

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

JEAN-PAUL POISSON

Introduction à une étude statistique de la propriété immobilière

Journal de la société statistique de Paris, tome 94 (1953), p. 218-220

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1953__94__218_0

© Société de statistique de Paris, 1953, 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/>

* * *

Introduction à une étude statistique de la propriété immobilière

Nous avons déjà eu l'occasion, dans ce *journal* et ailleurs, de montrer l'intérêt pour les sciences humaines de l'exploitation statistique des actes notariés. Nous voudrions simplement aujourd'hui signaler que l'étude de la répartition actuelle de la propriété immobilière et de son évolution, points dont la connaissance présente tant d'intérêt pour les sciences économiques et sociologiques, est particulièrement justiciable de cette méthode. Alors, en effet, que tous les autres actes sont dispersés chez les notaires et que leur étude y peut présenter quelque difficulté matérielle, les actes de mutations immobilières intéressant une circonscription donnée sont (depuis 1855 obligatoirement, et souvent depuis plus longtemps encore) centralisés au chef-lieu de l'arrondissement, à la « Conservation des hypothèques », où les notaires doivent, dans les plus brefs délais après la passation de la vente, envoyer copie de celle-ci. Les archives des Conservations d'hypothèques, pourtant remarquablement tenues en général, n'ont guère été jusqu'alors exploitées par les économistes, ni les sociologues, ni encore moins par les statisticiens. Nous allons essayer, à partir de quelques exemples, de montrer l'intérêt des questions qu'elles permettraient d'étudier. Il est inutile de préciser, comme on va s'en rendre compte, que nous ne prétendons pas accorder grande valeur aux chiffres peu significatifs fournis plus bas, le seul intérêt de ceux-ci étant de susciter des questions et de signaler la voie qui permettra de les résoudre.

Étude statique de la répartition de la propriété.

Bien que les répertoires des Conservations d'hypothèques ne soient pas tenus par immeubles, mais par noms de propriétaires, il est facile d'établir d'après les actes reposant dans leurs archives une fiche par immeuble étudié; les renseignements fournis permettent le plus souvent pour chaque immeuble de connaître, outre le nom et l'adresse du propriétaire (ce qui rend possible une enquête complémentaire par interview si besoin est), son sexe, son âge, sa profession, sa situation matrimoniale, le prix d'acquisition de l'immeuble, la date de l'acquisition. Cette facilité vraiment exceptionnelle d'établissement de cartes perforées rend l'exploitation mécanographique d'une enquête de cet ordre particulièrement efficace.

Mais les groupes de chercheurs ou les travailleurs isolés qui ne disposeraient pas de l'équipement mécanographique suffisant pourraient être tentés de se décourager devant l'abondance même de la documentation. En quoi ils auraient tort. Des enquêtes statistiques plus simples, mais encore bien révélatrices peuvent, en effet, être effectuées par eux. A Paris notamment, l'Association syndicale des propriétaires relève aux bureaux d'hypothèques, pour chaque numéro de rue, les noms et adresses des propriétaires et publie un « Annuaire des Propriétaires ». La seule analyse statistique de cet annuaire fournirait des renseignements d'un haut intérêt.

Nous pourrions ainsi étudier la répartition de la propriété entre les collec-

tivités, les personnes morales et les personnes physiques, entre les sexes, entre Paris et la province; nous pourrions étudier les différences que présente cette répartition selon les quartiers; l'éloignement plus ou moins fréquent entre la résidence et la propriété. Nous verrons, par exemple, que la rue de Ménilmontant à Paris (20^e arr.) et la rue Oberkampf (11^e arr.) présentent à première vue de frappantes similitudes.

24 immeubles (sur 152 étudiés) sont la propriété de collectivités ou de personnes morales dans la première; 19 (sur 148) dans la deuxième.

Dans la première, sur 128 propriétaires personnes privées, 27 (21 %) habitent dans l'immeuble dont elles sont propriétaires; 42 (33 %) habitent l'arrondissement, 13 (10 %) la banlieue; 17 (13 %) la province; 41 (32 %) sont des femmes.

Dans la deuxième, sur 129 propriétaires personnes privées, 29 (22 %) habitent dans l'immeuble dont elles sont propriétaires; 42 (32 %) habitent l'arrondissement, 7 (5 %) la banlieue, 15 (11 %) la province, 38 (30 %) sont des femmes.

Le 16^e arrondissement semble présenter avec ces rues des différences notables.

Pour les rues La Fontaine et Raynouard, soit 171 immeubles étudiés, on relève 62 propriétés collectives ou de personnes morales. Sur les 109 propriétaires personnes privées, le nombre des femmes apparaît comparable à ce qu'il est dans les arrondissements de l'Est (32, soit 29 %), on semble constater une plus grande proportion de personnes habitant dans l'immeuble dont elles sont propriétaires (39, soit 36 %) et surtout de celles habitant l'arrondissement (60, soit 55 %); 5 (4 %) habitent en banlieue, 9 (8 %) en province.

Ces chiffres n'ont que l'intérêt de poser des questions et de susciter les études statistiques valables par quartier qui permettront de les résoudre. La co-propriété des immeubles par appartements est-elle plus répandue dans tel quartier que dans tel autre? Y a-t-il une correspondance avec d'autres phénomènes (proportion des propriétaires habitant dans leur immeuble)? Quelle est l'importance du patrimoine immobilier de Paris possédé par des provinciaux, des étrangers? Dans quels quartiers les Compagnies d'Assurances, sont-elles le plus fréquemment propriétaires? etc., etc... On mesure la fécondité que pourraient avoir ces études pour les sciences humaines intéressées. Mais l'étude de l'évolution de la propriété immobilière pourrait être encore plus intéressante.

Étude dynamique de la répartition de la propriété.

Les actes notariés classés dans les archives des Conservations hypothécaires s'adaptent, en effet, mieux encore à l'étude des modifications de la répartition à travers le temps de la propriété immobilière. Ils contiennent, en effet, sur les vendeurs les mêmes renseignements que ceux indiqués plus haut en ce qui concerne les propriétaires actuels. Ils contiennent en outre l'« origine de propriété », c'est-à-dire l'histoire juridique de l'immeuble intéressé, toujours trentenaire et la plupart du temps beaucoup plus ancienne.

A titre simplement d'exemple, et sans prêter trop de valeur aux résultats tirés d'aussi faibles échantillons, étudions deux groupes comparables de ventes provenant d'un même notaire parisien : 50 ventes passées pendant la période

1900-1905, et 55 ventes passées pendant la période 1935-1939. Nous pouvons essayer de comparer l'évolution qui s'est produite pendant l'intervalle entre ces deux périodes en ce qui concerne la durée de rotation des biens immobiliers, leur répartition entre sexes, classes d'âges, parisiens et provinciaux, etc. Il paraît à première vue que les personnes morales qui jouaient un rôle très faible au début du siècle ne l'ont pas accru (sur 50, 2 sociétés venderesses et 7 sociétés acquéreurs en 1900-1905; sur 55, 1 société venderesse et 2 sociétés acquéreurs en 1935-1939); que le rôle des hommes dans les mutations de propriété, bien qu'en régression, continue à être beaucoup plus important que celui des femmes : 37 acquisitions par des hommes pour 6 acquisitions par des femmes pendant la première période; 30 acquisitions par des hommes pour 15 acquisitions par des femmes pendant la deuxième période. Nombre de propriétés appartenant ou administrées par des hommes pendant la première période : 34 (72 %) chez les vendeurs, 37 (86 %) chez les acquéreurs; mêmes nombres pendant la deuxième période : 35 (65 %) chez les vendeurs, 38 (69 %) chez les acquéreurs. Que le rythme des constructions, faible, demeure constant (pendant la première période, 4 des vendeurs avaient fait des constructions depuis qu'ils étaient devenus propriétaires du bien; 5 dans la deuxième période). Que la proportion des femmes devenues propriétaires par héritage et non par acquisition semble avoir une tendance à se rapprocher de celle des hommes, indice d'un moins grand désintéressement des affaires; que les transferts de propriété entre Paris, la province et l'étranger sont faibles dans un sens comme dans l'autre, etc. C'est seulement quelques-unes des questions posées par ces études que nous venons de citer ici. Elles suffisent, semble-t-il, pour montrer l'intérêt d'analyses statistiques sur échantillons larges et périodes continues.

Qu'il nous soit donc permis, en conclusion, de souhaiter, puisque ces dernières années ont vu naître en France plusieurs groupes de sociologues et d'économistes s'efforçant de donner un nouvel élan à ces recherches, qu'ils ne négligent pas les ressources véritablement considérables que contiennent les Conserveries d'hypothèques; on cherche souvent dans des enquêtes longues et coûteuses ce que procurerait beaucoup plus rapidement et avec beaucoup moins de frais l'analyse statistique de cette documentation.

Jean-Paul POISSON.
