

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

VICTOR DE SAINT-GENIX

De la valeur des terrains et immeubles à Paris, à différentes époques

Journal de la société statistique de Paris, tome 36 (1895), p. 179-190

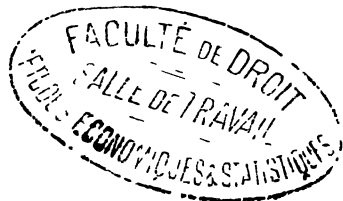
http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1895__36__179_0

© Société de statistique de Paris, 1895, 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/>



III.

DE LA VALEUR DES TERRAINS ET IMMEUBLES A PARIS, A DIFFÉRENTES ÉPOQUES (1).

L'idée d'un ordre du jour permanent a été favorablement accueillie par vous. A l'exemple de notre sœur aînée la Société d'économie politique, notre cher président, M. A. Neymarck, dont l'esprit ingénieux et perspicace est toujours en éveil, a dressé, au nom du Conseil, un programme de vingt questions dont l'étude suffirait à alimenter nos recherches et nos observations jusqu'à la fin de nos jours.

Toutefois, un grand nombre de nos confrères ont répondu à cet appel, tant il est vrai que poser un problème c'est exciter à le résoudre et qu'on délaisse volontiers ses plus habituelles études si l'attrait de la curiosité vous attire vers un sujet nouveau.

La question n° 9 m'avait particulièrement intéressé parce qu'elle se rattachait à l'ensemble de mes travaux professionnels et que je me croyais mieux placé que personne, grâce aux archives dont j'avais alors la garde, pour en recueillir et choisir les matériaux d'étude.

Je comptais d'ailleurs sur le concours d'un ami dont la précieuse collaboration nous est désormais enlevée. Notre regretté vice-président, M. Paul Chalvet, avait promis de nous apporter sa contribution. Il avait l'intention, tandis que je dresserais les statistiques du mouvement foncier à Paris depuis le dernier quart du XVIII^e siècle, d'en préciser le caractère particulier depuis trente ans, et d'apprécier les éléments nouveaux qu'apportaient à la condition des propriétaires parisiens la transformation du vieux Paris, l'ouverture de larges voies, la construction de quartiers entiers par des sociétés pourvues de gros capitaux.

Ce chapitre de l'activité contemporaine traité de main de maître, appuyé par les chiffres inédits que possédait notre collègue, eut donné à l'ensemble de notre commun travail un charme qu'il n'aura plus, un intérêt que je suis impuissant à lui rendre.

Aussi, ai-je hésité un instant à continuer les recherches que j'avais commencées ; puis j'ai pensé qu'en vous apportant ma modeste part je m'efforçais de répondre à vos désirs tout en vous donnant le regret de ce que vous aviez perdu.

* * *

L'étude économique des mouvements de la propriété foncière dans les villes n'est pas aussi simple qu'on pourrait le croire.

Plusieurs points de vue dominent la question ; les appréciations ne sont plus les mêmes s'il s'agit du sol nu ou de la propriété bâtie. Les conclusions diffèrent si l'on compare les prix de location ou les valeurs vénales. Presque toujours ces éléments se combinent, et il faut une attention extrême se basant sur de *très nom-*

(1) Communication faite à la Société de statistique de Paris dans la séance du 19 décembre 1894.

breuses observations et sur des documents authentiques pour avoir la prétention d'émettre non pas des opinions certaines mais même de simples hypothèses.

Sur la foi d'un homme de talent qui a publié récemment de curieux articles sur le prix et le loyer des maisons en France depuis le moyen âge (1), et qui ne néglige pas de citer ses sources, j'avais cru possible de dresser, pièces en mains, l'état économique du vieux Paris, quartier par quartier, maison par maison. Mais à mesure que je dépouillais un dossier et que je me heurtais aux difficultés de toutes sortes, aux lacunes dans la filiation des propriétaires, aux contradictions de chiffres d'apparence similaire, aux investigations nouvelles que provoquait la même étude faite sur la maison d'à-côté, une conviction me pénétrait, c'est qu'il faudrait, pour épuiser ce sujet, la vie tout entière d'un groupe de Bénédictins.

C'est ainsi que les résultats varient du tout au tout suivant les quartiers et dans les mêmes quartiers suivant la situation des îlots de maisons. Les vieux hôtels de l'île Saint-Louis trouvaient preneur, il y a cent cinquante ans, à des prix qu'on ne retrouverait plus aujourd'hui ; il en est de même de quelques immeubles du Marais, malgré l'activité industrielle du centre de Paris. Sur l'un des quais les plus fréquentés, l'ancien hôtel historique de la famille de Nesmond, auquel on attribuait dans les partages, il y a quarante ans, une valeur d'un demi-million, ne s'est pas vendu la moitié de cette somme il y a peu d'années. Par contre, les vastes terrains en culture qui s'étendaient, dans notre jeunesse, des Batignolles à Passy, se sont couverts de maisons de rapport ou d'hôtels particuliers et ont acquis une plus-value assez élevée pour avoir fait la fortune de plusieurs générations de spéculateurs.

J'appris aussi que s'il est aisé d'illustrer un mémoire de détails piquants, de traits originaux, de souvenirs historiques qui fourmillent dès qu'on remue un pavé de Paris, il peut être imprudent de déduire de quelques chiffres des principes absolus et de conclure sur des hypothèses. Même en se limitant à l'étude des variations du prix des terrains dans les douze premiers arrondissements qui constituent *le vieux Paris le plus récent*, on rencontre de telles anomalies, de tels écarts, qu'il paraît difficile de se prononcer avant d'avoir établi de minutieuses statistiques, portant sur des milliers d'immeubles.

L'écrivain auquel je fais allusion a cru pouvoir conclure ainsi :

« Si les maisons de deux époques peuvent être difficilement comparées entre elles, il est un élément demeuré immuable, c'est le terrain des villes.

« Les variations de prix de ce sol parisien renfermé dans les fortifications présentes nous apprennent que si la propriété mobilière fut l'éternelle victime des révolutions économiques, si la propriété foncière rurale les a au contraire traversées toutes sans encombre, et quelques-unes avec profit, la propriété citadine a été la grande privilégiée des temps modernes. »

Cette assertion ne pourrait-elle pas être contestée ? N'a-t-il pas été établi dans un procès récent, qu'une compagnie d'assurances (2), dont le capital d'origine était de 400 actions émises à 7500 fr., les a depuis fractionnées en cinq parts de 1500 fr. qui, en 1893, étaient cotées chacune 80500 fr. En 1872, les actions primitives don-

(1) M. d'Avenel (*Revue des Deux-Mondes* du 15 août 1893). Ces articles n'étaient que les prologomènes du superbe ouvrage que le comité des travaux historiques vient de faire imprimer, aux frais de l'État, sous ce titre : *Histoire économique de la propriété, des salaires, des denrées et de tous les prix en général, depuis l'an 1200 jusqu'en l'an 1800, par le vicomte G. d'Avenel.*

(2) La *Générale* (Tribunal civil de la Seine ; 1^{re} chambre : décembre 1894).

naient un revenu de 127 p. 100 et le capital avait été remboursé vingt-cinq fois. On pourrait trouver des analogues dans les affaires de Charbonnages, de Chemins de fer, de Banques, etc. On répondra que la contre-partie n'est par malheur que trop connue ; c'est précisément en raison de ces contradictions économiques qu'il est imprudent de conclure à des généralités ou même de fixer des moyennes.

D'ailleurs, la hausse des terrains sur certains points privilégiés qui, par la suite des siècles, de jardins maraichers qu'ils étaient à l'origine sont devenus par le caprice du goût le centre recherché des plaisirs mondains, ne prouve pas qu'il y ait eu équivalence de traitement dans les diverses régions d'une même ville et que ces exceptions infiniment rares puissent être prises, abstraction faite de la valeur relative du signe monétaire, pour le coefficient d'une plus-value universelle. Ainsi, M. d'Avenel prend pour exemple un terrain devenu l'un des angles du faubourg Montmartre et de la rue Bergère, qu'il estime d'une valeur vénale de 3000 fr. de notre monnaie au temps de saint Louis et qui, aujourd'hui, vaudrait, assure-t-il, 27 millions ; d'après lui, le sol des alentours de la place de l'Opéra a haussé de prix, de 1533 à 1893, dans la proportion de 1 centime $1/2$ à 1000 fr. C'est possible ; mais ces plus-values anormales ne sauraient être généralisées.

De plus, autant il est aisé d'étudier le sort des biens de mainmorte, par exemple d'une maison ou d'un terrain appartenant à un établissement hospitalier comme l'Hôtel-Dieu de Paris, autant il est difficile d'en apprécier la valeur vénale réelle, au cours des siècles, autrement que par des comparaisons qui ne sont pour moitié que des hypothèses. Il ne serait pas toujours exact de prétendre que si tel immeuble n'avait pas changé de mains les héritiers du propriétaire primitif auraient acquis, *rien qu'en se laissant vivre*, une fortune invraisemblable par l'accroissement de la valeur du fonds ; il faut tenir compte de l'affectation des immeubles, de la multiplicité des mutations successives, de l'initiative des propriétaires, de tous ces éléments de vie qui ne sont pas d'un immeuble une chose inerte, mais une valeur intimement associée à la chance personnelle des individus qui la possèdent.

Je pourrai citer, — mais je me garderai bien d'en conclure à une règle générale, — des cas nombreux où la plus-value est en raison du nombre des mutations ; d'autres, où, à cause sans doute de la permanence des immeubles dans une même famille, la valeur vénale ne s'est pas sensiblement accrue d'un siècle à l'autre.

J'estime que, si l'on veut rester fidèle à la méthode scientifique qui vous est chère et ne point avancer des thèses discutables, il faut se résigner à de très nombreuses observations avant d'en déduire des conséquences que pourraient ensuite anéantir des enquêtes plus approfondies.

Sans entrer aujourd'hui dans la division des propriétés du centre de Paris entre les deux catégories : propriétés bâties et propriétés non bâties, celles-ci plus nombreuses qu'on le croit d'habitude (1) ; et sans distinguer entre le prix de location et la valeur vénale, ce qui exige deux études distinctes l'une de l'autre et pour lesquelles les sources d'informations sont différentes, je me bornerai à vous présenter l'histoire économique de quelques immeubles parisiens. Cette introduction

(1) Lorsque le plan cadastral de Paris aura été refait, et que le Conseil municipal aura inscrit pour cet objet un gros crédit à son budget, il sera curieux de comparer ce qui reste aujourd'hui de jardins au cœur de la ville avec les enclos innombrables et les vastes étendues non bâties que revèlent les anciens plans de Paris, depuis celui de Jacques Androuet, dit du Cerceau, au xvi^e siècle, jusqu'à celui de Verniquet, en 1792.

très courte suffira, je pense, pour vous faire apprécier l'ampleur du sujet et sa complexité.

* * *

Pour la période antérieure à 1870, j'ai puisé mes informations dans une source exceptionnellement abondante et sûre, les Archives hypothécaires de Paris (1). Vous savez que, depuis l'Édit de juin 1774, le droit de propriété n'est définitivement transmis à l'acquéreur, sous réserve des charges grevant l'immeuble (2), que par la publicité du contrat; c'est l'origine dans le droit actuel de la formalité de la transcription, développée successivement, mais toujours dans une mesure incomplète par la loi du 21 ventôse an VII, le Code de 1804 (art. 2181, 2196 et 2198) et la loi du 23 mars 1855.

Le mécanisme de la publicité hypothécaire comporte, dans notre législation, deux séries parallèles de documents, classés à leur date au lieu de se rattacher au gage : la copie des hypothèques ou prêts sur nantissement d'un gage immobilier ; la copie des actes de mutation transférant ce gage, avec toutes ses charges légales ou conventionnelles, d'un propriétaire à l'autre.

Jusqu'ici, la formalité de la transcription des actes de mutation n'a pas été considérée comme un procédé de publicité devant se suffire à lui-même, ainsi que le réclament les partisans des livres fonciers à *force probante*, mais uniquement comme le simple préliminaire de la purge.

Le point de départ de cette procédure est l'état sur transcription, c'est-à-dire le dépouillement, d'après le nom de tous les propriétaires qui ont successivement possédé l'immeuble vendu, des charges grevant cet immeuble et des contrats et jugements qui ont pu déposséder l'un ou plusieurs des anciens propriétaires. C'est sous une forme aussi concrète qu'authentique, l'histoire de chaque immeuble, depuis le jour où sur le sol nu, la première construction a été élevée jusqu'à celui de la plus récente acquisition, en traversant toutes les vicissitudes de démolition, de reconstruction ou d'expropriation.

La recherche de ces anciens propriétaires se fait au moyen de *l'origine de propriété* qui est habituellement l'un des éléments principaux de l'acte d'acquisition dont le prix est en distribution. En remontant de contrat en contrat, et de propriétaire en propriétaire, et en faisant au compte individuel de chacun d'eux la critique des hypothèques qui, de leur chef, peuvent ou non grever l'immeuble dont on poursuit la libération, on arrive, par un travail minutieux et délicat, à grouper l'ensemble des charges ou des emprunts auxquels l'immeuble a successivement servi de gage. C'est de cette publicité facultative et intermittente, qui n'apparaît pour disparaître aussitôt qu'à la suite de la transcription d'un acte d'acquisition et sur la réquisition des parties en cause, qu'il est possible de tirer parti pour en déduire, au moyen

(1) Voir dans les *Annales de l'Enregistrement*, 1893, l'étude que j'ai publiée sous ce titre : *Les vieilles archives d'un bureau d'hypothèques à Paris*.

(2) Créée par Colbert en 1673, abolie sur la réclamation des grands propriétaires grevés d'hypothèques, la publicité hypothécaire fut timidement retablie en 1771. Elle a été de nouveau relativement élargie en 1855, car les lois de l'an VII n'ont été qu'un recul; mais elle est encore bien imparfaite, bien coûteuse et bien dangereuse. (Voir le *Crédit territorial en France et la réforme hypothécaire*, par M de Saint-Genis. 1889, 2^e édition)

de recherches visant les conditions particulières des mutations successives, — sauf le cas de mutation par décès où le fil se rompt, — l'historique de l'immeuble.

Et c'est également en retenant le travail préliminaire de l'état sur transcription dans ses grandes lignes, véritable canevas sur lequel, en accumulant les recherches à côté, on peut broder de curieux détails politiques, littéraires, anecdotiques, que j'ai pu dresser les tableaux dont je vous apporte le résumé.

Je rappelle, en passant, qu'il suffirait de conserver ces feuillets d'analyse et de les grouper par quartier et par arrondissement à Paris, ou par commune en province, pour créer un *Répertoire foncier* parallèle au *Répertoire individuel* institué par l'article 18 de la loi du 21 ventôse an VII et qui deviendrait, tenu au courant, un équivalent très suffisant du livre foncier théorique dont la Commission extra-parlementaire du cadastre élabore lentement l'organisation future et problématique.

J'ai cru cette digression utile afin de mieux marquer quelle sûreté comporte la source d'informations que j'ai mise à profit pour établir ce qu'a été, à différentes époques, la valeur des propriétés immobilières à Paris.

* * *

Pour l'époque actuelle, j'ai trouvé des indications très détaillées et très importantes dans les documents qui servent à fixer l'assiette des impôts directs dans la ville de Paris, et qu'a bien voulu me communiquer, avec une bonne grâce dont je le remercie, M. A. Fontaine, président de la commission de répartition (1).

Dans un travail d'ensemble qui embrasserait tout au moins les deux derniers siècles, les chiffres établis par M. Fontaine pourraient servir de point de départ exact à des recherches qui dresseraient, en remontant les temps, des jalons moins nombreux mais aussi sûrs. Sans les incendies de 1871, les archives communales de Paris nous auraient fourni de nombreux points de repère ; tel quel, l'inventaire foncier de 1890 est un élément inappréciable pour des comparaisons de toute nature.

Sans détailler comme il conviendrait les chiffres par quartiers établissant la valeur vénale par approximation (2) et la valeur locative avec certitude ainsi que les variétés et les subdivisions des loyers par quotité (3), on peut rapidement en extraire l'essence.

D'après M. Fontaine, résumant les évaluations officielles, le nombre des maisons d'habitation de Paris était :

En 1889, de	80526
En 1890, de	81291
En 1894, de	83007

(1) Le plus important de ces documents est la série de *tableaux statistiques et graphiques*, dressés par le service de la commission des contributions directes, pour les années 1889 et 1890, d'après les éléments recueillis par les contrôleurs et les répartiteurs de la ville de Paris, à l'occasion de l'évaluation des maisons et usines, prescrite par l'article 34 de la loi du 8 août 1885.

(2) M. Fontaine a établi la valeur vénale approximative des maisons et usines des 80 quartiers de Paris à l'aide de 1304 actes de vente de propriétés bâties, enregistrés en 1888 et 1889, et en rapprochant, pour chaque quartier, les immeubles similaires.

(3) Les loyers sont classés dans ces tableaux, par quartier, en 27 catégories, depuis les très petites locations de 1 à 499 fr., jusqu'aux loyers de 100 000 fr. et au-dessus

La valeur locative des immeubles parisiens (maisons et usines) a passé de 774 millions en 1889 à 819 millions 1/2 en 1894, et leur valeur vénale de 11 milliards à 13 milliards.

Mais ce sont des moyennes ; aussi a-t-on pris le soin de les limiter le plus possible et d'établir les calculs par quartier, car ce qui peut approcher avec une très sérieuse approximation de la vérité dans un quartier cesserait d'être exact si on en appliquait la formule à un arrondissement tout entier. Ainsi, pour prendre un exemple dans le chiffre relativement banal de la population comparé à la superficie habitée, si l'on prend la moyenne pour tout Paris, on a 290 habitants par hectare, tandis qu'en resserrant les calculs, on en trouve 452 pour le XVI^e arrondissement et 3033 pour le III^e (toujours à l'hectare) ; en limitant par quartier, on obtient 64 habitants à Auteuil et 971 à Sainte-Avoie.

Le quartier de Paris le plus peuplé est le quartier Bonne-Nouvelle (II^e arrondissement : 1 025 habitants pour 28 hectares) et le moins peuplé, Bercy (XII^e arrondissement : 60 habitants pour 165 hectares 1/2). Ce dernier renferme 1 214 propriétés bâties comportant 6 565 locaux d'habitation ou d'ateliers d'une valeur locative de 5 millions et d'une valeur vénale de 65 millions 1/2 ; les usines ou magasins y rapportent en moyenne 8,75 p. 100 et les maisons 7,61 p. 100.

Dans le quartier Bonne-Nouvelle, au contraire, il n'existe que 908 propriétés d'une valeur vénale de 169 millions 1/4, renfermant 18 201 locaux d'une valeur locative de 14 millions ; le taux y est de 8,21 p. 100 pour les logements, de 9,03 pour les magasins.

Le VIII^e arrondissement et le IX^e sont ceux où la valeur locative est la plus élevée ; voici les étapes de la progression, en millions de francs.

	1862.	1878.	1890.	
VIII ^e .	Champs-Élysées	4	8	15
	Roule	7 1/2	13	18 1/2
	Madeleine.	17	22	25 1/2
	Europe.	5	21	29 1/2
IX ^e .	Saint-Georges.	14	17 1/2	21
	Chaussée-d'Antin	16	24	28 1/2
	Faubourg Montmartre.	14 1/2	19	21 1/2
	Rochechouart	5	11 1/4	14 1/2

Le prix moyen des loyers d'habitation (abstraction faite d'une part des locaux industriels, d'autre part des hôtels et garnis) est de 182 fr. 07 dans le quartier de la Gare (XIII^e) et de 3000 fr. aux Champs-Élysées (VIII^e). Le prix moyen du logement par tête d'habitant est de 55 fr. dans le quartier de la Gare, de 67 à Belleville, de 75 à la Villette, de 159 aux Batignolles, de 180 aux Halles, de 434 à Monceau, de 677 à l'Europe, de 699 à la Madeleine, de 1025 aux Champs-Élysées.

Certains quartiers excentriques ont progressé dans de fortes proportions tandis que d'autres restaient stationnaires.

Dans le XVII^e arrondissement le quartier de la plaine Monceau qui comprend actuellement plus de 1 287 maisons, passe de 1 million 1/2 en 1862, à 4 1/2 en 1878 et à 16 en 1890 ; le revenu moyen y est de 7 p. 100. Dans le XVIII^e, Clignancourt franchit les étapes de 5 1/2 à 8, puis à 15 ; tandis que le quartier des Halles

(II^e arrondissement) au cœur du Paris-commercial, se cote 14, 16 puis 17, au taux de 8 p. 100.

Enfin, il est un fait extraordinaire, constaté par les statistiques de l'assiette de l'impôt et sur lequel il faut insister, c'est que depuis trente ans, de 1864 à 1894, sur les 85 000 immeubles de Paris, plus de la moitié, environ 43 000, ont été construits sur des terrains vagues ou, dans les vieux quartiers, démolis et reconstruits à neuf.

* * *

Si, maintenant, en quittant ces lumineux travaux du service des contributions directes, nous remontons le cours des âges en cherchant à fixer les prix analogues avec une égale précision, il semble que nous marchions dans la nuit et nous n'avancions que péniblement sur un terrain ingrat. Tout d'abord il faut renoncer aux moyennes et se limiter à des cas particuliers ; j'en ai noté quelques centaines, il en faudrait des milliers.

Voici, par arrondissement, les documents que j'ai examinés et qui peuvent, à des points de vue variés, attirer votre attention et peut-être la retenir pour vous engager personnellement à des études plus approfondies.

I^{er} ARRONDISSEMENT.

A. — *Maison et dépendances d'une superficie de 488 mètres, rue de Valois n° 18 et rue Baillif, n° 7.*

C'était la dot d'une dame Horry, mariée à Bazire de Longueville; son fils unique la vendit, le 18 ventôse an III, pour le prix de	200 000 livres.
Vente par les héritiers de l'acquéreur, le 4 juillet 1835, prix.	150 000 fr.
Vente par les héritiers du second acquéreur, par adjudication du 10 avril 1878, prix	230 000 fr.
Vente par licitation du 14 août 1886, et adjudication à un co-licitant pour.	200 050 fr.
Enfin, vente, par ce co-licitant, le 24 mars 1892, prix	210 100 fr.

Voilà donc un immeuble important, au centre de l'activité parisienne, entre la Banque et le Palais-Royal, qui, depuis un siècle, n'a pas varié de valeur.

Est-ce à cause du petit nombre des mutations, une tous les vingt ans en moyenne, et parce que les ventes n'étaient point le résultat du jeu normal de l'offre et de la demande, mais la conséquence de liquidation entre co-héritiers ? Cependant, il n'y a pas eu, comme dans la plupart des cas, cette précipitation qui déprécie la valeur offerte. L'adjudication de 1878 liquidait une succession ouverte en 1871, et celle d'août 1886, une succession ouverte en mai 1884.

Pour élucider la question, au cas où la maison aurait été exploitée par location, il faudrait comparer les prix de location en l'an III, en 1835, en 1886 et en 1892.

B. — *Propriété entre la place Vendôme, n° 5, et la rue Saint-Honoré, n° 360, de 535 mètres.*

Dépendait de la succession d'Étienne Letexier de Menneton et avait été attribuée, par un partage du 18 mars 1777, à Étienne de Durfort.

*

Celui-ci la vendit, le 22 février 1788, pour le prix payé comptant de . . .	40 000 livres.
Vente du 13 vendémiaire an VII.	60 000 fr.
Partage entre la famille de Bézieu-Desprez, du 13 octobre 1818, estimation.	200 000 fr.
Partage entre la famille Desprez-Lottin, du 22 mai 1833, estimation . . .	253 650 fr.
Successions Duhil de Benazé et Aulnette du Vantenet, vente du 19 avril 1894, prix.	901 000 fr.

Depuis l'an VII, cet immeuble est resté dans la même famille et pourtant sa valeur relative, puisqu'il s'agit de simples estimations entre propriétaires indivis, a monté de 60 000 fr. à 901 000 fr.

C. — *Hôtel, rue des Capucines, n° 16, entre cour et jardin; 1647 mètres.*

Par sentence du Châtelet du 26 mai 1745, le terrain fut vendu par Legendre d'Arménie à Fillion de Villemer pour.	45 100 livres.
Les acquéreurs firent construire et leurs enfants (1) vendirent le tout les 2 septembre et 22 décembre 1773 à Jean de Borda.	Prix inconnu.
L'immeuble appartenant successivement aux familles d'Abbadie, d'Etchegoyen et de Beaudenon de Lamaze (2) en vertu des titres ci-après :	
Vente du 5 septembre 1818, prix.	215 000 fr.
Licitation du 16 avril 1842, prix.	325 600 fr.
Partage du 28 décembre 1882, estimation.	800 056 fr.
Vente à la Société immobilière des Capucines, du 4 mai 1894.	1 100 050 fr.

D. — *Maison, rue Cambon, n° 24 (trois corps de bâtiments avec cour et jardin) 741 mètres.*

François Castanier vendit, le 18 avril 1731, à Catherine Tanevot, femme de Denis Chomel, 223 toises de terrain (environ 847 mètres, à 34 ^f 50 le mètre) au prix de	30 221 livres.
Le 2 thermidor an III, Michel Tanevot acquit le même terrain pour 2 030 000 livres en assignats.	Mémoire.
Le 7 ventôse an XI, l'un de ses huit héritiers vendit sa part pour	13 000 fr.
Le 4 août 1836, acquisition du reste, soit des 7/8 ^{es} , pour.	240 000 fr.
La maison est démolie.	
Le 30 juin 1837, André-Jean-Joseph Périer, banquier à Paris, achète le terrain (165 fr. 18 le mètre), au prix de.	120 791 fr.
Le 24 février 1863, M ^{me} de Marcieu, marquise de Bourdaille, achète la maison (743 fr. 59 le mètre), telle qu'elle existe, pour	550 000 fr.
Le 20 juin 1892, l'un des propriétaires indivis vend sa part, 1/16, pour . (Ce qui aurait produit pour le tout un prix de 912 000 fr.)	57 000 fr.
Le 14 janvier 1893, vente en bloc, y compris la part vendue en 1892 et non encore payée, prix	510 050 fr.

E. — *Maison, rue Croix-des-Petits-Champs, n° 27; 827 mètres.*

Appartenait à Élisabeth Descepeaux de Beaupréau, femme de Nicolas de la Tour d'Auvergne, de qui elle arriva, par un partage du 21 septembre 1769, aux mains d'Élisabeth Duché.

(1) Camille Fillion de Villemer, qui fut receveur général des finances de la généralité de Paris, et Française, qui épousa le comte de Saint-Séverin d'Aragon.

(2) La dame Élisabeth Couteau de Laneuville, veuve en premières noces de Jacques Beaudenon de Lamaze, épousa Charles-Victor Prevost, vicomte d'Arincourt.

Vendue par adjudication, le 9 avril 1811, par la dame de Beaupréau, veuve
d'Henri Bouchard d'Esparbès de Lussan, pour le prix de 122 000 fr.
Elle a été revendue par les héritiers de l'acquéreur, le 9 mai 1894, pour 400 000 fr.

F. — *Maison, rue Jean-Jacques-Rousseau, n° 6; 105 mètres.*

Cette maison, qui appartenait à la famille de Romain Fortier, d'après un titre de 1692, passa à la famille Fressaud en 1704, à la famille de Claude Berger en 1716 et fut vendue par ses héritiers le 29 novembre 1724, à J.-B. Ruelle, qui en fit donation à Michel Ruelle, par contrat du 19 juin 1773, et celui-ci la vendit à Dominique Thibaudin, par acte du 9 janvier 1788.

Ce n'est qu'à partir des mutations qui ont suivi que les prix sont indiqués :

Jugement d'adjudication du 15 prairial an III, prix <i>en assignats</i>	166 050 livres.
Vente du 5 avril 1810	45 500 fr.
Vente du 16 décembre 1812.	46 000 fr.
Adjudication du 5 novembre 1850.	49 100 fr.
Adjudication du 30 avril 1879	116 000 fr.
Adjudication du 16 mai 1893	116 000 fr.
Vente du 26 juillet 1893	135 000 fr.

Ainsi cet immeuble, qui a passé par treize mains seulement depuis deux siècles, n'a pas sensiblement augmenté de prix, car, en raison de la valeur relative du signe monétaire en 1810 et en 1879, il ne semble pas que l'écart réel soit bien considérable.

L'immeuble acquiert, il est vrai, de 1850 à 1879, une plus-value de 100 p. 100; mais la cause en est connue, c'est la conséquence des grands travaux publics qui ont dégagé les abords de cette rue et en ont fait une voie d'accès à des centres d'affaires comme les Halles et l'Hôtel des Postes.

Les adjudications de 1879 et de 1893 visent des co-licitants et n'assignent à l'immeuble qu'une valeur relative qui se transforme, à quelques semaines de distance, en une valeur vénale absolue par le fait de l'acquisition par un étranger.

Ici encore, pour donner à cet historique une précision satisfaisante, il faudrait, à l'aide de recherches longues et minutieuses dans les archives de l'Enregistrement et les minutes notariales, retrouver la trace des baux, s'il en existe, et constater les prix de location à différentes époques. On obtiendrait ainsi un double contrôle.

II° ARRONDISSEMENT.

A. — *Maison, rue Gaillon, n° 10 (ancien n° 12); contenance superficielle : 543 mètres. Actuellement le siège de l'Association des Dames françaises (la Croix-Rouge).*

La rue Gaillon avait été bâtie vers le milieu du XVIII^e siècle par un syndicat de Fermiers généraux sur les jardins qui joignaient, d'une part, le quartier populeux de la Butte des Moulins, de l'autre l'hôtel du duc d'Antin, devenu depuis celui du duc de Richelieu et dont il ne reste qu'un débris, le pavillon de Hanovre. Plusieurs de ces hôtels, notamment du côté des numéros pairs, furent construits sur le même plan et le même type et ont conservé ce caractère d'ampleur bourgeoise qui ne laisse pas d'avoir quelque grandeur.

Saisis sur les émigrés à l'époque révolutionnaire, ils tombèrent dans le domaine de l'État et furent aliénés sous diverses formes au profit du Trésor public.

L'hôtel n° 10 fut l'un des immeubles mis en loterie en exécution du décret de la Convention du 29 germinal an III.

C'était la première loterie nationale. Il fut gagné par le premier numéro sortant, n° 446 001, dont le porteur était Adolphe Siemsen, propriétaire, demeurant à Paris, rue Saint-Marc, n° 14.

A la suite de divers incidents, l'hôtel fut adjugé par contrat passé devant M ^e Tiron, notaire à Paris, le 11 frimaire an XI, à Charles Guichard de Mareil, pour	64 000 fr.
Il demeura dans la même famille et ses collatéraux, depuis le décès de l'acquéreur, le 4 mai 1845, et changea de mains d'après les successions ouvertes, en 1865, en 1873. en 1875 (Lemarie, etc.), jusqu'à la vente par licitation devant le Tribunal civil de la Seine, le 18 mai 1876, pour le prix de	274 000 fr.

B. — *L'hôtel contigu au précédent, n° 12; 495 mètres.*

Appartenait, dans l'origine, à Antoine-Henri Pajot du Bouchet, qui s'en était rendu acquéreur à l'audience des criées du Châtelet de Paris, suivant sentence du 10 septembre 1766, pour le prix de	30 000 livres.
Une liquidation notariée du 20 mars 1773 l'attribua à Jacques-Christophe-Louis Auger de Montyon-Chambry, dont Pajot du Bouchet était l'oncle maternel.	Sans évaluation.
Montyon émigra et ses biens furent mis sous le sequestre; toutefois, il ne semble pas que le sequestre ait été maintenu, car on trouve, à la date du 19 pluviôse an VI, un jugement d'adjudication confirmé par des lettres de ratification du 9 thermidor an VI, à la requête des héritiers de Marguerite Bigot de la Touanne, veuve de Louis Auger Montyon-Chambry, émigre.	
L'adjudicataire était ce même Adolphe Siemsen qui avait, en l'an III, gagné à la loterie l'hôtel contigu; il paya celui-ci presque le même prix que l'autre devait être vendu en l'an XI	60 100 fr.
Il passe successivement entre les mains de 10 nouveaux possesseurs, parmi lesquels la veuve du comte Charles d'Argout; et sa valeur vénale augmente à chaque mutation :	
Vente du 8 prairial an VIII.	64 400 fr.
Vente du 20 mai 1813	125 000 fr.
Vente du 17 novembre 1824.	160 000 fr.
Vente du 14 juin 1836	165 000 fr.
Vente du 24 décembre 1844	191 000 fr.
Jugement d'adjudication du Tribunal civil de la Seine du 28 avril 1880. .	358 000 fr.

En 1894, le prix de location de cet immeuble était (pour 5 locataires) de 31 950 fr., près de 9 p. 100. C'est là que furent installées avec une méthode nouvelle, du 22 juin 1892 au 10 septembre 1894, les archives du 1^{er} bureau des hypothèques de la Seine.

Je m'arrête ici, pour ne point lasser votre attention, quoique j'eusse à vous citer dans le 3^e arrondissement, par exemple, quelques immeubles intéressants, tels que l'hôtel Hérouet et le Carnavalet, qui feront, si vous le voulez bien, le sujet d'une autre lecture.

Pour me résumer, j'estime qu'il est impossible d'improviser un travail de cette nature qui, pour acquérir une valeur scientifique, doit être conduit avec méthode et longueur de temps.

Après avoir réuni pour chaque arrondissement quelques centaines de documents, il serait nécessaire de contrôler les prix de vente ou les estimations des partages

en relevant pour chacun des immeubles visés le plus grand nombre possible de prix de location, d'après les baux et les inventaires (1). Cela fait, on pourrait avec ces éléments dresser des tableaux et des graphiques, en éliminant, pour se préserver de l'erreur forcée que produisent les moyennes, les propriétés dont la plus-value provient de causes exceptionnelles, ouverture de voies directes, construction de bâtiments publics, immixtion de syndicats fonciers ou d'entreprises de spéculation, etc., de façon à ne conserver comme termes de comparaison que les immeubles d'une catégorie normale, ceux dont la valeur progressive ne peut être due qu'au progrès économique continu et à la hausse des objets d'échange en général.

Un des éléments dont il faudrait tenir compte dans ce travail serait la dette hypothécaire. Le Crédit foncier à lui seul, depuis 1853, jusqu'au 31 décembre 1893, a consenti à des particuliers, dans les 20 arrondissements de Paris, 26420 prêts pour un total de 2 milliards 254 millions de francs. L'examen de cette dette conduirait à voir quelle a été sur la propriété immobilière à Paris l'influence des crises politiques et économiques et si elle a ressenti le contre-coup direct des secousses sociales qui se sont si fréquemment produites dans notre pays.

Sans vouloir préjuger les résultats de cette enquête, on y trouverait peut-être la preuve que si, dans les deux derniers siècles et surtout à l'époque contemporaine, l'un des éléments de la fortune publique a été privilégié, c'est moins le capital proprement dit, qu'il vienne d'héritage ou d'épargne, que le travail personnel de l'individu.

VICTOR DE SAINT-GENIS.

Situation au 1er janvier des années suyvantes.	Nombre des propriétés bâties.				Valeur	
	Maisons.	Usines.	Maisons, annexes d'usines ensemble.	Total des propriétés.	locative	vénale
					réelle.	approximative.
Francs.						
1889 . . .	80526	896	1902	83324	773995959	11 015 151 700
1890 . . .	81291	885	1907	84083	782409422	12 milliards.
1894 . . .	83007	875	1930	85812	819559423	13 milliards.

Locaux vacants à Paris à la date du 15 janvier 1890.

Nombre des locaux			Valeur locative des locaux		
consacrés au commerce et à l'industrie.	affectés à l'habitation.	total.	consacrés au commerce et à l'industrie.	affectés à l'habitation.	total.
Francs.					
11397	37447	48844	15950443	24166230	40116673

En 1890, les 81 291 maisons se subdivisent en 810 468 locaux servant à l'habitation, sur lesquels 37 447 étaient restés vacants, occasionnant ainsi à leurs propriétaires une perte de revenu de plus de 24 millions de francs.

(1) A l'aide des inventaires, commentés par la biographie des habitants connus ou oubliés de chaque maison, on pourrait aussi reconstituer l'état économique et les habitudes intimes de la société parisienne à travers les âges; ce ne serait pas le moins à dédaigner des profits que la statistique apporte à l'histoire.

Situation des propriétés bâties de la ville de Paris au 1^{er} janvier 1889.

ARRONDISSEMENTS.	QUARTIERS.	POPULATION d'après le recensement de 1888.	SUPERFICIE en hectares.	NOMBRE de propriétés bâties.	VALEUR locative réelle en francs.	VALEUR vénale approximative en francs.
I ^{er} .	Saint-Germain-l'Auxerrois, Halles, Palais-Royal, Place Vendôme . . .	68 702	190 »	2 098	50 504 825	748 002 000
II ^e .	Gaillon, Vivienne, Mail, Bonne-Nouvelle	67 157	97,50	2 230	58 613 203	796 927 800
III ^e .	Arts-et-Métiers, Enfants-Rouges, Archives, Sainte-Avoie	85 062	116 »	2 357	35 695 247	482 786 100
IV ^e .	Saint-Merri, Saint-Gervais, Arsenal, Notre-Dame	95 981	156 50	2 413	27 737 328	371 316 400
V ^e .	Saint-Victor, Jardin-des-Plantes, Val-de-Grâce, Sorbonne	113 349	219 »	3 118	27 505 616	376 675 100
VI ^e .	Monnaie, Odeon, Notre-Dame-des-Champs, Saint-Germain-des-Prés	94 970	211 »	2 735	35 375 185	499 232 000
VII ^e .	Saint-Thomas-d'Aquin, Invalides, Ecole-Militaire, Gros-Caillon	88 471	403 »	2 517	35 021 421	564 185 900
VIII ^e .	Champs-Élysées, Roule, Madeleine, Europe	95 529	381 09	3 501	88 223 164	1 497 943 500
IX ^e .	Saint-Georges, Chaussée-d'Antin, Faub.-Montmartre Rochechouart	112 202	213 »	3 542	85 285 637	1 229 848 400
X ^e .	Saint-Vincent-de-Paul, Saint-Denis, Saint-Martin, Hôpital Saint-Louis	146 136	286 »	3 794	53 152 154	774 246 200
XI ^e .	Folies-Méricourt, Saint-Ambroise, Roquette, Sainte-Marguerite	202 170	361 »	5 760	47 150 246	572 751 600
XII ^e .	Bel-Air, Picpus, Bercy, Quinze-Vingts	106 296	568 »	4 909	28 726 277	313 400 700
XIII ^e .	Salpêtrière, Gare, Maison-Blanche, Croulebarbe	102 231	625 »	4 653	15 167 272	188 824 700
XIV ^e .	Montparnasse, Sauté, Montrouge, Plaisance	99 730	464 »	5 115	16 353 465	198 700 600
XV ^e .	Saint-Lambert, Necker, Grenelle, Javel	108 718	721 »	5 826	17 755 914	228 345 100
XVI ^e .	Antaül, Muette, Porte-Dauphine, Bassins	75 500	709 »	5 261	35 357 915	612 254 600
XVII ^e .	Les Ternes, Plaine-Monceau, Batignolles, Épinettes	153 519	445 »	6 276	45 354 125	649 080 500
XVIII ^e .	Grandes-Carières, Clignancourt, Goutte-d'Or, La Chapelle	193 524	519 »	6 725	34 537 989	428 350 500
XIX ^e .	La Villette, Pont-de-Flandre, Améri-que, Combat	118 808	566 »	4 329	20 969 577	278 301 400
XX ^e .	Belleville, Saint-Fargeau, Père-Lachaise, Charonne	132 887	521 »	6 165	15 604 399	173 978 600
		2 260 945	7 802,09	83 324	773 995 959	11 015 151 700