —
— 1931.	70.777		
— 1936.	64.900		

Au point de vue commercial, nous relevons :

En 1900 : 1.937 locaux d'une valeur locative moyenne par local de . . .	1.561 fr.
— 1910 : 2.217 — — — . . .	1.540 —
— 1927 : 2.757 — — — . . .	4.748 —
— 1935 : 3.050 — — — . . .	5.854 —

correspondant aux proportions ci-après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	99	
1900.	100	
1927.	308	
1910.	100	
1935.	123	
1927.	100	
et par rapport à 1910		1935 380
		1910 100

La première fraction de la rue du Faubourg Saint-Antoine est composée de vieux immeubles profonds et comportant plusieurs cours avec divers bâtiments, c'est le « quartier du meuble » où logent fabricants, artisans et ouvriers. La valeur des immeubles est donc liée en grande partie à l'activité industrielle de cette corporation à laquelle est dû le caractère bien spécial du quartier.

Après les rues Saint-Bernard et de Citeaux, le faubourg, agrémenté d'arbres, s'élargit et forme une petite place où se tient un marché de quartier et le côté pair bénéficie d'une plus value, mais ensuite l'activité commerciale diminue.

Au delà de la rue Chaligny, on ne trouve plus que des immeubles à peu d'étages ; néanmoins en approchant de la place de la Nation, on rencontre quelques constructions moins anciennes et même deux ou trois récentes. Mais si, dans les zones commerçantes et industrielles, on peut actuellement estimer de 500 à 800 francs le mètre carré (en profondeur normale), dans cette dernière fraction, la valeur est plutôt inférieure à 500 francs ; par contre, dans le début de la rue du Faubourg Saint-Antoine, aux abords immédiats de la place de la Bastille, on peut adopter 1.200 francs, c'est à-dire seulement le coefficient 1,50 à 1,75 sur la base 1914, car dès cette époque, ce quartier populeux et commerçant était très valorisé.

En 1866 1870, on relevait des prix de terrain variant de 40 à 100 francs, suivant situation et configuration et ces prix se maintinrent jusqu'en 1884. En 1888 un terrain de 162 mètres carrés, au n° 263, a été vendu 580 francs le mètre carré ; en 1906, au n° 106, à raison de 401 francs le mètre carré et au n° 118, 537 francs le mètre carré, ces deux terrains d'angle sont en façade sur un petit square compris entre les rues Charles Baudelaire et Antoine-Vollon. Vers 1910-1914, la valeur du terrain variait, rue du Faubourg Saint-Antoine, de 200 à 300 francs dans les parties peu commerçantes, de 300 à 600 francs dans les autres fractions et 800 francs aux abords de la place de la Bastille. En 1925, un grand terrain de 1.035 mètres carrés, sis n° 295, rue du Faubourg Saint-Antoine, a été acquis à raison de 415 francs le mètre carré et vers 1929-1930, on a dépassé le coefficient 3, mais en général, on constatait encore des transactions à moins de 700 francs le mètre carré, constructions

comprises. En 1931, au n° 297, on a vendu un terrain à raison de 500 francs le mètre carré tandis qu'en 1938, un alignement de 34 m. 75, n°s 2 et 4, rue de Charonne et 63, faubourg Saint-Antoine, a été payé sur la base de 924 francs le mètre carré.

Actuellement, par suite de la hausse exagérée des salaires depuis 1936, le prix de revient de l'ameublement a augmenté et comme conséquence, il y a eu mévente, chômage et, par répercussion, diminution des valeurs locatives et vénales des immeubles de ce quartier, comme nous l'avons constaté ci-dessus.

Dans les dernières transactions d'immeubles bâtis, nous relevons : au n° 55 un vieil immeuble avec bâtiments sur cour, contenance 624 mètres carrés, vendu 753 francs le mètre carré, construction comprise en 1938; au n° 56, vieux immeubles avec bâtiments sur cour, contenance 1948 mètres carrés, vendus 400 francs le mètre carré, constructions comprises en 1935; au n° 104, même genre, contenance 819 mètres carrés, vendu 549 francs le mètre carré, constructions comprises en 1936; enfin au n° 218, même genre, contenance 1.360 mètres carrés, vendu 154 francs le mètre carré, constructions comprises en 1937; ce qui, une fois de plus, met en évidence la dépréciation résultant pour un terrain de sa configuration en profondeur et de l'existence de constructions vétustes.

La place de la Nation qui a vu s'organiser les lamentables cortèges de 1936, prélude des tristes événements de 1940, est située entre la rue du Faubourg Saint-Antoine et l'avenue du Trône; elle existait sur des plans de 1728 et a été dénommée, pendant la Révolution, place du Trône Renversé. Son diamètre est de 252 mètres et en raison de son ampleur, la valeur de ses différents segments est influencée directement par la plus ou moins grande activité commerciale des rues qui y débouchent.

En 1879, l'un des angles du Faubourg Saint-Antoine et de cette place a été vendu 100 francs le mètre carré et un autre terrain de cette même place avait été vendu 70 francs le mètre carré en 1867. Vers 1900, on indiquait sur cette place une valeur moyenne de 190 francs le mètre carré; cependant en 1907, un terrain sis 274, rue du Faubourg Saint-Antoine et boulevard Diderot, à proximité de la Place de la Nation, n'a été payé que 126 francs le mètre carré. En 1910 1914, la valeur moyenne pouvait être fixée à 300 francs. En 1928, un terrain, sis 26 *bis*, Place de la Nation, a été acquis à raison de 535 francs le mètre carré. En 1929, on évaluait en moyenne 800 francs dans la zone des 11^e et 12^e arrondissements, mais dans le voisinage on citait quelques chiffres plus élevés; actuellement la valeur moyenne est nettement inférieure.

L'avenue du Trône est une large voie de 84 mètres, plantée d'arbres et ornée de deux colonnes monumentales; elle relie la place de la Nation au cours de Vincennes. Celui-ci sépare les 12^e et 20^e arrondissements et finit à la porte de Vincennes; à peu près aussi large que l'avenue du Trône, comme elle planté d'arbres, il appartenait autrefois au territoire de Saint-Mandé et fut incorporé, par décret du 23 mai 1863, dans la voirie parisienne.

Ses numéros pairs appartiennent au quartier de Bel-Air et les impairs au quartier de Charonne.

Le quartier de Bel-Air comprenait :

Population		Valeur locative des propriétés bâties	
En 1861.	4.007	En 1862.	529.675 fr.
— 1876.	6.369	— 1878.	931.238 —
— 1886.	8.961	— 1889.	1.763.983 —
— 1901.	16.127	— 1900.	2.962.928 —
— 1911.	22.406	— 1911.	4.774.000 —
— 1926.	23.425	— 1924-1925. . . .	10.802.000 —
— 1931.	27.991		
— 1936.	34.100		

Au point de vue commercial, nous relevons :

En 1900 :	712 locaux	d'une valeur locative moyenne par local de . . .	1.402 fr.
— 1910 :	994 —	—	1.564 —
— 1927 :	1.219 —	—	5.092 —
— 1935 :	1.618 —	—	6.222 fr.

correspondant aux proportions ci-après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	112
1900.	100
1927.	326
1910.	100
1935.	122
1927.	100
et par rapport à 1910	1935 397
	1910 100

Le quartier de Charonne comprenait :

Population		Valeur locative des propriétés bâties	
En 1861.	14.218	En 1862.	1.496.000 —
— 1876.	22.250	— 1878.	2.701.000 —
— 1886.	35.257	— 1889.	4.350.000 —
— 1891.	42.988	— 1900.	5.189.000 —
— 1911.	46.383	— 1911.	6.607.000 —
— 1926.	47.422	— 1924 1925. . . .	16.773.000 —
— 1931.	52.443		
— 1936.	62.589		

Au point de vue commercial, nous relevons :

En 1900 :	1.802 locaux	d'une valeur locative moyenne par local de . . .	1.381 fr.
— 1910 :	2.091 —	—	1.465 —
— 1927 :	2.859 —	—	4.114 —
— 1935 :	3.265 —	—	5.364 —

correspondant aux proportions ci-après comme coefficient de rehaussement de la valeur locative commerciale :

1910.	106
1900.	100
1927.	281
1910.	100
1935.	130
1927.	100
et par rapport à 1910	1935 366
	1910 100

De 1867 à 1885, le prix moyen des terrains sur le cours de Vincennes a varié autour de 25 francs le mètre carré. En 1900, au n° 58, un alignement était payé sur la base de 100 francs le mètre carré et 55 francs au n° 96, tandis qu'en 1902, un terrain de 298 mètres carrés sis au 5, avenue du Trône, était acquis à raison de 168 francs le mètre carré. En 1914, nos 64 66 68, cours de Vincennes, un emplacement de 2.110 mètres carrés avec vieux bâtiments a été vendu 106 francs le mètre carré.

En terrains de profondeur normale, la valeur 1912 1914 pouvait être de 150 à 200 francs le mètre carré et jusqu'à 250 et 300 francs pour quelques situations privilégiées. Par contre, à cette époque, des emplacements grevés de vieilles constructions, ont été vendus moins de 300 francs le mètre carré, constructions comprises.

Vers 1929-1930, période de prospérité factice, on cite des prix de 800 francs le mètre carré. Tandis qu'au n° 116, un terrain de 105 mètres carrés avait été acquis 270 francs le mètre carré en 1924; en 1939, le terrain voisin, n° 116 bis, d'une contenance de 150 mètres carrés a été vendu 800 francs le mètre carré. Par contre, le 27 juillet 1938, un terrain de 523 mètres carrés, avec diverses petites constructions, sis 35, cours de Vincennes, avait été adjugé 100.050 francs, soit 190 francs le mètre carré.

En 1938, la Ville de Paris a acquis, sur la base de 600 francs le mètre carré, entre le cours de Vincennes et la rue des Pyrénées, un grand emplacement de 8.725 mètres carrés sur lequel elle a fait édifier, aux frais des contribuables, de grands immeubles dits : Habitations à bon marché.

Actuellement, cours de Vincennes, la valeur du terrain peut être fixée de 350 à 500 francs le mètre carré, suivant situation et configuration et de 600 à 700 francs dans quelques angles.

Notre promenade s'achève à l'avenue de la Porte de Vincennes dans les terrains des communes de Montreuil et de Saint Mandé annexés en 1929-1930 par la Ville de Paris.

De chaque côté de cette avenue, sur l'emplacement des anciennes fortifications et en bordure des boulevards Soult et Davout, la Ville de Paris a fait élever de grandes casernes civiles, baptisées « Habitations à bon marché » et « à loyers moyens », dont la valeur vénale actuelle ne représente certainement pas 50 % des capitaux engagés.

Nous retrouvons ce que nous avons vu à la Porte des Ternes, mais dans le premier cas, ce sont les constructeurs et les prêteurs à titre individuel qui ont perdu leurs capitaux, ici ce sont les épargnants contribuables.

Et ceci met en évidence les mauvaises méthodes et directives gouvernementales, départementales et communales adoptées depuis plus d'un quart de siècle; les questions immobilières ont toujours été envisagées d'un point de vue soi-disant social, ou d'un point de vue trop particulier en vue de favoriser momentanément une corporation ou certains groupements privés de spéculateurs, sans qu'on se soit préoccupé des répercussions qui en résultaient réellement pour l'économie nationale.

Aucune statistique d'ensemble, aucun document d'étude générale n'ont été établis; on a l'impression que, depuis plus de vingt cinq ans, la fortune privée

immobilière n'intéressait le Gouvernement et les parlementaires que dans la mesure où ils pouvaient la brimer, la détruire et en détourner l'épargnant français.

E. MICHEL,
*Chef de Division honoraire,
de l'Inspection du Crédit de France.
Expert en estimations immobilières
près le Tribunal de la Seine.*

DISCUSSION

M. le Président RIST remercie M. Michel de la promenade instructive qu'il vient de nous faire faire dans Paris et qui nous a appris beaucoup de choses intéressantes. Il a été surtout frappé par ce fait que les chiffres donnés par M. Michel montrent qu'en cas de dévaluation monétaire, il n'y a aucune relation constante entre le coefficient de la valeur vénale des propriétés bâties et le taux de la dévaluation.

M. MICHEL répond qu'on trouvera l'explication dans le texte de sa communication car, en cas de dévaluation monétaire, le pouvoir d'achat des rentiers et d'un grand nombre de professions commerciales et libérales diminue, ce qui rend les locations des magasins et des grands et moyens appartements plus aléatoires et difficiles, et par contre les charges fiscales, d'entretien, etc., augmentent ce qui diminue encore le revenu net. En ce qui concerne les petits logements, la classe ouvrière n'adapte pas tout d'abord le loyer proportionnellement à son salaire, car elle n'accepte qu'un coefficient d'augmentation inférieur à celui des moyens appartements. Or l'augmentation des salaires suit le taux de la dévaluation monétaire et, comme conséquence, le prix des constructions neuves devient prohibitif car elles ne sont plus rentables, d'où crise de l'industrie du bâtiment, chômage, etc., ce qui arrive à motiver l'arrêt du prix des loyers de la classe ouvrière.

M. FRÉCHET demande comment se calcule la valeur locative indiquée par le conférencier. M. MICHEL établit la distinction entre le *revenu global* d'un immeuble qui est le montant de toutes les sommes payées par les locataires, y compris les fournitures d'eau, de chauffage, etc., et les taxes de balayage et des ordures ménagères qui doivent rester à la charge des locataires; et le *revenu brut foncier* qui doit servir de base à l'assiette de l'impôt, c'est-à-dire le revenu global moins les taxes et prestations ci dessus (c'est cette valeur locative qui figure dans les tableaux de la Communication); enfin le *revenu net* qui est la somme réellement encaissée par le propriétaire, c'est à dire le revenu brut foncier moins les impôts, les assurances, le petit entretien, le salaire du concierge, l'éclairage des parties communes, les frais d'ascenseur, etc., et l'annuité d'une période décennale de gros entretien (consolidations, transformations, couverture, ravalement, etc.).

Il indique en passant qu'il y a trois catégories de loyers : les petits qui, dans les immeubles d'avant la guerre 1914, ont augmenté de 150 à 200 %, soit le coefficient 3 sur la base 1910-1914; les loyers moyens, coefficient 3,5 à 4,25

et les loyers au-dessus de 12.000 en 1914 qui, à l'époque de la prospérité factice de 1928 à 1930, avaient atteint et dépassé le coefficient 5 et actuellement sont retombés au coefficient 2,5 avec un plafond locatif, pour Paris, de l'ordre de 25.000 à 30.000 francs.

Au sujet du plafond locatif qui existait dans chaque localité, il a cité le cas d'une petite ville de province d'environ 8.000 habitants. En 1910 1914, jusqu'à 800 et 1.000 francs de loyer, le mètre locatif était de l'ordre de 3 fr. 50 (habitations), au-dessus de 1.000 francs jusqu'à 1.200 francs qui apparaissait comme le plafond locatif de la localité, le mètre carré locatif était de 3 fr. 25 à 3 fr. 50; au dessus de ce chiffre de 1.200 francs, le mètre locatif diminuait et pour les rares loyers supérieurs à 1.800 francs il descendait à 2 fr. 25.

A Paris, pour les immeubles divisés en appartements moyens avec confort, le mètre carré locatif moyen (basé sur le déploiement superficiel brut des planchers de l'immeuble), est actuellement de 70 à 80 francs (en dehors des zones essentiellement commerçantes) et pour les grands appartements bourgeois à confort réduit, dans les immeubles d'avant 1910, il s'abaisse à 50 et même 45 francs.

M. BATICLE souligne la lourde charge de l'impôt foncier et des autres taxes fiscales bien que l'Administration n'adopte pour base qu'un revenu fictif. M. MICHEL fait ressortir la stupidité de ces bases fictives et de ces abattements de charges qui ne répondent à rien, mais qui résultent des textes votés par le Parlement pour la revision des propriétés bâties; la seule base normale et facilement contrôlable est le *revenu brut foncier*. En ce qui concerne l'Administration de l'Enregistrement, il fait remarquer une fois de plus le manque de cohésion et de liaison des administrations des Contributions directes et de l'Enregistrement qui ont à leur disposition toute la documentation possible, mais qui jusqu'à ce jour n'ont pas su l'utiliser; ainsi, à l'heure actuelle, à Paris, l'Enregistrement s'en rapporte à des architectes pour les relevés d'insuffisance de déclarations tandis qu'il existe dans les archives et notes de ces deux administrations tous les éléments nécessaires pour créer une documentation statistique qui permettrait à un expert d'établir d'une façon suffisamment précise une estimation de valeur vénale (et non de valeur intrinsèque qui est du ressort de l'architecte et ne peut servir de base à des droits fiscaux).

M. Max LAZARD a été frappé du double mouvement vers l'Ouest et vers l'Est de la population parisienne.

M. MICHEL rappelle les profonds changements qui se sont opérés dans le centre de la ville, devenu le rendez-vous des affaires, tandis que les commerces de luxe ont eu tendance à aller vers l'Ouest, conformément à la théorie générale du développement des côtés. Quant à l'accroissement de la population à l'Est, ce fait tient surtout à la faible densité qui existait il y a cent ans dans cette périphérie et au développement considérable des moyens de transport, autobus, métro, qui a grandement favorisé l'exode du centre vers les quartiers très sains et aérés de l'Est.

M. CORRÉARD constate que nombre d'erreurs du Parlement sont dues à l'incompétence des fonctionnaires qui auraient dû éclairer le rapporteur; il demande si M. Michel a quelque idée de l'avenir de la propriété immobilière.

M. MICHEL dit qu'il ne faut pas trop incriminer les fonctionnaires souvent

liés par des règlements désuets ou d'anciens textes législatifs et n'ayant à leur disposition que de maigres éléments d'information, car il n'existe dans les services financiers aucune documentation statistique complète et tenue à jour en ce qui concerne les questions immobilières.

Quant à l'avenir de la propriété, il sera facteur des lois en préparation et des charges que la guerre actuelle va faire peser sur l'économie de la Nation, néanmoins pour la propriété rurale, il estime que, malgré les charges à prévoir, sa valeur se maintiendra car ses produits sont à la base des nécessités de la vie; mais pour la propriété bâtie, il est à craindre que le revenu net aille encore en décroissant. Pour les immeubles neufs, la cause est entendue : avec le taux actuel des salaires, il n'y a plus de construction rentable, ce qui éloignera l'épargnant de ce genre de placement.

M. le PRÉSIDENT, après avoir clos les débats, remercie M. Michel et les orateurs qui ont pris part à la discussion de cette intéressante communication et de ses commentaires.

Le Gérant : R. WALTHER.
