

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

J. DE PORTZAMPARC

Une enquête par sondage sur les dépenses d'entretien de la propriété bâtie

Journal de la société statistique de Paris, tome 100 (1959), p. 87-102

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1959__100__87_0

© Société de statistique de Paris, 1959, 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

**UNE ENQUÊTE PAR SONDAGE
SUR LES DÉPENSES D'ENTRETIEN
DE LA PROPRIÉTÉ BATIE**

- I. — Introduction.
- II. — Structure de l'échantillon.
- III. — Loyers annuels totaux perçus en 1954, 1955, 1956.
Loyers d'habitation et loyers commerciaux.
- IV. — Charges annuelles non récupérables.
- V. — Dépenses d'entretien, de réparations et d'amélioration de 1954 à 1956.
- VI. — Analyse des dépenses d'entretien et de réparations selon la nature des travaux.
- VII. — Financement des travaux 1954-1956.
- VIII. — Dépenses d'entretien, de réparations et d'amélioration envisagées en 1957 et 1958.
- IX. — Analyse des dépenses d'entretien et de réparations envisagées en 1957 et 1958 selon la nature des travaux.
- X. — Financement envisagé pour les travaux 1957-1958.
- XI. — Cas particulier des bâtiments loués à la surface corrigée.
- XII. — Bilan sommaire des recettes et des dépenses de la propriété bâtie de 1954 à 1956.

I — INTRODUCTION

Cette enquête, réalisée par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques dans le courant de l'été 1957, en collaboration avec le Ministère de la Construction, a visé à recueillir des informations :

— d'une part, sur les recettes et les dépenses des propriétaires d'immeubles à usage principal d'habitation pour la période 1954-1956 (loyers, charges non récupérables, entretien et réparations, amélioration) et sur le financement des travaux;

— d'autre part, sur les travaux analogues envisagés pour la période 1957-1958 et sur leur financement.

Elle porte sur les bâtiments principalement destinés à l'habitation, achevés avant 1940 et situés dans les villes ou agglomérations comptant 5 000 habitants ou plus lors du Recensement de Population de mai 1954.

Les documents de base sont les « bordereaux de maison » de ce dernier Recensement, parmi lesquels sont retenus les seuls bâtiments de types 3 (maison individuelle comportant un seul local d'habitation) et 4 (maison comportant plusieurs locaux d'habitation).

Le plan de sondage est à deux degrés :

1° L'unité primaire tirée au sort est un canton-échantillon comprenant au moins une commune de 5 000 habitants et plus. A l'intérieur de chaque canton-échantillon, on retient toutes les communes comptant 5 000 habitants et plus en 1954 et éventuellement celles qui leur sont rattachées pour constituer l'agglomération au sens I.N.S.E.E.

2° L'unité secondaire tirée au sort est un bâtiment-échantillon prélevé parmi les seuls bâtiments de type 3 ou 4 achevés avant 1940 (ou d'âge non déclaré) et situés dans les communes ainsi désignées.

Les taux de sondage sont largement différenciés pour tenir compte des proportions variables de bâtiments individuels et collectifs et pour réduire les déplacements des enquêteurs.

Compte tenu de ces taux différenciés, l'échantillon redressé est au cinquième. Finalement 12 000 bâtiments environ ont été tirés au sort.

Le nom et l'adresse du propriétaire de chaque bâtiment a été obtenu à l'échelon départemental grâce à l'accord de la Direction générale des Impôts (Contributions directes). C'est donc le propriétaire (ou, à défaut, le gérant) du bâtiment qui a été interrogé par l'I.N.S.E.E. et qui a rempli le questionnaire.

Un bâtiment est caractérisé par son type (individuel ou collectif) lié à la nature juridique du titre d'occupation des locaux (l'occupant est propriétaire ou locataire). On a ainsi classé les bâtiments en cinq types :

Type 1 : *individuel-propriétaire* : bâtiment individuel occupé par le propriétaire;

Type 2 : *individuel-locataire* : bâtiment individuel occupé par un locataire;

Type 3 : *collectif-copropriétaires* : bâtiment collectif occupé en totalité par des copropriétaires;

Type 4 : *collectif-locataires* : bâtiment collectif occupé en totalité par des locataires;

Type 5 : *collectif mixte* : bâtiment collectif occupé à la fois par des (co)-propriétaires et des locataires.

On appelle « logement » tout local occupé à usage exclusif d'habitation, ou d'habitation et professionnel (cas d'un avocat, d'un médecin, etc.), ou même exclusivement professionnel sans habitation.

On appelle « local commercial » tout local occupé à usage industriel, commercial ou artisanal exclusif ou à usage mixte (habitation et commercial).

Trois questions ont été posées visant le bâtiment enquêté :

— Nombre de logements (au sens large indiqué ci-dessus) loués et nombre de ceux occupés par un (co)-propriétaire;

— Nombre de locaux commerciaux (au sens large indiqué ci-dessus).

Un logement pour lequel est payée une redevance d'occupation (même si c'est un accessoire du contrat de travail) est considéré comme loué. Par assimilation, un logement pour lequel la redevance d'occupation est nulle est également considéré comme loué. Pour calculer des loyers moyens significatifs, il faut donc éliminer les logements loués à titre gratuit.

Les résultats (masses en milliards de francs, moyennes en milliers de francs) sont présentés en francs nominaux de la période considérée. Aucune correction n'a été faite pour tenir compte des variations du pouvoir d'achat de la monnaie. Le lecteur devra y penser pour comparer valablement des dépenses envisagées pour 1957-1958 par exemple avec des dépenses déclarées pour 1954-1956.

II — STRUCTURE DE L'ÉCHANTILLON

Dans l'ensemble, l'enquête s'applique à 2 604 650 bâtiments contenant 6 636 500 logements. Leur structure est résumée dans les tableaux I, II et III ci-dessous :

TABLEAU I. — Répartition des bâtiments et des logements

- a) selon le nombre de niveaux du bâtiment;
 b) selon le type de bâtiment;
 c) selon l'année d'achèvement du bâtiment.

	NOMBRE DE		NOMBRE MOYEN de logements par bâtiment
	Bâtiments (milliers)	Logements	
<i>a) Nombre de niveaux du bâtiment</i>			
1	538,90	648,00	1,20
2	1.244,90	1.903,70	1,53
3	541,75	1.403,05	2,58
4	154,45	865,30	5,60
5	49,95	573,75	11,48
6	27,30	429,60	15,73
7	25,30	537,05	21,22
8	6,85	147,15	21,48
9 et plus	2,55	61,90	24,03
Non déclaré	12,70	67,10	5,28
<i>b) Type de bâtiment</i>			
Individuel-propriétaire	1.096,60	1.123,80	1,02
Individuel-locataire	591,05	572,50	0,96
Collectif-copropriétaires	60,80	282,80	4,64
Collectif-locataires	461,95	2.946,30	6,37
Collectif mixte	393,90	1.710,20	4,34
Non déclaré	0,35	0,90	2,57
<i>c) Année d'achèvement du bâtiment</i>			
Avant 1880	557,65	1.549,20	2,77
De 1861 à 1900	778,90	2.245,95	2,88
De 1901 à 1924	620,60	1.379,20	2,22
De 1925 à 1939	589,40	1.257,55	2,13
Non déclarée	58,10	204,60	3,52
ENSEMBLE	2.604,65	6.636,50	2,55

TABLEAU II. — Répartition des bâtiments et des logements selon la catégorie d'agglomération

CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION	NOMBRE DE			NOMBRE moyen de logements par bâtiment	NOMBRE de logts loués pour 100 logements
	Bâtiments (milliers)	Logements	dont Logts loués (1)		
Ville de Paris	63,70	1.034,80	823,15	16,24	79,2
Agglomération et zone suburbaine de Paris (Paris exclu)	452,45	1.281,20	854,75	2,83	66,7
<i>Agglomérations :</i>					
de 200 000 habitants et plus	449,25	1.121,70	778,50	2,50	69,4
de 100 000 à 199 999 habitants	213,90	589,80	420,25	2,76	71,3
de 50 000 à 99 999 habitants	208,75	450,55	294,75	2,16	65,4
de 5 000 à 49 999 habitants	1.216,60	2.158,65	1.357,40	1,77	62,9
ENSEMBLE	2.604,65	6.636,50	4.528,80	2,55	68,2

(1) Les logements occupés à titre gratuit ont été assimilés à des logements loués.

TABLEAU III. — Répartition des bâtiments et des logements selon la catégorie dominante des logements et cas particulier des bâtiments possédant au moins un logement loué dont le loyer est déterminé à la surface corrigée

CATÉGORIE DOMINANTE des logements	RANG de la catégorie	NOMBRE DE		NOMBRE moyen de logements par bâtiment	DONT BATIMENTS possédant au moins un logement loué à la surface corrigée			
		Bâtiments	Logements		Nombre de		Nombre de logements loués	
					Bâtiments	Logements		
		(milliers)			(milliers)			
Luxe	(Exceptionnelle)	0	1,50	2,00	1,33	1,25	1,25	1,25
	I	1	6,70	22,65	3,38	1,10	12,70	11,15
	II A	2	12,70	90,55	7,12	12,70	90,55	72,45
Bour- geois	II B	3	300,70	720,00	2,39	39,65	263,45	227,05
	II C	4	62,25	373,15	5,99	61,60	369,15	314,65
Ordi- naire	III A	5	1.717,70	3.822,55	2,22	294,90	1.582,00	1.438,95
	III B	6	224,75	1.050,55	4,67	217,25	1.033,30	933,20
Défectueux	IV	7	223,55	457,20	2,04	33,65	120,65	109,00
Non déclaré			54,80	97,85	1,78	7,40	24,75	21,55
ENSEMBLE			2.604,65	6.636,50	2,55	669,50	3.497,80	3.129,25

a) Répartition des bâtiments et des logements selon le nombre de niveaux du bâtiment.

A Paris, les bâtiments de 5, 6 et 7 niveaux représentent, à eux seuls 57 % du total des bâtiments (36 450 sur 63 700) et contiennent 69 % des logements.

Dans le « reste » de l'agglomération parisienne, les bâtiments de 1 à 3 niveaux représentent à eux seuls 92 % du total (415 250 sur 452 450) et contiennent 56 % des logements (713 650 sur 1 281 200).

Dans les agglomérations de province prédominent les bâtiments de 1 à 3 niveaux (91 %) contenant près de 74 % des logements.

b) Répartition des bâtiments et des logements selon le type de bâtiment.

A Paris les collectifs représentent 89 % des bâtiments (56 400 sur 63 700) et contiennent 99 % des logements.

Dans le « reste » de l'agglomération parisienne prédominent les individuels-proprétaire (59 %), puis les collectifs-locataires (près de 15 %), ceux-ci contenant 47 % des logements.

Dans les agglomérations de province prédominent les bâtiments individuels (40 % du total) ne contenant toutefois que 31 % des logements. Les collectifs sont deux à trois fois moins importants que dans le « reste » de l'agglomération parisienne et quatre à sept fois moins importants qu'à Paris.

c) Répartition des bâtiments et des logements selon l'année d'achèvement du bâtiment.

On répartit les bâtiments en quatre larges tranches d'âge : avant 1860, de 1861 à 1900, de 1901 à 1924, de 1925 à 1939.

Dans chacune des quatre tranches d'âge étudiées, on trouve des nombres

de bâtiments assez voisins. La tranche d'âge 1861-1900 est la plus importante, surtout en nombre de logements (2 246 000). La tranche d'âge « avant 1960 » est la plus faible en nombre de bâtiments, mais la tranche d'âge 1925-1939 est la plus faible en nombre de logements (1 258 000). Les bâtiments d'âge non déclaré ne représentent que 2 % de l'ensemble, avec 3 % des logements.

d) *Répartition des bâtiments et des logements selon la catégorie dominante des logements.*

La loi du 1^{er} septembre 1948 visant les loyers des locaux d'habitation a créé un mode de détermination des loyers dits « scientifiques » ou « à la surface corrigée » par référence à huit catégories-types de logements.

a) Si au moins un des logements loués du bâtiment a un loyer déterminé à la surface corrigée, on note la catégorie dominante des logements, c'est-à-dire la catégorie la plus fréquente.

b) si aucun des logements du bâtiment n'est loué à la surface corrigée (par exemple si tous les logements sont occupés par des (co)-propriétaires), on « estime » si la majorité des logements présente l'un des quatre caractères : de luxe, bourgeois, ordinaire ou enfin des conditions défectueuses d'habitabilité. Ce classement a été assimilé à quatre des huit catégories ci-dessus.

On obtient ainsi un classement des bâtiments et des logements contenus dans ces bâtiments, mais non des logements eux-mêmes.

Dans l'ensemble des agglomérations étudiées, les bâtiments ordinaires représentent près de 75 % du total et contiennent 73,5 % des logements. Les bâtiments bourgeois représentent 14 % du total et contiennent 16,4 % des logements. Les bâtiments de catégorie IV représentent 8,6 % du total et contiennent 6,9 % des logements.

e) *Répartition des bâtiments et des logements selon la catégorie dominante des logements quand le bâtiment possède au moins un logement loué dont le loyer est déterminé à la surface corrigée.*

Dans les catégories II A, II C et III B, presque tous les bâtiments sont à la surface corrigée. De même à Paris, 70 % des bâtiments sont à la surface corrigée; ils contiennent 79 % des logements parisiens et leurs logements loués représentent 70 % des logements parisiens. Dans l'ensemble des agglomérations étudiées, un peu moins de 26 % des bâtiments sont à la surface corrigée; ils contiennent un peu moins de 53 % des logements et leurs logements loués représentent 47 % du total des logements.

III — LOYERS TOTAUX PERÇUS

AU COURS DE LA PÉRIODE 1954-1956

RÉPARTITION PAR ANNÉE ET PAR TYPE DE LOYERS (voir tableau IV)

Il s'agit du loyer « pur »; les charges et le chauffage sont exclus.

La masse des loyers totaux déclarés pour l'ensemble de la période 1954-1956 est de 433,5 milliards. Elle a régulièrement augmenté de 126,5 milliards en 1954 à 144,1 en 1955 et 162,9 en 1956.

TABLEAU IV. — *Loyers annuels déclarés de 1954 à 1956*

ANNÉE OU TYPE DE LOCAUX	LOYERS déclarés	NOMBRE correspondant de logements loués (1)
	(milliards de F.)	(milliers)
Par année	Loyers perçus en 1954	4 276
	Loyers perçus en 1955	4 300
	Loyers perçus en 1956	4 380
	Loyers perçus de 1954 à 1956	4 272
Par type de locaux	Locaux d'habitation et professionnels . .	4 272
	Locaux commerciaux	///
	Déclarations non ventilées	///
	Loyers perçus de 1954 à 1956	4 272

(1) Situés dans les bâtiments pour lesquels le loyer déclaré n'est ni nul ni « non renseigné ».

Sur ce total, 415,8 milliards sont répartis en 312,2 milliards de loyers d'habitation ou professionnels et 103,6 milliards de loyers commerciaux. Une répartition proportionnelle, compte tenu des 17,7 milliards non ventilés, donne les résultats suivants :

a) les loyers d'habitation ou professionnels ont été de 94,9 milliards perçus en 1954, 108,1 en 1955 et 122,2 en 1956, soit 325,2 pour les trois années.

La moyenne annuelle des loyers d'habitation ou professionnels est de 24 400 francs par logement; elle a augmenté de 22 200 francs en 1954 à 25 100 francs en 1955 et 27 900 francs en 1956.

b) les loyers commerciaux ont été de : 31,6 milliards perçus en 1954; 36,0 en 1955 et 40,7 en 1956; soit 108,3 pour les trois années.

Le nombre de locaux commerciaux n'ayant pas été dépouillé, il n'est pas calculé de moyenne annuelle pour les loyers commerciaux déclarés.

a) *Variation de la moyenne annuelle des loyers d'habitation ou professionnels selon la catégorie d'agglomération.*

Elle décroît régulièrement quand la taille de l'agglomération diminue; à cet égard, le « reste » de l'agglomération parisienne se classe entre les deux dernières catégories.

b) *Selon le type de bâtiment.*

Elle est assez bien groupée dans chacun des trois types de bâtiment comportant normalement des locataires : minimum pour un collectif-locataires (22 500 F.), moyenne pour un collectif mixte (26 400 F.), maximum pour un individuel-locataire (30 000 F.).

c) *Selon l'âge du bâtiment.*

Elle augmente quand l'âge du bâtiment diminue, sauf toutefois pour la tranche des bâtiments les plus récents. Elle est en effet de 27 100 F. pour la tranche d'âge 1925-1939, de 28 300 F. pour la tranche 1901-1924, de 24 100 F. pour la tranche 1861-1900 et de 19 900 F. pour les plus anciens bâtiments.

d) *Selon la catégorie dominante des logements.*

Elle décroît régulièrement quand le confort du bâtiment diminue : de 405 000 francs pour la catégorie exceptionnelle et 98 000 francs pour la catégorie I, elle tombe à 17 200 francs pour la catégorie III B et 14 800 francs pour la catégorie IV.

IV — CHARGES ANNUELLES NON RÉCUPÉRABLES (voir tableau V)

Il s'agit des charges pesant sur la propriété bâtie et non récupérables sur les locataires : impôts (contribution foncière, taxes accessoires, cotisation au Fonds National d'Amélioration de l'Habitat); assurances (incendie, dégâts des eaux, accidents, etc.); frais de gestion (rémunération du gérant, etc.), de concierge, divers (frais de justice, etc.).

TABLEAU V. — *Charges non récupérables payées de 1954 à 1956*

TYPE DE CHARGES	CHARGES déclarées (milliards de F.)	NOMBRE correspondant de logements (1) (milliers)	MOYENNE des charges déclarées par logement (2) (milliers de F.)
Impôts	85,8	6 077	14,1
Assurances	25,6	5 766	4,4
Frais divers	47,9	2 897	16,5
TOTAL	159,3	6 013	26,5

(1) Situés dans les bâtiments pour lesquels la charge déclarée n'est ni nulle ni « non renseignée ».

(2) Cette moyenne fait abstraction des locaux commerciaux situés dans les bâtiments considérés à la note (1).

La masse des charges déclarées pour l'ensemble de la période 1954-1956 est de 159,3 milliards, dont 85,8 d'impôts, 25,6 d'assurances et 47,9 de frais divers.

La moyenne par logement concernant chacune des charges et l'ensemble des charges diminue légèrement quand l'âge du bâtiment augmente. Elle diminue d'une manière beaucoup plus importante quand le confort du bâtiment diminue. Par exemple, l'ensemble des charges déclarées représente 141 000 francs par logement dans la catégorie I (pour l'ensemble de la période 1954-1956) et tombe à 12 000 francs dans la catégorie IV. Cette même moyenne diminue aussi avec l'importance de l'agglomération (37 100 francs à Paris, 28 500 francs dans le « reste » de l'agglomération parisienne, 19 200 francs dans les agglomérations de 5 000 à 49 999 habitants).

Elle est minimum dans un collectif mixte (23 000 francs) et maximum dans un individuel-propriétaire (31 300 francs).

Les moyennes calculées supposent évidemment que l'on néglige les locaux commerciaux situés dans les bâtiments considérés.

V — DÉPENSES D'ENTRETIEN, DE RÉPARATIONS ET D'AMÉLIORATION
DE 1954 A 1956 (voir tableau VI)

Il s'agit des paiements effectués pendant ces trois années, quelle que soit la date de réalisation des travaux. Les travaux intégralement payés par les locataires, s'il y a un ou plusieurs logements loués, sont évidemment exclus.

1) La masse des dépenses d'entretien et de réparations déclarées payées pendant l'ensemble des années 1954 à 1956 est de 309,4 milliards de F., dont 86,5 milliards payés en 1954, 87,9 en 1955 et 135,0 en 1956.

La moyenne de la dépense déclarée par logement est de 24 900 F. en 1954, 23 100 en 1955, 33 100 en 1956 et 60 2000 pour l'ensemble de la période (ce dernier nombre est inférieur à la somme des trois précédents parce que des dépenses ont pu être déclarées pour un même bâtiment et pour deux ou trois des années étudiées). Ces moyennes calculées supposent toujours que l'on néglige les locaux commerciaux situés dans les bâtiments considérés.

2) La masse des dépenses d'amélioration déclarées payées de 1954 à 1956 est de 115,2 milliards de F. La moyenne de la dépense déclarée par logement est de 79 500 F.

3) La masse des dépenses totales déclarées payées de 1954 à 1956 est de 424,6 milliards de F. La moyenne de la dépense déclarée par logement est de 78 900 F.

TABLEAU VI. — *Dépenses d'entretien, de réparations et d'amélioration déclarées de 1954 à 1956*

ANNÉE OU NATURE DES TRAVAUX	DÉPENSES déclarées (milliards de F.)	NOMBRE correspondant de logements (1) (milliers)	MOYENNE de la dépense déclarée par logement (2) (milliers de F.)	
Par année {	Entretien et réparations payés en 1954 . .	86,5	3 468	24,9
	Entretien et réparations payés en 1955 . .	87,9	3 797	23,1
	Entretien et réparations payés en 1956 . .	135,0	4 070	33,1
Entretien et réparations payés de 1954 à 1956	309,4	5 142	60,2	
<hr/>				
Gros œuvre	81,6	1 313	62,2	
Par nature	Couverture et souches de cheminées	85,3	3 004	28,4
des	Ravalements extérieurs	34,3	888	38,6
travaux	Autres travaux	90,6	3 693	26,1
	Déclarations non ventilées	11,6	///	///
Entretien et réparations payés de 1954 à 1956	309,4	5 142	60,2	
<hr/>				
Dépenses d'amélioration payées de 1954 à 1956	115,2	1 450	79,5	
Dépenses totales (entretien, réparations, amélioration) payées de 1954 à 1956	424,6	5 381	78,9	

(1) Situés dans les bâtiments pour lesquels la dépense déclarée n'est ni nulle ni « non renseignée ».

(2) Cette moyenne fait abstraction des locaux commerciaux situés dans les bâtiments considérés à la note (1).

La moyenne par logement concernant les dépenses d'entretien et de réparations déclarées croît quand l'importance de l'agglomération diminue : 41 300 francs à Paris, 75 500 francs dans les agglomérations de 5 000 à 49 999 habitants. Elle est maximum dans un individuel-propriétaire (133 500 francs) et minimum dans un collectif-locataires (37 400 francs). Elle décroît

régulièrement quand l'âge du bâtiment augmente, mise à part la tranche 1925-1939. Elle décroît avec le confort du bâtiment, mais suivant deux séries différentes, l'une pour les catégories de rang impair (de 283 000 francs pour la catégorie I à 36 700 francs pour la catégorie IV), l'autre pour celles de rang pair (de 66 300 francs pour la catégorie II A à 28 800 francs pour la catégorie III B). Cette seconde série ne comprend pratiquement que des bâtiments loués à la surface corrigée.

Les conclusions sont assez voisines pour les dépenses d'amélioration et pour les dépenses totales.

VI. — ANALYSE DES DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS DE 1954 A 1956 SELON LA NATURE DES TRAVAUX (voir tableau VI)

La moyenne de la dépense déclarée pour le gros œuvre est de 186 000 F. par bâtiment et de 62 000 F. par logement (toujours en faisant abstraction des locaux commerciaux). Pour la couverture et les souches de cheminées, elle est de 85 000 F. par bâtiment et de 28 000 F. par logement. Pour les ravalements extérieurs, elle est de 98 000 F. par bâtiment et de 39 000 F. par logement. Pour les autres travaux, elle est de 26 000 F. par logement.

a) *Variation de la moyenne de la dépense déclarée par logement selon l'âge du bâtiment.* Pour le gros œuvre, cette moyenne augmente quand l'âge diminue, sauf pour la tranche des bâtiments les plus récents.

Pour la couverture et les souches de cheminées, cette moyenne est la plus faible pour les bâtiments les plus récents (21 000 F.); cette tranche d'âge mise à part, elle augmente quand l'âge du bâtiment diminue.

Pour les ravalements extérieurs, cette moyenne est la plus faible pour les bâtiments de la tranche 1901-1924 (31 000 F.) et la plus forte pour ceux de la tranche 1861-1900 (45 000 F.).

Pour les autres travaux, la dépense moyenne est peu influencée par l'âge.

b) *Variation de cette moyenne par logement selon la catégorie dominante des logements.* Pour le gros œuvre, elle croît avec le confort du bâtiment pour les catégories de rang impair et est assez stable pour celles de rang pair (qui en principe ne contiennent que des logements loués à la surface corrigée).

Pour les trois autres types de travaux, cette moyenne croît avec le confort du bâtiment suivant deux séries différentes, l'une pour celles de rang pair, l'autre pour celles de rang impair.

c) *Variation de cette moyenne par logement selon le type de bâtiment.* Pour le gros œuvre, elle est la plus faible pour un collectif-locataires (26 000 F. par logement) et la plus forte pour un collectif-copropriétaires (195 000 F.). Pour la couverture et les souches de cheminées, elle est la plus faible pour un collectif-locataires (21 000 F.) et la plus forte pour un individuel-propriétaire (58 000 F.). Pour les ravalements extérieurs, elle est la plus faible pour un collectif-copropriétaires (24 000 F.) et la plus forte pour un individuel-locataire (75 000 F.).

d) *Variation selon le matériau principal de gros œuvre.* Pour le gros œuvre, la moyenne de la dépense par logement est faible pour la pierre de taille,

le moellon ou la meulière (44 000 F.) et quatre fois plus forte pour les « autres matériaux » (177 000 F.).

Pour les ravalements extérieurs, elle est faible pour les « autres matériaux » (29 000 F. par logement) et deux fois plus forte pour l'aggloméré et les pans de béton (60 000 F.).

e) *Variation selon le matériau principal de couverture.* Pour la couverture et les souches de cheminées, la moyenne de la dépense par logement est faible pour une terrasse (17 000 F.), solution qui s'applique en général à de grands bâtiments (10,2 logements en moyenne par bâtiment); elle est forte pour les « autres matériaux » (52 000 F.).

VII. — FINANCEMENT DES TRAVAUX 1954-1956

Dans la grande majorité des cas, les travaux déclarés au chapitre V ont été intégralement financés par les propriétaires eux-mêmes. Un financement extérieur n'est déclaré que pour 62,3 milliards (sur les 424,6 milliards de travaux) et pour 836 000 logements (sur les 5 381 000 logements situés dans les bâtiments considérés).

Le tableau VII donne les financements extérieurs déclarés.

TABLEAU VII. — *Financements déclarés pour les travaux 1954-1956*

NATURE DU FINANCEMENT	MONTANTS déclarés (milliards de F.)	NOMBRE correspondant de logements (2) (milliers)	MOYENNE DU financement déclaré par logement (2) (milliers de F.)
Indemnité de dommages de guerre	10,9	123	162,4
Subvention			
du F. N. A. H.	15,3	607	25,2
d'une caisse d'allocations familiales	0,5	6,3	77,8
d'une collectivité locale	0,3	4,3	78,8
d'un autre organisme	1,1	30	36,6
Ensemble des subventions	17,2	636 (3)	27,1
Prêt d'une durée inférieure ou égale à cinq ans			
d'un organisme public	11,9	126	94,5
privé	3,4	40	82,9
Prêt d'une durée supérieure à cinq ans			
d'un organisme public	3,1	11	285,0
privé	3,1	6,5	474,0
Ensemble des prêts	21,5	175 (3)	122,7
Participation des locataires à des travaux d'amélioration	3,7	63	58,2
ENSEMBLE DES FINANCEMENTS	62,3	836 (3)	74,4

(1) Situés dans les bâtiments pour lesquels le financement déclaré n'est ni nul ni « non renseigné ».

(2) Cette moyenne fait abstraction des locaux commerciaux situés dans les bâtiments considérés à la note (1).

(3) Certains bâtiments ont pu bénéficier de deux ou plusieurs types de financement.

a) *Variation de la moyenne du financement déclaré par logement selon le type de bâtiment.*

L'indemnité moyenne de dommages de guerre est la plus forte pour un individuel-locataire et la plus faible pour un collectif-locataires. La subvention du F. N. A. H. est la plus forte pour un individuel-propriétaire et la plus faible pour un collectif mixte. La subvention moyenne d'ensemble est la plus forte pour un individuel-propriétaire (188 000 F.) et la plus faible pour un collectif mixte (18 000 F.). Le prêt moyen d'ensemble est le plus élevé pour un indivi-

duel-proprétaire (411 000 F.) et le plus faible pour un collectif-locataires (66 000 F.). La participation des locataires est très élevée dans un individuel-locataire et faible dans un collectif-locataires ou mixte.

b) *Variation de cette moyenne selon l'âge du bâtiment.*

Certaines moyennes (indemnité de dommages de guerre, participation des locataires et ensemble des financements étudiés) diminuent quand l'âge du bâtiment augmente. Le prêt moyen d'ensemble, au contraire, augmente avec l'âge du bâtiment.

c) *Variation selon la catégorie dominante des logements.*

L'indemnité moyenne de dommages de guerre est maximum pour la catégorie II B (430 000 F.) et minimum pour la catégorie III B (56 000 F.). La subvention (du F. N. A. H. ou d'ensemble) est maximum pour la catégorie II B et minimum pour la catégorie II C. Le prêt moyen est maximum pour la catégorie II B (212 000 F.) et minimum pour la catégorie III B (55 000 F.). La participation des locataires s'applique surtout à des bâtiments de catégorie III A.

VIII. — DÉPENSES D'ENTRETIEN, DE RÉPARATIONS ET D'AMÉLIORATION
ENVISAGÉES EN 1957 ET 1958

Le tableau VIII donne la masse des dépenses envisagées, en ventilant les dépenses d'entretien et de réparations à la fois par année pour laquelle elles sont envisagées et par nature des travaux.

TABLEAU VIII. — *Dépenses d'entretien, de réparations et d'amélioration envisagées en 1957 et 1958*

ANNÉE OU NATURE DES TRAVAUX	DÉPENSES envisagées (milliards de F.)	NOMBRE correspondant de logements (1) (milliers)	MOYENNE de la dépense envisagée par logement (2) (milliers de F.)
Par année { Entretien et réparations envisagés en 1957 . . .	111,3	2 099	53,0
{ Entretien et réparations envisagés en 1958 . . .	143,1	1 895	75,1
Entretien et réparations envisagés	259,4	3 117	83,2
Par nature des travaux { Gros œuvre	45,7	577	79,2
{ Couverture et souches de cheminées	79,8	1 518	52,6
{ Ravalements extérieurs	54,1	900	60,1
{ Autres travaux	67,3	1 578	42,6
{ Déclarations non ventilées	12,5	///	///
Entretien et réparations envisagés	259,4	3 117	83,2
Dépenses d'amélioration envisagées	123,1	901	142,3
Dépenses totales (entretien, réparations, amélioration) envisagée en 1957 et 1958	387,5	3 411	113,6

(1) Situés dans les bâtiments pour lesquels la dépense envisagée n'est ni nulle ni « non renseignée ».

(2) Cette moyenne fait abstraction des locaux commerciaux situés dans les bâtiments considérés à la note (1).

On observe une tendance très forte à l'augmentation du rythme annuel des dépenses et de la dépense moyenne, mais une diminution du nombre de logements auxquels elles s'appliquent.

La moyenne par logement concernant les dépenses d'entretien et de réparations envisagées croît régulièrement avec l'âge du bâtiment (situation inverse

de la période 1954-1956). Elle décroît avec le confort du bâtiment pour les catégories de rang pair, tandis qu'elle a un mouvement sinusoïdal pour celles de rang impair.

Les conclusions sont analogues pour les dépenses d'amélioration et pour les dépenses totales.

IX. — ANALYSE DES DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS
SELON LA NATURE DES TRAVAUX (voir tableau VIII)

a) *Variation de la moyenne de la dépense envisagée par logement selon l'âge du bâtiment.*

Pour le gros œuvre, cette moyenne est maximum pour la tranche d'âge 1901-1924 (96 000 F.) et minimum pour la tranche d'âge 1925-1939 (62 000 F.). Pour les trois autres types de travaux, elle augmente avec l'âge du bâtiment.

b) *Variation de cette moyenne par logement selon la catégorie dominante des logements.*

Pour le gros œuvre, elle est maximum pour la catégorie IV (193 000 F.) et minimum pour la catégorie III B (38 000 F.). Pour les trois autres types de travaux, elle croît à peu près dans le même sens que le confort du bâtiment suivant une série paire et une série impaire.

c) *Variation selon le type de bâtiment.*

Pour le gros œuvre, elle est la plus faible pour un collectif-locataires (42 000 F.) et la plus forte pour un individuel-propriétaire (203 000 F.). Pour la couverture et les souches de cheminées, elle est la plus faible pour un collectif-locataires (40 000 F.) et la plus forte pour un individuel-propriétaire (112 000 F.). Pour les ravalements extérieurs, elle est la plus faible pour un collectif-copropriétaires (42 000 F.) et la plus forte pour un individuel-propriétaire (112 000 F.).

d) *Variation selon le matériau principal de gros œuvre.*

Pour le gros œuvre, la moyenne de la dépense par logement est la plus forte pour la pierre de taille, le moellon ou la meulière (85 000 F.) et la plus faible pour les « autres matériaux » (58 000 F.). Pour les ravalements extérieurs, elle est la plus forte pour la pierre de taille, le moellon ou la meulière (69 000 F.) et la plus faible pour l'aggloméré et les pans de béton (37 000 F.). On voit que ces conclusions sont très différentes de celles concernant la période 1954-1956.

e) *Variation selon le matériau principal de couverture.*

Pour la couverture et les souches de cheminées, la moyenne de la dépense par logement est faible pour une terrasse (37 000 F.) et forte pour les « autres matériaux » (65 000 F.). Ces conclusions sont identiques à celles concernant la période 1954-1956.

X. — FINANCEMENT ENVISAGÉ POUR LES TRAVAUX 1957-1958

Pour les travaux projetés en 1957 et 1958, on n'a demandé aux propriétaires que leurs intentions de recourir à un financement extérieur, sans préciser le montant. Les principales sources partielles de financement envisagées sont les suivantes :

1° Subvention du F. N. A. H. pour 277 000 bâtiments contenant 1 187 000 logements (et des locaux commerciaux);

2° Subvention d'une collectivité locale ou d'une caisse d'allocations familiales pour 10 700 bâtiments contenant 38 000 logements;

3° Prêt d'un organisme public et d'une durée inférieure ou égale à cinq ans pour 34 000 bâtiments contenant 153 000 logements;

4° Prêt d'un organisme public et d'une durée supérieure à cinq ans pour 24 000 bâtiments contenant 73 000 logements;

5° Participation des locataires pour 14 500 bâtiments contenant 47 000 logements.

La comparaison de ces résultats avec le nombre de bâtiments ou de logements pour lequel le même type de financement a été réalisé au cours des trois années 1954-1956 montre qu'en général les propriétaires « surestiment » les possibilités d'obtenir un financement donné.

XI. — CAS PARTICULIER DES BATIMENTS

DONT UN LOGEMENT AU MOINS EST LOUÉ A LA SURFACE CORRIGÉE

Lorsque dans un bâtiment collectif, il y a au moins un logement loué dont le loyer est déterminé à la surface corrigée, cela n'implique pas nécessairement que tous les logements loués de ce bâtiment sont également loués à la surface corrigée; même s'il en était ainsi, cela n'implique pas qu'ils sont tous classés dans la même catégorie : on note seulement dans ce cas la catégorie dominante des locaux.

La masse des loyers d'habitation et professionnels des bâtiments situés dans ce cas ne peut donc fournir qu'une limite *supérieure* de la masse des loyers déterminés à la surface corrigée. De même le nombre de logements loués situés dans ces bâtiments ne peut fournir qu'une limite *supérieure* du nombre de logements loués à la surface corrigée.

Les 669 500 bâtiments qui sont dans ce cas contiennent 3,50 millions de logements dont 3,13 millions sont loués.

Pour ces bâtiments, la masse des loyers d'habitation ou professionnels déclarés pour la période 1954-1956 est de 228,2 milliards de F. pour 3,02 millions de logements.

L'estimation qui en résulte pour le loyer moyen des logements loués à la surface corrigée est 25 100 F. : elle est à peine supérieure à la moyenne annuelle d'ensemble des loyers d'habitation ou professionnels déclarés (24 400 F.).

La masse des dépenses d'entretien et de réparations déclarées pour ces bâtiments et pour la période 1954-1956 est de 111,1 milliards de F.; elle s'applique à 2,60 millions de logements loués. La moyenne de la dépense déclarée par logement loué est ainsi de 43 000 F., largement inférieure à la moyenne d'ensemble (60 000 F.) qui englobe des logements non loués.

La masse des dépenses d'amélioration déclarées pour la même période est de 26,1 milliards de F.; elle s'applique à 514 000 logements loués. La moyenne de la dépense déclarée par logement loué est ainsi de 51 000 F., largement inférieure à la moyenne d'ensemble (79 000 F.), qui englobe des logements non loués.

**XII. — BILAN SOMMAIRE DES RECETTES ET DES DÉPENSES
DE LA PROPRIÉTÉ BATIE DE 1954 A 1956**

Si l'on porte en recettes les loyers, en dépenses les charges et les dépenses d'entretien, de réparations et d'amélioration (tableau IX), on n'a qu'un bilan bien imparfait de la propriété bâtie puisqu'on néglige ainsi l'intérêt du capital investi et l'annuité de reconstitution basée sur une durée moyenne de vie des bâtiments.

On en tire les conclusions sommaires suivantes, valables pour la seule période 1954-1956, pour les seules agglomérations de 5 000 habitants et plus et pour les seuls bâtiments antérieurs à 1939 :

1) Les bâtiments occupés par leurs propriétaires (individuels-propriétaire et collectifs-copropriétaires, soit 1,41 million de logements) leur ont « coûté » environ 215 milliards net, compte tenu d'encaissements naturellement minimes (5 milliards de loyers), soit 51 000 F. par logement et par an;

2) Les individuels-locataire ont « coûté » à leurs propriétaires à peu près autant qu'ils ne leur ont « rapporté »;

3) les collectifs-locataires (2,95 millions de logements) ont « rapporté » à leurs propriétaires environ 84 milliards net (1), soit 9 500 F. par logement et par an (2);

4) pour les collectifs mixtes (1,71 million de logements), l'excédent de dépenses de 18 milliards est moins significatif que ci-dessus, puisqu'il représente la balance entre des dépenses supportées par tous les propriétaires de ces immeubles et des recettes encaissées par les seuls propriétaires qui louent leurs locaux.

Dans le cas des seuls bâtiments loués à la surface corrigée, on aboutit aux conclusions sommaires suivantes :

1) les individuels-locataire (218 000 logements) ont « rapporté » à leurs propriétaires environ 12 milliards net, soit 18 300 F. par logement et par an (2);

2) les collectifs-locataires (2,2 millions de logements) ont « rapporté » à leurs propriétaires environ 76 milliards net, soit 11 500 F. par logement et par an (2); ce solde positif est dû principalement à 51 milliards de loyers commerciaux;

3) pour les collectifs mixtes (1,08 million de logements), l'excédent de recettes de 5 milliards est moins significatif;

4) les bâtiments loués à la surface corrigée ont « rapporté » à leurs propriétaires plus que l'ensemble des bâtiments loués, parce que de 1954 à 1956 leurs loyers moyens étaient à peine plus élevés et que leurs dépenses moyennes d'entretien, de réparations et d'amélioration étaient sensiblement plus faibles.

(1) Ce solde positif est dû principalement à 65 milliards de loyers commerciaux.

(2) Cette moyenne fait abstraction des locaux commerciaux.

TABLEAU IX. — *Bilan sommaire des recettes et des dépenses de la propriété bâtie de 1954 à 1956 par type de bâtiment*

Unité : milliard de fr.

TYPE DE BATIMENT	NOMBRE TOTAL DE			LOYERS		CHARGES non récupérables	ENTRETIEN réparations et amélioration	RE-CETTES totales	DÉPENSES totales	SOLDE (+) ou (-)
	bâti-ments	Loge-ments (milliers)	Loge-ments loués (1)	d'habita-tion et profes-sionnels	Commer-ciaux					
Individual-propriétaire	1 086,7	1 124,1	7,4	1	2	35	159	3	194	— 191
Individual-locataire	591,1	572,5	484,3	45	14	13	47	59	60	— 1
Collectif-copropriétaires	60,8	282,8	4,8	1	1	7	19	2	26	— 24
Collectif-locataires	462,1	2 946,6	2 759,8	195	65	66	110	260	176	+ 84
Collectif mixte	393,9	1 710,5	1 015,9	84	26	38	90	110	128	— 18
ENSEMBLE	2 604,6	6 636,5	4 272,2	326	108	159	425	434	584	— 150

Cas particulier des bâtiments possédant au moins un logement loué dont le loyer est déterminé à la surface corrigée

Individual-locataire	204,8	218,3	212,5	23	7	6	12	30	18	+ 12
Collectif-locataires	284,8	2 203,4	2 130,9	155	51	52	78	206	130	+ 76
Collectif mixte	179,9	1 076,1	682,2	60	18	26	47	78	73	+ 5
ENSEMBLE	669,5	3 497,8	3 025,6	238	76	84	137	314	221	+ 93

(1) Situés dans les bâtiments pour lesquels le loyer d'habitation ou professionnel déclaré n'est ni nul ni « non renseigné ».

J. de PORTZAMPARC

DISCUSSION

M. HANOTEAU. — L'enquête de l'I. N. S. E. E. fait évidemment abstraction des loyers fictifs des propriétaires et copropriétaires occupants, mais même en faisant intervenir ceux-ci on ne redresse que très faiblement la balance des comptes et il reste bien évident qu'il n'y a aucun revenu net moyen réel si l'on étale les chiffres sur plusieurs années : c'est une grande satisfaction pour les propriétaires de voir enfin rendre justice à leurs efforts pour maintenir en dépit de tout leurs logements dans le moins mauvais état possible.

Il ne faut d'ailleurs pas perdre de vue que malgré l'importance de l'effort consenti, le montant des travaux effectués ne représente qu'entre la moitié et le tiers de ceux qui seraient utiles et que le retard n'a cessé de s'accroître pendant ces trois années.

M. DEPOID exprime le regret que le questionnaire n'ait pas mentionné la qualité juridique du propriétaire. Il eut été intéressant, en effet, de voir si le comportement, en matière d'entretien et de réparation des immeubles, des grandes Sociétés Immobilières et des Compagnies d'Assurances était semblable ou non à celui des petits propriétaires individuels.

M. DELAPORTE, constatant que le bilan sommaire ainsi présenté n'accorde aucune rémunération au capital investi et ne permet pas l'amortissement de ce capital, équivaut à compter pour nulle la valeur du patrimoine immobilier locatif. Aucune entreprise sainement gérée ne saurait subsister dans ces conditions.

Répondant à ces observations, M. de PORTZAMPARC constate avec MM. Hanteau et Delaporte que le montant global des travaux devrait être largement augmenté pour permettre un entretien suffisant des immeubles si les propriétaires percevaient des loyers rémunérant la valeur réelle du service rendu. Quant à la qualité juridique du propriétaire, il est fort probable que les sociétés gérant un ensemble immobilier important entretiennent mieux leurs immeubles que le propriétaire individuel, parce qu'elles ont la possibilité de constituer des provisions et de mieux répartir les travaux dans le temps; mais le questionnaire était déjà fort complexe et l'on a dû, à regret, sacrifier certaines questions, malgré leur intérêt évident.
