

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

TOUSSAINT LOUA

Les graphiques du livre foncier de Paris

Journal de la société statistique de Paris, tome 44 (1903), p. 205-219

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1903__44__205_0

© Société de statistique de Paris, 1903, 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.

LES GRAPHIQUES DU LIVRE FONCIER DE PARIS.

AVANT-PROPOS.

M. Albert Fontaine, directeur du cadastre municipal, vient de publier, avec la collaboration de différents Services de la Ville, le deuxième volume du *Livre foncier de Paris*.

Le premier, datant de la fin de 1901, comprenait tout ce qui est relatif à la valeur locative des maisons et usines, ainsi qu'un certain nombre de tableaux sur les forces contributives, le mouvement des constructions durant les vingt-neuf dernières années et les variations des loyers dans la dernière période décennale.

Dans la seconde partie, celle qui vient de paraître, on a inséré tous les éléments concernant la valeur en capital des propriétés bâties ou non bâties et une suite de tableaux donnant les renseignements les plus complets sur la superficie des immeubles publics et privés, et de la voie publique.

Ajoutons que cet ouvrage est complété par d'autres indications non moins importantes sur l'éclairage, les plantations, les vidanges et les égouts, le service des eaux, les moyens de transport, le mouvement des voyageurs et des marchandises, etc. ; le tout se terminant par une appréciation toute nouvelle du revenu moyen d'un ménage dans chacun des quatre-vingts quartiers de Paris.

Trente-six graphiques illustrent ce superbe volume. Ces graphiques nous ont tellement séduit par leur ingéniosité et leur clarté que nous avons entrepris de les commenter, un à un, et d'en faire ressortir les conséquences les plus remarquables.

C'est cette étude que nous offrons à la Société de statistique de Paris. Puisse-t-elle l'intéresser autant que nous souhaitons qu'elle plaise aux nombreux amis de notre belle Capitale !

GRAPHIQUES N^{os} 1 ET 2.

VALEUR EN CAPITAL DES PROPRIÉTÉS BATIES ET NON BATIES.

On évalue à 14 milliards la valeur en capital des propriétés de Paris, dont moitié pour le sol, et autant pour les constructions. Par suite, la valeur moyenne d'une propriété parisienne se trouve portée à 171 978 fr.

La valeur moyenne la plus élevée s'applique au quartier de la Chaussée-d'Antin, 660 635 fr., et la plus faible au quartier Saint-Fargeau, 31 408 fr.

Cette valeur dépasse 400 000 fr. dans les quartiers suivants :

Dans le IX^e arrondissement : la Chaussée-d'Antin, 660 586.

Dans le II^e : Gaillon, 652 535, et Vivienne, 565 815.

Dans le VIII^e : les Champs-Élysées, 652 130 ; la Madeleine, 626 745 ; le Roule, 603 181 ; Europe, 520 388.

Sur la rive gauche, il n'y a qu'un quartier qui dépasse 400 000 fr., les Invalides, 408 740 fr.

Dans toute la périphérie de Paris, la valeur moyenne de la propriété est relativement faible. Il n'y a guère à excepter que le quartier du Pont-de-Flandre, à l'est, et

vers l'ouest la Plaine Monceau, quartier neuf, dont la valeur dépasse celle des Batignolles et des Ternes qui l'entourent, et trois quartiers du XVI^e arrondissement, Chaillot, la Porte-Dauphine et la Muette. A Auteuil cette valeur n'est que 110 214 fr.

GRAPHIQUE N° 3.

PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ DE TERRAIN DES IMMEUBLES PARTICULIERS.

Le prix moyen du mètre carré de terrain à Paris est évalué à 174 fr.

Le prix moyen le plus faible : quartier Saint-Fargeau . . .	24 fr.
— le plus élevé — Gaillon	1 041

Il nous suffira de citer les quartiers où le prix du mètre dépasse 500 fr. :

Dans le IX^e arrondissement : Chaussée-d'Antin, 813 ; Faubourg-Montmartre, 623.

Dans le VIII^e : Madeleine, 617 ; Champs-Élysées, 533.

Dans le II^e : Vivienne, 847 ; Mail, 674 ; Bonnes-Nouvelles, 599.

Dans le I^{er} : Palais-Royal, 931 ; Halles, 750 ; Place Vendôme, 702 ; Saint-Germain-l'Auxerrois, 686.

Comme on pouvait le prévoir par le précédent graphique, le prix du terrain dans le quartier neuf de la place Monceau (285 fr.) l'emporte sur celui de ses voisins, les Batignolles (199) et les Ternes (224).

Enfin, en ce qui concerne la rive gauche, le prix le plus fort appartient à l'Odéon (339 fr.). Ajoutons que dans le VII^e arrondissement, le prix du mètre au quartier des Invalides (259) dépasse à peine celui du Gros-Cailou (215) où l'on vient de construire une ville nouvelle.

GRAPHIQUE N° 4.

NOMBRE DES PROPRIÉTÉS BATIES CLASSÉES D'APRÈS LEUR VALEUR EN CAPITAL.

Les immeubles dont la valeur en capital a été évaluée sont, dans le graphique qui nous occupe, classés en 26 subdivisions que nous nous bornons, faute de place, à réduire aux 6 suivantes :

De 1 à 10 000.	10 430
De 10 000 à 100 000.	33 650
De 100 000 à 500 000.	30 593
De 500 000 à 1 million	4 216
De 1 à 2 millions	1 067
De 2 à 5 —	304
Au-dessus de 5 millions.	55
	<hr/>
	80 315

D'où il résulte que plus du dixième des immeubles de Paris (13 p. 100) ont une valeur en capital de moins de 10 000 fr., que plus de la moitié (56 p. 100) ne dépassent pas 100 000 fr. et plus de 9 dixièmes (93 p. 100), moins de 500 000 fr., tandis que le nombre des propriétés d'un prix supérieur ne dépasse qu'à peine 5 000, et qu'on n'en compte que 1 426 au-dessus de ce chiffre, et encore n'y a-t-il dans cette catégorie que 1 426 immeubles qui dépassent le million et 55 seulement plus de 5 millions. Il faut en conclure que s'il y a des milliardaires à Paris, ils sont,

dans tous les cas, moins nombreux qu'on ne le pense, d'autant plus que sur ces 55 immeubles il y en a un certain nombre qui appartiennent à des associations et à de grandes compagnies.

GRAPHIQUES N^o 5 ET 6.

DÉCOMPOSITION DE LA SURFACE TOTALE DE PARIS, IMMEUBLES PARTICULIERS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS.

La surface totale de Paris est de 7 802 hectares.

On l'a représentée par un cercle, dont les secteurs expriment les diverses subdivisions. Ces subdivisions sont traduites en chiffres dans le tableau ci-après :

	Immeubles particuliers.	Établissements publics.
Couverts de constructions	2 271,3	358,8
Cours et terrains, et voies privées. . .	1 345,3	738,7
Jardins	641,2	259,1
	<u>4 257,8</u>	<u>1 356,6</u>
Total	5 614,4	
Seine	220,0	
Voie publique et enceinte militaire.	1 967,6	
Total général.	<u>7 802,0</u>	

On conclut de ce tableau que, sur 100 hectares, la propriété bâtie ou non bâtie en occupe 72, et la voie publique, y compris la Seine et les fortifications, 28.

En ne considérant que les terrains bâtis ou non, la part des immeubles particuliers est de 76 p. 100, et celle des établissements publics de 24.

Ajoutons que, tandis que, dans les terrains privés, les constructions entrent pour 53 p. 100 et la partie non bâtie pour 47, la proportion est renversée pour les établissements publics, où les terrains bâtis ressortent à 26 et les terrains non bâtis à 74 p. 100.

Disons, enfin, que les établissements publics ont proportionnellement plus de jardins que les immeubles privés.

GRAPHIQUE N^o 7.

SURFACES COUVERTES DE CONSTRUCTIONS CLASSÉES D'APRÈS LE NOMBRE DES ÉTAGES.

Les 76 516 immeubles sur lesquels porte cette statistique comprennent 296 152 bâtiments qui se subdivisent comme il suit d'après le nombre des étages :

	Nombre des bâtimens.	Superficie.	
		— Hectares.	— Mètres carrés.
De 5 étages et plus.	28 450	515	481
De 4 —	18 240	266	145
De 3 —	17 502	238	136
De 2 —	23 510	304	130
De 1 —	51 981	473	82
N'ayant qu'un rez-de-chaussée	106 648	454	43
Hangars et ateliers	27 438	313	114
Cours couvertes	22 383	67	30
	<u>296 152</u>	<u>2 630</u>	<u>89</u>

Le diagramme qui nous occupe est établi par quartier ; sans entrer dans plus de détails, contentons-nous de dire, ce que du reste on pouvait prévoir *a priori*, que les constructions élevées se trouvent concentrées dans les quartiers du centre, et les constructions basses dans les arrondissements excentriques, et principalement dans le XX^e.

GRAPHIQUES N^o 8, 9 ET 10.

SURFACE DES PROPRIÉTÉS PAR QUARTIER.

Le graphique n^o 9 où les résultats par quartier sont compris dans deux planches est la reproduction détaillée des tableaux n^{os} 5 et 6.

Les surfaces divisionnaires dépendant dans chaque quartier de la superficie totale du quartier, nous nous bornerons à mentionner que les quartiers dont la surface est la plus étendue sont, en première ligne, Plaisance dans le XIV^e arrondissement, la Muette, Porte-Dauphine et Chaillot dans le XVI^e ; Amérique et la Villette dans le XIX^e.

En général, les superficies totales sont généralement faibles dans les dix premiers arrondissements et élevées dans les dix derniers.

C'est ce que confirme le graphique n^o 9, où il est constaté que, pour une surface moyenne de 562 mètres pour l'ensemble de Paris, la superficie est de 1 618 mètres au Pont-de-Flandre (IX^e), de 1 131 à Javel (XV^e).

Dans le dixième graphique, la décomposition des surfaces est représentée pour chaque arrondissement par des cercles proportionnels divisés en secteurs. Nous nous contenterons de faire remarquer que les jardins dominent dans la plupart des arrondissements excentriques, le XVI^e, le XV^e, le XX^e et le XIX^e.

Dans le centre de Paris, on trouve une assez grande étendue de jardins, dans le I^{er}, le VIII^e, sur la rive droite ; le VI^e, le VII^e et le V^e sur la rive gauche. Dans ces jardins figurent, comme on sait, les Champs-Élysées, les Tuileries, le Luxembourg et le Jardin des plantes. Ajoutons que dans tous les quartiers il y a des squares dont les plus importants sont le Parc Monceau, les Buttes Chaumont et le Parc de Montsouris.

GRAPHIQUES N^{os} 11, 12, 13.

ÉTAT DE LA CHAUSSÉE DES VOIES PUBLIQUES DE PARIS.
(1872—1901)

En 1901, l'état de la chaussée comportait en surfaces les résultats ci-après :

Chaussées.	Mètres carrés.	Trottoirs.	Mètres carrés.
Réglementaires . . .	9 075 280	Entretenus par la ville .	6 566 497
Voies de terre . . .	101 702	Par les riverains . . .	543 565
	<hr/> 9 176 982		<hr/> 7 110 062

D'où il résulte que les trottoirs occupent les quarante-trois centièmes de la voie publique.

De 1872 à 1901 la surface des chaussées réglementaires s'est accrue de 7 712 000 à 9 075 000 mètres, tandis que les chaussées défectueuses sont descendues de 404 000 à 102 000 mètres.

Par nature de revêtement les chaussées réglementaires se subdivisent en 1901 comme il suit :

Asphalte	408 224 mètres carrés.
Pavage en bois	1 685 712 —
Empièrrement	1 250 332 —
Pavage en pierres.	5 724 012 —

A partir de 1872, la surface pavée en pierres est restée à peu près stationnaire, aussi bien que celle en asphalte. Leur accroissement s'est fait aux dépens des chaussées empièrrées dont la surface diminue sensiblement.

Seules, les chaussées en bois, dont l'apparition date de 1884, sont en incessant progrès. De 281 000 elles ont monté à 1 686 000 mètres. Ce pavage paraît devoir être celui de nos plus belles chaussées.

Le graphique n° 13 nous fait enfin savoir que la grande majorité des trottoirs sont en bitume ; il y a de plus les contre-allées sablées et les trottoirs en granit ; ces derniers semblent être en voie d'augmentation. Ce sont d'ailleurs les plus solides.

GRAPHIQUE N° 14.

PLANTATIONS D'ALIGNEMENT A PARIS DE 1872 à 1901.

En 1901 on a compté à Paris 86 012 arbres d'alignement desservant 266 kilomètres de voies. La dépense d'entretien de ces arbres a été de 328 769 fr., la dépense d'entretien d'un arbre revient donc, en moyenne, à 38 fr.

Dans le cours de la longue période que nous embrassons, le nombre des arbres est resté, à mille près, à peu près stationnaire, et, contrairement à ce qu'on a pu penser, leur plantation a quelque peu augmenté dans les années d'Exposition universelle.

On remarque beaucoup d'oscillations dans le montant annuel des frais d'entretien, ils n'en ont pas moins progressé de 1872 (190 000 fr.) à 1901, où leur chiffre est, comme on l'a vu, de 328 769 fr.

Il est à croire que l'augmentation signalée tient moins au nombre des arbres plantés qu'à leur qualité et à leur grosseur. On ne plante plus guère en effet que des sujets de pleine venue, ce qui exige un outillage perfectionné et partant plus coûteux.

GRAPHIQUES N° 15 ET 16.

ZONES DE DISTRIBUTION DES EAUX DE RIVIÈRE ET DES EAUX DE SOURCE.

A cet égard nous nous bornerons à indiquer l'altitude des réservoirs de distribution, pour chacune de ces catégories :

Eaux de rivière.		Mètres.	Eaux de source.		Mètres.	
Ourcq.	(Bassin de la Villette . . .	52,00	Vanne et Loing. —	Réservoir de Montrouge .	79,81	
	(*) Réservoir des Batles-Chaumont.	96,31		Dhuis. }	Réservoir de Ménilmontant .	107,50
Marne.	(Réservoir de Ménilmontant.	100,20	(*) — de Belleville. . .		134,10	
	(*) Réservoir de Belleville. . .	131,00	Avre . }	(Réservoir de Saint-Cloud. .	107,00	
	Réservoir de Charonne . .	80,73		(*) — de Montmartre. .	136,20	
Seine .	— de Passy.	71,95 et 75,33	}	— de Villejuif	75,33	
	(*) — de Montmartre .	127,30				
	(*) — de Villejuif. . .	89,00				
	(*) — de Gentilly. . .	82,10				
	(*) — du Pantheon. . .	64,24				

NOTA. — Les astérisques (*) représentent les réservoirs relevés à une plus haute altitude, pour satisfaire aux besoins de certains quartiers.

GRAPHIQUES N^o 17 ET 18.

DÉVELOPPEMENT DE LA CANALISATION DE 1876 A 1900 ET DU NOMBRE DES APPAREILS PUBLICS DE 1880 A 1901.

La canalisation des eaux s'opère par des conduites dont le diamètre varie de 0^m,06 à 1^m,50.

Les plus répandues sont celles de 10 centimètres, leur étendue varie de 800 à 1 500 kilomètres; viennent ensuite les conduites de 15 centimètres qui vont de 100 à 200 seulement, quant aux plus grosses conduites, leur longueur a varié, pendant le même temps, de 25 à 100 kilomètres.

Le graphique n^o 18, qui fait connaître le développement du nombre des appareils publics, permet de constater que si le nombre des fontaines publiques, des urinoirs et des bornes-fontaines est resté stationnaire, le nombre des bouches d'incendie a plus que vingtuplé, en même temps que les appareils de lavage et d'arrosage, qui sont d'ailleurs les plus nombreux, ont passé de 11 000 à plus de 15 000.

En somme, les appareils de toute nature qui étaient en 1880 de 14 500 sont actuellement de 27 500. On voit que leur nombre a presque doublé.

GRAPHIQUE N^o 19.

CONSOMMATION JOURNALIÈRE DES EAUX DE 1871 A 1901.

La consommation moyenne actuelle des eaux à Paris est :

En eaux de source, de . . .	225 730 mètres cubes.
— de rivière	456 396 —
	<u>682 126</u> soit 271 litres par habitant.

En 1871, la consommation par tête n'était que de	95 litres.
En 1875, au moment de l'arrivée de la Vanne, de	141 —
En 1893, — — de l'Avre, de	206 —
Enfin, en 1901, — — du Loing, de	271 —

On voit qu'en trente ans la consommation, par habitant, a presque triplé, et pourtant elle est encore loin de suffire aux besoins.

GRAPHIQUES N^o 20, 21 ET 22.

VIDANGES.

Les différents systèmes de vidanges en usage à Paris au 1^{er} janvier 1901 sont les fosses fixes, les appareils diviseurs et les fosses mobiles. Ces systèmes devront dans un avenir peu éloigné être remplacés par le tout à l'égout. De grands efforts ont été tentés en ce sens, et voici les résultats acquis aujourd'hui :

	Fosses fixes	Appareils diviseurs.	Fosses mobiles.
Fosses en service au 1 ^{er} janvier 1895. . .	63 437	34 718	16 103
Diminution au 1 ^{er} janvier 1901	11 937	12 816	3 853
Reste.	<u>51 500</u>	<u>21 902</u>	<u>12 250</u>

La diminution totale qui porte sur 28 606 immeubles est compensée en partie

par l'augmentation des écoulements directs, dont le but est d'assainir Paris, en même temps que son fleuve, hélas ! encore si contaminé.

Écoulements directs.

Immeubles desservis au 1 ^{er} janvier 1895 . . .	5 444
Augmentation au 1 ^{er} janvier 1901	17 611
	<hr/>
	23 055

Il reste à desservir 71 468 immeubles, pour obtenir un résultat complet. Par quartier, c'est dans la plaine Monceau, Chaillot, le Gros-Caillou, et les divers quartiers des XVI^e et VIII^e arrondissements que ce système fonctionne avec le plus d'intensité.

Cela doit être attribué au grand nombre de constructions nouvelles qu'on élève dans ces quartiers, et qui toutes ou presque toutes ont été établies en vue de cette transformation.

GRAPHIQUE N° 23.

ÉGOUTS. — NOMBRE DE KILOMÈTRES D'ÉGOUTS DE LA VILLE DE PARIS DE 1800 A 1901.

La longueur des égouts est actuellement de 1 181 kilomètres.

En 1800 (dernière année du XVIII^e siècle), on n'en comptait que 35; et en 1832, au moment du choléra, il n'y en avait encore que 45. Jusqu'en 1860, où a eu lieu l'annexion de la banlieue, le parcours des égouts a varié de 45 à 175. C'est alors qu'a commencé l'exécution du programme Belgrand. Le progrès est dès lors incessant, car, de 235, nous arrivons, par bonds successifs, au chiffre actuel de 1 181 kilomètres, soit 295 lieues.

Pour être complet, il faudrait tenir compte de la dimension croissante de ces ouvrages dont quelques-uns sont des constructions de premier ordre, mais notre diagramme est muet sur ce point.

GRAPHIQUES N° 24 ET 25.

BALAYAGE DES VOIES PUBLIQUES ET ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES DE 1872 A 1901.

En ce qui concerne le balayage, les recettes totales se sont élevées de 1 006 000 à 3 606 000 fr., en oscillant autour de 3 millions de 1874 à 1898, pour s'élever à 3 millions et demi dans les trois dernières années.

Pendant ce temps-là les dépenses totales qui n'étaient en 1872 que de 4 millions de francs s'élèvent aujourd'hui à 10 millions 1/2. Dans ces dépenses, celles qui concernent les ouvriers ont varié de 2 millions 1/2 à un peu plus de 6 millions. Il faut noter que ce n'est qu'à partir de 1893 que ces dépenses sont devenues relativement considérables.

Les surfaces balayées se sont naturellement accrues mais dans une assez faible mesure : 14 millions de mètres carrés en 1872 pour arriver en 1901 à un peu plus de 16 millions.

Le cube des gadoues résultant des ordures ménagères est en progrès constant.

Il avait été de moins d'un million de mètres cubes jusqu'en 1890. Depuis, le million a été dépassé et en 1891 on atteignait 1 095 761.

Les dépenses ont marché dans le même sens, elles s'élèvent aujourd'hui à 3 295 537 fr. Mêmes variations dans le prix de revient de ces matières. Les prix extrêmes sont : 0 fr. 84 c. en 1879, et 3 fr. 01 c. en 1901. La moyenne pour toute la période est de 1 fr. 80 c.

C'est l'introduction des *poubelles* qui a constitué la plus grande amélioration de ce service véritablement hygiénique. Les *poubelles*, comme jadis les *rambuteaux*, maintiennent dans le peuple la mémoire de deux de nos préfets.

GRAPHIQUE N° 26.

ÉCLAIRAGE GÉNÉRAL DE LA VOIE PUBLIQUE. — (HUILE, GAZ, ÉLECTRICITÉ.)
(1872-1901.)

En 1891, la Ville a dépensé pour son éclairage 6 232 569 fr., ainsi répartis :

Gaz.	4 753 449 fr.
Électricité.	1 442 940
Huile.	36 180
	<hr/> 6 232 569 fr.

Pour le gaz, la dépense a dépassé 3 millions jusqu'en 1880, 4 millions de 1881 à 1885, 5 millions de 1886 à 1899 pour descendre en 1900 à 4 988 754 et à 4 753 449 en 1901.

Après divers essais, l'électricité a fait sa première apparition, déjà importante, en 1891, avec une dépense de 368 000 fr., pour atteindre, en 1898, 934 000 fr. ; le million a été dépassé en 1899. En 1900, année de l'Exposition, on est arrivé à 1 240 000 fr. pour aboutir en 1901 à 1 442 940 fr. Cette augmentation a eu lieu, comme l'indiquent les chiffres précédents, aux dépens du gaz.

Quant à l'éclairage à l'huile, il tend à disparaître ; la dépense, qui ressort encore en 1872 à 271 000 fr., n'est plus aujourd'hui que de 36 000 fr.

Le nombre des becs et foyers en service peut être considéré comme à peu près immuable, et il est même depuis quatre ans en voie de diminution. Le nombre de ces appareils est actuellement de 52 689.

Mais cette diminution n'est qu'apparente, les petits foyers ayant été, dans beaucoup de cas, remplacés par des foyers intensifs, et les anciens papillons par les becs Auer.

Aussi, l'intensité horizontale de l'éclairage mesurée au carcel, qui n'était en 1872 que de 37 781 et qui s'est élevée en 1900 à 248 520, a atteint en 1891 le chiffre formidable de 343 254, et ce n'est pas fini, car il nous reste à compter sur l'acétylène et l'alcool, et surtout sur le développement de la lumière électrique.

GRAPHIQUE N° 27.

LONGUEUR DES VOIES FERRÉES DANS PARIS. — 1872 à 1901.

La longueur des voies ferrées est actuellement (en 1902) de 420 kilomètres, ainsi répartis :

Compagnie des Omnibus	197 kilom.
— des Tramways parisiens	124 —
Funiculaire	2 —
Tramways de pénétration	97 —

La Compagnie des omnibus ne comptait en 1872 que 9 kilomètres de voies ferrées ; en 1875, cette longueur s'élevait à 43, en 1878, à 118, pour arriver aujourd'hui à 124 kilomètres ; un relèvement s'est produit en 1892 (138) et s'est poursuivi jusqu'en 1896. Nouveau relèvement en 1897, suivi depuis par un arrêt marqué.

Les deux compagnies de tramways, dont la première apparition date de 1875, ont varié depuis cette année de 30 à 70 kilomètres, par mouvements presque insensibles.

En 1889, les premiers funiculaires sont apparus, leur longueur s'est maintenue à 2 300 mètres.

A ces longueurs sont venues s'ajouter les tramways de pénétration qui n'ont débuté qu'en 1895, mais dont la longueur ne s'est véritablement accrue qu'en 1900, et surtout en 1901 où elle atteint 97 kilomètres, chiffre inférieur de 27 kilomètres seulement à celui des compagnies des tramways parisiens. Ajoutons que ces lignes de pénétration sont généralement défectueuses et que c'est à elles qu'on doit imputer le plus grand nombre des accidents suscités par leur mode mécanique de locomotion.

Quelques-uns de ces accidents sont attribués aux fils souterrains, c'est-à-dire au système des *plots*. Ce système doit être préféré cependant aux trolleys qui gâtent nos rues et qui, cependant, ont réussi à pénétrer, depuis peu, jusqu'au centre de la ville. Mais ce n'est là, affirme-t-on, qu'une mesure purement provisoire.

GRAPHIQUE N° 28.

MOUVEMENT DES VOYAGEURS DANS PARIS DE 1872 A 1900.

Le mouvement des voyageurs à Paris fait chaque année de nouveaux progrès, mais c'est en 1900, au moment de l'Exposition universelle, que ce mouvement a atteint des limites jusqu'alors inconnues.

Voici les résultats détaillés de ce mouvement, pendant cette année exceptionnelle, suivant les divers modes de locomotion :

	Millions de voyageurs.
Omnibus (voitures et tramways)	318 977
Autres tramways (2 compagnies)	103 465
Petite ceinture	38 985
Bateaux parisiens	42 192
Métropolitain (début)	17 656
	<hr/> 521 275

C'est 521 millions de voyageurs, lorsqu'il n'y avait l'année précédente que 427, et au début de la période, en 1872, que 120. Le mouvement a d'ailleurs été continu, n'offrant de *maxima* qu'aux années des grandes Expositions : 1878, 219 millions ; 1889, 321 ; et 1900, dont on a vu plus haut le chiffre.

On peut prévoir, dès à présent, que le métropolitain dont le début a été modeste, mais qui, dès les deux premières années suivantes, entraîne déjà des flots de voya-

geurs, ne tardera pas à bouleverser complètement la répartition établie plus haut. Attendons.

GRAPHIQUE N° 29.

MOUVEMENT DES MARCHANDISES DANS PARIS DE 1872 A 1900.

En 1900, le mouvement des marchandises dans Paris a été de 18 461 000 tonnes, ainsi réparties :

	Entrée.	Sortie.	Total.	Pour 100.
Dans les gares	7 130	2 630	9 760	53
Sur les canaux	2 323	1 093	3 416	18
Sur la Seine.	3 794	1 491	5 285	29
	<hr/> 13 247	<hr/> 5 214	<hr/> 18 461	<hr/> 100

On voit qu'il entre à Paris beaucoup plus de marchandises qu'il n'en sort ; la proportion est de 72 à 28 ; dans le tonnage total, plus de la moitié appartient aux chemins de fer.

Le mouvement commercial le plus intense a eu lieu dans les deux années qui ont précédé l'Exposition, dont elles ont assuré les préparatifs.

Ce mouvement a d'ailleurs été continu, il s'est élevé dans la période envisagée de 8 492 000 tonnes en 1872, à 19 457 000 en 1899, année où il a atteint son maximum.

Ajoutons que dans cette longue série d'années, le commerce a pris une intensité toute particulière en 1880, 1881 et 1882, dont les chiffres atteignent presque ceux des trois dernières années de la série. Retenons enfin ce chiffre important : c'est à savoir que, pour la Seine et les canaux réunis, le commerce total de Paris s'élève à 8 701 000 tonnes. C'est vraiment prodigieux.

GRAPHIQUE N° 30.

MOUVEMENT DU PORT DE LA VILLETTE DE 1876 A 1900.

Nous nous contenterons de dire que le mouvement de ce port, s'il est inférieur au trafic de la gare du Nord, l'emporte sur celui de chacune des gares de l'Ouest, d'Orléans et de l'Est, et qu'il rivalise enfin avec le port de Rouen.

Ce qui est intéressant à noter, c'est que le port de Paris, où se concentre le commerce des canaux et de la Seine, se totalise, comme on a pu le voir par le graphique n° 29, par 8 701 000 tonnes, chiffre supérieur à celui du plus grand port de France, Marseille, qui, au plus haut point de son trafic, en 1899, n'a atteint que 6 350 000 tonnes pour descendre à 6 225 000 en 1900, et descendre probablement plus bas encore dans les années qui vont suivre par suite des grèves qui désolent notre premier port, sans qu'on ait l'espoir de les voir cesser.

GRAPHIQUES N° 31, 32 ET 33.

Les deux premiers graphiques concernent les anciennes carrières de Paris. Le troisième constitue sa situation géologique. Ce sont là des cartes figuratives qui ne donnent lieu à aucune comparaison. Nous devons donc nous abstenir d'en tenter la description.

GRAPHIQUES N^{os} 34, 35 ET 36.

REVENU MOYEN PRÉSUMÉ D'UN MÉNAGE DANS CHACUN DES 80 QUARTIERS DE PARIS.

C'est pour la première fois que la Ville présente un essai de détermination, dans chaque quartier, du revenu présumé des habitants de Paris, déduit uniquement de la valeur locative des locaux d'habitation, suivant des coefficients variables d'après le chiffre du loyer.

Toutes réserves faites sur ces évaluations, il nous a paru intéressant de leur emprunter le tableau suivant, qui montre quelle est la répartition des 883 871 ménages parisiens, classés par catégories de loyers, d'après l'importance moyenne de leurs revenus :

Loyer.	Ménages.	Revenu moyen correspondant.
Jusqu'à 500 fr.	681 642	1 070 fr.
— 1 000 fr.	109 746	3 690
— 1 500 fr.	33 721	6 990
— 2 000 fr.	16 665	10 800
— 3 000 fr.	17 289	16 300
— 5 000 fr.	13 874	29 500
— 10 000 fr.	8 270	59 100
— 15 000 fr.	1 620	116 900
— 20 000 fr.	534	180 000
Au-dessus de 20 000 fr.	510	385 000
	<u>883 871</u>	<u>3 750 fr.</u>

Comme conclusion, nous résumerons ce tableau dans les cinq groupes suivants :

Ménages pauvres.	681 642	77,1 p. 100
— aisés.	143 467	16,2 —
— riches	47 828	5,4 —
Millionnaires	10 424	1,2 —
Milliardaires.	510	0,1 —
	<u>883 871</u>	<u>100,0</u>

Ces chiffres sont significatifs, et tout commentaire nous semble superflu.

Abordons maintenant le graphique n^o 36, qui représente, pour chaque quartier, le revenu moyen d'un ménage à Paris, en 1901.

Pour Paris, le revenu total est, comme on l'a vu plus haut, de 3 316 millions, provenant de 883 871 locaux occupés au 15 janvier 1901 ; par suite, le revenu moyen d'un ménage se trouve porté à 3 750 fr.

Le revenu le plus élevé appartient au VIII^e arrondissement, 30 600 fr., et au XVI^e, 14 200 fr.

Viennent ensuite le VII^e, 7 400 fr., le IX^e, 6 400, le VI^e, 4 600 et le XVII^e, 4 200 ; le plus faible est celui du XX^e, 1 090 fr.

Quant aux quartiers, les revenus qui dépassent 15 000 fr. sont :

Dans le VIII^e : les Champs-Élysées, 25 400 ; le Roule, 19 300 ; l'Europe, 17 400 ; la Madeleine, 13 700 ;

Dans le XVI^e : Chaillot, 17 430 ; la Porte-Dauphine, 15 210 ; enfin dans le VII^e, le quartier des Invalides, 16 100.

Le revenu le plus faible appartient au quartier de la gare : 990 fr.

Nous croyons intéressant de présenter ici certains groupements spéciaux, ce qui offrira l'avantage de faire connaître par la même occasion le revenu moyen de tous les arrondissements de Paris, sans exception.

Pour le classement des arrondissements, voici les subdivisions que nous avons adoptées :

ANCIEN PARIS.				ARRONDISSEMENTS ANNEXÉS.							
ARRONDISSEMENTS	RIVE DROITE	ARRONDISSEMENTS	RIVE GAUCHE.	ARRONDISSEMENTS	OUEST.	ARRONDISSEMENTS.	NORD.	ARRONDISSEMENT.	P.T.	ARRONDISSEMENTS.	SUD.
	fr.		fr.		fr.		fr.		fr.		fr.
I ^e	5 700	Ve	2 600	XVI ^e	11 200	XVIII ^e	1 500	XX ^e	1 090	XII ^e	1 670
II ^e	3 700	VI ^e	2 600	XVII ^e	4 200	XIX ^e	1 330			XIII ^e	1 210
III ^e	2 500	VII ^e	7 400							XIV ^e	1 766
IV ^e	2 500									XV ^e	1 540
VIII ^e	20 000										
IX ^e	6 400										
X ^e	2 800										
XI ^e	2 730										
Moyennes générales	5 413		1 782		6 530		1 513		1 090		1 546

On voit d'après ces chiffres que, dans l'ancien Paris, la rive droite l'emporte sur la rive gauche, et que, dans la partie annexée, ce sont les arrondissements de l'Ouest qui offrent la moyenne la plus élevée. A cet égard, on ne peut qu'être frappé du rang que les Champs-Élysées et Passy occupent dans cette nomenclature. C'est là évidemment que sont les grandes fortunes et que s'ébat principalement le grand luxe parisien.



Sur le vu du travail qui précède, M. Fontaine a bien voulu nous envoyer la première partie du *Livre Foncier de Paris* que nous n'avions pas reçue lors de sa publication. Nous nous sommes empressé de parcourir ce volume et d'examiner particulièrement les nombreux graphiques qui l'illustrent et cela avec l'espoir d'y trouver quelques notions à ajouter à celles que nous avons déjà fournies. Après réflexion, nous n'avons pas cru devoir aborder les tableaux financiers qui, quelque intéressants qu'ils soient, ne nous ont pas paru résumer aussi complètement que nous l'aurions désiré la situation de la capitale à ce point de vue spécial. Nous n'avons retenu que deux points, l'un portant sur la marche de l'industrie du bâtiment, et l'autre sur les variations et le prix actuel des loyers dans les quatre-vingts quartiers. C'est là d'ailleurs la partie principale de l'ouvrage, et elle devait d'autant plus nous intéresser que le dernier graphique dont nous venons de nous occuper est basé précisément sur la même donnée.

Le complément de notre étude se trouvera par là borné aux deux paragraphes qui vont suivre :

§ 1.

L'INDUSTRIE DU BATIMENT A PARIS DE 1872 A 1900.

Commençons par dire que, pendant cette longue période, il a été effectué 42 238 démolitions dont 25 990 complètes et 16 248 partielles, compensées et au delà par l'élévation de 40 385 constructions nouvelles, et la restauration ou plutôt la surélévation de 39 178 maisons anciennes, ce qui porte le nombre total des constructions à 79 564 et la plus-value des constructions sur les démolitions à 37 326.

Ajoutons que la valeur locative des démolitions n'était, au total, que de 90 millions tandis que cette valeur s'élève pour les nouvelles constructions à plus de 342 millions. C'est, comme on le voit, près de quatre fois celle des démolitions. On juge par là de l'amélioration considérable produite par ces opérations dans la physionomie et la fortune immobilière de Paris.

Le mouvement n'a pas d'ailleurs été continu, il présente en effet de nombreuses fluctuations et parfois même l'apparition de véritables crises.

Ces crises se sont manifestées principalement de 1872 à 1879 et de 1887 à 1892.

Par contre, l'industrie du bâtiment a été prospère de 1879 à 1885 et continue de prospérer depuis 1893 jusqu'en 1900, où l'Exposition universelle a amené un temps d'arrêt, mais tout fait prévoir une nouvelle période d'activité qui ne pourra que s'accroître lors de la reprise prochaine de la zone des fortifications.

§ 2.

PRIX MOYEN DES LOYERS D'HABITATION DANS CHACUN DES 80 QUARTIERS DE PARIS.

Le nombre des locaux d'habitation étant actuellement de 910 304 et leur valeur locative de 520 millions de francs, le prix moyen des loyers à Paris ressort à 570 fr. 85 c., après avoir passé de 485 fr. en 1878 à 555 fr. en 1889; mais ce prix varie considérablement suivant les quartiers. Les deux extrêmes sont : la Gare, 191,26; les Champs-Élysées, 3 816 fr. 33 c.

Nous nous contentons d'indiquer les quartiers où le prix moyen dépasse 1 000 fr. :

	fr.		fr.		
1 ^{er} arrond. {	Palais-Royal	1 019	9 ^o arrond. {	Saint-Georges.	1 054
	Place Vendôme	1 342		Chaussée-d'Antin	1 733
2 ^o arrond.	Gaillon	1 283		Faubourg-Montmartre	1 006
7 ^o arrond. {	Saint-Thomas-d'Aquin	1 416	16 ^o arrond. {	Muette	1 148
	Invalides	1 934		Porte Dauphine	1 911
	Champs-Élysées	3 816		Chailot	2 030
8 ^o arrond. {	Roule	2 322	17 ^o arrond.	Plaine Monceau	1 554
	Madeleine	2 313			
	Europe	2 121			

En combinant le prix moyen des loyers avec le revenu des ménages, on peut se rendre compte de la part du revenu consacrée au loyer. On estime communément

que cette part est d'un sixième, mais, en fait, cette part est variable et paraît diminuer selon l'importance de la fortune.

C'est du moins ce qui résulte du tableau comparatif ci-après (1) :

Moyenne du loyer.	Moyenne du revenu.	Rapport	
		p. 100.	un sur
275	1 070	25,7	4
750	3 690	20,4	5
1 250	6 990	18	5 1/2
1 750	10 800	17	6
2 500	16 300	15,4	6 1/2
4 000	29 500	14	7
7 500	59 100	12,7	8
12 500	126 900	10,7	9
17 500	180 000	9,7	10
30 000	385 000	7,8	13
571	3 750	15,3	6 1/2

Ainsi pendant que les gens aisés emploient le sixième de leur revenu à leur loyer, les ménages pauvres en emploient le quart, et les ménages riches du septième au treizième.

* * *

Au moment où nous touchons à la fin de notre étude, on nous pardonnera de nous être peut-être trop complu dans les détails, mais il nous a été agréable de prouver par des chiffres authentiques que Paris, après la transformation radicale dont il avait été précédemment l'objet, loin de périlcliter, a fait en peu de temps, en dépit de malheurs immérités et à travers mille difficultés, d'incessants progrès au point de vue de l'hygiène, de la satisfaction des besoins publics et de l'aisance générale.

Dans le domaine esthétique, les progrès n'ont pas été moins marqués, car, sans compter les nombreux édifices et palais qui ont été restaurés ou entièrement construits depuis la guerre, on ne peut qu'admirer les avenues et boulevards nouveaux, tous plus beaux les uns que les autres, le soir surtout, quand brille la lumière électrique, jusqu'aux sommets les plus élevés de l'horizon.

Où se plaisait jadis l'animation parisienne ? Au Palais-Royal d'abord, puis sur les grands boulevards du centre. Aujourd'hui le mouvement et la vie se sont répandus partout. Si le Palais-Royal se meurt, les grands boulevards ont conservé leur clientèle, mais la rue Royale, il y a peu de temps encore si obscure, brille de mille feux, et on peut en dire autant de l'avenue de l'Opéra. Le boulevard Saint-Michel est une foire perpétuelle ; il n'y a pas jusqu'aux boulevards extérieurs, surtout du côté de Montmartre, qui ne soient en fête, et les attractions pullulent jusqu'aux confins de l'avenue de la Grande-Armée. En un mot, Paris s'est décentralisé, et c'est un des meilleurs résultats de la transformation commencée par Haussmann et qui se poursuit, pour ainsi dire, sans interruption.

(1) Pour établir le loyer moyen, nous avons admis que le prix minimum est de 50 fr. et le maximum de 40 000 fr.

Jamais on n'avait tant fait pour le développement sinon pour la sécurité de la circulation. A cet égard, le métropolitain vient d'opérer une véritable révolution.

Nous aurions tort d'oublier les maisons et hôtels particuliers qui contribuent si largement à rehausser la physionomie déjà si séduisante de la ville. A aucune époque nos demeures n'avaient été si pittoresques et si confortables ; c'est à tel point que l'Administration n'hésite pas à donner, chaque année, des primes importantes à celles qu'elle considère comme les mieux réussies.

Disons enfin que les embellissements modernes, loin de nuire à l'aspect de l'ancien Paris historique, n'en font que mieux valoir les impérissables beautés. Il suffit, pour s'en rendre compte, de la vue qu'on a sur les ponts. Nous croyons que nulle part au monde on ne peut contempler un plus splendide panorama.

On pourra nous objecter que ce riant tableau cache beaucoup de misères. Nous ne le contestons pas, et nos graphiques en donnent une idée, rien que par les contrastes exorbitants que présentent certains quartiers. Mais c'est là une question spéciale qui, pour être sérieusement traitée, doit s'appuyer sur des documents d'un autre ordre. Nous n'avons pas, pour le moment, la prétention de la résoudre.

Contentons-nous des résultats que nous avons trouvés, en commentant, sans aucun parti pris, les belles illustrations du *Livre foncier de Paris*.

Toussaint LOUA.