

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

LUCIEN FLAUS

Les fluctuations de la construction d'habitations urbaines

Journal de la société statistique de Paris, tome 90 (1949), p. 185-221

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1949__90__185_0

© Société de statistique de Paris, 1949, 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/>



IV

LES FLUCTUATIONS DE LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS URBAINES

SOMMAIRE

Introduction : Portée et intérêt des grandes thèses en présence sur le comportement de la construction dans le cycle des affaires. Cadre de la présente étude.

- I. — *Allure générale du mouvement de la construction parisienne (1830-1938)*.
 - A) Oscillations de courte durée : situation des crises et des reprises de la construction dans le cycle économique.
 - B) Fluctuations de longue durée : grandes phases de tendance de la construction.
- II. — *Éléments d'interprétation*.
 - A) Facteurs influençant les calculs de rentabilité des opérations :
 - a) Variations du taux de l'intérêt;
 - b) Fluctuations du coût de la construction.
 - B) Le marché du logement et la conjoncture immobilière.
Fluctuations de la demande de locaux (aspects quantitatif et qualitatif), leur rythme cyclique. Loyers, vacances, saisies immobilières, valeur vénale des immeubles.
- III. — *Interprétation*.
 - A) Oscillations de courte durée.
 - 1° Cadre général de l'interprétation : schéma de l'alternance des essors et dépressions de la construction sur le plan technique. Rôle du facteur psychologique.
 - 2° Cas particuliers :
 - a) Période 1876-1879;
 - b) Période 1899-1908;
 - c) Période 1919-1939.
 - (1) inflation (1919-1926); (2) essor et dépression (1928-1935); (3) inflation (1936-1939).
 - B) Fluctuations de longue durée.
- IV. — *Conclusions* :
Nature des fluctuations de la construction. — De la connaissance du mécanisme de la construction au traitement des oscillations de l'activité constructrice.

Depuis une quinzaine d'années on a prêté une grande attention à l'étranger au comportement de la construction d'habitations dans le cycle économique. Plusieurs points de vue se sont cristallisés autour de cette question : trois thèses sont en présence (1).

La première conclut au parallélisme entre les oscillations de la construction et les fluctuations économiques bien que, selon I. Bowen « aucune relation de cause à effet entre l'industrie du bâtiment et le cycle économique, et vice versa, ne peut cependant être prouvée au sens strict de ce terme d'après les faits ».

D'après la seconde thèse, dans une économie libre, la construction évoluerait selon un rythme « anticyclique ». Cette thèse met l'accent sur les variations

(1) La note annexe n° 1 indique les références des travaux exposant ces thèses; afin de ne pas alourdir cette étude de nombreux renvois nous ne rappellerons pas ces références dans l'exposé succinct des thèses en présence.

du taux de l'intérêt, qui constitueraient l'élément déterminant de l'orientation du mouvement de la construction : la rentabilité des opérations s'accommodant mal de la tension qui affecte le loyer des capitaux au fur et à mesure que la phase d'essor se déroule, la construction décline avant que la crise ait éclaté. Elle anticipe donc sur cette dernière. Inversement, pendant la dépression, la détente du taux de l'intérêt et, dans une mesure moindre, la compression des coûts de construction stimulent la reprise de l'activité constructrice, qui anticipe sur la reprise générale des affaires.

Certains auteurs ajoutent même que le rythme anticyclique de la construction assigne à cette activité un rôle conjoncturel de tout premier plan, puisqu'en raison de son importance dans l'économie (1), ses revirements paraissent susceptibles de freiner et de stimuler périodiquement l'activité industrielle.

Cependant, il est fait remarquer que le rythme anticyclique de la construction ne peut se concevoir qu'en raison de la très grande stabilité du marché du logement, la demande de locaux étant relativement rigide et peu affectée par les revirements de la conjoncture.

L'Institut de Conjoncture de Berlin, le professeur Ohlin, le Service d'Études économiques de la S. d. N. et Herbert Robinson se sont ralliés à la thèse anticyclique.

Enfin, selon une troisième thèse, il existerait des cycles propres à la construction d'habitations. Sir William Beveridge et, en Amérique, MM. Rigglemann, C.-D. Long, Ross et Newman émettent l'opinion qu'il existe une fluctuation « hypercyclique » de l'industrie du bâtiment, d'une durée de dix-huit à vingt-deux ans. Cette fluctuation ne correspondrait pas aux mouvements de longue durée des prix et, à l'inverse du postulat de la thèse anticyclique, s'expliquerait par la lenteur du processus de l'ajustement de l'offre d'habitations à la demande.

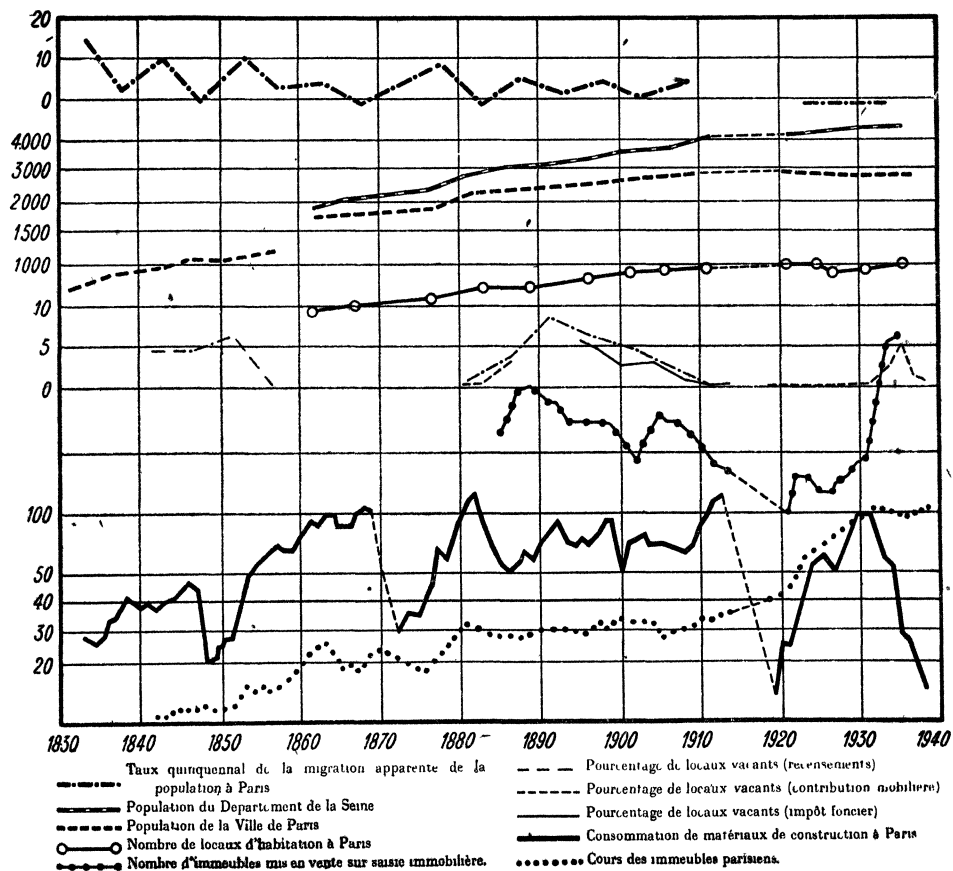
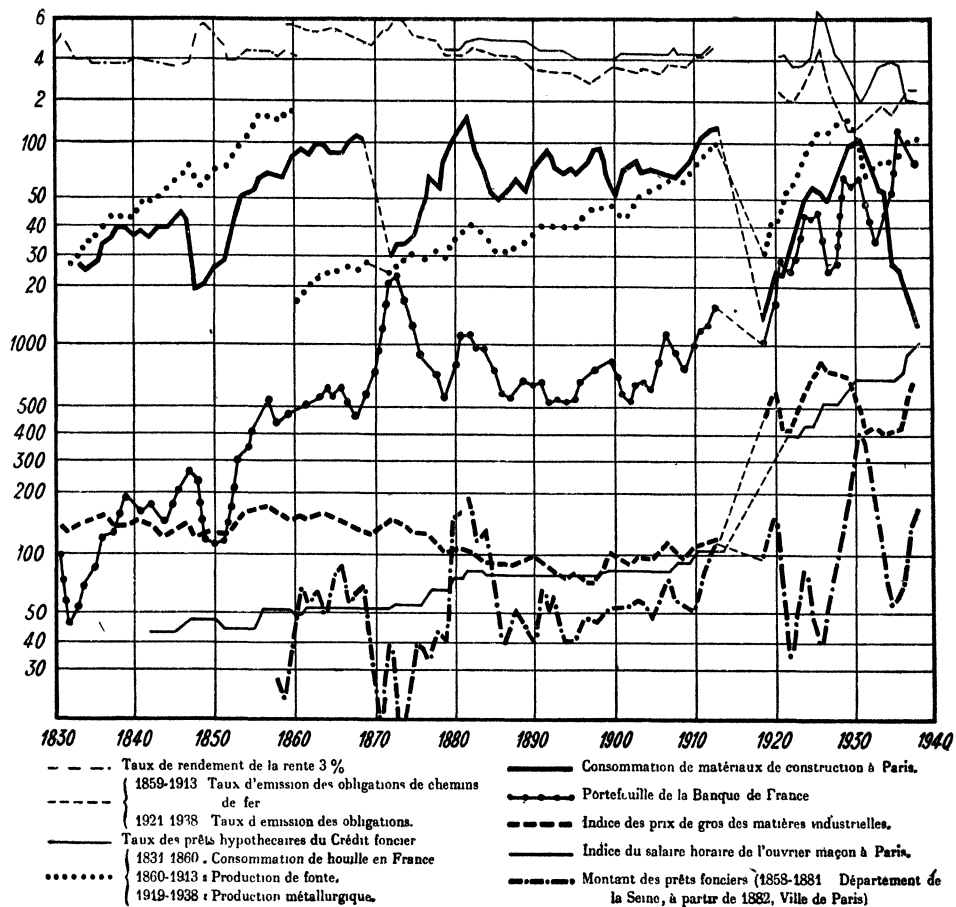
En outre, l'autonomie du cycle de la construction n'infirmait pas, dans tous les cas, le rythme cyclique. Elle donnerait seulement une physionomie particulière à l'évolution de l'industrie du bâtiment.

Telle est la matière des thèses en présence. Les travaux que le professeur Tinbergen a consacrés à la vérification statistique des théories du cycle économique montrent qu'aucune n'est susceptible de généralisation. En fait, la construction d'habitations évolue selon des nuances très diverses, selon les pays et les époques, ce qui n'a rien de surprenant puisque l'on a affaire à des cadres structurels différenciés à maints égards.

Cependant l'existence même de théories sur les fluctuations de la construction présente un intérêt certain. Car elle attire l'attention sur la complexité des phénomènes cycliques que les théories générales des oscillations économiques simplifient trop souvent à l'excès.

Pour notre part, nous sommes persuadé que pour aider à la promotion d'une efficiente politique de conjoncture — ce à quoi elles doivent naturellement tendre — ces théories ne peuvent rester cantonnées dans le cadre de la « résultante » du mouvement cyclique et faire abstraction de ses « composantes ». Elles doi-

(1) D'après M. COLIN CLARK (Mémoire de la Royal Economic Society, n° 47, de 1934) le montant des investissements correspondant à la construction de nouveaux logements représenterait en Angleterre entre 20 et 25% du montant total des investissements; pour l'Allemagne, l'Institut de conjoncture de Berlin indique un pourcentage analogue (Cahier n° 50, 18 décembre 1935).



vent s'attacher d'abord à « expliquer » les fluctuations de l'activité des grands secteurs de l'économie. Comme cette explication ne peut résulter que de l'analyse serrée des faits, elle a toutes chances d'être susceptible d'applications pratiques.

Des travaux de la nature de ceux que nous venons de rappeler succinctement présentent donc, à cet égard, le plus haut intérêt. Dans le cadre assurément limité, mais représentatif de la construction d'habitations, ils peuvent, en effet, fournir la base de méthodes de traitement qui constituent une importante contribution au traitement des fluctuations économiques.

Toutefois, ces travaux qui s'appuient généralement sur des analyses statistiques assez poussées, ont totalement laissé de côté l'évolution de la construction en France. C'est évidemment dû à l'indigence de nos statistiques et, à notre connaissance, aucune étude du même ordre n'a été entreprise chez nous. Nous aurons donc atteint notre objectif si le présent mémoire comble cette lacune en apportant quelques précisions sur l'évolution de la construction française dans le cycle économique et sur la nature de ses oscillations.

* *

Pour éviter de tomber dans le travers des explications circonstanciées, l'étude des fluctuations de la construction doit s'étendre sur une longue période. Cette servitude de temps nous a imposé une limitation de cadre géographique, car, seules, des données se rapportant à la construction parisienne sont effectivement disponibles tant en vue de la reconstitution du mouvement que de son explication au cours d'une longue période. Les matériaux nécessaires à l'étude de certaines concomitances, qui ne peut être éludée, manquent, en effet, pour les villes de province et encore n'est-on pas assuré de pouvoir retracer le mouvement de la construction dans ces dernières, et même dans la banlieue parisienne, avant 1900.

En l'état de la documentation immobilière, la présente étude a donc dû être limitée à la construction parisienne. Nous ne pensons pas qu'il doive en résulter de graves inconvénients.

D'une part, et c'est sans doute un avantage, elle atteint une ville dont la structure du patrimoine immobilier est assortie d'une grande homogénéité. La plupart des immeubles parisiens sont, en effet, des immeubles de rapport (1); sauf quelques rares exceptions, la structure immobilière des villes de province est loin de présenter la même homogénéité (2).

En raison même de la structure du patrimoine immobilier parisien, ce sont donc les conditions de formation de la richesse immobilière sous sa forme la plus évoluée que nous sommes amené à étudier. Une telle étude devant prendre en considération la gamme des rapports économiques complexes qui s'établissent à l'occasion du « service » du logement, il va sans dire que ses conclusions

(1) D'après les résultats de l'enquête technique annexée à la revision cadastrale de 1941-1942, on compterait à Paris 6.230 maisons individuelles ou hôtels particuliers sur 84.300 immeubles d'habitation recensés.

(2) Voir les « Résultats statistiques d'une enquête sur la propriété bâtie dans les agglomérations de plus de 30.000 habitants ». M. R. U. et I. N. S. E. E., Paris, 1947.

ne sauraient être transposées sans réserves dans des cadres provinciaux où ces rapports interviennent sur une échelle plus ou moins restreinte.

Enfin, du point de vue démographique, la Ville de Paris représente un cadre suffisamment large : à l'heure actuelle, la capitale groupe près du septième de la population « urbaine » du pays et au milieu du xix^e siècle cette proportion était un peu plus forte. En outre, Paris a largement bénéficié, au moins jusqu'au début du xx^e siècle, de l'afflux de population qui est l'une des caractéristiques des grands centres urbains.

Les matériaux statistiques que nous avons pu réunir permettent de retracer l'évolution de la construction parisienne avec un degré de précision assez satisfaisant entre 1864 et 1938 et, d'une façon plus grossière entre 1833 et 1864. Par contre, toutes les données nécessaires en vue de l'interprétation de ce mouvement ne sont pas disponibles tout au long de la période étudiée. Certaines ne sont accessibles que par intermittence; d'autres n'apparaissent qu'assez tardivement. Néanmoins, à partir de 1880, soit pour une période d'une cinquantaine d'années, nous avons en main des éléments qui se complètent et permettent, compte tenu des constatations faites à des époques antérieures, d'esquisser une interprétation du mouvement de la construction parisienne.

Le tableau annexe n° 2 indique la source des matériaux statistiques utilisés.

I. — *Allure générale du mouvement de la construction parisienne.*

En l'absence de données directes sur la consistance des immeubles d'habitation construits (1), le mouvement de la construction est représenté (diagramme I), pour la période 1864-1938, par un indice de la consommation de matériaux de gros œuvre calculé dans les conditions exposées au tableau annexe n° 2 et, pour la période antérieure, par un indice établi d'après les recettes de l'octroi (ensemble des matériaux), qui traduit davantage les fluctuations totales de l'activité du bâtiment que celles des constructions nouvelles.

A partir de 1882, nous disposons également de la statistique des permis de bâtir qui indique la consistance (nombre d'étages) des constructions projetées. Cette statistique est reproduite au tableau annexe n° 4.

De même que les données relatives à la consommation de matériaux, cette dernière englobe, jusqu'en 1938, toutes les constructions nouvelles : immeubles d'habitation, établissements industriels et, en certains cas, les édifices publics. Il n'est donc pas possible de dissocier ces deux dernières catégories de constructions de la première : il ne semble pas qu'il doive en résulter de gros inconvénients étant donné que la plupart des industries de la région parisienne se sont établies hors de la capitale (2) et que la surface qu'occupent les édifices publics ne représente que 15 % de la surface construite au total (3). On peut ainsi admettre que ces deux catégories de constructions ne représentent qu'une faible fraction de l'activité constructrice à Paris.

(1) Le nombre de locaux d'habitation construits chaque année aurait constitué un excellent indice de l'activité constructrice; mais cette donnée n'est disponible que par intermittence au cours de la période étudiée ici. Elle figure pour quelques années au tableau annexe n° 3.

(2) L'accroissement des effectifs occupés dans les industries de transformation est, en effet, beaucoup plus sensible en banlieue qu'à Paris où il atteint, entre 1896 et 1931, 374.000 personnes contre 112.000, d'après les résultats des recensements.

(3) D'après le livre foncier de Paris, édition 1900.

Afin de reconnaître l'allure de cette dernière dans le mouvement économique général, trois indices ont été utilisés :

1^o Un indice « sensible » de l'activité productrice : production de fonte entre 1860 et 1913, production sidérurgique entre 1919 et 1938. Pour la période antérieure à 1860 la consommation de houille a paru susceptible de refléter, de façon assez satisfaisante, les fluctuations de l'activité productrice;

2^o L'indice des prix de gros des matières industrielles;

3^o Le portefeuille commercial de la Banque de France.

Ces indices sont reproduits au diagramme I : ils n'ont subi aucun ajustement.

Nous analyserons l'allure du mouvement de la construction sous l'angle des oscillations de courte durée (fluctuations cycliques) et des fluctuations de longue durée.

Nous réserverons le cas des fluctuations de très courte durée qui sont dues à des événements fortuits; par exemple, l'ouverture des chantiers des grandes expositions (1867, 1878, 1889, 1900) perturbant le marché du bâtiment et ayant une incidence sur l'activité constructrice.

Tel semble bien avoir été le cas pour chacune des expositions de la période 1878-1900. Mais, s'il en est résulté des crises — l'activité constructrice marque en effet un recul à ces époques — elles ont été rapidement résorbées.

A. — OSCILLATIONS DE COURTE DURÉE.

1^o *Crises.* — A première vue, un parallélisme assez étroit apparaît entre l'évolution de la construction parisienne et celle de la conjoncture.

La plupart des crises de la construction coïncident avec les crises économiques. *L'essor de la construction se poursuit donc jusqu'à l'apparition de la crise générale.*

Le tableau ci-après en témoigne.

Sur ce tableau nous n'avons pas fait figurer les deux crises de 1873 et 1937 : la première étant assez obscure en raison de la guerre qui vient de s'achever, la seconde pouvant faire l'objet de controverses dans le cas de l'économie française et ne présentant d'ailleurs qu'un faible intérêt du point de vue duquel se place cette étude puisque la construction parisienne n'était pas encore sortie de la dépression qui suivit la crise de 1930-1931.

CRISES	MAXIMUM		
	Consommation de houille	Production sidérurgique	Consommation de matériaux à Paris
1836-39	1838	—	1838
1847.	1847	—	1846
1857.	1857	—	1857
1866.	—	1866	1864
1882.	—	1882	1882
1890-92	—	1892	1892
1900.	—	1900	1899
1907.	—	1907	?
1913.	—	1913	1913
1920.	—	1920	1920
1927.	—	1926	1925
1929.	—	1929	1931

N.-B. — Il est à noter que, pour les trois premières crises, les années où les importations de matières textiles atteignent leur maximum sont respectivement : 1838, 1846 et 1856.

Par contre, il a paru utile de mentionner la courte crise « d'adaptation » de 1927 qui a suivi la stabilisation du franc.

Au total, sur douze crises on en observe donc :

Six où le maximum de l'activité constructrice coïncide avec le maximum de l'activité industrielle (1838, 1857, 1882, 1892, 1913, 1920).

Deux où ces maxima sont décalés (1899-1931), mais où le décalage est dû à des causes nettement circonstanciées.

En 1899, on trouve à l'origine du décalage les grèves consécutives à l'ouverture des chantiers de l'exposition et du métropolitain, tandis qu'en 1930-1931 la réalisation d'importants programmes de construction subventionnée retarde l'entrée du bâtiment parisien dans la crise. Bornons-nous à signaler ici ces faits sur lesquels nous aurons à revenir.

Les maxima sont également décalés à l'occasion de la crise d'adaptation de 1927. Mais on ne saurait en être surpris puisque, comme on le pense, la construction s'est trouvée sérieusement gênée par la grande poussée de hausse des prix qui précéda la stabilisation.

Il reste donc seulement trois crises où la construction anticipe sur la conjoncture : 1847, 1866 et 1907. Toutefois, on notera que la première est assez incertaine. Elle s'étend également à l'industrie textile; dans le dernier cas il existe une liaison assez étroite, semble-t-il, avec le précédent décalage de 1899. Enfin, la chute d'activité de 1864 est peu profonde et il n'est pas sans intérêt de noter que si l'on ne trouve pas dans l'histoire du bâtiment parisien quelque explication plausible du décalage, le recul de l'activité constructrice se manifeste à une époque où l'orientation de la construction, plafonnant à un niveau relativement élevé, est pour le moins indécise, époque que le professeur Lescure considère d'ailleurs comme « l'une des plus obscures que l'expérience nous offre (1). »

Compte tenu de ces faits, il apparaît, avec une grande netteté, que la coïncidence de la pointe de l'essor de la construction avec la crise est le phénomène le plus couramment observé.

CRISES	MINIMUM		
	de la consommation de houille	de la production sidérurgique	de la consommation de matériaux
1836-39 . . .	1839	—	1842
1847.	1848	—	1848
1857	1858	—	1859
1866	—	1867	1866
1873.	—	1876-79	1873
1882.	—	1886	1886
1890-92.	—	1895	1894
1900.	—	1902	(1900)
1907.	—	1908	1908
1913.	—	—	—
1920.	—	1921	1921
1927.	—	1927	* 1927
1929.	—	1932-35	1938

N. B. — Pour les trois premières crises, les années où l'on enregistre le niveau minimum des importations de matières premières textiles sont respectivement : 1839, 1847 et 1857.

(1) Jean LESCURE, *Des crises générales et périodiques de surproduction*. Librairie du Recueil Sirey, Paris, 1923.

2^o *Reprise*. — Par contre, les coïncidences des reprises de la production industrielle et des reprises de la construction sont moins nombreuses que celles des crises.

Sur 11 crises (1913 et 1929 mises à part) on observe :

Cinq coïncidences (1848, 1886, 1908, 1921, 1927);

Quatre anticipations (1866, 1873, 1894, 1900);

Et deux retards (1842, 1859).

Cependant, les anticipations de reprises qu'enregistrent nos indices ne doivent pas faire illusion. Trois d'entre elles apparaissent fort timides (1867, 1895, 1901); en outre, après la crise de 1873, ce n'est vraiment qu'en 1876 que la reprise de la construction est suivie d'un mouvement ascendant d'une certaine envergure dans une phase de stagnation des affaires. Il n'est pas douteux que l'activité constructrice ait été sévèrement affectée par la guerre de 1870 : au lendemain du conflit, elle évolue à un niveau extrêmement bas en comparaison de celui qu'elle atteignait au cours de la décade précédant les hostilités. Cette considération seule suffit à mettre en garde contre une interprétation trop hâtive de cet essor incontestable, qui s'amorce à une époque correspondant à une phase de stagnation de la conjoncture.

Mais hors ce cas, qui constitue un exemple d'anticipation sur la conjoncture, il n'y a que « velléité » de reprise (1867, 1895) : l'essor de la construction ne s'affirmera qu'à la faveur de la reprise générale des affaires.

Les deux retards enregistrés en 1842 et 1859, confirment, de leur côté, que le mouvement ascendant de la construction est lié à une ambiance de prospérité.

Ainsi, la reconnaissance très sommaire des oscillations de courte durée de la construction parisienne montre que, sur l'ensemble de la période observée, il existe un parallélisme assez étroit entre l'évolution de l'activité constructrice et la conjoncture. Tout au plus la première se désolidarise-t-elle de la seconde à deux époques :

entre 1875 et 1879,

entre 1899 et 1907

et au cours des phases d'inflation du dernier entre deux guerres.

Il est remarquable, notamment, qu'après élimination des décalages explicables par le jeu de facteurs circonstanciels, les crises de la construction et les crises économiques coïncident; nous sommes donc loin d'observer un rythme « anticyclique ».

B. — FLUCTUATIONS DE LONGUE DURÉE.

Les constatations que l'on peut faire en ce qui concerne l'existence de fluctuations de longue durée de la construction sont moins nettes que dans le cadre des oscillations de courte durée.

Trois grandes tendances, au maximum, caractérisent la construction au cours de la période étudiée :

1^o Tendance ascendante entre 1830 et 1870-1880; pendant cette phase, les dépressions cycliques sont courtes et, dans l'ensemble peu profondes (compte

tenu, bien entendu, des événements politiques qui accompagnent les dépressions les plus marquantes : révolution de 1848, guerre de 1870);

2^o Tendance à la stabilisation entre 1870-1880 et 1913, caractérisée par des dépressions cycliques plus longues et plus sévères que celles qui ont marqué la grande phase antérieure,

3^o Tendance régressive, dans l'ensemble, entre 1919 et 1938, où le revirement cyclique de 1930 est le plus accentué de ceux qui ont été observés sur l'ensemble de la période étudiée ici.

Au fond, ce bilan est assez maigre : les dates de renversement des diverses grandes tendances observées sont d'ailleurs assez imprécises en raison des « coupures » que créent les guerres et nous ignorons tout de la tendance qui prévalait avant 1830-1835.

En tout cas, trois remarques s'imposent.

D'abord, ces grandes tendances de la construction ne coïncident pas avec les mouvements de longue durée des prix dont l'existence est communément admise; la phase ascendante 1830-1870-1880 s'étend à la fois sur la période de baisse de la première moitié du xix^e siècle et sur la période de hausse de 1850-1875 (plus discutée d'ailleurs). De même, la phase de stabilisation qui suit est à cheval sur le mouvement de baisse de 1875-1895 et sur le mouvement de hausse de 1896-1913. Nous pouvons réserver ici le cas de l'entre-deux guerres.

En second lieu, ces phases constituent des fluctuations de très longue durée. Le fait mérite d'être noté, car le cadre chronologique de la présente étude apparaît singulièrement étroit pour interpréter des fluctuations de cette nature; nous n'atteignons vraisemblablement qu'une partie de la première phase, ce qui suffit à restreindre la portée de l'analyse.

Enfin, ces grandes phases de l'évolution de la construction parisienne ne sauraient être assimilées aux fluctuations dites hypercycliques du bâtiment dont font état divers travaux étrangers : leur période est beaucoup plus longue. On ne trouve dans le mouvement de la construction parisienne aucune alternance d'orientation qui s'apparente à ces fluctuations hypercycliques : entre les grandes phases de tendance et les oscillations courtes, ce mouvement n'accuse pas de rythme intermédiaire.

Ces constatations incitent donc à une certaine réserve quant à l'existence de « grands cycles » de la construction. A notre sens, le détail le plus intéressant à noter est l'opposition de caractère des cycles courts que l'on observe au cours des grandes phases de l'évolution. C'est, croyons-nous, cette opposition qui peut aider à interpréter ces dernières.

II. — *Éléments d'interprétation.*

Deux groupes de facteurs méritent d'être analysés en vue de l'interprétation du mouvement de la construction parisienne :

1^o Les facteurs influençant les calculs, d'ailleurs théoriques, de la rentabilité des opérations;

2^o Les facteurs, complémentaires des premiers qui, en fait, conditionnent la situation du marché de l'habitation.

A. — *Facteurs influençant les calculs de rentabilité des opérations.*

a) Les thèses qui « expliquent » les fluctuations de la construction par le dynamisme des facteurs influençant la rentabilité des opérations mettent l'accent sur les *variations du taux de l'intérêt* (1). A cet égard, les constatations qui viennent d'être faites incitent à supposer que ces variations n'ont guère joué un rôle de premier plan dans les revirements périodiques de la construction. Une analyse plus poussée des faits confirme cette impression (diagramme I).

Il est, en effet, frappant de constater que les phases d'essor de la construction coïncident avec des périodes où le taux de l'intérêt s'élève; notamment, la tension progressive qui affecte le loyer des capitaux dans les phases d'essor général n'entrave pas le mouvement ascendant de l'activité constructrice. *Le nombre et le montant des prêts s'accroissent jusqu'à l'apparition de la crise économique* (2). C'est particulièrement net dans le cas des deux booms de la construction parisienne les plus marquants de la période 1860-1913 : 1882 et 1913.

Et l'on peut faire des constatations analogues à la faveur d'autres phases d'essor où le mouvement de la construction est moins accentué.

Le renchérissement du loyer des capitaux ne freine donc pas l'essor. C'est, au contraire, dans cette phase qu'il existe manifestement une propension à recourir largement à l'emprunt. Sans doute doit-on noter qu'en matière d'emprunts hypothécaires, en raison de l'organisation du crédit foncier, les taux des prêts sont assez rigides; ils ne sont pas influencés par les revirements incessants du marché des capitaux. Mais s'ils n'accusent en fait qu'une sensibilité réduite, il n'en reste pas moins qu'ils sont, en dernière analyse, influencés par la tendance de tels revirements. Par ailleurs, — c'est particulièrement net pendant les essors — les constructeurs ont conscience de la tension progressive du loyer des capitaux. Ils la ressentent à l'occasion des emprunts à court terme qu'ils contractent pour financer leurs opérations. Et ils n'ignorent pas que, lors de la consolidation de ces emprunts, ils auront à faire face à des conditions de crédit plus onéreuses.

Pourtant, ces considérations ne pèsent pas sur leurs décisions.

Inversement, la détente du loyer des capitaux ne suffit pas, à elle seule, à susciter la reprise de la construction en dépression : on n'enregistre pas alors une « reprise » des prêts fonciers. Ce n'est que lorsque l'essor général des affaires se manifeste que les prêts s'accroissent.

Seule, la période 1876-1879, infirmerait cette constatation. Mais elle correspond à l'époque qui suit la grave crise financière consécutive à la guerre de 1870.

(1) Aucune statistique ne donne l'importance des constructions parisiennes financées par l'emprunt; cependant, il résulte des calculs très grossiers que nous avons pu faire en estimant la valeur vénale des constructions nouvelles et en rapprochant celle-ci du montant des prêts fonciers consentis aux propriétaires parisiens que la quasi-totalité des constructeurs contractaient des emprunts auprès du Crédit Foncier au cours de la période 1875-1913; la situation change d'aspect au lendemain de la guerre de 1914, mais il semble qu'elle tendait à se rapprocher de la situation d'avant-guerre à l'époque de stabilité monétaire, notamment en 1929-1930.

(2) Le diagramme I ne reproduit que le montant des prêts accordés par le Crédit Foncier, c'est-à-dire les prêts consentis sur des immeubles achevés. Mais la courbe des crédits à court terme accordés au cours de la construction par le Sous-comptoir des Entrepreneurs est strictement parallèle à la courbe des prêts fonciers.

La détente du loyer des capitaux est alors appréciable et bien qu'elle semble permettre la reprise des opérations de prêts compromises par la crise financière, la reprise de la construction ne s'accompagne pas d'une progression sensible des prêts fonciers (1).

Ce n'est qu'à partir de 1880 que ceux-ci accusent une substantielle augmentation.

Et les autres reprises fournissent la matière d'une remarque analogue.

Au total, il n'apparaît pas, au cours de la période 1860-1913, que les variations du taux de l'intérêt jouent un rôle déterminant dans l'orientation de la construction.

Pour la période antérieure, nous ne disposons que de données très rudimentaires sur les variations du taux de l'intérêt. Néanmoins, ces variations sont peu sensibles entre 1830 et 1850 : tous les auteurs s'accordent à considérer que cette période est caractérisée par une grande stabilité du taux de l'intérêt, sauf vers 1848. C'est dire que les fluctuations de l'activité constructrice sont peu affectées par les variations du taux de l'intérêt et comme, en tout état de cause, les revirements cycliques de ce dernier sont à peine perceptibles, ils ne peuvent être à l'origine des oscillations de la construction.

Après la guerre de 1914, la question change d'aspect. Le taux élevé de l'intérêt entrave le financement de la construction par l'emprunt. On observe alors une corrélation assez étroite entre les variations du taux des prêts, le nombre de ces derniers et l'évolution de l'activité constructrice. Ainsi, la grande poussée d'inflation de 1925-1926 correspond à une régression du montant des prêts (en valeur nominale), tandis que, dès 1926, l'activité constructrice est en recul. Le taux des prêts hypothécaires du Crédit Foncier est alors passé de 8 à 10,6 %.

Inversement, la détente qui suit la stabilisation-amènera une reprise des opérations de crédit à la construction, qui nourriront le boom de 1928-1930.

Dans la période d'après guerre, on ne saurait donc faire abstraction de l'incidence qu'exercent les variations du loyer des capitaux sur l'évolution de la construction. Mais doit-on considérer que ces variations constituent le facteur déterminant des revirements de cette dernière? Il n'y paraît guère; l'orientation de l'activité constructrice entre 1931 et 1938 en apporte la preuve. Si la construction décline entre 1931 et 1935, tandis que le taux de l'intérêt se relève, la détente, d'ailleurs artificielle (2), qui accompagne la dévaluation de 1936, n'est pas suivie d'une reprise de la construction.

Le nombre et le montant des prêts s'accroissent sans doute, mais c'est, en partie, l'effet des diverses mesures prises pour stimuler la modernisation des immeubles. Les constructions nouvelles se font de plus en plus rares malgré l'application des dispositions relatives à l'octroi de « bonifications d'intérêts » aux constructeurs.

Ainsi, sur l'ensemble de la période étudiée, les constructeurs ne mettent pas

(1) Entre 1870 et 1877 le Crédit Foncier réalise ses prêts en remettant des obligations 5 % aux emprunteurs; ceux-ci les négocient ensuite.

(2) Le taux des prêts du Crédit Foncier est ramené de 8,05 % à 6,30 % le 10 décembre 1936, le Trésor consentant à cet effet une avance au Crédit Foncier.

forcément à profit les époques où le taux de l'intérêt est peu élevé pour réaliser leurs projets; et si les hausses brutales du loyer de l'argent, qui accompagnent les crises financières déterminent une régression de l'activité constructrice, il apparaît que les hausses plus modérées, qui s'insèrent dans le rythme cyclique, ne découragent pas les constructeurs. Et c'est précisément dans ces phases de l'évolution économique que l'on rencontre les essors les plus caractéristiques de la construction.

Les revirements périodiques de l'activité constructrice n'ont donc pas pour origine les variations du taux de l'intérêt.

b) Les fluctuations du *coût de la construction* appellent une remarque identique.

Sans doute ne disposons-nous en cette matière que de maigres données pour la période antérieure à 1914 (1) : elles concernent seulement les taux de salaires enregistrés dans les séries ou bordereaux de prix. Elles sont néanmoins assez significatives.

Il apparaît, en effet, que cet important élément du coût de la construction est extrêmement sensible aux revirements de la conjoncture du bâtiment. Tout essor de la construction d'une certaine envergure s'accompagne, en effet, d'une ou de plusieurs hausses des salaires (diagramme I) : les cas de la période 1850-1860, et des essors 1876-1882, 1909-1913 et 1928-1931 sont suggestifs. Au contraire, les phases de dépression ou de stagnation sont marquées par une stabilisation des taux de salaires officiels, voire par une baisse des salaires effectifs.

Les prix des matériaux ne sont pas moins sensibles à en juger par leur évolution entre 1928 et 1935, période pour laquelle nous disposons de données assez complètes.

Ainsi, pendant l'essor 1928-1930, les prix évoluent ainsi (en francs) :

	PLÂTRE Paris hors octroi	CIMENT Portland Paris hors octroi	CHAUX hydraulique Paris hors octroi	BRIQUES		CHÊNE de parquetage	MEULIÈRE marchande
	le m ³	la tonne		Bour- gogne le mille	ordinaires Vaugrard le mille	le m ³	le m ³
Janvier 1928.	88	250	155	—	—	—	—
Juillet 1928	78	250	155	520	285	45,15	76,55
Janvier 1929.	102	250	155	570	285	49,15	83,05
Juillet 1929.	117	285	175	570	310	51,23	87,75
Janvier 1930.	135	310	195	600	320	54,86	91,25
Juillet 1930.	135	310	195	635	340	56,90	91,00

Tableau extrait du « Mouvement des prix depuis la stabilisation du franc » (Statistique générale de la France).

Pendant la dépression, la baisse est profonde : voici son amplitude pour quelques matériaux entre juillet 1930 et décembre 1935, d'après les cours publiés au Bulletin de la S. G. F.

Chaux.	49 %
Ciment	34 %
Plâtre.	40 %
Brique de Bourgogne.	28 %
Brique creuse	13 %
Chêne.	65 %
Sapin	50 %

(1) Il n'a pas été possible de calculer, pour cette période, des indices de prix des matériaux d'une qualité satisfaisante en raison de la médiocrité des données qui figurent, soit dans les séries de prix, soit dans les revues professionnelles.

Or, l'alourdissement progressif des coûts au cours de l'essor n'entrave pas celui-ci, puisqu'il se poursuit jusqu'à la crise économique. Inversement, la déflation des coûts pendant la dépression ne constitue pas un stimulant suffisant à déclencher une « reprise ».

Cependant, les hausses brutales qui se manifestent en périodes d'inflation ne sauraient être assimilées au mouvement cyclique des prix qui vient de retenir l'attention. Il est évident qu'elles constituent une entrave à la poursuite ou à l'essor d'un mouvement ascendant. Nous rappellerons l'évolution du coût de la construction pendant deux phases caractéristiques d'inflation : 1924-1926 et 1936-1938. (Indices de la série de la Société Centrale d'Architectes, 1914 = 100).

1924-1926		1936-1938	
1 ^{er} trimestre 1924.	410	1 ^{er} trimestre 1936.	530
2 ^e — — — — —	422	2 ^e — — — — —	538
3 ^e — — — — —	422	3 ^e — — — — —	610
4 ^e — — — — —	423	4 ^e — — — — —	634
1 ^{er} trimestre 1925.	425	1 ^{er} trimestre 1937.	792
2 ^e — — — — —	450	2 ^e — — — — —	887
3 ^e — — — — —	465	3 ^e — — — — —	907
4 ^e — — — — —	473	4 ^e — — — — —	947
1 ^{er} trimestre 1926.	538	1 ^{er} trimestre 1938.	975
2 ^e — — — — —	577	2 ^e — — — — —	978
3 ^e — — — — —	612	3 ^e — — — — —	978
4 ^e — — — — —	640	4 ^e — — — — —	978

Dans la première phase, l'accentuation de la hausse entraîne, en 1926, un recul de l'activité constructrice tandis que dans la seconde, la régression s'aggrave d'année en année.

Sauf dans les périodes d'inflation, où, comme nous le verrons, leur action déprimante se conjugue d'ailleurs avec celle d'autres facteurs, le « dynamisme » des facteurs influençant les calculs théoriques de rentabilité : taux de l'intérêt, coût de la construction n'expliquent donc pas les oscillations de l'activité constructrice.

B. — MARCHÉ DU LOGEMENT ET CONJONCTURE IMMOBILIÈRE.

Les fluctuations de la demande de locaux doivent être analysées ici sous l'angle quantitatif et sous l'angle qualitatif. A ces deux titres, le Ville de Paris constitue un cadre d'étude particulièrement intéressant et tout à fait représentatif d'une économie évoluée. Elle n'a, en effet, cessé d'être un pôle d'attraction des personnes actives de toute condition, aussi bien de personnes salariées que de personnes intéressées aux résultats bénéficiaires des entreprises. La diversité des conditions sociales de la population a ainsi donné au marché du logement une physionomie particulière : celle d'un marché divisé en zones géographiques très différenciées, « l'histoire » des divers quartiers de la capitale n'étant d'ailleurs pas indifférente à ces différenciations, qui apparaissent sans ambiguïté lorsqu'on considère, par quartier, le montant de la valeur locative d'un logement (1). Il existe incontestablement à Paris des zones d'habitation bourgeoise,

(1) Vpir, par exemple, le *Livre Foncier de Paris*, édition 1900 (1^{re} partie), carte n° 11.

des zones d'habitation semi-bourgeoise et des zones d'habitation populaire. C'est un fait important.

Du point de vue quantitatif, il est évident que la demande de logements est influencée par l'accroissement de la population, et, plus spécialement par l'afflux de la population à Paris. Or, cet afflux varie selon les époques; son rythme n'est pas uniforme.

Il peut être calculé pour chaque période comprise entre deux recensements quinquennaux. Comme le montre le diagramme II, il existe une étroite corrélation entre les variations du taux d'afflux de la population à Paris et l'évolution économique générale.

Bien que la périodicité des recensements ne permette, à cet égard, que des constatations très sommaires, il apparaît, avec netteté, que jusqu'en 1911, ce taux est plus élevé au cours des périodes correspondant « grosso modo » aux phases d'essor, qu'aux époques de dépression.

Nous pouvons d'ailleurs compléter le diagramme II par l'indication du nombre absolu de personnes ayant émigré vers la capitale pour chaque période quinquennale entre 1831 et 1913. Les chiffres qui suivent donnent une idée de l'importance des besoins en logements créés par l'immigration aux diverses époques.

(Milliers de personnes.)			
1831-1836	115	1872-1876	84
1836-1841	19	1876-1881	224
1841-1846	98	1881-1886	—12
1846-1851	—7	1886-1891	140
1851-1856	115	1891-1896	59
1856-1861	(32) (1)	1896-1901	115
1861-1866	84	1901-1906	33
1866-1872	—5	1906-1911	113

A partir de 1921, le taux d'accroissement de la population parisienne est constamment négatif; la banlieue absorbe alors l'afflux de la population vers l'agglomération. Ce n'est cependant pas sans influencer la demande de logements dans la capitale. Et là encore, on retrouve le phénomène qui vient de retenir notre attention : après la forte poussée de population de 1911-1931, le département de la Seine enregistre, entre 1931-1936, pendant la « grande dépression », une stabilisation de population (diagramme II).

Ce rythme cyclique d'afflux de la population n'est pas surprenant. L'essor attire les personnes actives vers l'industrie et le commerce qui les sollicitent, soit en raison des possibilités d'emploi qu'ils offrent pour les salariés, soit en raison des perspectives de profits qu'ils ouvrent aux entrepreneurs. La dépression enraye la poussée : la ville offre alors moins d'attrait. Le chômage réduit les possibilités d'emploi; la demande de main-d'œuvre se restreint tandis que l'esprit d'entreprise se tient sur une prudente réserve.

En outre, d'après les résultats de l'enquête technique annexée à la revision cadastrale de 1941-1942, les locaux d'habitation parisiens se répartissent comme suit :

- 10 % dans les immeubles bourgeois,
- 30 % dans les immeubles semi-bourgeois,
- et 60 % dans les immeubles ordinaires.

(1) Chiffre calculé en admettant que les taux de natalité et de mortalité aient été les mêmes entre 1856-1859 dans la partie rattachée à Paris en 1861 que pour l'ensemble des autres quartiers de la capitale.

Mais si nous passons de l'aspect quantitatif de la demande de logements à son aspect qualitatif, il ne paraît pas moins évident que l'évolution de la conjoncture joue encore un rôle important dans les fluctuations de la demande.

L'essor est, en effet, caractérisé par la hausse des revenus des personnes participant ou intéressées à la gestion des affaires. Une telle hausse crée des changements de situations qui, avant la guerre du moins, suscitaient un courant de demandes de locaux dans les zones du marché de l'habitation à loyers élevés. Mais, lorsque la crise a éclaté, la situation se renverse. La demande se fait en sens inverse : la pression s'exerce sur les catégories de locaux à loyers moins élevés.

Le phénomène est sans doute moins accentué dans le secteur de l'habitation populaire, où, en règle générale, le niveau des revenus des personnes intéressées limite le cadre du choix, même pendant l'essor. Ce n'est pas parmi des locaux dont les loyers présentent des différences de 500 francs (avant 1914) ou plus, que le salarié modeste doit choisir; à quelques dizaines de francs près, il y a de l'équilibre du budget familial. La demande sera donc moins fluctuante dans le secteur inférieur du marché. Pendant l'essor, elle subira la pression de l'accroissement du nombre des ménages salariés qui s'amenuisera sans doute, pendant la dépression, mais, en contre-partie, pendant cette dernière, elle sera affectée par les demandes de ceux qui se trouvent contraints de comprimer leur dépense de loyer.

Pour illustrer ces remarques nous reproduisons un tableau (tableau III) qui indique la variation de la population de 4 groupes de quartiers pour chaque période comprise entre deux recensements, depuis 1861; les quartiers ayant été groupés d'après la valeur locative moyenne d'un local d'habitation en 1900 (*Livre Foncier de Paris*, édition 1900).

La variation de population correspond à l'accroissement net de la population et non, comme précédemment, à la migration. En outre, nous avons calculé le pourcentage moyen de variation du nombre de logements et de la valeur locative moyenne d'un local d'habitation entre les quatre revisions cadastrales de 1878, 1889, 1900 et 1910; la période d'après-guerre étant laissée de côté.

Malgré le caractère grossier de ces données, il est clair que dans les zones qui correspondent aux valeurs locatives les plus élevées, les variations de population sont, dans l'ensemble, plus accentuées que dans la zone des loyers modestes (1).

En particulier, les divers secteurs de l'habitation bourgeoise, qui se meublent surtout à la faveur des phases d'essor économique, ainsi qu'en attestent les données relatives à la variation du nombre de locaux, accusent des variations de population très sensibles entre deux périodes quinquennales consécutives, les périodes de ralentissement correspondant aux phases de dépression des affaires.

On conçoit alors que ces fluctuations cycliques de la demande ne soient pas sans effet sur la variation des loyers. Sur ce point, les données disponibles

(1) Les coefficients de variation des deux séries $\left(\frac{\sigma}{\bar{X}}\right) \cdot 100$ la première groupant les zones A, B, C, la deuxième correspondant à la zone D sont respectivement : 34 et 19.

sont rares et grossières; trop espacées dans le temps elles n'offrent pas la matière d'une analyse en profondeur. Néanmoins, celles qui sont reproduites au tableau III sont déjà suggestives. Elles mettent en évidence l'extrême sensibilité des loyers aux fluctuations de la demande que dénotent respectivement la tendance, pour ainsi dire permanente, à la hausse des petits loyers et le mouvement plus nuancé des loyers dans les autres secteurs du marché.

TABEAU III

Variation de la population, du nombre de locaux d'habitation et des loyers à Paris.

1° Caractéristiques et composition des zones.

ZONES	QUARTIERS dont la valeur locative moyenne d'un local est (année 1900)	ANNÉE 1900			ARRONDISSEMENTS ET QUARTIERS
		Population (milliers)	Nombre de locaux (milliers)	Valeur locative moyenne d'un local fr.	
A	> 2.000 fr	136,2	42,1	2,330	8 ^e arrondissement, 16 ^e (Chailiot).
B	comprise entre 1.000 et 2.000 fr.	248,8	82,9	1,290	1 ^{er} (Palais-Royal, Vendôme), 2 ^e (Gallien), 7 ^e (Invalides, Saint-Thomas-d'Aquin), 9 ^e sauf Rochechouart, 16 ^e (Muette), 17 ^e (Dauphine, parc Monceau)
C	comprise entre 500 et 1.000 fr.	458,8	164,0	650	1 ^{er} (Saint Germain-l'Auxerrois, Les Halles), 2 ^e (Vienne, Mail), 4 ^e (Arsenal), 5 ^e (Val-de-Grâce), 6 ^e , 7 ^e (École militaire, Gros-Cailhou), 9 ^e Rochechouart, 10 ^e (Saint-Vincent-de-Paul, Porte Saint-Denis), 16 ^e (Auteuil), 17 ^e (Les Termes).
D	< 500 fr.	1.871,0	621,4	325	47 autres quartiers.

2° Variation (en pourcentage) de la population entre deux dénombremets (1861-1911).

ZONES	1861- 1866	1866- 1872	1872- 1876	1876- 1881	1881- 1886	1886- 1891	1891- 1896	1896- 1901	1901- 1906	1906 1911
A.	+ 0,9	+ 6	+ 12	+ 8	+ 9	+ 13	— 1	+ 2	+ 0,5	+ 0,6
B.	+ 1	— 7	+ 5	+ 7	+ 2	+ 8	+ 2	+ 3	+ 2	+ 1
C.	+ 2	— 1	+ 9	+ 6	— 3	+ 6	+ 1	+ 3	— 0,7	+ 3
Ensemble A + B + C.	+ 1,7	— 1	+ 9	+ 7	+ 0,6	+ 8	+ 1	+ 2,7	+ 0,2	+ 2
D.	+ 11	+ 3	+ 7	+ 15	+ 1	+ 7	+ 5	+ 8	+ 3	+ 5
Ensemble A+B+C+D.	+ 7	+ 1	+ 8	+ 12	+ 0,9	+ 7	+ 3,5	+ 6	+ 2	+ 4,6
Migration apparente de population (%) . . .	+ 4,6	— 0,8	+ 4,8	+ 9,2	— 0,1	+ 6	+ 2,4	+ 4,6	+ 1,2	+ 4,1

3° Variations comparées de la population, du nombre de locaux d'habitation
et de la valeur locative moyenne par local.

ZONES	TAUX MOYEN ANNUEL D'ACCROISSEMENT								
	de la population			du nombre de locaux d'habitation			de la valeur locative moyenne par local		
	1876- 1886	1886- 1901	1901- 1911	1878- 1889	1889- 1900	1900- 1910	1878- 1889	1889- 1900	1900- 1910
A.	1,64	0,885	0	3,3	0,27	0,149	0,445	1,12	0,49
B.	0,92	0,88	0,345	1,64	0,77	0,77	— 0,06	— 0,16	0,95
C.	0,36	0,70	0,24	0,93	0,77	0,68	1,36	0,36	0,45
D.	2,13	1,07	0,79	1,44	1,28	0,96	1,75	0,31	0,95

Sources des données utilisées dans les calculs :

Population : Résultats des dénombremets de la population (Statistique municipale)
et Annuaire statistique de la Ville de Paris.

Locaux d'habitation et valeurs locatives : *Livre foncier de la Ville de Paris* (éditions
1900 et 1910).

Ces conclusions sont d'ailleurs corroborées par les résultats de l'enquête faite par la Statistique Générale de la France vers 1910, qui s'était proposée de rechercher la variation des prix des loyers à Paris, indépendamment des changements survenus dans l'état des habitations. Nous reproduisons ces résultats :

CATÉGORIES de loyers	NOMBRE de loyers observés	PRIX MOYEN DU LOYER ANNUEL par logement					POURCENTAGE DE VARIATION			
		1852	1862	1876	1900	1908	1852-1862	1862-1876	1876-1900	1900-1908
		fr.	fr.	fr.	fr.	fr.				
Moins de 100 francs. . .	103	59	87	91	89	87	14,7	4,6	- 2,2	- 2,3
101 à 250 francs. . . .	1.046	95	145	180	186	190	52	10	16	2
251 à 500 francs. . . .	1.191	176	268	294	338	350	50	11	15	3,5
501 à 1.000 francs. . .	186	416	617	630	689	701	48	2	9	1,7
Ensemble	2.526	164	233	255	290	300	42	9	13	3,4

Source : Salaires et coût de l'existence à diverses époques jusqu'en 1910. Chap. II (Tableau 18).

Les constatations qui viennent d'être faites incitent à aller plus avant dans le processus de la conjoncture immobilière. En effet, les fluctuations de la demande sont génératrices de vacances de locaux.

Et là, nous retrouvons le rythme cyclique, ce qui n'a rien d'étonnant. Pour la période antérieure à 1895, des données quinquennales sont seules disponibles, sauf entre 1880 et 1886 (diagramme II). Mais il est clair que le niveau des vacances est plus élevé dans les années se situant en dépression que dans les années de conjoncture ascendante. Le fait est constaté aussi bien dans la première moitié du XIX^e siècle qu'au cours du quatrième quart. Et pour la période 1895-1913, pour laquelle nous disposons de données annuelles, les vacances accusent un rythme cyclique très caractéristique; toutefois, la crise de 1907 ne semble pas affecter les vacances. Mais elle est suivie d'une dépression de courte durée, et se situe dans une période où l'évolution de la construction parisienne s'est désolidarisée de la conjoncture. La discordance peut donc s'expliquer. Au reste, sauf en ce tournant, on ne relève pas d'autre exception au rythme cyclique des vacances.

Dans l'entre-deux guerres, ce n'est que lorsque la grande crise de 1930 a fait son apparition qu'un mouvement nettement ascendant des vacances s'esquisse. Sa tendance se renverse en 1936 lorsque des symptômes de reprise se précisent.

Pour cette période, nous disposons d'ailleurs d'intéressantes indications sur les vacances de locaux d'habitation. La statistique fiscale fait, en effet, une discrimination entre les locaux vacants situés dans des immeubles non assujettis à l'impôt foncier, c'est-à-dire de construction récente, et les autres. Les vacances auraient évolué comme suit (1) :

Fin 1933 :	20.600	dont 10.500	locaux neufs;
Fin 1934 :	21.100	— 10.900	—
Fin 1935 :	26.700	— 13.700	—
Fin 1936 :	19.500	— 6.800	—
Fin 1937 :	11.800	— 1.800	—
Fin 1938 :	10.500	— 1.700	—

(1) Mémoire du Préfet de la Seine au Conseil municipal sur la répartition du contingent mobilier de la ville de Paris (avril 1938) et renseignements communiqués par la Direction des Contributions directes du département de la Seine pour l'année 1938.

Ce sont donc les locaux neufs, qui, pendant la phase de dépression, fournissent le plus fort contingent des vacances. C'est compréhensible dans l'entre-deux guerres en raison du décalage des loyers. Mais ce n'est pas un fait nouveau. Il apparaît à propos de la grave dépression immobilière qui suit la crise de 1882 : la presse et les revues spécialisées soulignent que les locaux neufs se louent mal (1).

Dans ces conditions, les procédures de saisie atteignent les constructeurs en difficulté : une corrélation très étroite existe ainsi entre les vacances et les saisies (diagramme II).

On notera d'ailleurs que le nombre de locaux neufs offerts à la location s'accroît dans la première phase de la dépression économique : c'est la conséquence des délais nécessaires à l'achèvement des immeubles mis en chantier à la veille de la crise. Par ce fait, la conjoncture immobilière tendra à s'aggraver : l'offre s'accroît tandis que la demande est décroissante.

Aussi, les dépressions immobilières se trouvent-elles quelque peu décalées par rapport au mouvement des affaires, d'autant que, si la crise n'affecte initialement qu'une très faible fraction des propriétés — les plus vulnérables — elle tend à atteindre à la longue, mais à un moindre degré, les immeubles en exploitation. Les revenus de la propriété bâtie cessent de croître. Au mieux, ils sont stabilisés. En fait, la dépression peut être longue.

On conçoit que la valeur vénale des immeubles soit affectée par cette situation. Les intéressants travaux de notre collègue M. Gaston Duon (2) fournissent, à cet égard, d'excellents indices : l'évolution de la valeur vénale des propriétés est analogue à celle des différents facteurs de la conjoncture immobilière qui ont précédemment retenu notre attention (diagramme II).

Ainsi, les revirements périodiques de la demande de locaux sont à l'origine des fluctuations immobilières et des oscillations de l'activité constructrice. Comme ils sont déterminés initialement par les revirements de la conjoncture, la construction est, en dernière analyse, une activité étroitement conditionnée par l'évolution du mouvement des affaires. C'est « quand tout va », « que le bâtiment va »

Nous n'avons d'ailleurs considéré dans cette étude que l'un des éléments des revirements de la demande de locaux : le mouvement de la population active, et l'évolution de sa situation dans les diverses phases du cycle économique.

Mais, il est deux autres facteurs qui jouent dans le même sens.

D'une part, le rythme cyclique de la demande de locaux est renforcé par l'évolution de la nuptialité qui, on le sait, évolue parallèlement aux fluctuations de la conjoncture. C'est ainsi que, pour la période antérieure à 1914, l'écart en valeur absolue entre le maximum et le minimum du nombre de mariages célébrés à Paris varie entre 800 et 1.500 selon les cycles; entre 1930 et 1935 cet écart est beaucoup plus sensible, le nombre des mariages étant tombé de 32.500 à 25.900.

D'autre part, dans un centre comme Paris, la situation immobilière ne dépend pas seulement de l'orientation du marché des locaux d'habitation. La plupart

(1) Notamment *la Semaine des Constructeurs*, mars 1883.

(2) Gaston Duon, Évolution de la valeur vénale des immeubles parisiens (*Journal de la Société de Statistique de Paris*, septembre-octobre 1943).

des immeubles comportent des locaux à usage professionnel ou commercial et la fraction du revenu de la propriété bâtie correspondant à ces locations est loin d'être négligeable. Avant la guerre de 1914, elle représentait près de 40 % du revenu brut global de l'ensemble des propriétés immobilières (1).

Très sensible aux oscillations de la conjoncture, elle ne peut qu'accentuer le caractère cyclique des fluctuations immobilières.

III. — INTERPRÉTATION.

A. — *Oscillations de courte durée.*

1^o *Cadre général de l'interprétation.* — Les analyses précédentes permettent de condenser dans le tableau ci-contre (IV), le schéma de l'alternance des essors et des dépressions de l'activité constructrice.

Dans ce schéma nous n'avons retenu que le jeu des facteurs « techniques » qui concourent à l'orientation du mouvement de la construction. Mais en fait, les réactions de toute nature inhérentes à ce jeu sont amplifiées par l'intervention de facteurs psychologiques. On l'a souvent dit : le cycle économique est, dans une large mesure, affaire de réactions psychologiques.

C'est particulièrement net dans le cas de la construction d'habitations où le « climat » est un élément déterminant des décisions des constructeurs. Ainsi, dans la phase de haute conjoncture, les constructeurs s'engagent en nombre croissant dans des opérations qui, du point de vue strictement technique, sont, le plus souvent, fort aléatoires. En l'occurrence, ceux qui prennent leurs décisions et sont exclusivement guidés par de stricts calculs de rentabilité ne sont pas très nombreux. Il n'est pas surprenant qu'ils soient les animateurs de la reprise; mais à partir du moment où ils réussissent, leur succès est contagieux.

Ils ont donc de nombreux imitateurs. Tout y concourt : des fortunes s'édifient rapidement, les établissements de crédit consentent volontiers des prêts au vu d'une conjoncture favorable, les situations difficiles — d'ailleurs peu nombreuses — sont vite effacées. Une vague d'optimisme seconde alors l'action des facteurs purement techniques au fur et à mesure du déroulement de l'essor.

Son apparition présente un danger évident. Elle entraîne, en effet, les constructeurs à surestimer les perspectives s'offrant à l'investissement immobilier. La situation présente est dangereusement « extrapolée ». L'avenir apparaît sous un jour extrêmement favorable : on oublie que les perspectives réelles sont étroitement dépendantes de facteurs techniques dont l'évolution est essentiellement dynamique. C'est particulièrement grave dans le cas des opérations de construction qui ne peuvent être effectivement réalisées que sous délai : la longueur du processus de la production revêt ici une importance particulière.

Donc, à partir du point de l'essor où la prospérité est générale, les constructeurs cèdent à la pression diffuse qui les entoure et les aveugle.

Ils sont, en quelque sorte, « pris au piège » : l'avenir est déformé par la situation présente. Et ils sont d'autant plus sûrs d'eux qu'ils ont le nombre pour eux.

(1) *Livre foncier de Paris*, édition 1900; toutefois, cette fraction du revenu englobe les revenus correspondant à la location des immeubles exclusivement affectés à des usages professionnels ou commerciaux.

TABLEAU IV.

Schéma de l'alternance des essors et dépressions de la construction.

PHASE du cycle	ORIGINE de l'impulsion	MARCHÉ du logement	MARCHÉ IMMOBILIER	MARCHÉ de la construction
I Reprise	Reprise de la production industrielle ↓ Les profits cessent de s'améliorer, l'indice de l'emploi cesse de fléchir. Certains secteurs accroissent leurs effectifs	Légère animation de la demande La rareté des constructions nouvelles stimule la résorption des vacances	Régression des ventes sur saisie. Très léger accroissement du revenu des propriétés Les cours cessent de fléchir	Réalisation de projets dont l'exécution a été différée pendant la dépression (amélioration des perspectives de location, coût de construction et taux d'intérêt favorables) La demande s'anime lentement
II. Essor.	1 ^{re} phase Le mouvement ascendant de la production s'affirme. ↓ Les profits se reconstruisent, l'esprit d'entreprise se réveille. Besoins en main d'œuvre	Animation de la demande Offre assez limitée (peu de constructions nouvelles sont achevées) Rapide résorption des vacances Tendance à l'équilibre du marché	Les ventes sur saisie se font rares Accroissement du revenu des propriétés Tendance à la hausse des cours	Établissement et mise en chantier de nouveaux projets Légère tension des coûts de construction. Le taux de l'intérêt cesse de baisser
	2 ^e phase Hausse des profits Besoins croissants en main d'œuvre	Demande de plus en plus pressante L'offre s'accroît moins vite que la demande Rareté des vacances Déséquilibre du marché en faveur de l'offre Hausse des loyers	Peu de constructeurs sont en difficulté Hausse du revenu de la propriété Hausse des cours	Demande toujours en progrès, les projets sont établis en fonction de la situation présente du marché du logement (déformation des perspectives s'offrant réellement à l'investissement immobilier) Animation de la construction de luxe Alourdissement des coûts de construction Tension du taux de l'intérêt
III Crise.	La tension atteint son point culminant			Extrême tension.
IV. Dépression.	1 ^{re} phase Régression de la production ↓ Amenouissement des profits Régression de l'emploi	Fléchissement de la demande, notamment dans le secteur de l'habitation de luxe, tandis que l'offre s'accroît à un rythme accéléré (achèvement des immeubles mis en chantier à la fin de l'essor) Déséquilibre du marché en faveur de la demande (notamment dans le secteur de l'habitation de luxe) Progression des vacances	Recrudescence des procédures de saisie (les immeubles neufs se louent mal) Légère baisse du revenu des immeubles occupés (habitation de luxe, locations commerciales) La baisse des cours s'amorce	Prudente réserve des constructeurs et emprunteurs devant l'orientation du marché immobilier Régression des constructions mises en chantier L'exécution de nombreux projets est différée Amorce de la baisse des coûts de construction
	2 ^e phase Accentuation des phénomènes précédents Baisse des profits Progression du chômage.	Accentuation du fléchissement de la demande L'offre s'accroît, mais à un rythme décroissant (régression des constructions nouvelles) Engorgement du marché en certains secteurs Vacances en progression. Baisse des loyers dans les secteurs les plus affectés	Progression des ventes sur saisie et de la baisse du revenu de certains immeubles Baisse des cours	Accentuation des phénomènes précédents

Comme l'a écrit M. Lavington, comparant à des patineurs sur un étang les hommes d'affaires « qui se communiquent les uns aux autres la confiance » pendant l'essor :

« Dans le fait, la confiance de chaque patineur dans sa propre sécurité sera vraisemblablement renforcée plutôt qu'affaiblie par la présence de nombreux compagnons. L'opinion rationnelle selon laquelle le risque est d'autant plus grand que les patineurs sont nombreux, sera probablement étouffée par la simple confiance contagieuse qui persuade à chaque patineur que plus il y a d'affluence, plus il peut s'aventurer avec sécurité (1). »

L'image est tout à fait juste et elle explique les exagérations auxquelles le *boom* donne lieu.

Bien entendu, pendant la dépression, le revirement des facteurs techniques et le processus de l'évolution de la conjoncture immobilière qui en découle, engendrent des réactions psychologiques inverses de celles qui s'étaient dessinées à la faveur de l'essor. Le contraste de la situation présente et de la situation antérieure hante les esprits. Il suscite des appréhensions qui, si fondées qu'elles soient sur le plan technique, ne tardent pas à être déformées par les réactions psychologiques. La confiance, la foi dans les entreprises font défaut.

Par ailleurs, les manifestations de la crise de l'immeuble n'apparaissent qu'assez tardivement. Les commentaires sur la crise immobilière, peu optimistes au lendemain de la crise, deviennent nettement pessimistes au fur et à mesure que la dépression évolue. Là encore, les perspectives qui s'offrent à l'investissement immobilier sont déformées et l'on n'engage qu'avec une grande prudence des capitaux dans la construction. Le pessimisme n'est pas moins contagieux que l'optimisme.

L'action des facteurs techniques est donc singulièrement renforcée par le jeu de facteurs psychologiques.

Tel est le cadre général dans lequel s'interprètent les fluctuations de courte durée de la construction parisienne. Assurément, nous ne prétendons pas ramener toutes les phases de l'évolution de l'activité constructrice à un schéma rigide. Nous nous sommes seulement efforcé de préciser les contours généraux du schéma en mettant en relief la nature et la portée des réactions qui découlent des séquences dégagées par les analyses précédentes.

L'interprétation du mouvement de la construction ainsi proposée est essentiellement « cyclique » en ce sens que l'orientation de celui-ci est initialement déterminée par les revirements périodiques de la conjoncture.

2^e *Cas particuliers.* — Cette interprétation serait-elle infirmée par l'évolution de la construction aux époques où elle se désolidarise des fluctuations de la conjoncture? La question est posée pour les phases 1876-1879 et 1899-1908 qui se situent en période de « pleine liberté économique », la période d'entre-deux guerres méritant un examen particulier.

a) *Évolution de la construction parisienne entre 1876 et 1879.* — L'anticipation de la construction sur la reprise économique s'explique aisément. Au lendemain de la guerre, la construction est dans le marasme. Elle évolue à un niveau parti-

(1) LAVINGTON, *The Trade Cycle, An Account of the Causes producing rythmical Changes in the Activity of Business.* Londres, 1932.

culièrement bas, qui ne souffre aucune comparaison avec celui qu'elle avait atteint au cours de la décade précédente. Par ailleurs, la conjoncture immobilière est nettement défavorable : la guerre et ses suites ont sans doute accentué la gravité de la crise à laquelle devait normalement aboutir la tendance à l'essor qui prévalait auparavant. L'arrêt de l'afflux de la population pendant la guerre constitue également un facteur défavorable : la demande est, en fait, peu animée.

Par contre, la dépression économique qui suit la crise de 1873 est très confuse : elle s'accompagne plutôt d'une stagnation des affaires que d'un véritable recul (là encore, l'incidence de la guerre n'est pas douteuse). Et il est important de noter que l'afflux de la population vers la capitale reprend à un rythme notable entre 1872 et 1876. Il existe donc un incontestable besoin de locaux nouveaux. La propriété bâtie en tire profit ; la crise immobilière est résorbée dès 1875. L'évolution de l'indice de la valeur vénale des maisons en témoigne. Bref, la conjoncture immobilière est favorable. Cela suffit à galvaniser l'activité constructive dans le marasme depuis six ans.

Nous ne sous-estimerons pas non plus le rôle que joue en l'occurrence la détente sensible du taux de l'intérêt. Mais, étant donné que la reprise de l'activité constructive ne s'accompagne pas d'une substantielle reprise des prêts fonciers, il semble bien que la baisse du loyer des capitaux n'est, en l'occurrence, qu'un facteur tout à fait secondaire.

L'élément déterminant de la reprise de la construction, c'est l'animation de la demande de logements.

b) *Évolution de la construction parisienne entre 1899 et 1908.* — En 1899, l'anticipation de la construction sur la crise de 1900 est due à l'ouverture des chantiers de l'exposition et du métropolitain, qui suscite une crise passagère des coûts, accompagnée d'ailleurs de grèves prolongées.

* Mais, dès 1901, une reprise du bâtiment se dessine en pleine dépression économique : en fait, elle n'est pas suivie d'un mouvement ascendant bien affirmé. Celui-ci s'effondre en 1904, tandis qu'un essor des affaires s'esquisse. Et jusqu'en 1908 la construction évoluera selon une tendance régressive.

En cette période, la construction se désolidarise donc du mouvement économique.

On a signalé, à l'époque, que le marasme prolongé de la construction parisienne était dû à l'aggravation de la fiscalité immobilière, conséquence d'une réforme des finances de la Ville de Paris (1). Ce fait mérite assurément d'être pris en considération. Mais il ne suffit pas à expliquer l'évolution du mouvement de l'activité constructive entre 1899 et 1908. A notre sens, cette explication doit être cherchée, en premier lieu, dans l'orientation opposée des facteurs qui conditionnent le mouvement de la construction.

En effet, l'effet stimulant qu'aurait pu exercer la saine situation immobilière de 1900, due à l'arrêt de l'essor de la construction dès 1899, qui a freiné les exagérations de la phase critique de l'essor, est neutralisé par la dépression des affaires. Notamment, la population parisienne ne s'accroît guère entre 1901 et 1906. Les perspectives d'une reprise sont donc limitées ; prenant son élan sur une base extrêmement fragilisé, le mouvement ascendant de la construction est

(1) Voir notamment : *La Construction moderne*, 31 janvier 1903. « Le fisc et le bâtiment », et 18 mars 1905. « Conférence à l'hôtel des chambres syndicales ».

à la merci d'un revirement de la conjoncture immobilière. On construit, mais les locaux neufs se louent mal; les vacances s'accroissent.

Et la crise immobilière éclate en 1903, tandis que l'essor des affaires se dessine. Dans la phase qui suit, l'effet stimulant de ce dernier sera neutralisé par l'incidence défavorable de la conjoncture immobilière. Par contre, la régression de l'activité constructrice facilitera la résorption de la dépression immobilière : la base du brillant essor de la construction, qui s'intégrera dans la phase de haute conjoncture 1909-1913, est prête.

Dans les deux cas qui viennent de retenir l'attention, l'évolution de la construction entre donc dans le cadre général de l'explication proposée plus haut. Dans le second cas notamment, il n'y a rien qui infirme notre interprétation des oscillations de l'activité constructrice. Il la confirme entièrement en montrant que tout mouvement ascendant, qui ne repose pas sur une base solide : l'animation de la demande, est très précaire.

c) *Évolution de la construction parisienne entre 1919 et 1939.* — Trois phases caractérisent cette période :

1^o 1919-1926 : inflation;

2^o 1927-1935 : essor et dépression (parallélisme avec la conjoncture);

3^o 1936-1939 : inflation.

(1) Entre la cessation des hostilités et la stabilisation du franc, la construction parisienne évolue à un niveau bien inférieur à celui des dépressions d'avant guerre; cependant elle accuse une tendance ascendante jusqu'en 1925, après avoir toutefois marqué un recul correspondant à la crise de 1920. La crise monétaire de 1925-1926 a une incidence nettement défavorable sur l'activité constructrice.

En fait, la construction se heurte, au cours de cette période, à de nombreux obstacles. On peut considérer :

— les effets directs de l'inflation,

— et les circonstances, nées de la guerre, qui détournent systématiquement les capitaux de l'investissement immobilier.

Bien entendu, les conséquences des uns et des autres s'additionnent et leur action sera d'autant plus déprimante qu'elle créera, dès 1919, une situation de fait qui contrastera singulièrement avec la situation antérieure (1).

Du point de vue qui retient notre attention, les effets de l'inflation sont de deux sortes.

En amputant le pouvoir d'achat des épargnes constituées ou en formation, l'inflation restreint le volume des constructions nouvelles. Sans doute des épargnes se constituent à la faveur de la hausse des prix; mais pour diverses raisons, dont la plus importante est la recherche de placements offrant des chances de plus-values considérables, elles n'apportent aucun concours marquant à l'œuvre constructrice. Ce sont les affaires spéculatives, nombreuses en période de bouleversement brutal des prix et de reconstruction, qui les attirent.

D'autre part, l'élévation du taux de l'intérêt, qui a déjà retenu l'attention au paragraphe II, ne peut qu'entraver l'activité constructrice. C'est en quelque

(1) L'étude des problèmes d'adaptation ainsi posés dépasse le cadre du présent mémoire. Rappelons qu'elle a été faite depuis 1923 par M. le professeur Aucuy, dans ses chroniques de l'*Annuaire de la Revue d'Économie politique* consacrées au problème du logement.

sorte au moment où les épargnes auraient sérieusement besoin d'être épaulées par des crédits que ces derniers s'avèrent extrêmement onéreux.

A ces obstacles à l'œuvre constructrice s'ajoutent d'ailleurs les inconvénients inhérents à la hausse désordonnée des coûts. Les constructeurs doivent, en effet, avant de s'engager, connaître le coût de l'opération avec une approximation suffisante. Les particuliers qui ne disposent que d'un capital déterminé réfléchissent donc sérieusement avant de mettre leurs projets à exécution. A cet égard, il est significatif que, lors de la grande crise du franc de 1926, la statistique des permis de bâtir accuse un progrès sur celle de l'année précédente tandis que la consommation de matériaux dénote un fléchissement sensible. N'est-ce pas que la hausse des prix conduit à différer l'exécution des projets ou à réduire les prévisions initiales?

Mais, ce n'est pas tout : d'autres circonstances vont, au lendemain de la guerre, détourner les capitaux de l'investissement immobilier.

La taxation des loyers est celle à laquelle on attache généralement une importance particulière. Initialement, elle ne devait pas influencer le revenu des immeubles neufs : la pression de la demande de locaux était telle que les constructions nouvelles étaient, pendant la phase d'inflation, assurées d'un taux de revenu rémunérateur. Par contre, cette taxation devait avoir une répercussion extrêmement grave sur la valeur vénale des immeubles neufs. Elle a incontestablement déprécié ces derniers en les mettant en concurrence sur le marché immobilier avec des immeubles à loyers taxés. Une énorme marge s'établit ainsi entre le prix de revient des premiers (ou le prix de remplacement des seconds) et leur valeur vénale (1).

D'autre part, au lendemain du conflit, le pays se trouve devant une véritable inflation de tâches économiques. Il faut simultanément reconstruire les régions dévastées, rénover, voire accroître, l'outillage industriel. Ces tâches, urgentes et impérieuses, absorbent d'abondants capitaux (2). De là, une limitation des investissements dans les secteurs d'activité qui ne sont pas *directement* intéressés à la reconstruction économique du pays. La construction urbaine souffre alors de l'insuffisance des capitaux disponibles d'autant que le système fiscal revêt la forme d'un instrument de « dirigisme ».

La politique des pouvoirs publics est, en effet, singulièrement déprimante à l'égard de l'immeuble. Nous pouvons ici tenir pour secondaire l'incidence brutale de la fiscalité sur les revenus immobiliers; l'orientation du marché du logement pouvait s'en accommoder. Plus importante est, à notre sens, la comparaison du traitement réservé à l'immeuble avec celui dont bénéficient les autres formes d'investissement (valeurs à court terme et valeurs mobilières). En conférant à certaines catégories de revenus un traitement privilégié, il est clair que l'on canalise les capitaux vers certains placements et qu'on les détourne de ceux qui sont moins favorablement traités.

La phase d'inflation 1919-1926 est donc marquée par la conjugaison de diverses circonstances peu favorables à l'activité constructrice urbaine, aussi bien du point

(1) Cette situation crée, bien entendu, des difficultés pour financer la construction des immeubles par emprunts hypothécaires.

(2) Sur l'importance et le coût de la reconstruction, voir l'ouvrage si complet et si documenté de M. Edmond MICHEL, *Les dommages de guerre de la France et leur réparation*. Paris, Berger-Levrault, 1932.

de vue technique que du point de vue psychologique. Elle constitue une phase de transition au cours de laquelle un préjugé défavorable à l'immeuble prend corps.

(2) Le retour à la stabilité monétaire n'effacera pas ce dernier : en particulier le maintien d'un système de taxation des loyers de certaines catégories de locaux laissera subsister un risque sérieux de dépréciation de la valeur vénale des immeubles neufs. Néanmoins, l'ambiance est plus favorable, et dès la résorption de la crise d'adaptation de 1927, un mouvement ascendant de la construction se dessine. Il est d'une bonne envergure et ne s'effondrera qu'au lendemain de la crise de 1930.

Cette phase de l'évolution de l'activité constructrice (essor et dépression) entre dans le cadre général de l'interprétation proposée plus haut. Elle présente cependant deux caractères qui méritent d'être soulignés.

En premier lieu, d'importants programmes de construction subventionnée, représentant plus du tiers des logements construits à Paris entre 1928 et 1939, sont réalisés (1).

Toutefois, la reprise de 1928 n'est pas le fait de l'intervention publique. C'est l'initiative privée qui est à son origine. Ainsi qu'en témoigne le tableau ci-après, l'esprit constructeur se réveille à la fin de 1927, tandis que les programmes de construction subventionnée ne sont encore qu'en projet (Loi du 13 juillet 1928 et programme municipal dit des « 20.000 logements »).

Nombre de maisons de rapport ayant fait l'objet d'une demande en autorisation de construire entre 1927 et 1930.

	1927	1928	1929	1930
1 ^{er} trimestre.	33	73	104	133
2 ^e —	45	117	152	165
3 ^e —	45	76	145	138
4 ^e —	46	115	127	113

Par contre, il est incontestable que l'intervention publique ne contribue pas peu à nourrir le boom de la construction parisienne.

Elle explique, nous l'avons dit au paragraphe 1, le décalage de la crise de la construction sur la crise économique. Le tableau ci-après, emprunté à l'Annuaire statistique de la ville de Paris, éclaire sur l'importance du soutien ainsi apporté à la construction à partir de 1929.

TYPES D'HABITATIONS	LOGEMENTS LOUÉS			LOGEMENTS CONSTRUITS ou en cours de construction	
	fin 1924	fin 1929	fin 1930	fin 1935	fin 1938
Habitations à bon marché.	4.498	11.816	12.718	19.477	19.987
H. B. M. type « amélioré ».	—	—	—	2.885	2.997
Loyers moyens.	—	1.326	1.326	10.876	11.362
Programme des 20.000	—	—	—	19.286	19.286
TOTAL.	4.498	13.142	14.044	52.524	53.582

Ainsi, 39.000 logements ont été construits avec le concours financier des pouvoirs publics en cinq ou six ans et, selon toute vraisemblance, c'est à partir de

(1) Voir notre étude : « La construction d'immeubles d'habitation en France entre 1928 et 1939 ». *Journal de la Société de Statistique de Paris*, mars-avril 1946.

1930, c'est-à-dire après la crise, que les réalisations ont été substantielles. Il est évident que ces dernières ont atténué le fléchissement de l'activité constructrice; par contre, comme nous allons le voir, elles n'ont pas été sans influencer assez fâcheusement l'évolution de la conjoncture immobilière.

Le second caractère de la période 1928-1935, qui mérite d'être signalé, est la propension des constructeurs à meubler les zones du marché où le niveau des loyers est relativement élevé. L'ambiance générale de l'essor n'y est certes pas étrangère : on constatait le même phénomène à l'occasion des booms les plus caractéristiques de l'avant-guerre (1). Mais cette propension est renforcée par les conditions économiques qui prévalent alors. Le niveau du coût de la construction (2), le niveau des charges financières, les charges fiscales sont autant de facteurs qui grèvent l'immeuble. Seule, ou à peu près, la construction de luxe semble rémunératrice. Elle tend à absorber la plus large part de l'activité constructrice. Sur ce point, des précisions sont apportées par le tableau ci-dessous, établi d'après les résultats de l'enquête technique annexée à la revision cadastrale de 1941-1942.

CATÉGORIES D'IMMEUBLES	1881-1914	1915-1927	1928-1931	1932-1939
1° Nombre moyen d'immeubles construits par an.				
Immeubles bourgeois.	107	53	146	56
Immeubles semi-bourgeois	185	66	203	160
Immeubles ordinaires	403	94	181	121
ENSEMBLE	695	213	530	337
2° Répartition (p. 1.000) des immeubles construits par catégorie				
Immeubles bourgeois.	154	249	275	166
Immeubles semi-bourgeois	266	310	383	475
Immeubles ordinaires	580	441	342	359
ENSEMBLE	1.000	1.000	1.000	1.000

Sans doute doit-on interpréter ces données avec prudence. Elles ne se rapportent qu'au nombre d'immeubles construits et nous n'avons aucune indication quant à leur consistance. En outre, la notion de progrès qualificatif des habitations mérite d'être prise en considération : moyennant quelque confort, un immeuble passe dans la catégorie supérieure.

Néanmoins, la « structure » des constructions d'après-guerre n'est plus du tout la même qu'autrefois. Et c'est un fait important, d'autant qu'à partir de 1930 l'intervention des pouvoirs publics est en grande partie axée sur les secteurs de l'habitation « semi-bourgeoise » et même de l'habitation de luxe, déjà abondamment meublés par les constructeurs privés (3).

D'où la gravité et la profondeur de la dépression immobilière; en pleine crise, dans les secteurs engorgés du marché de l'habitation, l'offre de locaux ne se ralentit pas. On peut dire que, sur le plan de la politique de conjoncture, l'inter-

(1) Notamment en 1882. Voir la *Semaine des Constructeurs*, 17, 24, 31 mars 1883 : « Les travaux de bâtiment à Paris », par A. LAUGEREY.

(2) A cet égard, l'insuffisance de la rationalisation de la construction a ses responsabilités. Voir notre étude : « Quelques conséquences de l'insuffisance du taux de rationalisation de l'industrie de la construction ». *Institut technique du Bâtiment et des Travaux publics*, Paris, 1948.

(3) Voir la chronique de M. le professeur AUCUY dans la *France économique en 1929*.

vention publique en matière de construction fut, à Paris, un véritable contre-sens.

Mais, sauf à noter cette particularité et le risque de dépréciation de la valeur vénale des immeubles neufs résultant de la législation sur les loyers, qui ne contribuent pas peu à amplifier la fluctuation de l'activité constructrice, il apparaît bien que le mécanisme de cette dernière reste initialement commandé par l'incidence des revirements de la conjoncture sur la situation du marché du logement.

(3) La phase d'inflation 1936-1938 est marquée par l'accentuation de la dépression de la construction. On ne saurait en être étonné.

L'inflation réapparaît à une époque où commencent à se dessiner timidement les conditions nécessaires à la reprise de l'activité constructrice. La situation immobilière (voir § II) et, dans une certaine mesure, l'ambiance conjoncturelle sont assez favorables. Dans les deux cas, le fond de la dépression est dépassé. Cependant, la hausse brutale des prix a tôt fait de neutraliser le jeu des facteurs favorables.

Le drame du lendemain de la guerre se répète : la hausse des prix est d'ailleurs plus rapide qu'au cours de la précédente phase d'inflation (voir § II). Par ailleurs, il n'existe aucune analogie entre les perspectives s'offrant à l'investissement immobilier entre 1936-1939 et celles qui s'offraient à lui au lendemain de la guerre.

Dans le dernier cas, bien que l'œuvre constructrice fût assortie d'aléas et d'entraves de toute nature, elle pouvait trouver la base d'un essor dans l'orientation du marché de l'habitation : la demande était pressante. Rien de tel entre 1936-1939. On sort à peine d'une grave crise immobilière : la situation est précaire. Elle réserve les chances de rentabilité aux seuls immeubles offerts à la location à des prix modérés. La hausse brutale des coûts compromet ces chances.

En outre, la tendance indécise de la conjoncture française et le climat politique ne peuvent guère étayer solidement l'étroite base de reprise que constitue la « convalescence immobilière ».

Les effets déprimants de l'inflation s'associent donc à des facteurs techniques et psychologiques peu favorables.

Nous pouvons nous en tenir là en ce qui concerne l'explication des « cas particuliers » de l'évolution de la construction. L'analyse de ces derniers apporte sans doute quelque lumière quant à l'origine des divergences qui apparaissent, à certaines époques, entre l'orientation de l'activité constructrice et le mouvement des affaires. Mais elle n'infirme pas les grandes lignes de l'interprétation précédemment proposée.

B. — FLUCTUATIONS DE LONGUE DURÉE

Avant de conclure, nous reviendrons rapidement sur l'interprétation des fluctuations de longue durée de la construction, dont nous avons discerné l'existence, d'une façon très grossière d'ailleurs, au paragraphe I. Si ces grandes fluctuations ne sont pas dues à des événements fortuits, l'analyse des facteurs étroitement mêlés à l'explication des oscillations courtes doit fournir la matière de leur interprétation.

A cet égard, nous pouvons rejeter les éléments qui, telles les variations du taux de l'intérêt et du coût de la construction, influencent les calculs théoriques de rentabilité.

Nous ne nous attarderons pas davantage sur le stimulant que constituent, à l'égard de l'activité constructrice, les grands travaux d'urbanisme. Il semble bien que, tout au long de la première grande phase de tendance que nous avons observée, ces travaux aient revêtu une certaine ampleur. Dès 1830, Paris se transforme : la ville contemporaine se constitue. Incontestablement des perspectives s'offrent, par ce fait, à l'activité constructrice. Mais cela ne suffit pas à expliquer les caractères généraux de l'évolution de la conjoncture immobilière à cette époque. De toute évidence, ce « stimulant » n'est pas seul en cause. S'il n'est pas douteux que les grands travaux d'urbanisme ne contribuent pas peu à « valoriser » les propriétés existantes et à ouvrir des perspectives nouvelles à la construction, les débouchés ainsi offerts à l'activité constructrice seraient bien aléatoires si l'orientation du marché de l'habitation ne s'accordait pas avec les perspectives précédentes.

Au surplus, est-il bien certain que les travaux d'urbanisme aient revêtu une ampleur plus grande entre 1830 et 1880, qu'au cours des deux autres grandes phases de tendance dont nous avons reconnu l'existence ? Dans ces dernières, la mise en valeur de certains quartiers ne s'est-elle pas accompagnée, au contraire, d'une évolution de la conjoncture immobilière beaucoup moins favorable, sinon nettement défavorable ? Le cas du quartier du parc Monceau, au début du xx^e siècle, est, à cet égard, assez significatif. Et dans le dernier entre-deux-guerres, vers 1928-1930, la physionomie de maints quartiers s'est transformée (dans les 7^e et 15^e arrondissements, par exemple) sans que l'évolution de la conjoncture immobilière en ait tiré profit.

Nous sommes ainsi amené à considérer que l'impulsion donnée à l'activité constructrice par la réalisation de travaux d'urbanisme est, somme toute, assez secondaire et c'est dans une toute autre direction que nous devons rechercher l'interprétation des fluctuations de longue durée de l'activité constructrice.

Parmi les indices de la conjoncture immobilière dont l'évolution a été précédemment analysée, un seul est à notre disposition à peu près tout au long de la période qui a retenu l'attention : l'indice de la valeur vénale des immeubles entre 1840 et 1939 récemment calculé par notre collègue M. Duon. Il est d'autant plus significatif qu'il reflète, en dernière analyse, les diverses vicissitudes de la propriété bâtie.

Or, il existe une corrélation assez étroite entre l'évolution tendancielle de cet indice et l'orientation de l'activité constructrice.

La hausse très sensible de la valeur vénale des immeubles entre 1840 et 1870-1880, correspond à une période où l'orientation de longue durée de la construction parisienne est nettement ascendante.

Par contre, entre 1880 et 1910-1914, tandis que le mouvement de la construction tend à se stabiliser, la valeur vénale des immeubles n'accuse plus une tendance aussi caractéristique à la hausse que dans la période précédente.

Enfin, au cours du dernier entre-deux-guerres, le bas niveau de la construction coïncide avec une phase de hausse nominale de la valeur vénale des immeubles

qui, dans l'ensemble, correspond à une phase de dépréciation de leur valeur réelle.

Ces corrélations sont intéressantes. Mais, au fond, elles confirment seulement les constatations faites au paragraphe II, les phases de tendance reflétant le caractère majeur des oscillations de courte durée incluses dans chacune d'elles.

Deux interprétations sont donc possibles :

— ou le *jeu permanent* de certains facteurs imprime, au cours de chaque grande phase, une certaine orientation au mouvement de la construction,

— ou le passage d'une grande phase à une autre est dû à quelque *accident fortuit* : les réactions qu'exercent certains facteurs sur l'évolution de l'activité constructrice se manifesteraient alors sous une forme brutale et détermineraient un revirement complet de la conjoncture immobilière pour une longue durée.

On saisit l'importance de cette distinction. Dans le premier cas, l'évolution cyclique de l'activité constructrice présentera des caractères qui seront la conséquence d'un rythme de longue durée étroitement dépendant de rapports de causalité parfaitement définis. On peut admettre, par exemple, que le resserrement de la demande de locaux au cours d'une longue période détermine une stagnation de la construction d'habitations.

Dans le second cas, la tendance de longue durée sera, au contraire, une conséquence du processus cyclique : les aléas de ce dernier détermineront, à certaines époques, les revirements de l'orientation de longue durée.

Pour notre part, nous pensons que la seconde interprétation s'accommode mieux que la première de l'évolution de la période 1831-1914. (Nous laissons de côté le cas de l'entre-deux-guerres, qui a précédemment retenu l'attention et qui, on l'a vu, contraste à maints égards, tant sur le plan technique que sur le plan psychologique, avec la période antérieure.)

Considérons, en effet, le facteur initiateur des revirements de la demande d'habitations. Il n'apparaît pas que l'afflux de la population vers Paris soit, dans l'ensemble, moins intense entre 1881 et 1914 qu'entre 1831 et 1881. Il est cependant moins « fluctuant », dans la mesure où la comparaison des résultats des dénombrements permet d'en juger (1).

Les conditions de la demande n'accusent donc pas de changements notables du point de vue quantitatif. Envisagées sous l'angle qualitatif, il faut certes considérer que les dépressions générales des affaires sont plus longues et, selon toute apparence, plus profondes entre 1882-1895 qu'entre 1831 et 1881. Mais ces caractères ne se manifestent qu'au cours d'une courte période de la seconde phase de tendance que nous avons reconnue; dès 1895, la durée des essors économiques est plus longue que celle des périodes de dépression ou de stagnation des affaires. On peut donc présumer que la demande de locaux n'est que momentanément influencée par l'évolution défavorable de la conjoncture.

Au total, on ne peut dire que la demande de logements présente, au cours

(1) La-migration (en valeur absolue) de la population parisienne s'établit, en moyenne, par période quinquennale à + 75.900 personnes entre 1831 et 1881 et à 74.500 pour la période 1881-1911; les coefficients de variation $\left(\frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\right)$ s'établissent à 27 pour la période 1831-1881 et 8 pour la période 1881-1911.

des deux grandes phases de tendance observées, un caractère d'opposition vraiment caractérisé.

Par contre, il apparaît avec une grande netteté que le revirement de la conjoncture immobilière qui se manifeste au lendemain de la crise de 1882 n'est pas étranger à la gravité et à la durée de la dépression immobilière qui s'amorce alors. Les vacances sont en progression très sensible : la crise est brutale.

Elle ouvre l'ère d'une longue période de liquidation. Jusqu'en 1901, le niveau des vacances reste élevé et la crise, qui paraît en voie de résorption en 1895, rebondit ; le malaise persistera jusqu'en 1908.

Or, quelle est l'origine de ce revirement ? C'est, à notre sens, l'intensité de l'essor de la construction entre 1876 et 1882, qui, « à l'expérience », s'avère peu compatible avec l'évolution de la conjoncture au lendemain de la crise de 1882 : l'offre s'accroît tandis que la demande est en régression marquée. Un déséquilibre foncier caractérise alors le marché de l'habitation. Il n'en faut pas davantage pour susciter le renversement brutal de la conjoncture immobilière.

Cette explication s'apparente à celle qui a été proposée en Angleterre et aux États-Unis pour les fluctuations dites « hypercycliques » du bâtiment. Cependant, l'expérience qu'offre la construction parisienne est trop courte pour que nous lui donnions un caractère de généralisation. En particulier — et toujours dans le cadre de la construction parisienne — les grandes phases de tendance ne sauraient être assimilées à des « grands cycles ». Résultant, en dernière analyse, de circonstances fortuites, qui renversent l'orientation de l'activité constructrice, elles sont loin de présenter le caractère de régularité inhérent à toute évolution cyclique.

IV. — CONCLUSIONS

En résumé, il n'existe pas, à proprement parler, un rythme propre de la construction : le rythme de la construction, c'est le rythme des affaires. La construction est *une activité étroitement conditionnée par l'évolution de la conjoncture*. Elle trouve en cette dernière, non pas un facteur animateur unique, mais *un ensemble de facteurs* qui, alternativement, lui donne un élan et la freine. Des rapports de causalité, nettement définis, exercent à chaque point de la trajectoire du cycle une action dans le même sens, qui ne se trouve pas contrecarrée — sauf accidents fortuits — par le jeu d'autres facteurs.

C'est ainsi que pendant l'essor, l'alourdissement progressif des coûts, voire des charges grevant l'immeuble, n'entraîne pas un ralentissement de l'activité constructrice car la demande de locaux, alors très pressante, incite à accroître l'offre. Seule, l'apparition de la crise économique donne le signal du ralentissement de la construction. Inversement, pendant la dépression, la déflation des coûts ne parvient pas à enrayer le recul de l'activité constructrice car la demande est réticente.

Le caractère « cyclique » du processus de la construction se trouve d'ailleurs amplifié par le jeu des réactions psychologiques. Il apparaît bien, en effet, que les décisions des constructeurs sont influencées par des considérations « de climat » qui, à certaines époques (grands booms), l'emportent manifestement sur les considérations purement techniques. Mais, à l'origine de réactions de cette

nature, nous trouvons encore l'évolution de la conjoncture : ce sont les revirements périodiques de cette dernière qui engendrent alternativement des vagues d'optimisme et de pessimisme. N'oublions pas, à cet égard, que « l'opinion publique » est façonnée par le résultat collectif des entreprises humaines.

Ainsi, les perspectives — réelles et même simplement escomptées — s'offrant à l'investissement immobilier se trouvent dépendre, au premier chef, des revirements du mouvement des affaires.

A priori, on ne saurait donc parler d'un cycle de la construction.

Cependant, le processus de l'activité constructrice s'assortit de phénomènes secondaires qui permettent de parler d'un cycle immobilier étant entendu qu'un tel cycle sera, dans une large mesure, une manifestation du cycle économique. Bien que les phénomènes auxquels ils donnent lieu n'exercent pas une influence déterminante sur l'orientation de la construction, leurs réactions ne sont pas, pour autant, négligeables. Elles sont de nature à renforcer le jeu de l'évolution conjoncturelle. Ainsi, pendant la première phase de l'essor, on ne saurait faire abstraction du fait, qu'en raison des délais de construction, l'offre de locaux se ralentit tandis que la demande est en reprise. La conjoncture immobilière en tire profit; l'action stimulante de l'essor se trouve ainsi amplifiée.

Inversement, pendant la dépression, et toujours pour la même raison, l'offre de locaux progressera tandis que la demande sera en régression : d'où l'accentuation du malaise immobilier, qui rendra les constructeurs extrêmement défiant.

Au total, ces phénomènes expliquent les décalages du mouvement de la construction, dans les phases de reprise, par rapport à l'évolution conjoncturelle, la longueur du processus de la production revêtant une importance particulière dans le cas de la construction urbaine.



Nous ne nous étendrons pas sur le gaspillage d'énergie qui résulte de l'alternance des essors et dépressions de la construction : c'est celui qui est inhérent à toute évolution cyclique. Et le procès de cette dernière a été déjà fait.

Pour l'avenir, il importe de substituer à ce processus cyclique non pas une stabilisation, qui serait illusoire, mais un mouvement à la fois moins nuancé quant à son amplitude et plus efficient quant à ses résultats. Car il apparaît bien que les crises de la construction ne s'accompagnent pas d'une surproduction de locaux, mais traduisent la mauvaise répartition des locaux construits entre les divers secteurs du marché de l'habitation.

En l'occurrence, ce dernier constitue le facteur stratégique le plus important. C'est donc lui que les méthodes de traitement des fluctuations de la construction doivent atteindre.

Au terme de cette étude, cela paraît évident. Mais à l'époque de la grande dépression de la construction d'avant guerre, cela l'était beaucoup moins à en juger par la nature des dispositions prises pour animer l'activité constructrice.

Nous avons signalé plus haut (§ III, 3^o, c-2) l'énorme contresens que fut la réalisation de certains programmes de construction subventionnée à Paris, entre 1930 et 1935. Cette réalisation s'inspirait, au fond, des errements qui prévalent

pendant les essors (1); elle défiait les contingences de la politique de conjoncture.

C'est donc à partir de l'observation du marché de l'habitation que les méthodes de traitement des oscillations de la construction devront être mises en œuvre (2); concurremment avec l'observation minutieuse de l'évolution conjoncturelle, cette observation orientera alternativement l'action :

— vers des mesures prophylactiques qui devront contenir les tensions dangereuses;

— vers des mesures stimulantes qui devront donner une impulsion à l'activité constructrice dès l'apparition de symptômes de dépression.

Le judicieux dosage des unes et des autres réduira ainsi l'amplitude des fluctuations de la construction.

Il n'entre pas dans le cadre du présent mémoire d'aborder l'étude de la nature et des modalités de mise en œuvre de telles mesures ainsi que celle des problèmes qu'elle soulève; on aperçoit qu'il importe de promouvoir une politique de l'habitat qui fournisse les moyens nécessaires à la mise en œuvre des dispositions à prendre sur le plan conjoncturel. Les analyses précédentes permettent déjà de dégager quelques principes de base. L'essentiel sera de les appliquer avec discernement.

En outre, il conviendra d'avoir une vue très précise de la situation de fait devant laquelle l'action s'avère nécessaire : un « tableau de bord » est indispensable. Pour le réaliser, il importe de combler sans retard les lacunes que comporte la documentation statistique (3).

* * *

La connaissance du mécanisme de l'activité constructrice fournit donc la matière d'un traitement rationnel des oscillations de la construction; elle doit aider à la réalisation du « plein emploi » dans un important secteur de la production de biens capitaux et apporte ainsi une utile contribution au grand problème du traitement des fluctuations de la conjoncture.

Certes, les questions d'actualité ont éclipsé ce problème. Elles l'ont relégué au second rang des préoccupations françaises. Mais il est grand temps de lui prêter toute l'attention qu'il mérite si l'on ne veut pas, une fois de plus, être dépassé par les événements.

C'est qu'en effet, le temps presse : le redressement français est un leurre si la vie économique doit rester exposée aux désordres conjoncturels qui ont marqué son évolution antérieure.

L'élaboration d'une théorie des cycles, serrant de près les réalités et susceptible d'applications pratiques, peut nous garantir contre le retour de vicissitudes analogues en donnant enfin aux hommes d'action les moyens de réaliser l'efficiencia optima des forces productives.

(1) Il en a été de même lors de la reconstruction immobilière qui suivit la guerre de 1914-1918; voir Edmond MICHEL, *op. cit.*, 3^e partie, Chap. V, p. 298.

(2) Nous laissons de côté les mesures « compensatrices » qui peuvent être prises dans d'autres secteurs du marché de la construction, car en fait leur portée paraît très faible.

(3) Voir notre note annexée au rapport de M. Huber au Conseil supérieur de la Statistique : Lacunes et insuffisances des statistiques françaises. *Journal de la Société de Statistique de Paris*, septembre-octobre 1944.

En lui apportant une très modeste contribution, nous souhaitons donc que l'étude historique et quantitative des cycles économiques occupe, dans notre pays, la place de choix à laquelle elle a droit.

Lucien FLAUS.

ANNEXE N° 1

Études étrangères traitant des oscillations de la construction d'habitations

Allemagne :

- HUNSCHA : *Die Dynamik des Baumarkts*, Vierteljahreshefte zur Konjunkturforschung. Cahier n° 17. Berlin, 1930.
E. WAGEMANN : *Introduction à la théorie du mouvement des affaires* (XXII, p. 101). Paris, Félix Alcan, 1932.
E. WAGEMANN : *La stratégie économique*, traduction française, par R. Ziller (chap. XX, p. 236). Paris, Payot, 1938.

États-Unis :

- J.-R. RIGGLEMAN : Building Cycles in the United States, 1875-1932. *Journal of the American Statistical Association*. Vol. 28, juin 1933.
C.-F. ROOS : *Dynamik Economics*. Bloomington, 1934.
NEWMANN : *The Building Industry and Business Cycles*. Chicago, 1935.
C.-D. LONG : Long Cycles in the Building Industry. *Quarterly Journal of Economics*, 1939 (vol. LIII).

Grande-Bretagne :

- W. BEVERIDGE : *Unemployment, A Problem of Industry*, 2^e édition. Londres, Longmans, Gluns and Co, 1930.
MARIAN BOWLEY : Fluctuations in House Building and the Trade Cycle. *Review of Economics Studies*, 1936-1937 (vol. IV).
H.-W. ROBINSON : *The Economics of Building*. Londres, King and Staples, 1939.
I. BOWEN : *Building Output and the Trade Cycle*. Oxford Economic Papers, février 1940 (n° 3).

Société des Nations :

- Professeur OHLIN : *Le cours et les phases de la dépression économique mondiale*. Genève, 1931 (chap. V, § A : l'Industrie du Bâtiment).
J. TINBERGEN : *Vérification statistique des théories du cycle économique*. 2 volumes. Genève, 1939 :
1. *Une méthode et son application au mouvement des investissements* (chap. IV);
2. *Les cycles économiques aux États-Unis d'Amérique de 1919 à 1932* (chap. VI, § 7).

Bureau International du Travail :

- LEO GREBLER : La construction d'habitations, les fluctuations du cycle économique et l'intervention des pouvoirs publics. *Revue Internationale du Travail*. Vol. XXIII, nos 3 et 4, mars-avril 1936.

ANNEXE n° 2

Source des séries statistiques.

SÉRIES	PÉRIODES	NATURE ET ORIGINE	DOCUMENTS de référence
Consommation de matériaux de construction à Paris	1899-1938	Indice (1909-1913 = 100) calculé entre 1893 et 1893 d'après les produits de l'octroi de Paris (matériaux de construction) et raccordé sur l'année 1893. A partir de 1893, calculé d'après le tonnage ou le volume de trois matériaux de gros-œuvre : pierre de taille, meulière et moellon, brique pleine, soumis aux droits d'octroi. Après conversion du tonnage de brique pleine en volume (1.380 kg. au m ³ avant la guerre, 1 200 kg à partir de 1919), ces trois matériaux ont été affectés respectivement des coefficients de pondération 2,2 et 3,6.	Bulletin de statistique et de législation comparées (ministère des Finances) 1863-1879, Bulletin mensuel de statistique municipale. A partir de 1880, Annuaire statistique de la Ville de Paris.
Consommation de houille en France.	1831-1860	Tonnage (millions de tonnes)	Annuaire S. G. F. 1938, partie rétrospective.
Production de fonte.	1860-1913	Indice (1913 = 100) calculé d'après le tonnage entre 1860 et 1897, puis indice de la S. G. F. à partir de 1897.	Annuaire S. G. F. 1938, partie rétrospective.
Production métallurgique.	1919-1938	Indice de la S. G. F. (1913 = 100).	Annuaire S. G. F. 1938, partie rétrospective.
Portefeuille de la Banque de France.	1831-1938	Moyenne annuelle (millions de francs).	Annuaire S. G. F. 1938, partie rétrospective.
Prix de gros, matières industrielles	1831-1938	Indice de la S. G. F. (1901-1910 = 100).	Annuaire S. G. F. 1938, partie rétrospective.
Taux de rendement de la rente 3 %.	1830-1880	Taux moyen annuel calculé par M. Loutchitch d'après les cours maxima et minima relevés par la S. G. F.	A. Loutchitch : Des variations du taux de l'intérêt en France de 1800 à nos jours. Paris, Alcan, 1930.
Taux effectif des émissions d'obligations de chemins de fer.	1859-1913	D'après les recherches de M. Loutchitch; concerne les émissions de la C ^{ie} P.-L.-M. entre 1858 et 1900, et cinq compagnies entre 1900 et 1913.	A. Loutchitch : Des variations du taux de l'intérêt en France de 1800 à nos jours. Paris, Alcan, 1930.
Taux net d'impôt des obligations émises.	1921-1938	Calculé par la S. G. F.	Mouvement économique en France (S. G. F.) 2 volumes (de 1901 à 1931, de 1929 à 1939).
Taux des prêts hypothécaires du Crédit Foncier.	1879-1938	Taux moyen annuel calculé entre 1879 et 1913 d'après des renseignements qui nous ont été communiqués par le Crédit Foncier. Entre 1921 et 1938, calculs de la S. G. F.	Communication du Crédit Foncier. Mouvement économique en France (1901-1931) et Annuaire statistique abrégé.
Montant des prêts du Crédit Foncier.	1858-1938	Millions de francs, entre 1857 et 1882, le montant des prêts se rapporte aux prêts fonciers consentis dans le département de la Seine, à partir de 1883 aux prêts consentis dans la Ville de Paris.	Annuaire statistique de la Ville de Paris.
Salaires horaires de l'ouvrier maçon à Paris.	1842-1938	Indice (1909-1913 = 100) Entre 1842 et 1873, indications de F. Simiand, ouvrage ci-contre (t. III, tableau hors texte P. M.) raccordées sur l'année 1873. Entre 1873 et 1882, indice calculé d'après les résultats de l'enquête de l'Office du travail et les séries de prix de la Ville de Paris, puis à partir de 1882 d'après les séries de prix de la Société Centrale des Architectes (et cours des matériaux après 1919) et les résultats de l'enquête de la S. G. F. auprès des prud'hommes.	F. Simiand : Le salaire, l'évolution sociale et la monnaie. Paris, Alcan, 1932. Séries de prix V. P. et S. C. Salaires et coût de l'existence à diverses époques jusqu'en 1910. Annuaire de la S. G. F. 1938, partie rétrospective.
Taux quinquennal de la migration apparente de la population parisienne.	1831-1911	Calculé d'après la différence entre les résultats de deux dénombrements et l'excédent des naissances sur les décès entre les mêmes dénombrements, le taux quinquennal étant exprimé par rapport à la population recensée lors du premier dénombrement considéré.	Annuaire statistique de la Ville de Paris et résultats statistiques des dénombrements de la population.
Population du département de la Seine	1861-1938	En millions de personnes.	Résultats statistiques des dénombrements de la population (Statistique municipale) et Annuaire statistique de la Ville de Paris.
Population de la Ville de Paris.	1831-1938	En millions de personnes.	
Nombre de locaux d'habitation à Paris.	1861-1938	En millions. Résultats des revisions cadastrales et statistiques de l'impôt foncier relevés dans les publications de la Direction du cadastre ou de la statistique municipale.	Livre foncier de Paris (éditions 1900 et 1910). Bulletin mensuel de statistique municipale. Annuaire statistique de la Ville de Paris.

ANNEXE N° 2

Sources des séries statistiques (suite).

SÉRIES	PÉRIODES	NATURE ET ORIGINE	DOCUMENTS de référence
Locaux vacants (d'après les résultats des recensements).	1841-1856 et 1881-1911	Pourcentage calculé d'après les résultats des recensements quinquennaux. (Les données ne sont pas disponibles pour 1906).	Recherches statistiques sur la Ville de Paris. Bulletin mensuel de statistique municipale. Résultats statistiques des dénombrements de la population.
Locaux vacants (contribution foncière).	1895-1913	Pourcentage de locaux vacants (en fin d'année) calculé d'après la statistique de l'impôt foncier.	Annuaire statistique de la Ville de Paris.
Locaux vacants (contribution mobilière).	1880-1886 1919-1938	Pourcentage calculé d'après la statistique de la contribution mobilière (locaux imposables). Renseignement disponible tous les deux ans seulement entre 1919 et 1929.	Annuaire statistique de la Ville de Paris.
Ventes d'immeubles sur saisie immobilière.	1884-1934	Chiffres absolus (moyenne mobile sur trois ans). Il n'est pas certain que ces chiffres concernent uniquement des immeubles parisiens car la statistique est précédée de la mention « Cour d'appel de Paris ».	Annuaire statistique de la Ville de Paris.
Cours des immeubles parisiens.	1840-1938	Indice (1939 = 100) calculé par M. Gaston Duon suivant méthode exposée dans sa communication à la Société de Statistique de Paris.	Journal de la Société Statistique de Paris, septembre-octobre 1943.

ANNEXE N° 3

Nombre de logements construits à Paris.

ANNÉE	NOMBRE de logements	ANNÉE	NOMBRE de logements
1865	19.924	1900	9.164
1866	20.311		
1867	23.753	1905	12.150
1872	11.747		
1873	10.603	1910	8.337
1874	8.604	1911	11.657
1875	7.520	1912	12.843
		1913	16.613
		1914	16.330
1879	9.437	1915	3.310
1880	12.421	1916	2.733
1881	18.294	1917	1.567
1882	22.092	1918	1.426
1883	29.604	1919	1.499

Source : Données de l'Administration des Contributions directes (1865-1867 et 1872-1875 : *Bulletin mensuel de Statistique municipale* ; 1875-1883 : *Annuaire statistique de la Ville de Paris* ; à partir de 1900, chiffres communiqués à M. H. Sellier par le Service du cadastre et cités dans son ouvrage : *La crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans la région parisienne*. Paris, Office H. B. M. du département de la Seine, 1921.)

N. B. — Pour la période 1928-1939, voir les évaluations de notre étude : « La construction d'immeubles d'habitation en France entre 1928 et 1939 ». *J. S. S. P.*, mars-avril 1946.

ANNEXE N° 4.

Permis de bâtir délivrés à Paris : 1882-1938.

ANNÉES	NOMBRE DE PERMIS		NOMBRE D'ÉTAGES		ANNÉES	NOMBRE DE PERMIS		NOMBRE D'ÉTAGES	
	Construc- tions nouvelles	Surélé- vations	Construc- tions nouvelles	Surélé- vations		Construc- tions nouvelles	Surélé- vations	Construc- tions nouvelles	Surélé- vations
1882	2 093	448	7 096	755	1909	1 284	315	4 795	492
1883	1 418	340	6 729	566	1910	1 389	295	5 306	458
1884	1 065	280	4 947	474	1911	1 511	275	6 045	447
1885	991	185	4 712	351	1912	1 680	344	7 229	582
1886 (1)	905	211	4 273	378	1913	1 628	322	6 415	555
1887	817	195	3 557	355					
1888	938	178	4 417	301					
1889	704	157	3 929	276	1919	358	53	663	68
1890	1 121	208	5 613	390	1920	478	83	851	111
1891	1 051	180	5 690	304	1921	383	73	868	105
1892	985	209	5 307	416	1922	544	138	1 421	207
1893	921	177	5 202	362	1923	735	176	2 210	285
1894	883	130	5 071	272	1924	838	238	2 840	421
1895	752	134	4 336	268	1925	1 074	292	3 575	508
1896	910	184	4 878	384	1926	1 127	399	3 894	801
1897	981	163	5 095	328	1927	841	287	3 212	546
1898	1 339	247	6 048	398	1928	1 108	359	4 369	687
1899	1 208	256	5 006	409	1929	1 300	371	6 072	732
1900	942	146	3 768	231	1930	1 107	275	5 669	622
1901	1 330	241	5 189	375	1931	865	259	4 158	552
1902	1 318	243	5 058	383	1932	542	238	2 458	493
1903	1 180	266	4 597	412	1933	607	270	2 725	479
1904	1 299	256	4 936	393	1934	601	254	2 745	462
1905	1 267	275	4 825	418	1935	540	267	2 037	428
1906	1 207	251	4 586	379	1936	370	241	1 193	379
1907	1 147	243	3 797	394	1937	211	277	541	470
1908	1 215	243	4 027	428	1938	292	208	776	269

(1) Changements dans la présentation de la statistique à partir de 1886

Sources : Annuaire statistique de la Ville de Paris.

ANNEXE N° 5

Fluctuation et co-variation des séries (1860-1913 et 1927-1935).

I Coefficients de variation des séries $\left(\frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\right)$.

PÉRIODES	PRODUCTION de fonte (1860 1913) production sidérurgique (1927-1935)	CONSUM- MATION de matériaux de gros œuvre à Paris	MONTANT des prêts fonciers à Paris	TAUX d'émission des obligations	TAUX des prêts hypothé- caires du Crédit Foncier	VENTES d'immeubles sur saisie immobilière	VALEUR véale des immeubles
1860-1869	3,7	2,5	—	1,2	—	—	3,0
1872-1880	2,9	15,4	—	8,7	—	—	5,8
1879-1887	4,3	10,6	19 (1)	1,1	0,4	—	2,2
1886-1896	3,7	4,3	5,8	3,9	1,8	4,3	1,0
1895-1903	3,1	4,7	4,1	1,8	1,1	5,8	1,9
1902-1909	4,2	2,4	4,2	1,6	0,5	5,2	1,6
1908-1913	6,4	9,5	13,4	2,2	1,1	7,5	2,5
1927-1935	6,2	11,4	—	4,6	—	20,2	3,7

(1) 1883-1887.

II. Coefficients de co-variation tendancielle $\left(r = \frac{\sum xy}{\sqrt{\sum x^2 \sum y^2}} \right)$.

PÉRIODES	CONSUMMATION DE MATÉRIAUX DE GROS-ŒUVRE A PARIS ET				VENTES d'immeubles sur saisie et valeur vénale des immeubles	MONTANT des prêts hypothécaires du Crédit Foncier et taux des prêts
	production de fonte	taux d'émission des obligations	ventes d'immeubles sur saisie	valeur vénale des immeubles		
1860-1869.	+ 0,51	— 0,84	—	+ 0,20	—	—
1872-1880.	+ 0,75	— 0,90	—	+ 0,92	—	—
1879-1887.	+ 0,68	+ 0,05	—	+ 0,73	—	+ 0,09 (1)
1894-1896.	+ 0,73	— 0,75	— 0,25	+ 0,59	— 0,08	— 0,30
1895-1903.	+ 0,05	— 0,45	+ 0,31	— 0,16	— 0,88	+ 0,53
1902-1909.	— 0,76	— 0,80	— 0,50	+ 0,67	— 0,67	+ 0,29
1908-1913.	+ 0,99	+ 0,97	— 0,95	+ 0,71	— 0,78	+ 0,45
1927-1935.	+ 0,41	— 0,55	— 0,62	+ 0,30	+ 0,10	—

(1) 1883-1887.

N. B. — Sauf événements de guerre, les périodes correspondent aux cycles économiques dont l'existence est communément admise, ainsi qu'aux années précédant et suivant immédiatement chaque cycle.

DISCUSSION

M. BOURGET. — A l'appui des conclusions de M. Flaus, je puis confirmer, en qualité de technicien, que les variations du prix de revient n'exercent qu'une influence limitée sur la demande de construction.

En effet, si les prix de revient du bâtiment sont complexes, ce qui a conduit M. Flaus à préférer, dans ses comparaisons, prendre un seul de ces éléments — le salaire — il convient de préciser que l'ampleur des variations du prix de revient est en fait plus accentuée que celle des salaires. Notamment, en période de crise, les entrepreneurs consentent des rabais allant au delà de 50 % des prix de série, bien que les salaires ne soient pas diminués.

La raréfaction de la demande provoque donc un abaissement du prix de revient sans qu'il y ait en contre-coup un stimulant correspondant de cette demande.

Par ailleurs, le mouvement qui nous a été présenté intéresse uniquement Paris, pour lequel il importe de noter les limites de constructions nouvelles imposées par le petit nombre d'espaces libres disponibles d'une part, et les règlements de la Préfecture de la Seine, d'autre part. A ce dernier titre, le règlement de 1902 définissait un gabarit qui a valu l'allure générale des quartiers du centre, du 16^e et du 17^e arrondissement avec des dimensions en volume des bâtiments et des cours.

Le règlement d'utilisation du sol est aujourd'hui en refonte et doit être remplacé par un autre, plus sévère, en sorte que l'avenir de la construction à Paris s'en trouvera influencé et limité plus sensiblement que dans la période du XIX^e siècle décrite par notre collègue. Des surélévations d'immeubles qui étaient acceptées, en 1939, ne le sont plus aujourd'hui par le Service du Permis de construire. Pour traduire l'essor industriel de la capitale, il deviendra donc nécessaire d'envisager l'agglomération centrale de la région parisienne avec les communes limitrophes de Paris dans les départements de la Seine et de la Seine-et-Oise.