

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

JEAN-PAUL POISSON

Pour une sociologie statistique des acquisitions d'appartements neufs

Journal de la société statistique de Paris, tome 111 (1970), p. 177-184

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1970__111__177_0

© Société de statistique de Paris, 1970, 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/>

POUR UNE SOCIOLOGIE STATISTIQUE DES ACQUISITIONS D'APPARTEMENTS NEUFS

Nous avons déjà abordé dans ce Journal l'étude sociologique des souscriptions de logements neufs (in *Sociologie notariale et Sociétés de construction*, 3^e numéro de 1956). Depuis cette époque, d'une part la situation a évidemment beaucoup évolué tant avec la société globale que dans le domaine particulier du logement, d'autre part le cadre juridique des opérations d'accession à la propriété dans le secteur de la construction privée a changé. A l'époque de ce travail en effet elle se produisait presque toujours dans le cadre d'une société immobilière constituée par les promoteurs, l'aspirant à la propriété achetant aux promoteurs des parts lui donnant droit à la jouissance du logement construit ou à construire et à son attribution en propriété lors du partage de la société. Il en résultait notamment, indépendamment d'une situation juridique inconfortable pour l'aspirant au logement et

dans une certaine mesure pour les promoteurs, une certaine difficulté pour le chercheur économiste ou sociologue; en effet, les cessions de parts ou d'actions de sociétés immobilières de construction n'avaient pas à être publiées sur les registres fonciers publics; elles étaient donc assez difficilement accessibles, ne faisant l'objet d'actes notariés que peu fréquemment et même ne faisant souvent l'objet d'aucun acte (cessions par simples transferts sur les registres de la société), en fait les opérations ne pouvaient être facilement connues que lors de la publication sur les registres de conservation foncière du partage de la société de construction entre ses membres, lequel n'intervenait généralement que plusieurs années après la fin de la construction et alors que nombre de groupes de parts ou d'actions représentatives d'appartements avaient souvent déjà changé de mains. A la suite de réformes notamment fiscales, intervenues depuis, la pratique des promoteurs immobiliers s'est modifiée et la plupart du temps maintenant la société de construction procède à la vente directe à l'acquéreur de l'appartement construit ou en cours de construction au moyen d'un acte notarié; il en résulte, outre une situation juridique solide et définitive pour l'une et l'autre partie, que l'acte de vente est immédiatement publié au bureau de la Conservation foncière, dont les registres sont publics, et où il peut être étudié. En outre les règles régissant les actes de ventes notariées font que le contenu de ces actes est beaucoup plus riche de renseignements que celui des anciens actes de cessions de parts. Compte tenu de ces changements, il nous a semblé utile de montrer aujourd'hui sur quelques exemples l'intérêt de l'étude de ces actes de ventes d'appartements neufs, étant bien entendu rappelé que, s'agissant ici d'échantillons faibles, certains de nos chiffres pourront être peu significatifs, et que notre but est plutôt de signaler des voies intéressantes pour la recherche que d'apporter des résultats définitifs. On pourra également comparer utilement avec celles du présent article les données que nous avons fournies dans ce Journal (3^e numéro de 1966) sous le titre : *Pour une étude statistique des mutations de logements*; les nomenclatures, des professions notamment, y sont les mêmes.

Nous avons étudié les ventes d'appartements neufs dépendant de trois immeubles situés, le premier cours de Vincennes à Paris, le deuxième dans le quartier du Panthéon à Paris, et le troisième boulevard Victor-Hugo à Neuilly-sur-Seine, auxquelles il a été procédé pendant environ 2 ans et demi, de la fin du 3^e trimestre 1967 à celle du 1^{er} trimestre 1970; conventionnellement, nous désignerons dans la suite de ce travail lesdits immeubles respectivement par Vincennes, Ulm et Neuilly; l'immeuble Vincennes est de bonne catégorie, mais situé dans l'est parisien, sans concierge et avec son rez-de-chaussée destiné à servir de dépôt d'objets de petite mécanique; l'immeuble Ulm est situé dans une petite rue du Quartier latin, entièrement à usage d'habitation, avec concierge, traité avec une certaine recherche mais sans vues ni jardins; l'immeuble Neuilly est de même classe, mais avec dégagements, jardins et vues. Tous trois comprennent des chambres individuelles et des garages, qui pouvaient faire l'objet de ventes séparées de celles d'appartements. Ces trois immeubles ont été réalisés et vendus par le même promoteur; les changements éventuels dans les catégories d'acquéreurs ne peuvent donc pas être attribués à une différence de clientèle habituellement prospectée par des promoteurs et négociateurs différents, mais aux diverses possibilités, aux besoins et aux goûts des acquéreurs d'appartements.

Immeuble Vincennes

L'aliénation de l'immeuble Vincennes a donné lieu à 35 ventes, y compris celle du dépôt du rez-de-chaussée à une société anonyme.

Les 34 autres ventes ont été faites à des personnes physiques, selon le détail ci-après : Mari et femme achetant ensemble : 23; hommes mariés achetant seuls : 2; femmes mariées achetant seules : 1; homme représenté par sa femme : 0; femme représentée par son mari : 1; soit 27 ventes à des personnes mariées. Il y eut 2 ventes à des veuves et 5 à des femmes célibataires, soit 7 ventes à des femmes seules. Il n'y eut aucune vente à des hommes veufs ou célibataires, ni à des divorcés hommes ou femmes.

La moyenne d'âge des hommes (rappelons qu'ils étaient tous mariés) est de 48 ans, l'âge médian de 46 ans; l'écart interquartile de 17 ans (de 38 à 55 ans). La moyenne d'âge des femmes mariées est de 45 ans, l'âge médian de 44 ans; l'écart interquartile de 21 ans (de 33 ans à 54 ans); la moyenne d'âge des femmes célibataires est de 48 ans, celle des veuves de 54 ans. Afin d'éliminer l'éventuelle perturbation due aux personnes n'achetant que des chambres individuelles ou des boxes à voitures, il a été également calculé la moyenne d'âge des seuls acquéreurs d'ensembles à usage d'habitation (appartement et cave accompagnés ou non de chambre de service et box), au nombre de 25. L'âge moyen des acquéreurs hommes dans ce cas est de 46 ans et demi; l'âge moyen des femmes mariées est de 43 ans; l'âge moyen des femmes mariées et non mariées dans ce cas est de 44 ans et 2 mois.

Le régime matrimonial des acquéreurs est indiqué dans 25 cas; c'est un régime de communauté dans 21 cas (14 communautés légales et 7 communautés d'acquêts) et de séparation contractuelle de biens dans 4 cas (il s'agit dans tous 4 de commerçants ou industriels).

Les lieux de mariage sont mentionnés également dans 25 cas : Paris et région parisienne : 13; province : 12.

Les lieux de naissance des hommes (25 indiqués) sont : Paris et région parisienne : 8; province : 15; ancienne France d'outre-mer (y compris Algérie) : 2; étranger : 0. Les lieux de naissance des femmes (32 indiqués) sont : Paris et région parisienne : 14; province : 17; ancienne France d'outre-mer (y compris Algérie) : 1; étranger : 0.

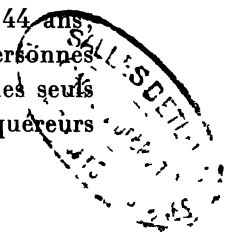
Les rubriques professionnelles suivantes ont été relevées :

Pour les hommes (sur 25) : Employés (autres que fonctionnaires) : 6; commerçant : 5; fonctionnaires : 4; industriels et dirigeants de sociétés : 3; retraités : 3; professions libérales : 2; divers (ici, artistes) : 2; sans profession et ouvriers : néant. Pour les femmes (sur 32) : Sans profession : 16; employées (autres que fonctionnaires) : 5; commerçantes : 5; fonctionnaires : 4; retraitées : 1; divers (ici, artiste) : 1; professions libérales, industriels et dirigeants de sociétés, ouvriers : néant.

Immeuble Ulm

L'aliénation de l'immeuble Ulm a donné lieu à 23 ventes, toutes faites à des personnes physiques, selon le détail ci-après : Hommes mariés achetant seuls : 9; mari et femme achetant ensemble : 7; soit 16 ventes à des personnes mariées; veuves : 2; femmes célibataires : 4; homme célibataire : 1; femmes mariées achetant seules, hommes ou femmes représentés par leur conjoint, hommes veufs, divorcés (hommes ou femmes) : 0.

La moyenne d'âge des hommes mariés est de 54 ans, l'âge médian de 56 ans; l'écart interquartile de 18 ans (de 43 ans à 61 ans). La moyenne d'âge des femmes mariées est de 48 ans, l'âge médian de 47 ans; la moyenne d'âge des femmes célibataires est de 44 ans, celle des veuves également. Afin d'éliminer l'éventuelle perturbation due aux personnes n'achetant que des boxes à voitures, il a été également calculé la moyenne d'âge des seuls acquéreurs d'ensembles à usage d'habitation, au nombre de 10. L'âge moyen des acquéreurs



hommes dans ce cas est de 52 ans et 4 mois; l'âge moyen des acquéreurs femmes dans ce cas reste de 48 ans.

Le régime matrimonial des acquéreurs est indiqué dans 12 cas; c'est un régime de communauté dans 9 cas (4 communautés légales et 5 communautés d'acquêt) et des régimes étrangers dans 3 cas; il n'y a aucune séparation de biens.

Les lieux de mariage sont mentionnés également dans 12 cas : Paris et région parisienne : 4; province : 5; ancienne France d'outre-mer (y compris Algérie) : 2; étranger : 1.

Les lieux de naissance des hommes (16 indiqués) sont : Paris et région parisienne : 3; province : 7; ancienne France d'outre-mer (y compris Algérie) : 3; étranger : 3. Les lieux de naissance des femmes (12 indiqués) sont : Paris et région parisienne : 3; province : 5; ancienne France d'outre-mer (y compris Algérie) : 0; étranger : 4.

Les rubriques professionnelles suivantes ont été relevées :

Pour les hommes (sur 17) : Professions libérales : 12; industriels et dirigeants de sociétés : 3; fonctionnaires : 2; sans profession, retraités, commerçants, employés, ouvriers, divers : néant. Pour les femmes (sur 13) : sans profession : 7; employées (autres que fonctionnaires) : 3; fonctionnaires : 2; profession libérale : 1; retraités, industriels et dirigeants de sociétés, commerçants, ouvriers et divers : néant.

Immeuble Neuilly

L'aliénation de l'immeuble Neuilly a donné lieu à 69 ventes, dont 67 à des personnes physiques, une à une société anonyme française achetant pour loger un de ses directeurs et une autre à une société étrangère immobilière paraissant servir de truchement à une personne physique française. Le détail des ventes aux personnes physiques est le suivant : Mari et femme achetant ensemble : 22; hommes mariés achetant seuls : 12; femmes mariées achetant seules : 12; soit 46 ventes à des personnes mariées; veufs : 0; veuves : 4; célibataires hommes : 7; femmes célibataires : 8; homme divorcé : 1; femme divorcée : 1.

La moyenne d'âge des hommes mariés est de 48 ans et 11 mois, l'âge médian de 46 ans; l'écart interquartile de 23 ans (de 37 ans à 60 ans). La moyenne d'âge des femmes mariées est de 42 ans et 9 mois, l'âge médian de 44 ans; l'écart interquartile de 25 ans (de 29 à 54 ans); la moyenne d'âge des femmes célibataires est de 39 ans et 2 mois, celle des veuves de 69 ans et 4 mois. Afin d'éliminer l'éventuelle perturbation due aux personnes n'achetant que des chambres individuelles ou des boxes à voitures, il a été également calculé la moyenne d'âge des seuls acquéreurs d'ensembles à usage d'habitation (appartement et cave accompagnés ou non de chambre de service et box) au nombre de 48. L'âge moyen des acquéreurs hommes dans ce cas est de 47 ans et 3 mois; l'âge moyen des femmes est de 42 ans et 4 mois.

Le régime matrimonial des acquéreurs est indiqué dans 33 cas; c'est un régime de séparation de biens dans 21 cas (séparation contractuelle dans 19 cas, dont l'un avec société d'acquêts; séparation de corps dans 1 cas; séparation de biens judiciaire dans 1 cas), un régime de communauté dans 11 cas (communauté légale dans 4 cas, communauté d'acquêts dans 7 cas, dont l'un avec dotalité partielle) et un régime étranger dans 1 cas.

Les lieux de mariage sont mentionnés également dans 33 cas : Paris et région parisienne : 21; province : 8; ancienne France d'outre-mer (y compris Algérie) : 2; étranger : 2.

Les lieux de naissance des hommes (33 indiqués) sont : Paris et région parisienne : 10; province : 14; ancienne France d'outre-mer (y compris Algérie) : 5; étranger : 4. Les lieux de naissance des femmes (36 indiqués) sont : Paris et région parisienne : 17; province : 12; ancienne France d'outre-mer (y compris Algérie) : 3; étranger : 4.

Les rubriques professionnelles suivantes ont été relevées :

Pour les hommes (sur 43) : Industriels et dirigeants de sociétés : 16; employés (autres que fonctionnaires) : 15; professions libérales : 8; commerçants : 2; sans profession : 1; retraité : 1; ouvriers et divers : néant. Pour les femmes (sur 40) : Sans profession : 27; employées (autres que fonctionnaires) : 5; commerçantes : 3; industriels et dirigeants de société : 1; retraitée : 1; divers : 3; professions libérales, fonctionnaires et ouvrières : néant.

Comparaison entre les 3 immeubles

On a vu que lesdits immeubles, bien que tous trois de très bonne qualité, se distinguent nettement par leur situation dans l'agglomération parisienne et leurs avantages secondaires. Ces distinctions se traduisent notamment par les différences de prix moyen des acquisitions des appartements avec dépendances dans l'un et l'autre immeuble : Prix moyen Vincennes (sur 25) : 200 000 F (prix médian : 218 000 F). Prix moyen Ulm (sur 16) : 311 000 F (prix médian : 350 000 F). Prix moyen Neuilly (sur 48) : 404 000 F (prix médian : 385 000 F). Il faut signaler qu'un biais a été introduit par le fait que la proportion d'appartements de Vincennes et Neuilly vendus dans la première moitié de la période étudiée est plus élevée que pour Ulm, qui a été surtout vendu dans la 2^e moitié de la période en cause; ce biais dû à l'augmentation des prix de ventes d'appartements de ces types pendant cette période est inévitable en époque de non-stabilité des prix, la vente de tous les locaux d'un immeuble s'étendant forcément sur un certain nombre de mois; il peut être évalué à 10 %, ce qui ne change pas l'ordre des prix moyens (pouvant donc être considérés à prix réévalués comme les suivants : Vincennes : 220 000 F; Ulm : 311 000 F; Neuilly : 444 000 F).

A Vincennes, 12 acquéreurs d'appartements sur 25 ont acheté avec l'aide d'un Établissement de crédit (13 ont payé entièrement de leurs deniers, dont 1 avec un crédit partiel de 6 mois par le promoteur); le pourcentage de recours à un Établissement de crédit est donc de 48 %. A Ulm, 9 acquéreurs d'appartements sur 16 ont acheté avec l'aide d'un établissement de crédit et 7 ont payé entièrement de leurs deniers (dont 1 avec un crédit partiel de 6 mois par le promoteur); le pourcentage de recours à un Établissement de crédit est donc de 56,25 %. A Neuilly, 26 acquéreurs d'appartements sur 48 ont acheté avec l'aide d'un Établissement de crédit et 22 ont payé entièrement de leurs deniers (dont 4 avec un crédit partiel de quelques mois par le promoteur); le pourcentage de recours à un Établissement de crédit est donc de 54,40 %. Le montant moyen des prêts passe de 105 000 F (montant médian : 110 000 F) pour Vincennes, à 189 000 F (montant médian : 160 000 F) pour Ulm, et à 218 000 F (montant médian : 200 000 F) pour Neuilly; ces montants dépassent dans les 3 cas la moitié du prix moyen d'acquisition.

Les différences de milieux sociaux où se sont recrutés les acquéreurs selon les immeubles ne se marquent pas seulement par les prix moyens des ventes. Un indice en est notamment le pourcentage des acquéreurs ayant demandé à faire intervenir dans l'acte d'acquisition leur notaire personnel en concours avec celui de la société promotrice vendeuse : Vincennes : 37,14 % (13 sur 35 indiqués); Ulm : 65,22 % (15 sur 23); Neuilly : 69,56 % (48 sur 69); le fait de ne pas avoir de notaire, ou de n'avoir eu auparavant qu'un notaire occasionnel révèle le plus souvent une accession relativement récente à l'aisance ou à ce que l'on pourrait appeler provisoirement ici la « bourgeoisie ».

Aucun acquéreur de Vincennes ni d'Ulm ne porte de particule nobiliaire; 8 acquéreurs de Neuilly en possèdent une.

Les moyennes d'âge des acquéreurs, tant hommes que femmes, apparaissent élevées, plus encore à Ulm que dans les deux autres :

Moyenne des âges d'acquéreurs (toutes acquisitions) :

Vincennes		Ulm		Neuilly	
H	F	H	F	H	F
48 ans	45 ans	54 ans	48 ans	48 ans 11 mois	42 ans 9 mois

Moyenne des âges d'acquéreurs (d'appartements avec dépendances) :

Vincennes		Ulm		Neuilly	
H	F	H	F	H	F
46 ans 6 mois	43 ans	52 ans 4 mois	48 ans	47 ans 3 mois	42 ans 4 mois

La dispersion des âges est élevée, surtout à Neuilly :

Vincennes	Ulm	Neuilly
H : 17 ans (38 à 55 ans) . .	18 ans (43 à 61 ans)	23 ans (37 à 60 ans)
F : 21 ans (33 à 54 ans) . .		25 ans (29 à 54 ans)

Les durées de mariage au moment de l'acquisition par les personnes mariées sont diverses; elle s'abaissent d'Ulm à Vincennes et à Neuilly :

	Durées moyennes	Durées médianes
Ulm.	23 ans	27 ans
Vincennes	20 ans 7 mois	17 ans
Neuilly	16 ans 9 mois	14 ans

Les acquisitions sont faites en forte majorité par des personnes mariées (77,14 % à Vincennes; 69,56 % à Ulm; 66,66 % à Neuilly).

Les lieux où les acquéreurs s'étaient mariés étaient les suivants, en pourcentage :

	Vincennes	Ulm	Neuilly
	%	%	%
Paris			
et région parisienne . .	52	33,33	63,63
Province	48	41,66	24,24
Ancienne France			
d'outre-mer (Algérie			
comprise)	0 } 0	16,66 } 24,99	6,06 } 18,18
Étranger.	0 }	8,33 }	12,12 }

Les lieux de naissance des hommes acquéreurs étaient les suivants, en pourcentage :

	Vincennes	Ulm	Neuilly
	%	%	%
Paris			
et région parisienne . .	32	18,74	30,30
Province	60	43,75	42,42
Ancienne France			
d'outre-mer (Algérie			
comprise)	8 } 8	18,74 } 37,48	15,15 } 27,27
Étranger.	0	18,74	12,12

Les lieux de naissance des femmes acquéreurs étaient les suivants, en pourcentage :

	Vincennes	Ulm	Neuilly
	%	%	%
Paris			
et région parisienne . .	43,73	25	47,22
Province	53,12	41,66	33,33
Ancienne France			
d'outre-mer (Algérie			
comprise)	3,15 } 3,15	0 } 33,33	8,33 } 19,44
Étranger.	0	33,33	11,11

Les données sur les mariages révèlent que les acquéreurs de Vincennes et surtout de Neuilly étaient fixés déjà majoritairement dans la région parisienne où ils s'étaient unis, qu'à Vincennes et Ulm une minorité importante était venue de province à une époque relativement récente, et qu'à Neuilly et surtout Ulm une minorité forte (25 % à Ulm) était arrivée depuis relativement peu de temps en France; les données sur les naissances révèlent que la majorité des acquéreurs de Vincennes étaient issus de parents provinciaux, ainsi qu'une minorité importante à Ulm et Neuilly, et qu'une grande proportion des acquéreurs de Neuilly et surtout d'Ulm étaient nés à l'étranger et outre-mer (37,48 % des acquéreurs hommes d'Ulm).

En ce qui concerne les régimes matrimoniaux, le régime de la séparation de biens français est inconnu à Ulm (Régimes de communauté : 75 %; régimes étrangers : 25 %) et peu répandu à Vincennes (Régimes de communauté : 84 %; séparation de biens : 16 %); il est par contre majoritaire à Neuilly (Régimes séparatistes : 63,63 %; régimes de communauté : 33,33.%; régimes étrangers : 3,03 %).

Les professions exercées varient aussi beaucoup (bien que les échantillons étudiés soient, ainsi qu'on l'a vu, trop faibles pour qu'il soit possible d'affiner les analyses, ce que permettrait l'examen d'immeubles plus importants ou de groupes d'immeubles rassemblés par qualités et situations comparables; notamment la subdivision de la rubrique « employés », montrerait que ceux ainsi appelés dans l'immeuble Neuilly ont en fait des fonctions plus importantes que ceux figurant sous la même rubrique de l'immeuble Vincennes). Pour les hommes, l'ordre décroissant est le suivant : A Vincennes : Employés (autres que fonctionnaires) : 24 %; commerçants : 20 %; fonctionnaires : 16 %; industriels et dirigeants de sociétés : 12 %; retraités : 12 %; professions libérales : 8 %; divers : 8 %. A Ulm : Professions libérales : 70,60 %; industriels et dirigeants de sociétés : 17,64 %; fonctionnaires : 11,76 %. A Neuilly : Industriels et dirigeants de sociétés : 37,20 %; employés (autres que

fonctionnaires) : 34,88 %; professions libérales : 18,60 %; commerçants : 4,65 %; retraités : 2,33 %; sans profession : 2,33 %. La proportion des femmes sans profession est toujours au moins égale à la moyenne, mais passe de 50 % pour Vincennes à 53,84 % à Ulm et à 67,50 % à Neuilly.

Ainsi, pour sommaire qu'elle soit, l'analyse qui précède révèle à la fois de grandes similitudes (âges élevés des acquéreurs; prix élevés, mais prêts nombreux et importants, niveau social au-dessus de la moyenne, proportion importante des femmes sans profession, rôle minime des divorcés, etc.) et des différences importantes (nature des professions exercées, des régimes matrimoniaux choisis, des origines géographiques, des durées de mariage lors de l'acquisition, etc.). Il s'en dégage des profils de populations d'immeubles bien distinctes malgré leur commune appartenance à un niveau social assez élevé : l'immeuble Vincennes comprenant une répartition très variée de fonctionnaires et d'employés privés, de commerçants, de petits industriels et de retraités, dont une forte proportion est originaire de province et n'a accédé à la classe aisée qu'à cette génération; l'immeuble Ulm comprenant une population beaucoup plus homogène où les professions libérales et assimilables dominent largement, attirée par le Quartier latin plus que par l'espace et la tranquillité, venue majoritairement de province et de l'étranger, ne sortant pas de la grande bourgeoisie et ayant dû disposer de temps pour que ses aptitudes intellectuelles lui aient permis de pouvoir acquérir dans un tel immeuble (quitte à supporter des emprunts élevés), donc assez âgée, tant en âge qu'en durée de mariage; l'immeuble Neuilly comprenant une population majoritairement composée d'industriels, dirigeants de sociétés et employés supérieurs d'établissements privés (il n'y a aucun fonctionnaire), issue le plus souvent de la bourgeoisie, fixée fréquemment déjà dans la région parisienne quoique avec un renouvellement non négligeable même de l'étranger, apte à choisir un régime matrimonial permettant plus de libertés, et disposant de ressources suffisantes pour acquérir un appartement important assez rapidement après le mariage en supportant s'il y a lieu des prêts élevés.

Il est certain qu'une comparaison avec des immeubles plus modestes donnerait lieu à des constatations encore plus intéressantes, comme le montrait d'ailleurs notre étude précitée de 1956. Il importerait surtout que de tels travaux soient multipliés et étendus à des échantillons plus larges, dont les données seraient plus significatives. On prend conscience, là encore, de l'intérêt que présente pour les sciences économiques et plus généralement les sciences humaines l'étude statistique du contenu des registres publics des Conservations foncières et, plus largement, des actes de la pratique juridique.

Jean-Paul Poisson
