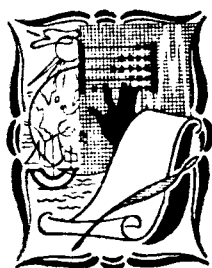


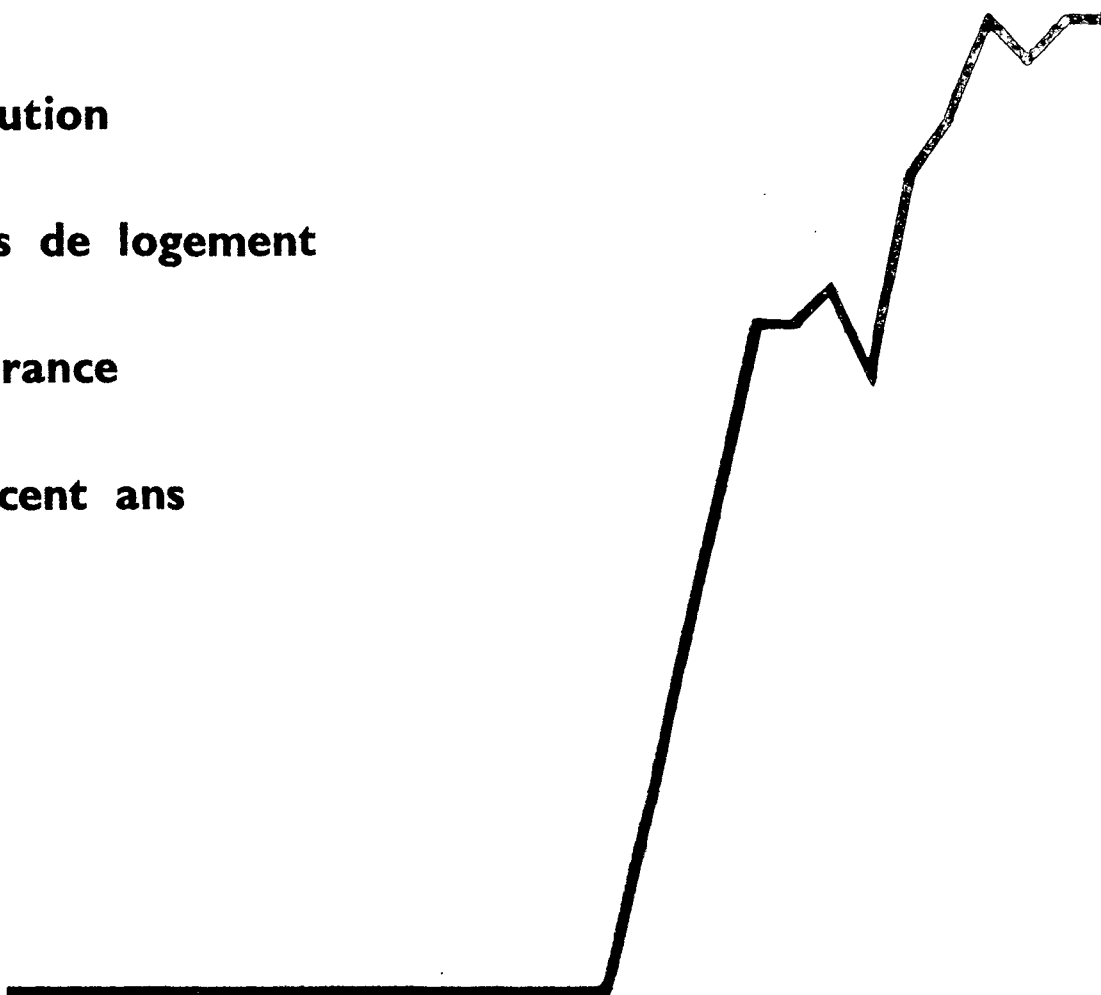
**ET**

N° 10-11 OCTOBRE-NOVEMBRE 1957 (12<sup>e</sup> année)

**Évolution  
des conditions de logement  
en France  
depuis cent ans**



**CDAT  
9543**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
MINISTÈRE DES FINANCES ET DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES

**INSTITUT NATIONAL  
DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES**

pour la Métropole et la France d'Outre-Mer  
Direction de la Conjoncture et des Études Économiques

---

# ÉTUDES ET CONJONCTURE

Douzième année  
N<sup>os</sup> 10-11  
Octobre-Novembre  
1957



**PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE**  
108, Boulevard Saint-Germain, Paris (VI<sup>e</sup>)

# ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE LOGEMENT EN FRANCE DEPUIS CENT ANS

## SOMMAIRE

|  |      |
|--|------|
| AVANT-PROPOS.....  | 985  |
| INTRODUCTION.....  | 987  |
| Première partie  |      |
| ÉVOLUTION DE LA POPULATION LOGÉE EN FRANCE.....  | 989  |
| 1° Évolution globale de la population domiciliée en France.....                                    | 990  |
| 2° Déplacement en un siècle de la population vers les grandes villes.....                          | 994  |
| 3° Développement des grandes villes.....   | 997  |
| Deuxième partie  |      |
| ÉVOLUTION DE LA CAPACITÉ DE LOGEMENT EN FRANCE.....  | 1003 |
| 1° Les immeubles.....  | 1003 |
| I. Évolution du nombre de maisons.....   | 1003 |
| II. Importance des immeubles français.....   | 1023 |
| 2° Les logements.....  | 1050 |
| I. Évolution du nombre de logements.....   | 1050 |
| II. Importance des logements français.....   | 1057 |
| Troisième partie   |      |
| RÉPARTITION DE LA POPULATION DANS LES HABITATIONS.....   | 1117 |
| 1° Évolution de l'occupation des immeubles français.....   | 1117 |
| 2° Évolution de l'occupation des logements français.....   | 1126 |
| Quatrième partie   |      |
| LE CONFORT DE L'HABITATION.....  | 1182 |
| 1° Le confort des immeubles.....   | 1182 |
| 2° Le confort des logements.....   | 1205 |
| CONCLUSIONS.....   | 1237 |
| Annexe   |      |
| ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE LOGEMENT DANS CHAQUE VILLE DE PLUS DE<br>50.000 HABITANTS EN 1954..... | 1243 |
| Liste des tableaux.....  | 1370 |
| Liste des graphiques.....  | 1373 |
| Table des matières.....  | 1374 |

La présente étude a été rédigée par *M<sup>me</sup> Lucienne Cahen*, administrateur à l'I. N. S. E. E.

*Toute reproduction, partielle ou totale, des statistiques, graphiques, commentaires ou études effectués par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, et diffusés dans ses publications, est autorisée, sous réserve de l'indication des sources.*

### Signification des signes conventionnels utilisés dans les tableaux statistiques des publications de l'I. N. S. E. E.

# le renseignement ne peut être obtenu ou n'existe pas faute d'enquête.  
... le renseignement n'est pas encore publié ou n'est pas encore parvenu.  
/// il ne saurait être question d'inscrire un nombre dans la case en raison de la nature des choses.  
— résultat rigoureusement nul.  
e résultat inférieur à la moitié de l'unité choisie.

a La rubrique fait l'objet d'une note en bas de page.  
r Nombre rectifié.  
p Nombre provisoire ou estimé.  
e Évaluation.  
→ Nombre inchangé ou dont la variation est inférieure à la moitié de l'unité correspondant au dernier chiffre significatif imprimé.

# ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE LOGEMENT EN FRANCE DEPUIS CENT ANS

---

## AVANT-PROPOS

Bien souvent l'expression « évolution de la situation économique » est prise dans le sens d'évolution à court terme et de ce point de vue l'I.N.S.E.E. (Direction de la Conjoncture et des Études économiques) fait périodiquement le point et tente par des techniques nouvelles ou perpétuellement affinées, telles les enquêtes auprès des chefs d'entreprises, de dégager l'évolution la plus probable au cours des mois à venir. Il s'efforce ainsi de rendre service à tous les acteurs de la vie économique (gouvernement, entreprises, particuliers) qui ont des décisions à prendre au jour le jour.

Mais cette détermination de l'évolution à court terme ne peut être effectuée correctement sans une bonne connaissance des structures économiques ainsi que des tendances à long terme dans lesquelles elle s'inscrit. Les acteurs de la vie économique ont d'ailleurs également à prendre des décisions dont la portée est lointaine et qui, quel que soit le but projeté, ne peuvent faire abstraction des structures existantes et des évolutions de celles-ci. C'est pourquoi des travaux importants ont été effectués à l'I.N.S.E.E., dont beaucoup ont été publiés dans *Études et Conjoncture*, en matière de structure et d'évolution de la production, des facteurs de production ou de la consommation, et cela à l'échelle globale ou de secteur, sur le plan national, régional ou mondial.

Si, par suite des priorités que donne la pression des événements, l'étude du court terme a une ten-

dance naturelle à être plus développée, l'I.N.S.E.E. se doit d'apporter des soins accrus aux études de structure qui permettent des jugements à plus long terme, pour que les personnes ou organismes, dont le rôle est de choisir et d'agir, puissent disposer du maximum possible de « matériaux » de qualité.

Le logement constitue par excellence un secteur où les évolutions sont lentes et l'implantation géographique difficile à modifier.

C'est pourquoi l'I.N.S.E.E. a placé « l'évolution des conditions de logement en France depuis cent ans » au premier plan de ses préoccupations, parmi les études d'évolution rétrospective à long terme qu'il a entreprises et dont certaines ont déjà été publiées : « l'évolution de la population active en France depuis cent ans », « la concentration des établissements en France de 1896 à 1936 ».

Une source précieuse se présentait : la série des recensements généraux successifs qui, tout en étant axés principalement sur l'état de la population aux différentes époques considérées, comportaient des questions annexes sur les immeubles et les logements. Ces deux éléments essentiels devaient permettre, par leur rapprochement, de suivre la manière dont les Français se sont logés depuis un siècle.

En fait, l'étude était très loin d'être aussi simple qu'il peut le paraître à première vue. Elle a nécessité au contraire des travaux considérables et très délicats du point de vue de la technique statistique

car elle ne pouvait donner des résultats valables que dans la mesure où la comparabilité des données était assurée.

Or, du fait des progrès techniques et de l'évolution des conditions de vie, les notions même d'habitation, de logement, de pièces habitables, de nombre de pièces, etc., ont varié selon les époques. C'est donc le résultat d'un travail extrêmement minutieux qui est publié dans les pages suivantes, travail pour lequel de nombreuses autres sources statistiques ont été utilisées. Il est dû à M<sup>me</sup> Cahen, administrateur à l'I.N.S.E.E.

Qui dit logement, dit population à loger; c'est pourquoi une première partie est consacrée à l'examen de l'évolution des principales caractéristiques de la population : population globale, répartition en population urbaine, rurale et collectivités, importance des communes, développement des villes, répartition géographique.

C'est seulement ensuite que pouvaient être étudiés les logements et la répartition de ceux-ci par nature (maisons individuelles ou immeubles collectifs), par localisation géographique, par capacité (nombre de pièces) et par destination (résidences principales et résidences secondaires).

La question du confort des logements, si importante cependant pour déterminer le niveau de vie, n'a pu faire l'objet de recherches rétrospectives aussi importantes, les questions de cette nature ayant été posées pour la première fois au recensement de 1946; seules, quelques enquêtes partielles antérieures, dont la première remonte à 1906, avaient été faites. Cela déforme légèrement l'idée que l'on peut se faire sur l'évolution de l'agrément du logement, un logement moins grand mais avec tout le confort moderne pouvant être jugé préférable à un logement plus grand mais qui en serait dépourvu.

Il n'empêche que, même si un compromis doit être réalisé sur ce point, une certaine corrélation entre le nombre de personnes et la surface ou le nombre de pièces est souhaitable. L'évolution du nombre de personnes par logement et par pièce

ainsi que de la surface moyenne disponible par habitant sont donc étudiées; mais ces résultats donnant des « moyennes » ont été jugés insuffisants et il a été procédé à l'élaboration de tableaux faisant apparaître l'évolution du nombre de ménages de chaque catégorie, c'est-à-dire de 1 personne, 2 personnes, 3 personnes, etc., habitant des logements de chaque nature, c'est-à-dire de 1 pièce, 2 pièces, 3 pièces, etc.

On pouvait dès lors se pencher sur le problème du sous-peuplement et du surpeuplement des logements, problème purement normatif et qui est étudié d'après les normes de 1911 et d'après celles, moins larges, de 1956.

Le problème du logement étant local et particulièrement aigu dans les villes, l'ouvrage se termine sur une annexe donnant les caractéristiques de chacune des villes de plus de 50.000 habitants. Du point de vue économique, il aurait été plus indiqué de prendre en considération la notion « d'agglomération »; mais le travail s'est révélé impossible en raison de l'absence de renseignements statistiques antérieurs à 1954, pour les petites communes rattachées aux villes considérées. Il a donc fallu s'en tenir à la notion de ville.

En définitive, la présente étude n'avait pas pour ambition d'englober tous les problèmes économiques que pose le logement et encore moins de proposer une politique à ce sujet. Son but était de rassembler et surtout de coordonner les renseignements statistiques existants et de dégager une évolution de longue durée qui, bien que se rapportant uniquement au passé, est en cette matière particulièrement significative. La présentation des derniers résultats connus en matière d'immeubles et de logement, tirés du recensement de 1954, permet enfin de faire le point de la situation actuelle.

Pour le Directeur général de l'I.N.S.E.E. :

*Le Directeur de la Conjoncture  
et des Études économiques,*

J. DUMONTIER.

## INTRODUCTION

---

La question des conditions de logement en France n'a guère cessé d'être un sujet d'actualité. Des enquêtes ont été faites, à ce propos, depuis une cinquantaine d'années, par les pouvoirs publics : Statistique générale de la France, Ministère des Finances et, plus récemment, par l'Institut national de la Statistique et des Études économiques et le Secrétariat d'État à la Reconstruction et au Logement. Elles portent principalement sur le nombre d'immeubles et de logements, ainsi que sur les conditions de peuplement des logements; ce n'est pratiquement que depuis 1946 que le confort de l'habitation a été étudié de façon systématique.

L'I.N.S.E.E., dans le cadre de ses préoccupations sur l'évolution du progrès social depuis un siècle, ne pouvait manquer de se pencher sur l'évolution du logement des Français. La présente étude est un essai de synthèse des renseignements statistiques exhaustifs disponibles sur ce sujet (1). Elle porte sur quatre points essentiels : évolution de la population, du nombre d'immeubles, du nombre de logements et du confort de l'habitation. Les questions de loyer ne seront pas abordées ici, mais pourront donner lieu à des études ultérieures dans le cadre de l'évolution du niveau de vie.

### *Sources de l'étude.*

Le problème du logement, indépendamment de toute considération de coût ou de rentabilité de la construction, présente plusieurs aspects économiques et sociologiques : importance comparée de la population à loger et du nombre de logements disponibles, implantation géographique de cette population en fonction des conditions naturelles

d'habitat et des lieux de travail, satisfaction des besoins et des goûts des personnes à loger, etc.

Pendant toute la période de ce qu'il est convenu d'appeler la civilisation traditionnelle, il ne semble pas que les soucis de logement aient été particulièrement préoccupants. La population était peu mobile et le rythme de la construction suffisait, en gros, à satisfaire des besoins qui variaient peu. Mais la révolution industrielle s'est accompagnée de bouleversements démographiques, drainant vers les villes de nombreux habitants des campagnes qui s'entassèrent dans les logements existants ou dans ceux qui furent hâtivement édifiés. Les conditions misérables dans lesquelles furent logés les nouveaux ouvriers des villes attirèrent l'attention des sociologues et des pouvoirs publics sur les besoins de la population en logements et cela précisément à l'époque où naissaient les premières préoccupations statistiques. C'est pourquoi, dès les plus anciens recensements démographiques, on dénombra les maisons, ce qui permet de faire remonter au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle une étude sur les possibilités françaises en matière de logement.

Le premier recensement de population digne de ce nom remonte à 1801 : c'est, en effet, à cette date que, pour la première fois, les préfets furent chargés de dresser des relevés complets des individus domiciliés sur le territoire des communes de leur circonscription. La même opération fut exécutée en 1806; puis, en 1816, fut dressé un état de la population sur la base des chiffres de 1806, corrigés des naissances et des décès survenus dans l'intervalle. Un nouveau recensement fut opéré en 1821 et, par ordonnance royale du 16 janvier 1822, il fut décidé que les dénombremments de population seraient désormais quinquennaux. A partir de 1836, les préfets durent dresser des états nominatifs des habitants par famille, et, dès 1846, les agents recenseurs furent chargés de dénombrer les maisons par commune; mais il

---

(1) Les enquêtes par sondage, de plus en plus nombreuses, ont été volontairement laissées de côté, car elles sont difficilement comparables aux recensements.

fallut attendre 1901 pour que fussent connus également les nombres de ménages et de logements (à Paris, des enquêtes eurent lieu en ce sens en 1891 et 1896) (2). Les recensements de 1911, 1926, 1946 et 1954 firent une place spéciale à la répartition des logements suivant le nombre de personnes composant chaque ménage et le nombre de pièces de chaque logement, tout au moins dans les grandes villes, où le problème du logement est particulièrement épineux.

Le nombre de maisons est saisi également par les statistiques fiscales : contribution des portes et fenêtres, impôt foncier, etc., mais les définitions ne sont pas les mêmes que celles adoptées dans les recensements, ce qui diminue la comparabilité des deux séries de chiffres.

Au point de vue du confort de l'habitation, l'enquête systématique la plus ancienne a été entreprise en 1906 par le Ministère du Travail et de la Prévoyance sociale. Encore ne donne-t-elle que peu de renseignements (nombre de fenêtres et de cheminées dans les logements, existence de W.-C.) et ces renseignements sont-ils limités à 50 villes d'importance diverse.

En 1941-1942 eut lieu une enquête sur la propriété bâtie, tant en ville qu'à la campagne, qui apporte de nombreuses informations sur les maisons et les logements :

a. Dans les agglomérations de plus de 30.000 habitants :

— âge des immeubles, état d'entretien, surface des parcelles bâties et non bâties, mode de couverture, immeubles sans aucun confort, immeubles ayant au moins l'eau et l'électricité, immeubles tout confort; surface moyenne des logements, proportion des logements ayant des chambres de domestiques, des buanderies;

b. Dans les campagnes :

— âge des immeubles, surface bâtie et non bâtie, mode de couverture, immeubles sans aucun confort, immeubles ayant l'eau et l'électricité, l'eau, l'électricité et le chauffage, distance moyenne à l'eau potable; nombre d'annexes agricoles.

Le recensement de 1946 a fait une place importante à l'étude des conditions de logement : le

volume VI, 1<sup>re</sup> partie, immeubles, indique le nombre d'immeubles ayant l'eau courante, l'électricité, le gaz, le tout-à-l'égout dans les diverses catégories de communes (classées d'après leur population) ainsi que dans les villes de plus de 50.000 habitants.

Le volume VI, 2<sup>e</sup> partie, fournit, pour les villes de plus de 50.000 habitants, le nombre de logements ayant l'électricité, le gaz, l'eau (dans le logement, à l'étage ou dans la maison), des cabinets d'aisance (3) [dans le logement, en commun avec des tiers, avec ou sans tout-à-l'égout]. On y trouve également des indications sur les cuisines, les cabinets de toilette, les salles de bains, ainsi que sur les logements possédant tout le confort (eau, gaz, électricité, cabinets d'aisance particuliers, douche ou baignoire).

Au recensement de 1954, on a posé de nombreuses questions sur les conditions de l'habitat en France; elles se répartissent en deux catégories : questions se rapportant aux immeubles, pour lesquelles les résultats ne sont pas encore entièrement connus : type d'immeuble (habitation, bâtiments agricoles, industriels ou commerciaux, administratifs, hospitaliers, etc.), âge, hauteur, mode d'alimentation en eau potable, mode d'évacuation des W.-C. — questions se rapportant aux logements qui ont fait l'objet d'une exploitation rapide par sondage au 1/20; catégorie de logements (résidence principale et secondaire), statut d'occupation (locataires, propriétaires, sous-locataires, etc.), éléments de confort (mode d'alimentation en eau, gaz, électricité, nature de la cuisine, installations sanitaires, W.-C., chauffage central, téléphone); les résultats définitifs doivent paraître ultérieurement.

On dispose donc ainsi d'un certain nombre d'éléments pour apprécier l'occupation et l'équipement des habitations en France; mais ces renseignements sont assez fragmentaires. Ils permettent néanmoins d'évaluer grossièrement les grands besoins restant à satisfaire, aussi bien quantitatifs (nombre de logements à construire) que qualitatifs (amélioration de confort à apporter aux logements existants).

(2) Les feuilles de ménage ont été introduites en 1856, mais n'ont pas été exploitées avant 1901 pour l'ensemble du pays.

(3) Ces renseignements sont également calculés, de manière approximative, pour les villes de 5.000 à 50.000 habitants (vol. VI, 1<sup>re</sup> partie) [logements ayant l'électricité, le gaz, l'eau, le tout-à-l'égout].

## PREMIÈRE PARTIE

# ÉVOLUTION DE LA POPULATION LOGÉE EN FRANCE

Avant de procéder à l'étude du capital immobilier de la France, il est indispensable de connaître l'importance de la population qui doit être logée.

Il existe, en effet, un rapport étroit entre ces deux grandeurs. Et lorsque l'une vient à varier plus que l'autre, il s'ensuit inévitablement une crise. Le patrimoine immobilier est un legs du passé et ne s'augmente que lentement, alors que la population peut avoir des besoins en logements rapidement croissants. Même lorsque l'équilibre entre l'offre et la demande est réalisé à un moment donné, il est essentiellement précaire : s'il survient des destructions massives d'immeubles telles que celles qu'accumulent les guerres, si la population se déplace subitement vers de nouveaux pôles d'attraction, comme ce fut le cas pour l'exode rural vers le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, il se produit immédiatement un décalage entre les possibilités de logement et les besoins. Cette rupture d'équilibre se traduit, dans le secteur qui se peuple, par une demande insatisfaite de logements et, dans celui qui est abandonné, par une dégradation des immeubles que les propriétaires ne peuvent plus entretenir faute de les louer à des prix rentables. La spéculation vient encore aggraver la crise et on assiste, principalement dans les grandes villes, à des reprises d'appartement avec versement clandestin de sommes importantes, qui faussent complètement les lois naturelles du marché; cette situation dure actuellement depuis douze ans,

après avoir déjà sévi à la suite de la première guerre mondiale.

Le problème du logement est donc fonction, à la fois, de l'évolution de la population et de celle des immeubles. Cette double évolution va être étudiée ci-dessous.

Mais il convient de rappeler au préalable que le territoire de la France métropolitaine a varié pendant la période étudiée; les modifications intervenues depuis cent ans sont, d'une part, l'annexion de Nice et de la Savoie par le traité de Paris de 1860; d'autre part, la perte momentanée de l'Alsace et d'une partie de la Lorraine au traité de Francfort de 1871, territoires recouverts en 1919 au traité de Versailles. De 1815 à 1860, la France comprenait 86 départements, de 1860 à 1871, elle en comptait 89, nombre ramené à 87 de 1871 à 1919. Depuis 1919, elle est divisée en 90 départements, les anciennes délimitations administratives d'Alsace et de Lorraine ayant subi quelques changements (1).

Le nombre de départements français à une date donnée a été rappelé dans tous les tableaux figurant dans cette étude; pour faciliter les comparaisons dans le temps, on a calculé, chaque fois qu'il a été possible, les grandeurs par habitant.

(1) Pour plus de détails à ce sujet voir *Études et Conjoncture*, n° de mai-juin 1953 : « Évolution de la population active en France depuis cent ans », p. 232.



### A. Évolution globale de la population domiciliée en France

Avant d'étudier cette évolution, il importe de préciser les différentes catégories distinguées dans les recensements, car à chacune de ces catégories correspond un aspect particulier du problème du logement.

Si l'on n'a en vue que la répartition des familles entre les logements, il faut considérer la *population municipale*, c'est-à-dire l'ensemble des personnes domiciliées habituellement dans la commune et logées dans les immeubles normaux d'habitation.

Les personnes vivant en communauté : militaires logés dans les casernes, détenus, hospitalisés, élèves internes dans les établissements d'enseignement public ou privé, membres des communautés religieuses, etc., forment une catégorie spéciale dénommée depuis 1876 *population à part*. Cette population, recensée depuis 1841 seulement, et dont la composition a été fixée par un décret du Conseil d'État du 23 novembre 1842 — décret qui a été appliqué jusqu'en 1946 — s'appelait à l'origine « population flottante » ou « population recensée à jour fixe » (les opérations de recensement des familles s'étendant sur quelques jours).

En 1954, la définition adoptée pour la population « à part » a été quelque peu modifiée; n'en font plus partie : les membres des communautés religieuses ni les personnes retirées dans les hospices de vieillards. La population à part comprend : les militaires logés en caserne ou camp, les personnes en traitement dans les sanatoriums, préventoriums, aériums, asiles nationaux de convalescence, les détenus, les personnes recueillies dans les dépôts de mendicité, hôpitaux psychiatriques, les élèves internes des établissements d'enseignement, les ouvriers des chantiers temporaires de travaux publics.

Au point de vue de la présente étude, la population à part n'intervient qu'indirectement, car les conditions dans lesquelles elle vit sont très différentes de celles de la population municipale et doivent faire l'objet de recherches sociologiques distinctes.

L'ensemble de la population municipale et de la population à part constitue la *population légale totale* des communes, c'est-à-dire celle qui possède son domicile habituel dans les communes; à la suite de chaque recensement, la population légale est authentifiée par décret. C'est cette population qui intervient lorsque l'on étudie la croissance des villes, les migrations intérieures, etc.

Pour disposer du chiffre représentant l'ensemble de la population soumise aux lois françaises, il faut encore ajouter à la population légale les militaires, marins, fonctionnaires et leurs familles, absents de France au moment du recensement. Cette population n'est rappelée ici que pour mémoire, car elle n'intervient pas directement dans le problème du logement. Elle ne peut fournir qu'une limite supérieure de la population à loger sur le territoire, dans l'hypothèse peu probable où tous les Français au service de l'État hors de France seraient appelés simultanément dans la métropole.

La population municipale est répartie en *population agglomérée au chef-lieu* et *population épars* : est considérée comme agglomérée la population rassemblée dans des maisons contiguës ou réunies entre elles par des parcs, jardins, chantiers, ateliers, même si ces maisons sont séparées par des rues, un fossé, une rivière, un jardin public. Dans la population épars, entrent, d'une part, celle qui habite des maisons isolées ou des hameaux; d'autre part, la population des agglomérations autres que le chef-lieu de la commune, si celle-ci comprend plusieurs agglomérations. La distinction, d'ordre fiscal (2), est donc assez arbitraire et ne peut apporter ici tous les enseignements qu'on pourrait espérer en tirer, d'autant plus que les agglomérations varient au cours du temps.

Enfin, la population légale totale est subdivisée depuis 1846 en *population urbaine* et *population rurale*. L'ensemble de la population des communes de plus de 2.000 habitants agglomérés au chef-lieu forme la population urbaine, la population rurale étant celle de toutes les autres communes. Cette distinction est arbitraire et ne répond peut-être pas toujours très exactement aux préoccupations qui l'ont suggérée. On a voulu classer à part les campagnes, c'est-à-dire les communes dont la population vit surtout du travail agricole. Or, des localités ayant plus de 2.000 habitants agglomérés au chef-lieu sont parfois exclusivement agricoles, tandis que des communes de plus faible importance peuvent posséder des exploitations minières ou industrielles.

Le tableau 1 indique l'évolution depuis cent ans des différentes catégories de population définies ci-dessus. Il est illustré par le graphique 1. On y a rappelé également l'étendue du territoire aux recensements consécutifs.

(2) Elle est rappelée dans une circulaire de la Direction générale des Contributions indirectes du 18 mars 1891.

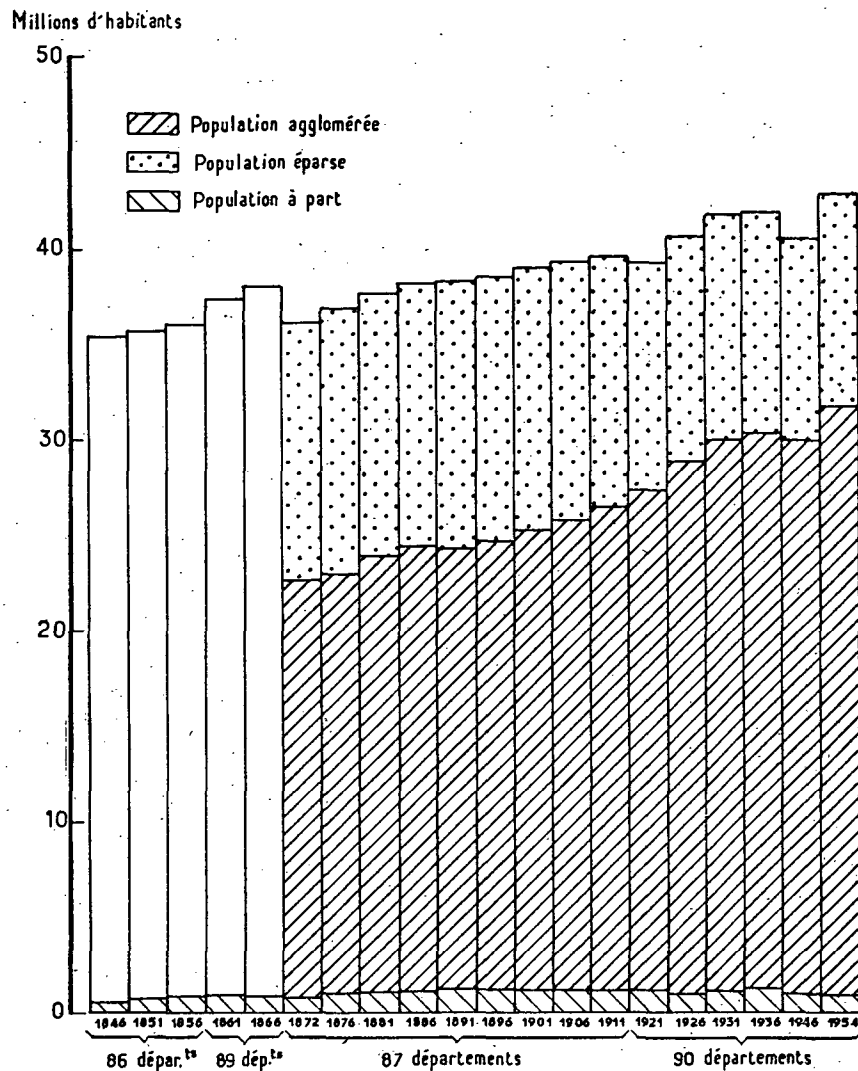
TABLEAU 1  
Évolution de la population française depuis 1846  
(Population en milliers d'habitants)

| Année<br>de recensement | Nombre<br>de départe-<br>tements | Étendue<br>du<br>territoire<br>(en km <sup>2</sup> ) | Population<br>légale<br>totale | Décomposition de la population légale en population municipale<br>et population à part |                      |              | Décomposition de la population<br>légale en populations urbaine<br>et rurale |                       | Militaires<br>et marins<br>hors de France<br>au moment<br>du<br>recensement |                      |
|-------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------|--|----------------------|--------------|--|-----------------------|---|----------------------|
|                         |                                  |  |                                | Population municipale  |                      |              | Population<br>à part   | Population<br>urbaine |   | Population<br>rurale |
|                         |                                  |  |                                | Population<br>agglomérée   | Population<br>éparse | Ensemble     |  |                       |   |                      |
| 1846.....               | 86                               | 537.699  | 35.401,8                       |  |                      | 34.849,2 (1) | 552,6 (2)  | 8.646,8               | 26.755  | "                    |
| 1851.....               | 86                               | <i>Idem</i>  | 35.783,2                       |  |                      | 35.117,5 (1) | 665,7 (2)  | 9.135,5               | 26.647,7  | "                    |
| 1856.....               | 86                               | <i>Idem</i>  | 36.039,4                       |  |                      | 35.236,1 (1) | 803,3 (2)  | 9.844,8               | 26.194,6  | 165,4                |
| 1861.....               | 89                               | 550.986  | 37.386,3                       |  |                      | 36.483,5 (1) | 902,8 (2)  | 10.789,8              | 26.596,5  | 62,5                 |
| 1866.....               | 89                               | <i>Idem</i>  | 38.067,1                       |  |                      | 37.252,3 (1) | 814,8 (2)  | 11.595,4              | 26.471,7  | 125                  |
| 1872.....               | 87                               | 536.464  | 36.102,9                       | 21.865,6   | 13.447,3             | 35.312,9     | 790  | 11.234,9              | 24.868  | "                    |
| 1876.....               | 87                               | <i>Idem</i>  | 36.905,8                       | 22.223,8   | 13.821,4             | 36.045,2     | 860,6  | 11.977,4              | 24.928,4  | "                    |
| 1881.....               | 87                               | <i>Idem</i>  | 37.672                         | 22.876,8   | 13.798,3             | 36.675,1     | 996,9  | 13.096,5              | 24.575,5  | "                    |
| 1886.....               | 87                               | <i>Idem</i>  | 38.218,9                       | 23.367,1   | 13.836,1             | 37.203,2     | 1.015,7  | 13.766,5              | 24.452,4  | "                    |
| 1891.....               | 87                               | <i>Idem</i>  | 38.343,2                       | 23.190,2   | 14.061,6             | 37.251,8     | 1.091,4  | 14.311                | 24.031,9  | "                    |
| 1896.....               | 87                               | <i>Idem</i>  | 38.518                         | 23.570   | 13.848,3             | 37.418,3     | 1.099,7  | 15.025,8              | 23.491,5  | "                    |
| 1901.....               | 87                               | <i>Idem</i>  | 38.961,9                       | 24.166,9   | 13.655,6             | 37.822,5     | 1.139,4  | 15.957,2              | 23.004,7  | 69,2                 |
| 1906.....               | 87                               | <i>Idem</i>  | 39.252,2                       | 24.733,1   | 13.449,2             | 38.182,3     | 1.069,9  | 16.537,2              | 22.715  | 85                   |
| 1911.....               | 87                               | <i>Idem</i>  | 39.605                         | 25.349,3   | 13.121,6             | 38.470,9     | 1.134,1  | 17.508,9              | 22.096,1  | 93,5                 |
| 1921.....               | 90                               | 550.986  | 39.209,5                       | 26.227,9   | 11.847,2             | 38.075,1     | 1.134,4  | 18.205,5              | 21.004  | 193                  |
| 1926.....               | 90                               | <i>Idem</i>  | 40.743,9                       | 27.856,5   | 11.884,1             | 39.740,6     | 1.003,3  | 19.984,8              | 20.759,1  | 178,5                |
| 1931.....               | 90                               | <i>Idem</i>  | 41.834,9                       | 28.954,6   | 11.787,9             | 40.742,5     | 1.092,4  | 21.421,4              | 20.413,5  | 93,6                 |
| 1936.....               | 90                               | <i>Idem</i>  | 41.907,1                       | 29.241,8   | 11.432,5             | 40.674,3     | 1.232,8  | 21.971,7              | 19.935,4  | 107,5                |
| 1946.....               | 90                               | <i>Idem</i>  | 40.502,5                       | 28.983,1   | 10.477,6             | 39.460,7     | 1.041,8  | 21.551,4              | 18.951,1  | 312,1                |
| 1954.....               | 90                               | 551.695 (3)  | 42.777,2 (4)                   | 30.841   | 10.933,1             | 41.774,1 (5) | 1.003,1 (5)  | 23.946,7              | 18.830,5  | 187                  |

(1) Nombres calculés par différence. De 1846 à 1866, la répartition entre population agglomérée et population éparse porte sur la population légale totale et non sur la population municipale.  
(2) Nombres peu sûrs.  
(3) Compte tenu du traité de paix franco-italien de 1947 qui a rattaché les communes de Tende et La Brigue au territoire français et de rectifications de la frontière franco-espagnole intervenues en 1949.  
(4) Ce nombre ne comprend pas 38.000 personnes en déplacement en France au moment du recensement.  
(5) Une nouvelle définition de la population à part a été adoptée en 1954 (voir p. 990).

GRAPHIQUE 1

Évolution de la population française depuis 1846



On remarque tout d'abord que la population française a peu évolué depuis cent ans : elle a augmenté, en gros, de 5 millions, soit 1/7 de son importance de 1846; encore ne faut-il pas oublier que l'annexion de Nice et de la Savoie a enrichi la France de près de 700.000 habitants.

La densité de la population est passée de 65,8 habitants par kilomètre carré en 1846 à 76,1 en 1936, puis à 73,5 en 1946, la diminution étant due à la deuxième guerre mondiale; en 1954, la densité a atteint 77,5 habitants au kilomètre carré, soit une augmentation globale de 8 % en un siècle.

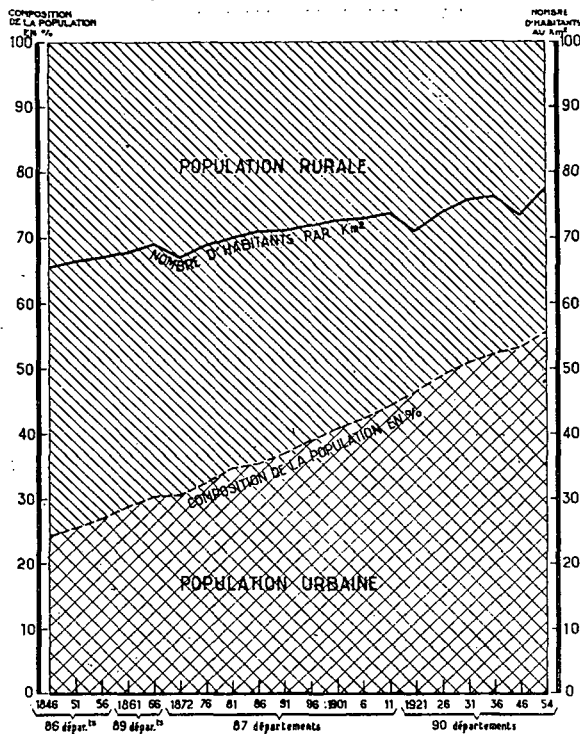
La population française s'est considérablement déplacée de la campagne à la ville : la population urbaine, qui représentait à peine le quart de la population totale en 1846, correspondait à 56 %

de la population française cent huit ans plus tard (voir le graphique 2). Autrement dit, les campagnes françaises abritent aujourd'hui huit millions de Français de moins qu'il y a un siècle, alors que les agglomérations de plus de 2.000 habitants en accueillent 15 millions de plus (3).

(3) Certains villages, dont la population était inférieure à 2.000 habitants il y a un siècle, ont pu se développer et être considérés maintenant comme des communes urbaines; mais c'est là l'exception, ainsi que le montre le tableau n° 4 ci-dessous : la proportion de communes de moins de 2.000 habitants par rapport au nombre total de communes n'a pas varié de 1851 à 1954 (elle passe de 92,7 % en 1851 à 92,6 % en 1954); mais la population des communes de moins de 2.000 habitants représente 62,1 % de la population totale en 1851 et 37,4 % en 1954.

GRAPHIQUE 2

Évolution depuis 1846 de la population urbaine et rurale française et de la densité de la population



Il faut trouver là l'explication fondamentale des difficultés que les Français éprouvent à se loger en ville, alors que des maisons abandonnées tombent en ruines dans des villages isolés.

La population municipale n'a été divisée entre population agglomérée et population éparse qu'à partir de 1872; de 1846 à 1861, c'est la population totale qui avait été ainsi répartie; et, en 1866, la répartition n'avait été faite que pour les villes de plus de 10.000 habitants. On ne peut donc utiliser les chiffres anciens (4) (cf. tableau 2 ci-dessous).

De 1872 à 1954, la population agglomérée croît de façon continue et la population éparse décroît; l'augmentation globale de la première est de 42 % pour une diminution totale de 19 % de la seconde. La population éparse ne représente plus en 1954 que le quart de la population municipale contre un peu plus du tiers en 1872. Là encore se vérifie

(4) Au recensement de 1861 sont fournis les renseignements rétrospectifs suivants (en milliers) :

|                        | Population agglomérée | Population éparse |
|------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1846 (86 départements) | 8.381,6               | 27.018,9          |
| 1851 (86 départements) | 8.951,5               | 26.831,7          |
| 1856 (86 départements) | 9.557,9               | 26.481,5          |
| 1861 (89 départements) | 10.387,6              | 26.998,7          |

qui ne semblent pas comparables à ceux qui sont donnés ultérieurement.

TABLEAU 2

Évolution depuis 1846 de la population urbaine et rurale française et de la densité de population (Proportions pour 1.000)

| Nombre de départements | Année de recensement | Nombre d'habitants pour 1.000 appartenant à |                      | Nombre d'habitants pour 1.000 appartenant à |                      |                      | Nombre d'habitants par km <sup>2</sup> |
|------------------------|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|----------------------|--|
|                        |                      | la population urbaine                       | la population rurale | la population agglomérée                    | la population éparse | la population à part |  |
| 86                     | 1846                 | 244   | 756                  |   |                      | 16                   | 65,8                                   |
| 86                     | 1851                 | 255   | 745                  |   |                      | 19                   | 66,5                                   |
| 86                     | 1856                 | 273   | 727                  |   |                      | 22                   | 67                                     |
| 89                     | 1861                 | 289   | 711                  |   |                      | 24                   | 67,9                                   |
| 89                     | 1866                 | 305   | 695                  |   |                      | 21                   | 69,1                                   |
| 87                     | 1872                 | 311   | 689                  | 606   | 372                  | 22                   | 67,2                                   |
| 87                     | 1876                 | 325   | 675                  | 604   | 373                  | 23                   | 68,7                                   |
| 87                     | 1881                 | 348   | 652                  | 607   | 366                  | 27                   | 70,2                                   |
| 87                     | 1886                 | 359   | 641                  | 610   | 363                  | 27                   | 71,2                                   |
| 87                     | 1891                 | 374   | 626                  | 605   | 366                  | 29                   | 71,4                                   |
| 87                     | 1896                 | 391   | 609                  | 612   | 360                  | 28                   | 71,8                                   |
| 87                     | 1901                 | 409   | 591                  | 620   | 351                  | 29                   | 72,6                                   |
| 87                     | 1906                 | 421   | 579                  | 630   | 343                  | 27                   | 73,2                                   |
| 87                     | 1911                 | 442   | 558                  | 640   | 331                  | 29                   | 73,8                                   |
| 90                     | 1921                 | 464   | 536                  | 669   | 302                  | 29                   | 71,2                                   |
| 90                     | 1926                 | 491   | 509                  | 684   | 291                  | 25                   | 74                                     |
| 90                     | 1931                 | 512   | 488                  | 692   | 282                  | 26                   | 75,9                                   |
| 90                     | 1936                 | 524   | 476                  | 698   | 273                  | 29                   | 76,1                                   |
| 90                     | 1946                 | 532   | 468                  | 716   | 258                  | 26                   | 73,5                                   |
| 90                     | 1954                 | 560   | 440                  | 721   | 255                  | 24                   | 77,5                                   |

la tendance de la population à vivre en groupes de plus en plus importants.

La population à part double environ en cent ans, en admettant que les chiffres soient comparables, ce qui est loin d'être certain. En 1954 notamment, on a cessé d'y inclure les membres des communautés religieuses et les personnes retirées dans

les hospices de vieillards. L'importance des personnes vivant en communauté est d'ailleurs faible par rapport à la population totale, elle n'en représente que 2 à 3 %. La décomposition de cette population par grandes catégories, pour les années où elle est connue, est la suivante :

TABLEAU 3  
Évolution de la population comptée à part de 1846 à 1954  
(Nombres en milliers)

| Nombre de départements | Année de recensement | Armée (1) | Établissements scolaires (internes) | Hôpitaux, asiles | Détenus | Communautés religieuses | Divers   | Ensemble      |                                   |
|------------------------|----------------------|-----------|-------------------------------------|------------------|---------|-------------------------|----------|---------------|-----------------------------------|
|                        |                      |           |                                     |                  |         |                         |          | Total calculé | Chiffres fournis par les communes |
| 86                     | 1846                 | 267,5     | 106,9                               | 79,4             | 40,9    | 28,2                    | 29,7     | 552,6         |                                   |
| 86                     | 1851                 | 337,1     | 121,8                               | 96,1             | 48,4    | 37,4                    | 24,9     | 665,7         |                                   |
| 86                     | 1856                 | 439,7     | 133,5 (2)                           | 122,7 (3)        | 57,9    | 49,5                    | "        | 803,3         |                                   |
| 89                     | 1861                 | 405       | 144,3                               | 185,5 (3)        | 59,9    | 108,1                   | "        | 902,8         |                                   |
| 89                     | 1866                 | 315,2     | 182,7                               | 160,2            | 46,9    | 109,8                   | "        | 814,8         |                                   |
| 87                     | 1872                 | 374,7     |                                     |                  | 415,3   |                         | "        | 790           |                                   |
| 87                     | 1876                 | 385,1     |                                     |                  | 475,5   |                         | "        | 860,6         |                                   |
| 87                     | 1906 (4)             | 472,6     | 223,9                               | 239,2            | 26,5    | 21,4                    | "        | 983,6         | 1.069,9                           |
| 87                     | 1911                 | 500,3     | 242,2                               | 241,8            | 29,7    | 25,6                    | "        | 1.039,6       | 1.134,1                           |
| 90                     | 1921                 | 296,9     | 290                                 | 244,4            | 36,8    | 34,5                    | "        | 902,6         | 1.134,4                           |
| 90                     | 1926                 | 252,6     | 312,9                               | 283,5            | 22,9    | 29,9                    | "        | 901,8         | 1.003,3                           |
| 90                     | 1931                 | 285,9     | 292,6                               | 324,2            | 23      | 36                      | "        | 961,7         | 1.092,4                           |
| 90                     | 1936                 | 350,6     | 315,6                               | 386,6            | 22      | 38                      | "        | 1.112,8       | 1.232,8                           |
| 90                     | 1946                 | 209,4     | 362,2                               | 311,7            | 77,1    | 46,8 (5)                | 33,4 (6) | 1.040,6       | 1.041,8                           |
| 90                     | 1954                 | 267       | 476,5                               | 201,4 (7)        | 32,5    | " (7)                   | 25,7     |               | 1.003,1                           |

(1) Troupes stationnées en France.

(2) Le nombre d'internes dans les maisons d'éducation a été évalué à 50.000.

(3) D'après la statistique des institutions d'assistance.

(4) La répartition de la population comptée à part n'est pas donnée de 1881 à 1901.

(5) Non compris les membres des communautés dans les hospices et les écoles.

(6) Ouvriers étrangers à la commune occupés aux chantiers temporaires de travaux publics (27,1) et « autres catégories ».

(7) En 1954, les vieillards en hospice et les membres des communautés religieuses ne sont plus comptés dans la population à « part ».

On voit que les deux seules catégories de population à part qui ont fortement augmenté en un siècle sont les élèves internes dans les établissements scolaires et les personnes hospitalisées. Des constructions ont été nécessaires pour abriter ces communautés, dont il serait intéressant de suivre le développement; seul le recensement de 1954 est susceptible de donner des indications sur les bâtiments à usages scolaire et hospitalier et les résultats n'en sont encore connus que de façon fragmentaire.

#### B. Déplacement en un siècle de la population française vers les agglomérations importantes

L'augmentation globale de la population française en un siècle est une des raisons évidentes de la nécessité de construire des maisons pour l'abriter.

Il en est une autre, c'est la mobilité de cette population au cours des cent dernières années, non seulement de la campagne vers les villes, comme il vient d'être vu, mais aussi des petites villes vers les grandes.

La période étudiée correspond à peu près à la révolution industrielle et a entraîné des migrations importantes de travailleurs des campagnes vers les villes où se créaient des usines.

Pour saisir de plus près le phénomène, il n'est que de considérer les variations de la répartition de la population entre les communes classées d'après le nombre de leurs habitants.

Dans les recensements, on a, en effet, groupé les communes françaises par tranches de population; connaissant le nombre de communes de chaque tranche et la population totale de la tranche, on peut apprécier, de cinq en cinq ans, l'évolution

de la concentration de la population en communes. On saisit de la sorte le degré de la concentration de la population; mais il faut bien remarquer que la composition de chaque tranche de communes varie dans le temps.

Les résultats sont donnés au tableau 4 et reproduits, pour 8 recensements, dans le graphique 3 établi suivant la méthode de représentation des phénomènes de concentration exposée dans une précédente étude (5).

TABLEAU 4.

Répartition des communes et de leur population suivant l'importance des communes à chaque recensement de 1851 à 1946

| Nombre de départements   | Année de recensement | Importance des communes :       |                       |                         |                         |                          |                           |                           |                            |                             |                                 | plus d'un million d'habit. (Paris) | Nombre total de communes |
|--|----------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|  |                      | moins de 500 habitants (ou 500) | 501 à 1.000 habitants | 1.001 à 2.000 habitants | 2.001 à 5.000 habitants | 5.001 à 10.000 habitants | 10.001 à 20.000 habitants | 20.001 à 50.000 habitants | 50.001 à 100.000 habitants | 100.001 à 400.000 habitants | 400.001 à 1.000.000 d'habitants |                                    |                          |
| 1° Répartition des communes par catégorie                          |                      |                                 |                       |                         |                         |                          |                           |                           |                            |                             |                                 |                                    |                          |
| 86   | 1846                 |                                 |                       |                         |                         |                          |                           |                           | 10                         | 3                           |                                 | 1                                  | 36.819                   |
| 86   | 1851                 | 15.684                          | 11.955                | 6.517                   | 2.262                   | 271                      | 93                        | 38                        | 10                         | 4                           |                                 | 1                                  | 36.835                   |
| 86   | 1856                 | 16.225                          | 11.604                | ← 8.539 →               |                         | 276                      | 113                       | 50                        | 12                         | 6                           |                                 | 1                                  | 36.826                   |
| 89   | 1861                 | 16.547                          | 11.757                | ← 8.727 →               |                         | 298                      | 111                       | 49                        | 13                         | 7                           |                                 | 1                                  | 37.510                   |
| 89   | 1866                 | 16.701                          | 11.554                | 6.512                   | 2.290                   | 305                      | 113                       | 50                        | 15                         | 7                           |                                 | 1                                  | 37.548                   |
| 87   | 1872                 |                                 |                       | 35.799                  |                         |                          | 116                       | 51                        | 14                         | 8                           |                                 | 1                                  | 35.989                   |
| 87   | 1876                 | 16.542                          | 10.867                | 5.977                   | 2.160                   | 306                      | 122                       | 57                        | 16                         | 8                           |                                 | 1                                  | 36.056                   |
| 87   | 1881                 | 16.870                          | 10.633                | 5.899                   | 2.160                   | 312                      | 132                       | 62                        | 19                         | 9                           |                                 | 1                                  | 36.097                   |
| 87   | 1886                 | 17.181                          | 10.362                | 5.837                   | 2.179                   | 327                      | 135                       | 70                        | 19                         | 9                           | 1 (Lyon)                        | 1                                  | 36.121                   |
| 87   | 1891                 | 17.590                          | 10.169                | 5.674                   | 2.142                   | 337                      | 128                       | 70                        | 22                         | 9                           | 2 (Lyon et Marseille)           | 1                                  | 36.144                   |
| 87   | 1896                 | 18.054                          | 9.951                 | 5.443                   | 2.134                   | 337                      | 134                       | 83                        | 21                         | 10                          | 2                               | 1                                  | 36.170                   |
| 87   | 1901                 | 18.471                          | 9.836                 | 5.183                   | 2.086                   | 348                      | 144                       | 87                        | 22                         | 12                          | 2                               | 1                                  | 36.192                   |
| 87   | 1906                 | 18.716                          | 9.716                 | 5.068                   | 2.079                   | 361                      | 153                       | 91                        | 23                         | 12                          | 2                               | 1                                  | 36.222                   |
| 87   | 1911                 | 19.269                          | 9.406                 | 4.849                   | 2.046                   | 373                      | 164                       | 95                        | 24                         | 12                          | 2                               | 1                                  | 36.241                   |
| 90   | 1921                 | 22.009                          | 9.065                 | 4.350                   | 1.828                   | 397                      | 174                       | 92                        | 33                         | 12                          | 2                               | 1                                  | 37.963                   |
| 90   | 1926                 | 22.127                          | 8.911                 | 4.264                   | 1.884                   | 430                      | 204                       | 111                       | 33                         | 14                          | 2                               | 1                                  | 37.981                   |
| 90   | 1931                 | 22.500                          | 8.612                 | 4.152                   | 1.896                   | 445                      | 225                       | 113                       | 39                         | 14                          | 2                               | 1                                  | 38.004                   |
| 90   | 1936                 | 22.932                          | 8.359                 | 4.001                   | 1.855                   | 463                      | 218                       | 130                       | 39                         | 14                          | 2                               | 1                                  | 38.014                   |
| 90   | 1946                 | 23.653                          | 7.818                 | 3.811                   | 1.812                   | 482                      | 222                       | 131                       | 32                         | 19                          | 2                               | 1                                  | 37.983                   |
| 90   | 1954                 | 23.812                          | 7.594                 | 3.776                   | 1.841                   | 518                      | 250                       | 146                       | 39                         | 21                          | 2                               | 1                                  | 38.000                   |
| 2° Répartition de la population des communes (nombres en milliers) |                      |                                 |                       |                         |                         |                          |                           |                           |                            |                             |                                 |                                    |                          |
| 86   | 1846                 |                                 |                       |                         |                         |                          |                           |                           | 719,1                      | 488,4                       |                                 | 1.053,9 (1)                        | 35.400,5                 |
| 86   | 1851                 | 4.839,4                         | 8.445,8               | 8.947,6                 | 6.592,6                 | 1.939,1                  | 1.393,8                   | 1.272,3                   | 692                        | 607,3                       |                                 | 1.053,3 (2)                        | 35.783,2                 |
| 86   | 1856                 | 4.958,7                         | 8.196,8               | ← 14.942,7 →            |                         | 1.834,5                  | 1.598,8                   | 1.563,6                   | 788                        | 982                         |                                 | 1.174,3                            | 36.039,4                 |
| 89   | 1861                 | 5.058,4                         | 8.288,1               | ← 15.330,4 →            |                         | 1.981,8                  | 1.488,4                   | 1.503,7                   | 835,9                      | 1.203,5                     |                                 | 1.696,1                            | 37.386,3                 |
| 89   | 1866                 | 5.086,9                         | 8.133,7               | 8.899,2                 | 6.649,6                 | 2.083,7                  | 1.553,9                   | 1.535,2                   | 987                        | 1.312,6                     |                                 | 1.825,3                            | 38.067,1                 |
| 87   | 1872                 |                                 |                       | 28.827                  |                         |                          | 1.576,9                   | 1.515,3                   | 886,8                      | 1.445,1                     |                                 | 1.851,8                            | 36.102,9                 |
| 87   | 1876                 |                                 |                       | 29.017                  |                         |                          | 1.670,1                   | 1.676,5                   | 1.029                      | 1.524,4                     |                                 | 1.988,8                            | 36.905,8                 |
| 87   | 1881                 |                                 |                       | 28.890                  |                         |                          | 1.845,3                   | 1.753,2                   | 1.178,1                    | 1.736,4                     |                                 | 2.269                              | 37.672                   |
| 87   | 1886                 |                                 |                       | 28.816,7                |                         |                          | 1.772,2                   | 2.091,2                   | 1.274,8                    | 1.517,5                     | 401,9                           | 2.344,6                            | 38.218,9                 |
| 87   | 1891                 |                                 |                       | 26.303,5                |                         | 2.269,2                  | 1.799,4                   | 1.947,9                   | 1.448                      | 1.307,4                     | 819,8                           | 2.448                              | 38.343,2                 |
| 87   | 1896                 |                                 |                       | 25.647,5                |                         | 2.311,3                  | 1.868,9                   | 2.371,7                   | 1.441,8                    | 1.451,1                     | 914,1                           | 2.511,6 (1)                        | 38.518                   |
| 87   | 1901                 | 5.072,7                         | 6.837,6               | 7.150,4                 | 6.129,6                 | 2.005                    | 2.000,4                   | 2.531,6                   | 1.484,9                    | 1.685,3                     | 950,3                           | 2.714,1                            | 38.961,9                 |
| 87   | 1906                 | 5.077,8                         | 6.740,7               | 6.985,3                 | 6.116,6                 | 2.469,9                  | 2.130,6                   | 2.677,7                   | 1.583,5                    | 1.717,1                     | 989,6                           | 2.763,4                            | 39.252,2                 |
| 87   | 1911                 | 5.138,6                         | 6.505,3               | 6.677,5                 | 6.051,1                 | 2.537,4                  | 2.315,8                   | 2.878,9                   | 1.720,4                    | 1.814,8                     | 1.074,4                         | 2.888,1 (1)                        | 39.602,3                 |
| 90   | 1921                 | 5.556,3                         | 6.242                 | 5.946,4                 | 5.350,8                 | 2.658,6                  | 2.438,3                   | 2.718,6                   | 2.306,1                    | 1.938                       | 1.147,9                         | 2.906,5                            | 39.209,5                 |
| 90   | 1926                 | 5.584,7                         | 6.138,3               | 5.824,9                 | 5.548                   | 2.902,7                  | 2.801,4                   | 3.286,2                   | 2.346,9                    | 2.216,4                     | 1.223                           | 2.871,4                            | 40.743,9                 |
| 90   | 1931                 | 5.594,6                         | 5.913,1               | 5.648,6                 | 5.620,6                 | 3.024,3                  | 3.132,9                   | 3.510,7                   | 2.804,8                    | 2.313,6                     | 1.380,7                         | 2.891                              | 41.894,9                 |
| 90   | 1936                 | 5.635,3                         | 5.739,8               | 5.426,3                 | 5.467,4                 | 3.143,1                  | 3.026,2                   | 3.889                     | 2.889,3                    | 2.376,1                     | 1.484,9                         | 2.829,7                            | 41.907,1                 |
| 90   | 1946                 | 5.723,8                         | 5.369,9               | 5.115,2                 | 5.294,7                 | 3.245,8                  | 3.043,4                   | 3.922,1                   | 2.194,6                    | 2.770,6                     | 1.097                           | 2.725,4                            | 40.502,5                 |
| 90   | 1954                 | 5.691,6                         | 5.212                 | 5.093,3                 | 5.480,1                 | 3.550,7                  | 3.492,7                   | 4.362,1                   | 2.689,5                    | 3.222,2                     | 1.132,8                         | 2.850,2                            | 42.777,2                 |

(1) Chiffre initial, non rectifié.

(2) Après répartition des populations flottantes.

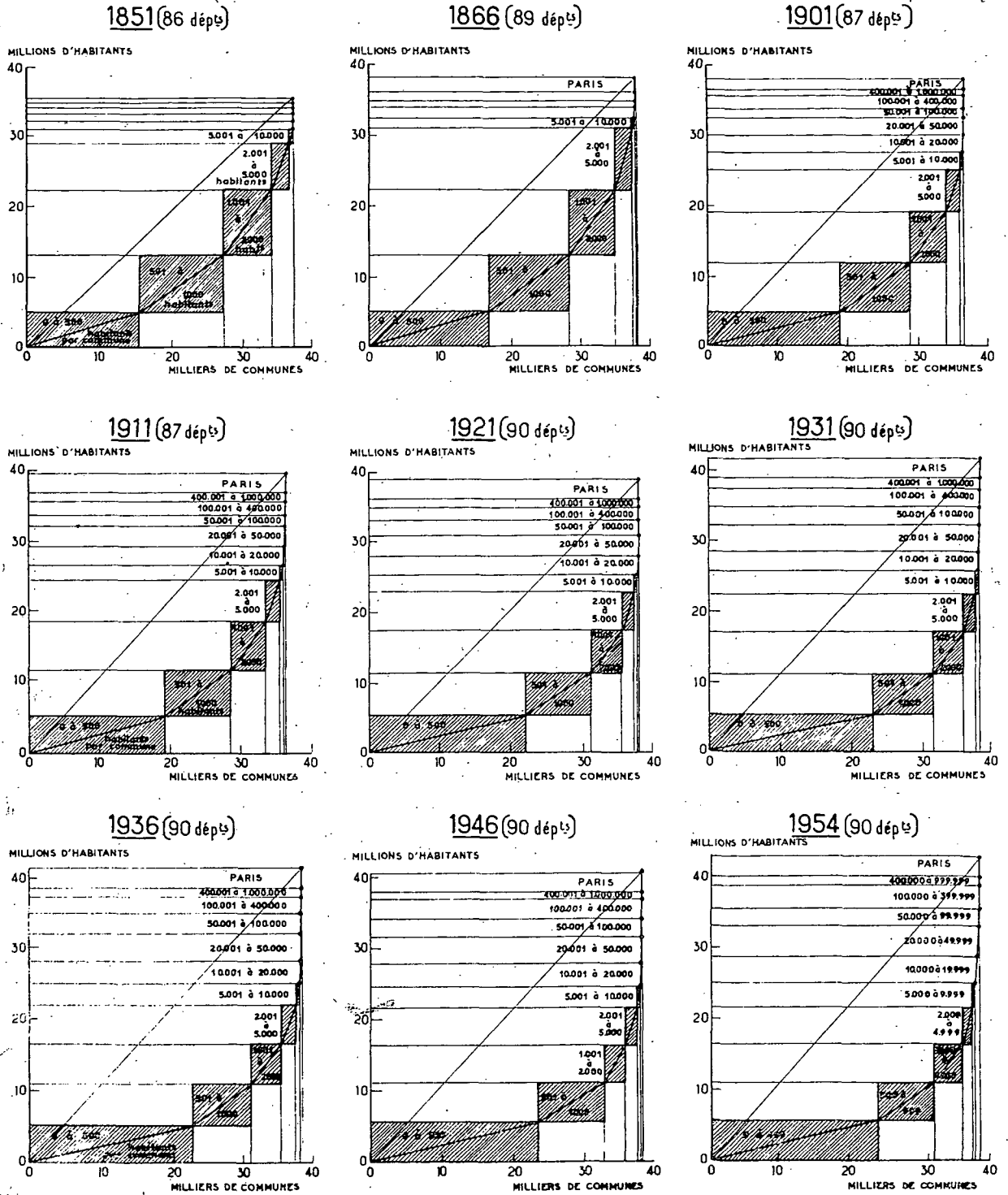
Le nombre total de communes a, dans l'ensemble, très peu varié en cent ans : de 36.800 en 1846, il est passé à 37.500 en 1861, après l'annexion de Nice et de la Savoie; réduit aux environs de 36.000 pendant la période où l'Alsace et une partie de la Lorraine étaient passées sous le régime allemand,

il est actuellement égal à 38.000. Cette stabilité rend les comparaisons d'autant plus valables.

(5) Voir *Études et Conjoncture*, n° 9 de septembre 1954 : « La concentration des établissements en France de 1896 à 1936 », p. 866 et suivantes.

GRAPHIQUE 3

Concentration de la population française par catégorie de communes à différentes époques  
 (Les communes sont groupées par tranches d'après l'importance de leur population à chaque recensement)



Alors qu'en 1851, première année où la répartition est connue, 43 % des communes comptaient moins de 500 habitants, c'est, en 1954, 63 % des communes qui entrent dans ce groupe.

De nombreuses communes se sont dépeuplées; on comptait même, en 1946, 10 communes totalement inhabitées, et 6 encore en 1954 (6).

Par contre, il y avait, en 1954, 977 communes de plus de 5.000 habitants, au lieu de 491 en 1866, pour un territoire sensiblement constant; leur population représentait 21.300.000 personnes en 1954, soit presque la moitié de la population totale, contre 9.300.000 en 1866, soit 24 % du total.

En 1946, on comptait 889 communes de plus de 5.000 habitants, pour une population de 19 millions de personnes.

D'une part, les agglomérations de moins de 5.000 habitants en 1866 se sont développées et sont passées dans la classe supérieure; d'autre part, les communes qui comptaient déjà plus de 5.000 habitants en 1866 ont vu leur population s'accroître à un rythme rapide. Dans les deux cas, il a fallu loger un plus grand nombre de personnes dans les maisons existantes et construire de nouveaux immeubles. Cette augmentation de 12 millions de personnes en quatre-vingt-huit ans, soit 136.000 personnes par an en moyenne, de la population des communes qui avaient déjà plus de 5.000 habitants en 1866, explique, à elle seule, la crise du logement qui sévit en France de façon endémique et qui devient aiguë dès que se produit un bouleversement économique (guerres, transformations industrielles, etc.).

### C. Développement des grandes villes

Il est intéressant d'examiner de plus près la composition des différentes tranches de communes. Ceci revient à étudier le développement individuel des grandes villes, c'est-à-dire, en fait, des villes de plus de 50.000 habitants. Ce critère est évidemment assez grossier, mais il peut paraître suffisant si l'on se place au seul point de vue du problème du logement, particulièrement grave dans les agglomérations importantes. On a d'ailleurs distingué ici deux catégories de villes, celles dont la population est comprise entre 50.000 et 100.000 habitants et

(6) Il s'agit, le plus souvent, de communes détruites ou évacuées par faits de guerre; certains commencent à se repeupler.

(7) Pour plus de détails sur les conditions de logement à Paris, le lecteur pourra consulter l'*Étude économique*, n° 1, de la Direction de la Statistique générale, intitulée : « Documents sur le problème du logement à Paris » et parue en 1946.

(8) Les fortifications ont été rasées en application d'une loi de 1919.

(9) *Annuaire statistique de la Ville de Paris*, année 1883, p. 13.

celles dont la population dépasse ce nombre. Ces villes sont réparties de façon assez harmonieuse sur l'ensemble du territoire français (à l'exception des villes groupées autour de la capitale).

### 1° DÉVELOPPEMENT DES VILLES DONT LA POPULATION TOTALE DÉPASSE ACTUELLEMENT 100.000 HABITANTS.

Ce développement a été extrêmement rapide depuis cent ans, comme le montre le tableau n° 5 où figure, depuis 1851, la population de toutes les villes ayant actuellement plus de 100.000 habitants. Un trait gras sépare à chaque recensement, les villes ayant déjà 100.000 habitants de celles qui n'avaient pas encore atteint ce chiffre.

Paris doit être considéré à part, car il comptait déjà plus d'un million d'habitants en 1851, alors qu'il ne comprenait que 12 arrondissements (7).

Il était limité par le mur d'octroi que les fermiers généraux avaient bâti en 1786; ce n'est qu'en 1860 que les limites en ont été reculées et portées jusqu'à l'enceinte fortifiée exécutée de 1841 à 1846 (8) : les communes de Passy, d'Auteuil, des Batignolles, de Montmartre, de La Chapelle, La Villette, Belleville, Charonne, Bercy, Vaugirard, Grenelle furent rattachées en totalité à Paris, ainsi qu'une partie des communes limitrophes, soit un gain de population de 430.000 personnes environ (9). Depuis cette date, le nombre de Parisiens est passé de 1.700.000 à 2.850.000, soit un accroissement de 68 %.

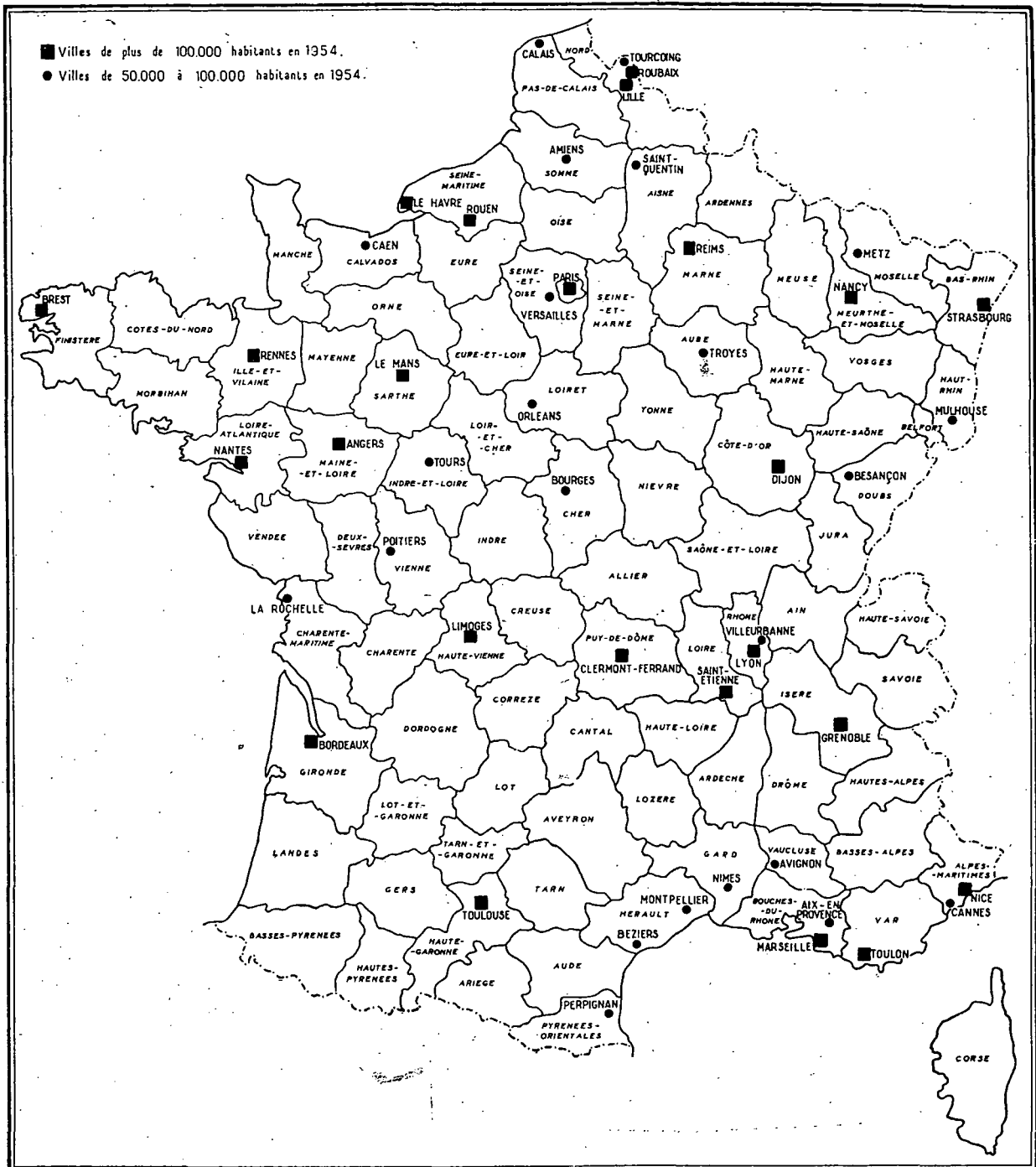
En 1851, on ne comptait, en France, que 4 autres villes de plus de 100.000 habitants : Marseille, Lyon, Bordeaux et Rouen. Cent trois ans plus tard, le recensement a permis de dénombrer 23 villes dont le chiffre de population est supérieur à 100.000 habitants. Autrement dit, 600.000 Français résidaient en 1851 dans des villes de plus de 100.000 habitants (Paris non compris) et 4.350.000 actuellement, soit 7 fois plus.

Ces villes se sont développées à des rythmes assez différents. La population de Marseille en 1954 est au coefficient 3,4 par rapport à 1851, celle de Lyon au coefficient 2,7. Bordeaux a vu sa population doubler et Rouen ne s'est presque pas développée (116.500 habitants en 1954 contre 100.000 en 1851); par contre, le chiffre de population du Havre a été multiplié par 4,8; les villes industrielles ont connu un essor considérable avec des populations qui ont triplé au moins en moyenne en cent ans; c'est le cas notamment de Roubaix, Saint-Étienne, Grenoble, Clermont-Ferrand.

Au total, la population des 23 villes de plus de 100.000 habitants (sauf Paris), en 1954, était 2,8 fois plus importante qu'en 1851.



CARTE N° 1  
Grandes villes françaises (1)



(1) Pour les villes de la banlieue parisienne, voir la carte n° 2.

2° DÉVELOPPEMENT DES VILLES DONT LA POPULATION EST COMPRISE ACTUELLEMENT ENTRE 50.000 ET 100.000 HABITANTS.

On n'a considéré la croissance des villes de 50.000 à 100.000 habitants que depuis 1901, car les statistiques détaillées sur le logement

TABLEAU 5

## Évolution depuis 1851 de la population légale des villes françaises de plus de 100 000 habitants en 1954 (1)

(En milliers d'habitants)

|  | 1851    | 1866    | 1881       | 1901     | 1911       | 1926    | 1936     | 1946    | 1954    |
|--|---------|---------|------------|----------|------------|---------|----------|---------|---------|
| 1° Paris.....  | 1.053,3 | 1.825,3 | 2.269      | 2.714,1  | 2.888,1    | 2.871,4 | 2.829,7  | 2.725,4 | 2.850,2 |
| 2° Villes de 100.000 habitants en 1954, sauf Paris (2) :                                     |         |         |            |          |            |         |          |         |         |
| Marseille (Bouches-du-Rh.)...  | 195,3   | 300,1   | 360,1      | 491,2    | 550,6      | 652,2   | 914,2(6) | 636,3   | 661,5   |
| Lyon (Rhône).....  | 177,2   | 324     | 376,6      | 459,1    | 523,8      | 570,8   | 570,6(6) | 460,7   | 471,3   |
| Bordeaux (Gironde).....  | 130,9   | 194,2   | 221,3      | 256,6    | 261,7      | 256     | 258,3    | 253,8   | 257,9   |
| Rouen (Seine-Maritime).....  | 100,3   | 100,8   | 105,9      | 116,3    | 125        | 122,9   | 122,8    | 107,7   | 116,5   |
| Lille (Nord).....  | 75,8    | 154,7   | 178,1      | 210,7    | 217,8      | 201,9   | 200,6    | 188,9   | 194,6   |
| Toulouse (Haute-Garonne)...  | 93,4    | 126,9   | 140,3      | 149,8    | 149,6      | 180,8   | 213,2    | 264,4   | 268,9   |
| Nantes (Loire-Atlantique)...   | 96,4    | 112     | 124,3      | 133      | 170,5      | 184,5   | 195,2    | 200,3   | 222,8   |
| Saint-Étienne (Loire).....   | 56      | 96,6    | 123,8      | 146,6    | 148,7      | 193,7   | 190,2    | 178     | 181,7   |
| Le Havre (Seine-Maritime)...   | 29      | 75      | 105,9      | 130,2    | 136,2      | 158     | 164,1    | 106,9   | 139,8   |
| Strasbourg (Bas-Rhin).....   | 75,7    | 84,2    | [104,5(4)] | [151(4)] | [178,9(4)] | 174,5   | 193,1    | 175,5   | 200,9   |
| Roubaix (Nord).....  | 34,7    | 65,1    | 91,8       | 124,4    | 122,7      | 117,2   | 107,1    | 101     | 110,1   |
| Reims (Marne).....   | 45,8    | 60,7    | 93,8       | 108,4    | 115,2      | 101     | 116,7    | 110,7   | 121,1   |
| Nice (Alpes-Maritimes).....  | " (3)   | 50,2    | 66,3       | 105,1    | 142,9      | 184,4   | 241,9    | 211,2   | 244,4   |
| Nancy (M.-et-Moselle).....   | 45,1    | 50      | 73,2       | 102,6    | 119,9      | 114,5   | 121,3    | 113,5   | 124,8   |
| Toulon (Var).....  | 69,5    | 77,1    | 70,1       | 101,6    | 104,6      | 115,1   | 150,3    | 125,7   | 141,1   |
| Clermont-Ferrand (P.-de-D.)..  | 33,5    | 37,7    | 43         | 52,9     | 65,4       | 111,7   | 101,1    | 108,1   | 113,4   |
| Rennes (Ile-et-Vilaine).....   | 39,5    | 49,2    | 61         | 74,7     | 79,4       | 83,4    | 98,5     | 113,8   | 124,1   |
| Limoges (Haute-Vienne).....  | 41,6    | 53      | 63,4       | 84,1     | 92,2       | 98,2    | 95,2     | 107,8   | 106     |
| Grenoble (Isère).....  | 31,3    | 40,5    | 51,4       | 68,6     | 77,4       | 85,6    | 95,8     | 102,2   | 116,4   |
| Dijon (Côte-d'Or).....   | 32,5    | 39,2    | 55,5       | 71,3     | 76,8       | 83,8    | 96,3     | 100,7   | 112,8   |
| Le Mans (Sarthe).....  | 27,1    | 45,2    | 55,3       | 63,3     | 69,4       | 72,9    | 84,5     | 100,4   | 111,9   |
| Angers (Maine-et-Loire).....   | 46,6    | 54,8    | 68         | 82,4     | 83,8       | 86,3    | 88       | 94,4    | 102,1   |
| Brest (Finistère).....   | 61,2    | 79,8    | 69,1       | 84,3     | 90,5       | 67,9    | 79,3     | 75      | 110,7   |
| Nombre de villes de plus de 100.000 habitants (sauf Paris) à chaque recensement.....         | 4       | 7       | 9          | 14       | 14         | 16      | 16       | 21      | 23      |
| Population des villes de plus de 100.000 habitants (sauf Paris) à chaque recensement (7).... | 607,3   | 1.312,6 | 1.736,4    | 2.635,6  | 2.889,2    | 3.439,4 | 3.861    | 3.867,6 | 4.354,8 |
| Population des 21 villes ayant plus de 100.000 habitants en 1946 [sauf Paris] (5) (7).....   | 1.465,6 | 2.136,4 | 2.565,6    | 3.201,5  | 3.528,7    | 3.863,1 | 4.331    | 3.867,6 | 4.142,2 |
| Population des 23 villes ayant plus de 100.000 habitants en 1954 [sauf Paris] (5) (7).....   | 1.573,4 | 2.271   | 2.702,7    | 3.368,2  | 3.703      | 4.017,3 | 4.498,3  | 4.037   | 4.354,8 |

(1) Il n'a pas été tenu compte rétrospectivement des changements intervenus dans le territoire des différentes villes.

(2) Les villes sont classées d'après la date à laquelle leur population a dépassé 100.000 habitants.

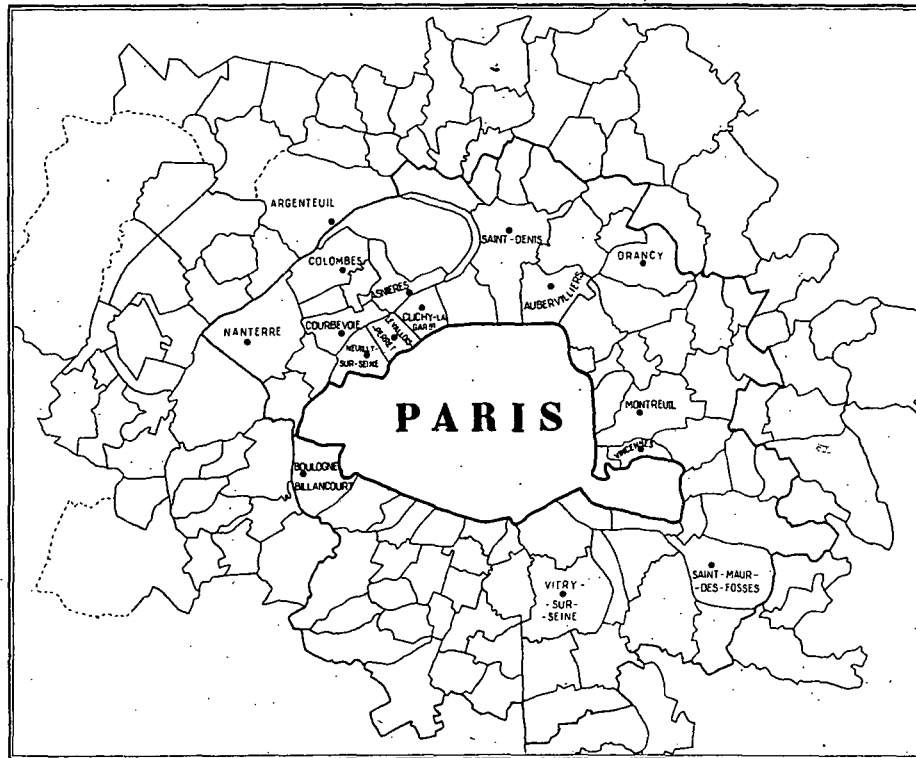
(3) Nice n'a été rattachée à la France qu'en 1861.

(4) Strasbourg était alors sous domination allemande; les chiffres donnés ici sont ceux des recensements de 1880, 1900 et 1910; ils ne sont pas compris dans le premier total général.

(5) Y compris Nice en 1851 (population évaluée à 35.000 habitants) et Strasbourg en 1881, 1901 et 1911.

(6) Chiffres surévalués.

(7) Les nombres figurant dans les totaux sont les nombres exacts arrondis; ils peuvent différer légèrement des totaux obtenus en additionnant les chiffres de population arrondis pour chaque ville.



ne remontent pas plus haut dans le temps.

Le tableau n° 6 indique la variation de la population de ces villes. Plusieurs cas sont à considérer, ce qui a conduit à grouper les villes par catégories; les villes de chaque catégorie ont été séparées des autres par un trait gras dans le tableau n° 6 :

a. Un certain nombre de villes de 50.000 à 100.000 habitants en 1901 ont vu leur population doubler en cinquante ans et possèdent maintenant plus de 100.000 habitants; ce sont : Clermont-Ferrand, Rennes, Limoges, Grenoble, Dijon, Le Mans, Angers, Brest, dans l'ordre des dates où leur population, connue par les recensements, a dépassé 100.000 habitants;

b. 16 villes possédaient une population comprise entre 50.000 et 100.000 habitants en 1901 comme en 1954. Parmi elles, deux étaient détachées à cette date du territoire français (Mulhouse et Metz); une ville a vu sa population osciller autour de 50.000 habitants : c'est Saint-Quentin qui, de 1926 à 1946, s'est trouvée dans la catégorie des villes de moins de 50.000 habitants; les 15 autres villes ont eu une population croissante de 1901 à 1954, mais à un rythme assez modéré; la population globale de ces 15 villes a augmenté de 29 % en cinquante-trois ans;

c. Dans une troisième catégorie s'inscrivent les villes qui avaient moins de 50.000 habitants en 1951 et de 50.000 à 100.000 habitants en 1954. On en a dénombré 23, dont la population a plus que doublé dans l'intervalle; 14 de ces villes appartiennent à la banlieue de Paris (parmi elles, une comptait moins de 10.000 habitants en 1901 : Vitry-sur-Seine, et l'autre moins de 5.000 habitants : Drancy), une à la banlieue de Lyon (Villeurbanne); quant à Aix-en-Provence, elle a bénéficié du développement de Marseille;

d. Enfin, 3 villes ont eu plus de 50.000 habitants entre 1906 et 1954, mais n'ont pas atteint ce chiffre de population en 1954; ce sont : Boulogne-sur-Mer, Saint-Ouen, Bastia (9).

Dans l'ensemble, on comptait 22 villes de 50.000 à 100.000 habitants en 1901, habitées par près de 1.500.000 personnes et 39 villes de cette importance en 1954, où demeuraient près de 2.700.000 personnes.

La population de ces 39 villes n'était, en 1901, que de 1.758.000 personnes, ce qui représente un

(9) Les chiffres de plusieurs recensements de la population de Bastia sont entachés d'erreurs.

TABEAU 6

Évolution depuis 1901 de la population légale des villes françaises ayant de 50.001 à 100.000 habitants en 1954 (1)

(En milliers d'habitants)

|   | 1901   | 1911   | 1926  | 1936  | 1946  | 1954  |   | 1901    | 1911    | 1926    | 1936    | 1946    | 1954    |
|---|--------|--------|-------|-------|-------|-------|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>1° Villes ayant de 50.001 à 100.000 habitants en 1901 et plus de 100.000 habitants en 1954 (2) :</b> |        |        |       |       |       |       | <b>3° Villes ayant moins de 50.000 habitants en 1901 et de 50.001 à 100.000 habitants en 1954 (3) :</b>         |         |         |         |         |         |         |
| Clermont-Ferrand (P.-de-D.) . . . . .   | 52,9   | 65,4   | 111,7 | 101,1 | 108,1 | 113,4 | Boulogne-Billancourt (Seine) . . . . .  | 44,4    | 57      | 75,6    | 97,4    | 79,4    | 94      |
| Rennes (Ille-et-Vilaine) . . . . .  | 74,7   | 79,4   | 83,4  | 98,5  | 113,8 | 124,1 | Perpignan (Pyrénées-Orient.) . . . . .  | 36,2    | 39,5    | 68,8    | 72,2    | 75      | 70,1    |
| Limoges (Haute-Vienne) . . . . .  | 84,1   | 92,2   | 98,2  | 95,2  | 107,8 | 106   | Villeurbanne (Rhône) . . . . .  | 29,2    | 42,5    | 63,8    | 81,3    | 82,4    | 81,8    |
| Grenoble (Isère) . . . . .  | 68,6   | 77,4   | 85,6  | 95,8  | 102,2 | 116,4 | Montreuil-sous-Bois (Seine) . . . . .   | 31,8    | 43,2    | 58,5    | 71,8    | 69,8    | 76,3    |
| Dijon (Côte-d'Or) . . . . .   | 71,3   | 76,8   | 83,8  | 96,3  | 100,7 | 112,8 | Caen (Calvados) . . . . .   | 44,8    | 46,9    | 54,1    | 61,3    | 51,4    | 67,9    |
| Le Mans (Sarthe) . . . . .  | 63,3   | 69,4   | 72,9  | 84,5  | 100,4 | 111,9 | Asnières (Seine) . . . . .  | 31,3    | 49,6    | 52,6    | 71,8    | 72,3    | 77,8    |
| Angers (Maine-et-Loire) . . . . .   | 82,4   | 83,8   | 86,3  | 88    | 94,4  | 102,1 | Neuilly-sur-Seine (Seine) . . . . .   | 37,5    | 44,6    | 52,4    | 56,9    | 60,2    | 66,1    |
| Brest (Finistère) . . . . .   | 84,3   | 90,5   | 67,9  | 79,3  | 75    | 110,7 | Avignon (Vaucluse) . . . . .  | 46,9    | 49,3    | 51,7    | 59,5    | 60,1    | 62,8    |
| <b>2° Villes ayant de 50.001 à 100.000 habitants en 1901 et 1954 (3) :</b>                              |        |        |       |       |       |       | Clichy-la-Garenne (Seine) . . . . .   |         |         |         |         |         |         |
| Mulhouse (Haut-Rhin) (8) . . . . .  | (89,1) | (95)   | 99,9  | 96,7  | 87,7  | 99,1  | Colombes (Seine) . . . . .  | 23,1    | 22,9    | 42,6    | 61,9    | 61      | 67,9    |
| Montpellier (Hérault) . . . . .   | 75,9   | 80,2   | 82,8  | 90,8  | 93,1  | 97,5  | Argenteuil (Seine-et-Oise) . . . . .  | 17,4    | 24,3    | 44,5    | 59,3    | 53,5    | 63,3    |
| Amiens (Somme) . . . . .  | 90,8   | 93,2   | 91,6  | 93,8  | 84,8  | 92,5  | Courbevoie (Seine) . . . . .  | 25,3    | 38,1    | 48,9    | 58,6    | 55,1    | 59,7    |
| Nîmes (Gard) . . . . .  | 80,6   | 80,4   | 84,7  | 93,8  | 91,7  | 98,1  | Saint-Maur-des-Fossés (Seine) . . . . .   | 23      | 33,9    | 49,7    | 56,7    | 55,5    | 64,4    |
| Metz (Moselle) (8) . . . . .  | (67,8) | (68,6) | 69,6  | 83,1  | 70,1  | 85,7  | Aubervilliers (Seine) . . . . .   | 31,2    | 37,6    | 48      | 55,9    | 53,5    | 58,7    |
| Versailles (Seine-et-Oise) . . . . .  | 55     | 60,5   | 68,6  | 73,8  | 70,1  | 84,4  | Bourges (Cher) . . . . .  | 46,6    | 45,7    | 44,2    | 49,3    | 51      | 53,9    |
| Tours (Indre-et-Loire) . . . . .  | 64,7   | 73,4   | 77,2  | 83,8  | 80    | 83,6  | La Rochelle (Charente-Marit.) . . . . .   | 31,6    | 36,4    | 41,5    | 47,7    | 48,9    | 58,8    |
| Tourcoing (Nord) . . . . .  | 79,2   | 82,6   | 81,4  | 78,4  | 76,1  | 83,4  | Aix-en-Provence (B.-du-R.) . . . . .  | 29,4    | 29,8    | 35,1    | 42,6    | 46,1    | 54,2    |
| Saint-Denis (Seine) . . . . .   | 60,8   | 71,8   | 79,9  | 78,4  | 70    | 80,7  | Nanterre (Seine) . . . . .  | 14,1    | 21,3    | 35      | 46,1    | 41,9    | 53      |
| Orléans (Loiret) . . . . .  | 67,3   | 72,1   | 70,6  | 73,2  | 70,2  | 76,4  | Poitiers (Vienne) . . . . .   | 39,9    | 41,2    | 42,3    | 44,2    | 48,5    | 52,6    |
| Besançon (Doubs) . . . . .  | 55,4   | 58     | 58,5  | 65    | 63,5  | 73,4  | Vitry-sur-Seine (Seine) . . . . .   | 9,9     | 15      | 31,4    | 46,9    | 44,1    | 52,5    |
| Béziers (Hérault) . . . . .   | 52,3   | 51     | 65,7  | 73,3  | 64,6  | 64,9  | Drancy (Seine) . . . . .  | 3,5 (5) | 4,2     | 31,5    | 42,9    | 42,2    | 50,7    |
| Levallois-Perret (Seine) . . . . .  | 58,1   | 68,7   | 75,1  | 65,2  | 61,7  | 62,9  | Vincennes (Seine) . . . . .   | 31,4    | 38,6    | 45,2    | 49      | 49,2    | 50,4    |
| Calais (Pas-de-Calais) . . . . .  | 59,7   | 72,3   | 71,6  | 67,6  | 50    | 60,3  | Cannes (Alpes-Maritimes) . . . . .  | 30,4    | 29,7    | 42,4    | 49      | 45,5    | 50,2    |
| Troyes (Aube) . . . . .   | 53,1   | 55,5   | 58,3  | 58    | 58,8  | 58,8  | <b>4° Villes ayant eu plus de 50.000 habitants avant 1954 et moins de 50.000 en 1954 (4) :</b>                  |         |         |         |         |         |         |
| Saint-Quentin (Aisne) . . . . .   | 50,3   | 55,6   | 49,7  | 49    | 48,6  | 53,9  | Boulogne-sur-Mer (P.-de-C.) . . . . .   | 49,9    | 53,1    | 52,8    | 53,1    | 34,9    | 41,9    |
|   |        |        |       |       |       |       | Saint-Ouen (Seine) . . . . .  | 35,4    | 41,9    | 52,5    | 51,1    | 45,5    | 48,1    |
|   |        |        |       |       |       |       | Bastia (Corse) . . . . .  | 25,4    | 29,4    | 36,4    | 52,2    | 49,3    | 42(6)   |
|   |        |        |       |       |       |       | Nombre de villes de plus de 50.000 habitants et moins de 100.000 habitants à chaque recensement . . . . .       | 22      | 24      | 33      | 39      | 32      | 30      |
|   |        |        |       |       |       |       | Population de ces villes à chaque recensement (7) . . . . .   | 1.484,9 | 1.720,4 | 2.346,9 | 2.889,3 | 2.194,6 | 2.689,3 |
|   |        |        |       |       |       |       | Population des 32 villes ayant plus de 50.000 habitants et moins de 100.000 habitants en 1946 (7) (9) . . . . . | 1.684,7 | 1.879,5 | 2.035,5 | 2.312,3 | 2.195   | 2.430,3 |
|   |        |        |       |       |       |       | Population des 39 villes ayant plus de 50.000 habitants et moins de 100.000 habitants en 1954 (7) (9) . . . . . | 1.758,5 | 1.977   | 2.295,4 | 2.562,4 | 2.440,6 | 2.680,3 |

(1) Il n'a pas été tenu compte rétrospectivement des changements intervenus dans le territoire des différentes villes.

(2) Classées suivant la date à partir de laquelle leur population a dépassé 100.000 habitants.

(3) Classées par ordre de population décroissante en 1954.

(4) Classées suivant la date à partir de laquelle leur population a dépassé 50.000 habitants.

(5) Évaluation.

(6) Chiffre provisoire.

(7) Les nombres figurant dans les totaux sont les nombres exacts arrondis; ils peuvent différer légèrement des totaux obtenus en additionnant les chiffres de population arrondis pour chaque ville.

(8) Mulhouse et Metz étaient sous domination allemande en 1901 et 1911; les nombres donnés ici sont ceux des recensements de 1900 et 1910, ils ne sont pas compris dans le premier total général.

(9) Y compris Mulhouse et Metz en 1901 et 1911.

accroissement en cinquante-trois ans de 53 %.

\*  
\*\*

En résumé, on peut répartir, en 1901, 1911, 1926, 1946 et 1954, dates des recensements qui donnent des précisions sur les conditions de logement, la population française entre quatre catégories de communes : Paris, les 23 villes de plus de 100.000 habitants en 1954, les 39 villes ayant, en 1954, de 50.000 à 100.000 habitants et les communes ayant moins de 50.000 habitants en 1954. Pour que les résultats soient comparables, a été ajoutée aux chiffres de 1901 et 1911 la population des 3 départements de l'Est détachés à l'époque du territoire français. Les résultats forment le tableau 7 et sont représentés sur le graphique 4.

La population de l'ensemble des communes de moins de 50.000 habitants en 1954 n'a pratiquement pas varié depuis le début du siècle. L'augmentation de la population française porte uniquement sur les grandes villes : un peu sur Paris, dont la croissance est du même ordre de grandeur que celle de l'ensemble de la population, soit 5 % environ en cinquante ans, et surtout sur les villes dont la population était comprise, en 1954, entre 50.000 et 100.000 habitants : l'augmentation pour cette catégorie de villes est, comme il vient d'être vu, de 53 %, alors qu'elle est de 29 % pour les villes ayant plus de 100.000 habitants en 1954 (Paris non compris).

GRAPHIQUE 4

Évolution de la population des 90 départements français par catégorie de communes

Les communes sont classées d'après leur importance en 1954

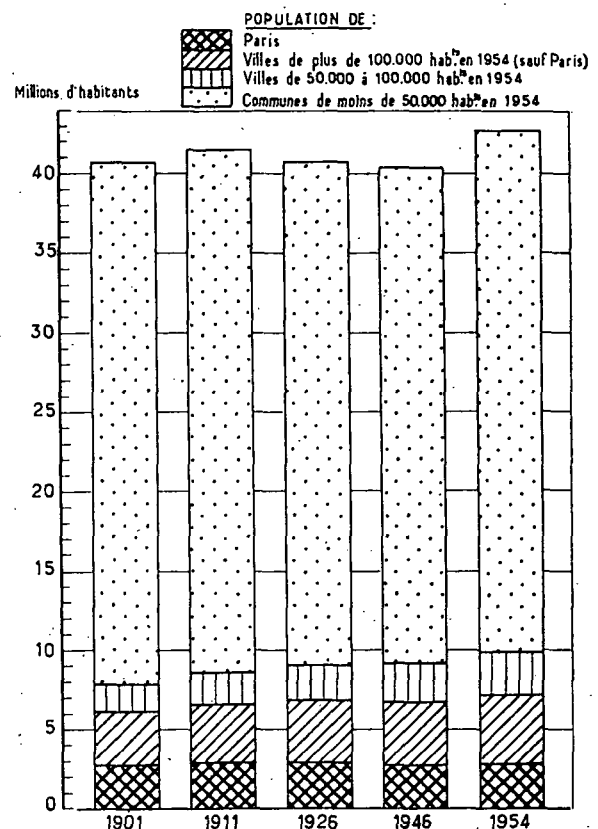


TABLEAU 7

Évolution de la population française depuis 1901 par catégorie de communes

(Les catégories sont déterminées par la population des communes en 1954) [90 départements]

|   | 1901     | 1911     | 1926     | 1946     | 1954     |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>1° Nombres absolus (milliers)</b>  |          |          |          |          |          |
| Population de Paris.....  | 2.714,1  | 2.888,1  | 2.871,4  | 2.725,4  | 2.850,2  |
| Population des 23 villes de plus de 100.000 habitants en 1954, sauf Paris.....        | 3.368,2  | 3.703    | 4.017,3  | 4.037    | 4.354,8  |
| Population des 39 villes de plus de 50.000 et moins de 100.000 habitants en 1954..... | 1.758,5  | 1.977    | 2.235,4  | 2.440,6  | 2.693,8  |
| Population des communes et villes de moins de 50.000 habitants en 1954.....           | 32.840,6 | 32.910,9 | 31.619,8 | 31.299,5 | 32.878,4 |
| France entière (90 départements).....   | 40.681,4 | 41.479   | 40.743,9 | 40.502,5 | 42.777,2 |
| <b>2° Pourcentages</b>  |          |          |          |          |          |
| Population de Paris.....  | 6,7      | 7        | 7        | 6,7      | 6,7      |
| Population des 23 villes de plus de 100.000 habitants en 1954, sauf Paris.....        | 8,3      | 8,9      | 9,9      | 10       | 10,2     |
| Population des 39 villes de plus de 50.000 et moins de 100.000 habitants en 1954..... | 4,3      | 4,8      | 5,5      | 6        | 6,3      |
| Population des communes et villes de moins de 50.000 habitants en 1954.....           | 80,7     | 79,3     | 77,6     | 77,3     | 76,8     |
|   | 100      | 100      | 100      | 100      | 100      |

DEUXIÈME PARTIE

ÉVOLUTION DE LA CAPACITÉ DE LOGEMENT EN FRANCE

CHAPITRE PREMIER

LES IMMEUBLES

I. ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MAISONS

Le nombre de maisons en France est connu par deux sources différentes d'information : les recensements de population et les statistiques de l'impôt sur la propriété bâtie. Les renseignements que l'on peut tirer de ces deux sources vont être successivement passés en revue.

A. Renseignements fournis par les recensements quinquennaux

1° POSSIBILITÉ D'UTILISATION DES RÉSULTATS

Les dénombrements de population font état, dès 1846, du nombre de maisons existant sur le territoire français. Il semble qu'à cette époque, la préoccupation de connaître la fortune nationale était, toutes proportions gardées, plus vive qu'à l'heure actuelle.

Quelle valeur peut-on attribuer à ces statistiques et sont-elles comparables entre elles?

a. Méthodes et champ de recensement

En premier lieu, il faut remarquer que les méthodes ont changé au cours du temps.

Dans les premiers dénombrements, les maires — ou les agents qu'ils chargeaient de l'opération — dressèrent, par commune, des listes de maisons.

A partir de 1856, on effectua les recensements à l'aide de bulletins individuels. Puis on établit des bordereaux de ménage, où étaient groupés les bulletins des personnes vivant dans un même logement, et des bordereaux de maison, contenant les feuilles de ménage d'une même maison.

A dater de 1901, le bordereau de maison est devenu une véritable récapitulation des logements existant dans la maison. Mais, par suite de la

modicité des crédits alloués pour le dépouillement des recensements, ces bordereaux n'ont pas fait l'objet d'exploitations systématiques à tous les recensements. C'est seulement en 1901 que le dépouillement fut effectué de façon complète; en 1906, il n'en fut tiré aucune statistique; mais une enquête spéciale fut entreprise à la demande du Ministère du Travail et de la Prévoyance sociale sur les conditions d'habitation dans les villes de plus de 5.000 habitants. Au bordereau de maison avait été annexé un état où devait figurer la description sommaire des logements formant la maison, avec indication du nombre des personnes composant chaque ménage. Ces tableaux annexes devaient être remplis par l'agent recenseur en même temps que le bordereau de maison et leur dépouillement était assuré par les mairies. Mais cette enquête n'a pas donné tous les résultats escomptés. N'ont été publiées que les statistiques relatives à une cinquantaine de villes, choisies de manière à représenter des centres de caractères variés, tant au point de vue géographique qu'économique (1).

En 1911, le dépouillement a porté sur l'ensemble du pays; des détails ont été donnés pour les villes de plus de 100.000 habitants (2).

En 1921, 1934 et 1936, on s'est contenté de compter les bordereaux de maison collectés; en 1926,

(1) Voir *Recueil de documents sur la Prévoyance sociale*, réunis par le Ministère du Travail et de la Prévoyance sociale : « Enquête sur l'habitation ouvrière » (1906), Berger-Levrault et C<sup>ie</sup> éditeurs, Paris-Nancy, 1908.

(2) En 1911, les résultats du recensement en matière de logement parurent dans le volume *Statistique des familles et des habitations en 1911*, sous le sceau de la Statistique générale de la France.

un dépouillement a été réalisé, limité aux seules villes de plus de 50.000 habitants.

En 1946, l'exploitation a été faite de façon détaillée. Les résultats sont donnés par catégorie de communes et par ville de plus de 50.000 habitants.

Les résultats du dénombrement de 1954 ne sont pas encore entièrement connus en matière d'immeubles. Seul a été arrêté jusqu'à présent le nombre total de bordereaux de maison par département et arrondissement; on a réparti également les maisons par catégorie (et par âge) dans les villes de plus de 50.000 habitants.

#### b. Valeur des recensements

On peut s'interroger sur la valeur des recensements en ce qui concerne les immeubles. La partie consacrée à l'habitation n'a jamais été qu'une annexe des dénombrements et n'a bénéficié que de crédits modiques. Le rédacteur du recensement de 1891 remarque que le nombre de maisons relevé par les agents recenseurs est inférieur à celui des propriétés bâties relevé par le Ministère des Finances : « Cela tient, dit-il, à ce que ces agents (recenseurs) n'ont pas eu à leur disposition les mêmes moyens d'investigation, ni le même temps, pour parcourir les communes que les contrôleurs des contributions directes » (3).

Actuellement encore, les bordereaux de maisons sont remplis par les agents recenseurs, qui doivent s'informer auprès des habitants de l'immeuble les plus qualifiés pour répondre, mais n'ont pas toujours la possibilité de vérifier les déclarations ainsi recueillies.

#### c. Comparabilité des résultats

Les renseignements sur les immeubles qu'on peut tirer des recensements s'appliquent, de manière générale, à des « maisons ». Mais la maison a rarement été définie de façon précise et les instructions données aux agents recenseurs ont été appliquées différemment suivant les recensements.

Les tableaux récapitulatifs qui figurent en tête des différents recensements ne doivent pas être adoptés sans analyse, car les chiffres alignés sous le même titre de « maisons » s'appliquent tantôt à des maisons d'habitation, tantôt à l'ensemble des constructions existantes; certains représentent les seules maisons habitées, alors que d'autres comprennent également les maisons vacantes, et même, dans certains cas, des maisons en construction.

(3) Statistique générale de la France : *Résultats statistiques du dénombrement de 1891*, Paris, Imprimerie Nationale, 1894, p. 93.

Il faut donc examiner très attentivement les commentaires des différents dénombrements pour essayer de connaître le sens qui a été donné dans chaque cas au mot de « maison ».

Les principales différences d'interprétation vont être signalées ci-après : elles sont classées d'après le caractère de la maison auquel elles se rapportent.

#### α. Consistance de la maison.

La maison a le plus souvent été définie par le mot de construction; mais cette définition comporte plusieurs sens. En effet, à quel signe peut-on reconnaître que deux constructions voisines forment une ou deux maisons? A la campagne, les bâtiments d'une ferme sont souvent disséminés autour du bâtiment central; au cadastre, ils ne forment qu'une seule propriété; il est donc logique de les considérer comme constituant une seule maison. Mais alors, en ville, il faudrait appliquer la même règle aux bâtiments d'un passage, d'une cité, qui figurent généralement sous un même numéro de voirie, alors qu'il s'agit en réalité d'immeubles distincts. De même, dans les cours des maisons urbaines, on rencontre souvent des ateliers séparés des autres corps de bâtiment. Constituent-ils des maisons à eux seuls? Il n'a pu être relevé dans les recensements aucun critère qui permet de trancher ces ambiguïtés de façon certaine.

#### β. Destination de la maison.

Dans la plupart des recensements anciens, on n'a pas distingué de façon précise les maisons d'habitation des bâtiments destinés à des usages industriels, commerciaux, administratifs, culturels, etc.

De 1851 à 1872, le recensement devait porter uniquement sur les constructions destinées à l'habitation. En 1881, on a tenu compte également des locaux à usage professionnel; ces locaux ont été ajoutés aux logements, mais on ne sait pas s'ils faisaient partie d'immeubles d'habitation ou s'ils constituaient des bâtiments entièrement distincts.

La comparaison du nombre total d'immeubles recensés en 1876 (7.483.000), 1881 (7.609.000) et 1886 (7.453.000) permet de penser que le chiffre de 1881 comprend environ 150.000 immeubles à usage uniquement professionnel, qui n'ont été recensés ni en 1876 ni dans les recensements effectués de 1886 à 1896.

En 1901, le bordereau de maison a été établi pour toute propriété bâtie (maison, usine, etc.) figurant sur les matrices cadastrales ou reconnues par les services de voirie (à l'exception des immeubles en construction ou en démolition non habités). La définition a été appliquée sans grand changement jusqu'en 1954, mais ce n'est qu'à ce recensement

qu'un dépouillement fera connaître la répartition des immeubles par destination.

En 1946, on avait essayé de déterminer le nombre des immeubles non destinés à l'habitation, mais on a dû créer une catégorie spéciale pour les immeubles à usage professionnel comprenant un logement de gardien, concierge, etc., et l'on n'a pas pu isoler le nombre d'immeubles ne comportant aucun logement d'habitation.

En 1954, on s'est efforcé de séparer nettement les deux catégories.

Il est difficile également de rapprocher, dans les divers recensements, les immeubles destinés à abriter les communautés.

En 1901, on a isolé les immeubles « spéciaux » par opposition aux immeubles ordinaires; alors que ces derniers abritaient la population classée en ménages, les immeubles spéciaux étaient ceux où vivait la population comptée à part : hôtels meublés, casernes, hôpitaux, écoles, etc. Mais on a ajouté aux bordereaux de ces immeubles ceux qui étaient insuffisamment renseignés en matière de logement et le total est inutilisable.

En 1911, on a dénombré 73.000 immeubles spéciaux qui abritaient la population à part; ce nombre semble digne de foi.

Une classification semblable a été opérée en 1926, mais limitée aux villes de plus de 50.000 habitants.

En 1946, on a recensé 271.000 immeubles spéciaux, dont 206.000 n'étaient pas destinés à l'habitation; on obtient, par différence, un total de 65.000 hôtels et établissements abritant des communautés, du même ordre de grandeur que celui de 1911.

En 1954, on a classé à part les hôtels et pensions de famille. Le nombre n'en est pas encore arrêté pour l'ensemble du pays. Les bâtiments abritant des communautés religieuses ont été recensés avec les bâtiments administratifs et seul le total en sera connu; par contre, on disposera du nombre d'immeubles à caractère hospitalier et du nombre d'établissements d'enseignement recevant des élèves internes.

#### γ. Habitations fixes et habitations mobiles.

Au recensement de 1946, on a dénombré 3.496 bateaux et péniches habités, ainsi que 7.715 roulottes et « autres catégories »; à ces nombres s'ajoutent 74.834 baraquements dans les localités sinistrées.

C'est la première fois que le nombre d'habitations mobiles est connu en France. En 1901, on les a comptées comme maisons, mais le recensement n'indique pas leur nombre. En 1911, il était prévu qu'un bordereau de maison serait établi pour les roulottes et les bateaux; mais ces bordereaux n'ont pas fait l'objet d'un dépouillement spécial.

Ils ont été comptés avec les 58.136 bordereaux laissés de côté faute de renseignements ou faisant double emploi.

En 1926, on ne possède aucune précision sur les habitations mobiles, au demeurant fort peu nombreuses.

En 1954, on a recensé 16.500 habitations mobiles (roulottes et péniches) [4], le nombre de baraquements provisoires n'est pas encore disponible.

#### δ. Immeubles habités et immeubles vacants.

En cette matière encore, l'interprétation des recensements est délicate.

En 1846 et 1851, ne figure aucun détail sur les immeubles dénombrés; de 1856 à 1866, on a distingué les maisons entièrement inhabitées et celles qui ne l'étaient que partiellement, mais, dans ce dernier cas, il y a ambiguïté : un immeuble sera-t-il partiellement habité si les chambres de domestiques, par exemple, sont vides?

En 1876 et 1881, les agents recenseurs n'ont dénombré que les maisons habitées; depuis 1886, on est revenu à l'ancien procédé, mais il n'est pas sûr que tous les immeubles vacants aient bien été recensés. C'est ainsi qu'en 1901, on n'a pas pu classer, faute de renseignements, 79.000 bordereaux de maison; or le rédacteur pense que la majeure partie concernait des maisons vacantes et il ajoute : « On n'a compté comme vacantes que les maisons entièrement inhabitées. En a-t-il été toujours de même auparavant? » (5). Même observation en 1911, accompagnée d'une tentative d'explication de l'augmentation du nombre des maisons vacantes, qui serait due, d'une part, à la mobilité croissante de la population, à l'émigration des campagnes vers les villes et au fait qu'un nombre de plus en plus grand de ménages possèdent deux ou plusieurs habitations : celles d'été sont vacantes à l'époque du recensement.

De 1921 à 1936, on n'a pas comptabilisé à part les bordereaux de maisons vacantes. En 1926, un dépouillement a été fait pour les seules villes de plus de 50.000 habitants. Mais, une fois de plus, il y a doute sur les chiffres collectés : « Il est vraisemblable que, contrairement aux instructions, dans certaines villes (Perpignan et Saint-Étienne), on n'a établi de bordereau que pour les maisons habitées. Il est possible aussi que, dans une même ville, tous les agents recenseurs n'aient pas suivi la même méthode; certains devaient compter des maisons vacantes alors que d'autres n'établissaient pas de bordereaux pour des maisons « inhabitées » (6).

(4) Nombre provisoire tiré du sondage au 1/20.

(5) Recensement de 1901, tome V, p. 30.

(6) Recensement de 1926, tome IV, p. 29.



En 1946, on a dénombré 428.820 immeubles vacants, dont 366.464 dans les communes rurales et 4.820 seulement dans les villes de plus de 50.000 habitants; 6 % des immeubles vacants étaient partiellement détruits par faits de guerre.

Au recensement de 1954, on a totalisé les immeubles comprenant au moins un logement d'habitation, mais on ne reconnaît pas les immeubles entièrement vacants.

#### e. Maisons en construction.

De 1856 à 1872, on a dénombré les maisons en construction (40.000 environ), puis ce renseignement n'est plus connu, les maisons en construction ou en démolition étant exclues des recensements depuis l'établissement du bordereau de maison; on a pourtant collecté un certain nombre de bordereaux de maisons en construction en 1901 et 1911, mais ils n'ont pas été compris dans les résultats.

Une confusion s'est glissée dans le recensement de 1856 à propos des maisons en construction, qui ont été comprises dans le total des maisons existantes, total repris dans les tableaux rétrospectifs de tous les recensements ultérieurs. Elles ont été déduites du chiffre reproduit ci-après.

### 2° ÉTUDE DES RÉSULTATS

#### a. Résultats globaux

Les considérations précédentes limitent la portée

des données extraites des recensements : par suite des seules différences d'interprétation, les nombres fournis devraient sans doute, pour être rendus comparables, subir des modifications de 100.000 ou 200.000 unités en plus ou en moins; ceci représente une erreur de 3 % environ dans un sens ou dans l'autre, c'est-à-dire une fourchette de 6 %, ce qui est loin d'être négligeable. Cette situation est d'autant plus fâcheuse qu'elle vient se superposer aux imperfections que présente inévitablement tout recensement : bulletins mal remplis ou faisant double emploi (par exemple, pour les immeubles en copropriété ou donnant sur deux rues), erreurs de dépouillement, etc.

On ne peut donc espérer tirer des résultats des recensements d'immeubles, réunis dans le tableau 8, que des indications de tendance.

Il est un fait certain, c'est que le nombre de maisons a augmenté en cent ans, puisque, de 7.500.000 environ, il est passé à 8.800.000 environ (le territoire ne s'étant accru que de 13.000 kilomètres carrés pendant la même période, soit de 4 %). On comptait, en 1846, 13,9 maisons par kilomètre carré et 16,1 en 1946. Encore ce dernier chiffre comprend-il tous les immeubles, alors que celui de 1846 ne s'appliquait qu'aux maisons d'habitation. Compte tenu de cette différence de points de vue, l'augmentation du nombre de maisons est d'environ 15 % en un siècle (cf. le graphique 5).

GRAPHIQUE 5

Evolution du nombre d'immeubles en France et de leur occupation

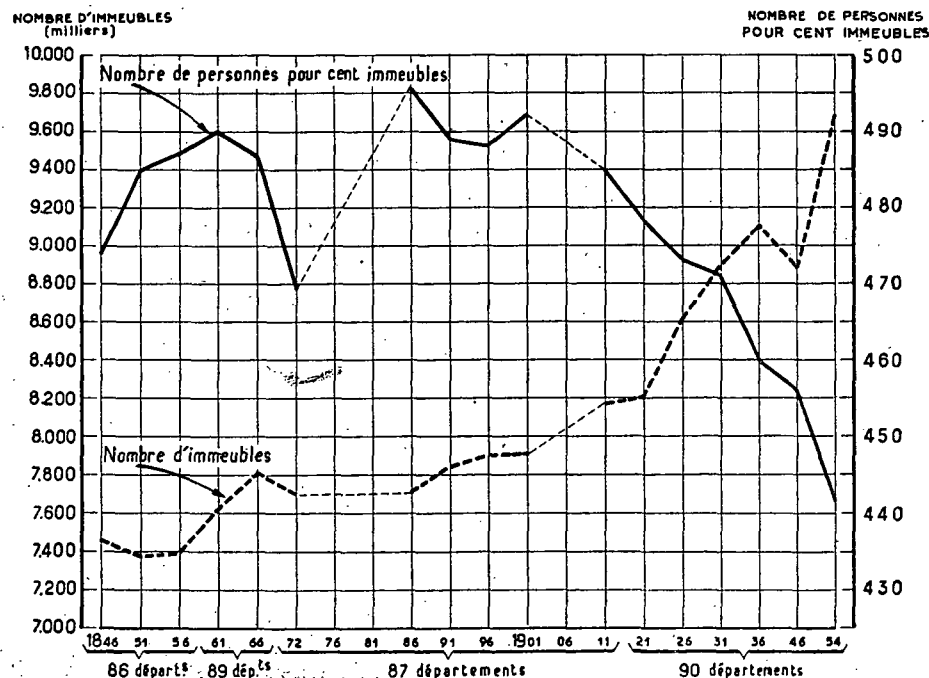


TABLEAU 8

## Évolution du nombre de maisons en France d'après les recensements

| Année   | Nombre | Nombre total d'immeubles<br>(en milliers) |         |       | Nombre de maisons d'habitation<br>(en milliers) |                         |              |            | Nombre<br>de maisons<br>en construction<br>(en milliers) | Pour mémoire:<br>Locaux<br>séparés<br>à usage<br>uniquement<br>professionnel<br>(en milliers) | Nombre de maisons d'habita-<br>tions ou immeubles* par km <sup>2</sup> |                                 | Nombre de personnes<br>par maison d'habitation<br>ou immeuble * |                   |       |
|---|--------|---|---------|-------|---|-------------------------|--------------|------------|--|---|--|---------------------------------|---|-------------------|-------|
|   |        | Occupés<br>ou<br>vides                    | Occupés | Vides | Habitées<br>ou<br>non                           | Habitées<br>entièrément | Non habitées |            |  |   | Moisons<br>occupées<br>entièrément                                     | Moisons<br>occupées<br>ou vides | Occupé  | Occupé<br>ou vide |       |
| 1846.....   | 86     |   |         |       | 7.462,5 (1)                                     |                         |              |            |  |   |  | 13,9                            |   | 4,74              |       |
| 1851.....   | 86     |   |         |       | 7.384,8 (1)                                     |                         |              |            |  |   |  | 13,7                            |   | 4,85              |       |
| 1856.....   | 86     |   |         |       | 7.392,9 (2)                                     | 7.053,2 (3)             | 151,4        | 188,3      | 38,3   |   |  | 13,1                            | 13,8  | 5,11              | 4,87  |
| 1861.....   | 89     |   |         |       | 7.632,9   | 7.294,8                 | 154          | 184,1      | 41,1   |   |  | 13,2                            | 13,9  | 5,13              | 4,90  |
| 1866.....   | 89     |   |         |       | 7.811,5   | 7.427,9                 | 176,5        | 207,1      | 44,9   |   |  | 13,5                            | 14,2  | 5,13              | 4,87  |
| 1872.....   | 87     | 7.699,9 (4)                               |         |       | 7.664   | 7.409,6 (5)             |              | 254,4      | 40,9   |   |  | 13,8                            | 14,4  | 4,87              | 4,69  |
| 1876.....   | 87     |   |         |       |   | 7.483,5                 |              |            |  |   |  | 13,9                            |   | 4,93              |       |
| 1881.....   | 87     |   | 7.609,5 |       |   |                         |              |            |  |   |  | 14,2*                           |   | 4,95*             |       |
| 1886.....   | 87     |   |         |       | 7.706,1   | 7.453,3                 |              | 282,8      |  | 1.115,3   |  | 13,9                            | 14,4  | 5,13              | 4,96  |
| 1891.....   | 87     |   |         |       | 7.842,1   | 7.495,6                 |              | 346,5      |  | 1.194,4   |  | 14,0                            | 14,6  | 5,12              | 4,89  |
| 1896.....   | 87     |   |         |       | 7.896,3   | 7.541,9                 |              | 354,4      |  | 1.188,8   |  | 14,1                            | 14,7  | 5,11              | 4,88  |
| 1901.....   | 87     | 7.911,7 (6)                               | 7.619,6 | 292,1 |   |                         |              |            |  | 1.182,1   |  | 14,2*                           | 14,7*   | 5,11*             | 4,92* |
| 1906 (7)...                                       | 87     |   |         |       |   |                         |              |            |  | 868,7   |  |                                 |   |                   |       |
| Nombre de maisons d'habitation ordinaire et mixte |        |   |         |       |   |                         |              |            |  |   |  |                                 |   |                   |       |
| 1911.....   | 87     | 8.172,9 (8)                               | 7.729,5 | 443,4 | 8.100,3   | 7.662                   |              | 438,3      |  |   |  | 14,4*                           | 15,2*   | 5,12*             | 4,85* |
| 1921.....   | 90     | 8.195,2                                   |         |       |   |                         |              |            |  |   |  |                                 | 14,9*   | 4,78*             |       |
| 1926.....   | 90     | 8.614,8 (9)                               |         |       |   |                         |              |            |  |   |  |                                 | 15,6*   | 4,73*             |       |
| 1931.....   | 90     | 8.886,1                                   |         |       |   |                         |              |            |  |   |  |                                 | 16,1*   | 4,71*             |       |
| 1936.....   | 90     | 9.104,9                                   |         |       |   |                         |              |            |  |   |  |                                 | 16,5*   | 4,60*             |       |
| 1946.....   | 90     | 8.877,3 (10)                              |         |       | 8.648,6   | 8.219,8                 |              | 428,8 (11) |  |   |  |                                 | 16,1*   | 4,79*             | 4,56* |
| 1954.....   | 90     | 9.689 (12)                                |         |       |   |                         |              |            |  |   |  |                                 | 17,6* (12)  | 4,41* (12)        |       |

- (1) Il n'est pas précisé dans les recensements s'il s'agit seulement des maisons habitées ou de la totalité des maisons.  
(2) Le nombre total de maisons recensées en 1856 est de 7.431.187, mais ce nombre comprend les maisons en construction.  
(3) Y compris les maisons de campagne qui ne sont habitées que pendant l'été.  
(4) Y compris 35.867 édifices publics consacrés aux besoins généraux.  
(5) Dont 7.328.800 maisons habitées par des particuliers et 80.114 occupées en totalité ou en partie par des établissements publics.  
(6) Maisons d'habitation ordinaire et mixte et immeubles spéciaux; à ajouter : 79.302 bordereaux de maison non dépouillés faute de renseignements suffisants.  
(7) Aucun comptage d'immeubles n'a été effectué à ce recensement.  
(8) Maisons d'habitation ordinaires et mixtes et immeubles spéciaux à ajouter : 58.136 bordereaux non dépouillés faute de renseignements suffisants.  
(9) Chiffre rectifié au recensement de 1931; le chiffre initial était de 8.611.000.  
(10) Dont 74.834 baraquements et 11.211 bateaux, péniches ou roulottes. Il reste 8.791.289 immeubles; nombre remplaçant celui de 8.932.599 publié dans le volume VI, deuxième partie du recensement de 1946 et provenant du dépouillement des feuilles de ménage.  
(11) Dont 27.621 partiellement détruits par faits de guerre.  
(12) Nombres provisoires.  
\* L'astérisque placé après une moyenne indique que celle-ci a été calculée d'après un nombre d'immeubles et non d'après un nombre de maisons d'habitation.

## 1901-1954. Répartition des immeubles français

(Nombres absolus)

|   | Ensemble des immeubles              |              | Maisons d'habitation ordinaire ou mixte |              | Nombre d'habitants |                               | Répartition de l'ensemble des immeubles par catégorie de communes |                      | Nombre d'habitants  |                                 | Nombre d'immeubles vides pour cent immeubles occupés       |                      |
|---|-------------------------------------|--------------|---|--------------|--------------------|-------------------------------|---|----------------------|---------------------|---------------------------------|--|----------------------|
|   | Total                               | Occupés      | Total                                   | Occupées     | Population totale  | Dans les maisons d'habitation | Tous immeubles  | Maisons d'habitation | par immeuble occupé | par maison d'habitation occupée | Tous immeubles   | Maisons d'habitation |
| <b>1901 (1) [87 départements] :</b>                         |                                     |              |   |              |                    |                               |   |                      |                     |                                 |  |                      |
| Communes de moins de 2.000 habitants.....                   | 5.069,1                             | 4.845,9      | 4.779,5                                 | 4.556,5      | 19.060,7           | 17.582,1 (2)                  | 64  | 65,5                 | 3,93                | 3,86                            | 4,6  | 4,9                  |
| Communes de 2.001 à 50.000 habitants.....                   | 2.345                               | 2.287,9      | 2.066,4                                 | 2.009,4      | 13.066,6           | 10.291,2 (2)                  | 29,7  | 28,3                 | 5,71                | 5,12                            | 2,5  | 2,8                  |
| Communes de 50.001 à 100.000 habitants.....                 | 173,1                               | 167,7        | 150,6                                   | 145,2        | 1.484,9            | 1.055,5 (3)                   | 2,2   | 2,1                  | 8,86                | 7,27                            | 3,2  | 3,8                  |
| Communes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris.....      | 247,1                               | 241,5        | 231,4                                   | 225,8        | 2.635,6            | 2.263,5 (3)                   | 3,1   | 3,1                  | 10,91               | 10,03                           | 2,3  | 2,5                  |
| Paris.....  | 77,4                                | 76,6         | 70                                      | 69,2         | 2.714,1            | 2.377,4 (3)                   | 1   | 1                    | 35,43               | 34,36                           | 1  | 1,2                  |
| France entière.....   | 7.911,7                             | 7.619,6      | 7.297,9 (1)                             | 7.006,1      | 38.961,9           | 33.569,7                      | 100   | 100                  | 5,11                | 4,79                            | 3,8  | 4,2                  |
| <b>ENSEMBLE des villes de plus de 50.000 habitants.....</b> | <b>497,6</b>                        | <b>485,8</b> | <b>452</b>                              | <b>440,1</b> | <b>6.834,6</b>     | <b>5.696,4</b>                | <b>6,3</b>  | <b>6,2</b>           | <b>14,07</b>        | <b>12,94</b>                    | <b>2,4</b>   | <b>2,7</b>           |
| <b>1911 (87 départements) :</b>                             |                                     |              |   |              |                    |                               |   |                      |                     |                                 |  |                      |
| Communes de moins de 2.000 habitants.....                   | 5.041,8                             | 4.700,5      | 5.019                                   | 4.681,1      | 18.321,4           | 30.768,1 (2)                  | 61,7  | 62                   | 3,90                | 4,33 (4)                        | 7,3  | 7,2                  |
| Communes de 2.001 à 50.000 habitants.....                   | 2.564,8                             | 2.476        | 2.537,3                                 | 2.450        | 13.783,2           |                               | 31,4  | 31,3                 | 5,57                |                                 | 3,6  | 3,6                  |
| Communes de 50.001 à 100.000 habitants.....                 | 209                                 | 202,8        | 203,7                                   | 197,6        | 1.720,4            | 1.504,4                       | 2,5   | 2,5                  | 8,48                | 7,61                            | 3,1  | 3,1                  |
| Communes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris.....      | 278,1                               | 271,6        | 270,2                                   | 263,7        | 2.889,2            | 2.671,9                       | 3,4   | 3,3                  | 10,64               | 10,13                           | 2,4  | 2,5                  |
| Paris.....  | 79,2                                | 78,6         | 70,1                                    | 69,6         | 2.888,1            | 2.655,6                       | 1   | 0,9                  | 36,74               | 38,16                           | 0,8  | 0,7                  |
| France entière.....   | 8.172,9                             | 7.729,5      | 8.100,3                                 | 7.662        | 39.602,3           | 37.600 (2)                    | 100   | 100                  | 5,12                | 4,91                            | 5,7  | 5,7                  |
| <b>ENSEMBLE des villes de plus de 50.000 habitants.....</b> | <b>566,3</b>                        | <b>553</b>   | <b>544</b>                              | <b>530,9</b> | <b>7.497,7</b>     | <b>6.831,9</b>                | <b>6,9</b>  | <b>6,7</b>           | <b>13,56</b>        | <b>12,87</b>                    | <b>2,4</b>   | <b>2,5</b>           |
|   | Maisons (sans autre indication) (5) |              |   |              |                    |                               | Nombre d'habitants par maison occupée (5)                         |                      |                     |                                 | Nombre de « maisons » vides pour cent « maisons » occupées |                      |
|   |                                     |              |   |              |                    |                               | Hypothèse (a)   |                      | Hypothèse (b)       |                                 |  |                      |
|   | Total                               | Occupées     |   |              |                    |                               |   |                      |                     |                                 |  |                      |
| <b>1926 (90 départements) :</b>                             |                                     |              |   |              |                    |                               |   |                      |                     |                                 |  |                      |
| Communes de moins de 2.000 habitants.....                   | 7.925                               |              |   |              | 32.086,2           |                               |   |                      |                     |                                 |  |                      |
| Communes de 2.001 à 50.000 habitants.....                   |                                     |              |   |              |                    |                               |   |                      |                     |                                 |  |                      |
| Communes de 50.001 à 100.000 habitants.....                 | 277,8                               | 272,6        |   |              | 2.346,9            | 2.091,3                       |   |                      | 8,61                | 7,67                            | 1,9  |                      |
| Communes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris.....      | 331                                 | 325,3        |   |              | 3.439,4            | 3.123,4                       |   |                      | 10,57               | 9,60                            | 1,8  |                      |
| Paris.....  | 81                                  | 73,3         |   |              | 2.871,4            | 2.516,1                       |   |                      | 39,15               | 34,33                           | 10,5   |                      |
| France entière.....   | 8.614,8                             |              |   |              | 40.743,9           |                               |   |                      |                     |                                 |  |                      |
| <b>ENSEMBLE des villes de plus de 50.000 habitants.....</b> | <b>689,8</b>                        | <b>671,2</b> |   |              | <b>8.657,7</b>     | <b>7.730,8</b>                |   |                      | <b>12,90</b>        | <b>11,52</b>                    | <b>2,8</b>   |                      |

9

par catégorie de communes à chaque recensement

en milliers)

|   | Ensemble des immeubles |         | Maisons d'habitation ordinaire ou mixte |           | Nombre d'habitants |                               | Répartition de l'ensemble des immeubles par catégorie de communes |                     | Nombre d'habitants  |                                 | Nombre d'immeubles vides pour cent immeubles occupés |                      |
|---|------------------------|---------|---|-----------|--------------------|-------------------------------|---|---------------------|---------------------|---------------------------------|--|----------------------|
|   | Total                  | Occupés | Total                                   | Occupées  | Population totale  | Dans les maisons d'habitation | Tous immeubles  | Maison d'habitation | par immeuble occupé | par maison d'habitation occupée | Tous immeubles                                       | Maisons d'habitation |
| <b>1946 (90 départements) :</b>                             |                        |         |   |           |                    |                               |   |                     |                     |                                 |  |                      |
| Communes rurales (moins de 2.000 habitants agglomérés)..... |                        |         | 5.378,6                                 | 5.024     | 18.951,1           | 18.639,4                      | 62,2  |                     | 3,71                |                                 |  | 7,1                  |
| Communes urbaines de moins de 50.000 habitants.....         |                        |         | 2.478,1                                 | 2.410,8   | 12.763,8           | 11.907,7                      | 28,6  |                     | 4,94                |                                 |  | 2,8                  |
| Communes de 50.001 à 100.000 habitants.....                 |                        |         | 279,3                                   | 275,8     | 2.194,6            | 2.021,6                       | 3,3   |                     | 7,33                |                                 |  | 1,3                  |
| Communes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris.....      |                        |         | 441,4                                   | 438,1     | 3.867,6            | 3.605,3                       | 5,1   |                     | 8,23                |                                 |  | 0,8                  |
| Paris.....  |                        |         | 71,2                                    | 71,1      | 2.725,4            | 2.473,3                       | 0,8   |                     | 34,79               |                                 |  | 0,1                  |
| France entière.....   | 8.877,3                |         | 8.648,6 (6)                             | 8.219,8   | 40.502,5           | 38.647,3                      | 100   |                     | 4,70                |                                 |  | 5,2                  |
| ENSEMBLE des villes de plus de 50.000 habitants.....        |                        |         | 791,9                                   | 785       | 8.787,6            | 8.100,2                       | 9,2   |                     | 10,32               |                                 |  | 0,9                  |
| <b>1954 (7) [90 départements] :</b>                         |                        |         |   |           |                    |                               |   |                     |                     |                                 |  |                      |
| Communes rurales.....                                       |                        |         |   |           | 18.830,5           |                               |   |                     |                     |                                 |  |                      |
| Communes urbaines de moins de 50.000 habitants.....         |                        |         |   |           | 14.052,4           |                               |   |                     |                     |                                 |  |                      |
| Communes urbaines de 50.000 à 100.000 habitants.....        |                        |         |   | 352 (8)   | 2.689,3            |                               |   |                     |                     |                                 |  |                      |
| Communes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris.....      |                        | 522,5   |   | 505,3     | 4.354,8            |                               | 8,33  |                     |                     |                                 |  |                      |
| Paris.....  |                        | 83      |   | 75,1      | 2.850,2            |                               | 34,34   |                     |                     |                                 |  |                      |
| France entière.....   | 9.689 (7)              |         |   |           | 42.777,2           |                               |   |                     |                     |                                 |  |                      |
| ENSEMBLE des villes de plus de 50.000 habitants.....        |                        |         |   | 932,4 (8) | 9.894,3            |                               |   |                     |                     |                                 |  |                      |

(1) En 1901, on n'a compté dans les maisons d'habitation que celles dont les bordereaux indiquaient le nombre de logements et d'habitants; les autres ont été ajoutées aux immeubles spéciaux.

(2) Évaluation d'après le nombre et la composition des ménages logés dans les maisons d'habitation.

(3) Nombres donnés dans le recensement de 1911.

(4) Contre 4,25 en 1901 et 4,11 en 1946.

(5) Le recensement de 1926 donne le nombre « de maisons » par ville de plus de 50.000 habitants, sans préciser s'il s'agit de l'ensemble des immeubles ou des seules maisons d'habitation. Dans l'hypothèse (a), on a supposé que les nombres représentaient l'ensemble des immeubles et, dans l'hypothèse (b), qu'ils s'appliquaient aux seules maisons d'habitation.

(6) Dont 27.600 immeubles partiellement détruits par faits de guerre.

(7) En 1954, il s'agit des immeubles de toutes catégories ayant au moins un logement d'habitation.

(8) Nombres provisoires.

De 1946 à 1954, un certain nombre d'immeubles d'habitation ont été construits, mais l'étude des bordereaux de maison recueillis à l'occasion des deux recensements ne permet que difficilement d'apprécier l'augmentation du patrimoine immobilier français intervenue entre les deux dates.

L'accroissement séculaire du nombre d'immeubles en France correspond approximativement à celui du chiffre de la population, qui est de 14,4 % de 1846 à 1946. La capacité de logement était donc, en 1946, pour l'ensemble du pays, la même que cent ans auparavant; mais la localisation des immeubles n'avait guère varié, alors que la population se déplaçait considérablement, comme le montre la répartition des immeubles par catégorie de communes comparée à celle de la population.

#### b. Résultats par catégorie de communes

Les résultats figurent au tableau 9 (page précédente). Comme dans le tableau 4 relatif à la population, la composition de chaque catégorie de communes varie d'un recensement au suivant, car les communes changent souvent d'importance dans l'intervalle de deux recensements.

Les renseignements sont fragmentaires; ils n'existent pour la France entière qu'en 1901, 1911, 1946 et 1954, cette dernière année n'étant pas encore disponible en totalité; en 1901 et 1911 figurent, en principe, tous les immeubles, alors qu'en 1946 et 1954, la répartition n'a porté que sur les maisons d'habitation ordinaire ou mixte ayant au moins un logement habité; en 1926, on n'a pas précisé s'il s'agissait de l'ensemble des immeubles ou des seules maisons d'habitation.

En 1901 et 1911, on a groupé les communes de 2.000 à 50.000 habitants; cet ensemble de « petites villes » est hétérogène et sans grande signification; en 1946, on a distingué, non pas les communes de moins de 2.000 habitants et de plus de 2.000 habitants de population totale, mais celles qui avaient moins de 2.000 habitants agglomérés au chef-lieu et celles qui en possédaient davantage. Il y avait environ 1.000 communes dont la population agglomérée au chef-lieu était inférieure à 2.000 habitants et dont la population totale était supérieure à ce nombre. La population de l'ensemble de ces communes était de 2.742.000 habitants; dans la répartition du tableau 9 ci-dessus, cette population vient s'ajouter, en 1946, à celle des communes rurales et diminuer celle des « petites villes », ce qui fausse quelque peu la comparaison avec les recensements antérieurs. Il en est de même en 1954.

Il apparaît, néanmoins, que 60 % environ des maisons françaises se trouvaient, en 1901, dans les communes de moins de 2.000 habitants; cette proportion ne varie guère en cinquante ans, alors qu'on a vu ci-dessus que la proportion de la population logée dans ces communes diminuait fortement.

La comparaison devient plus précise si l'on divise les communes en deux grands groupes, suivant qu'elles ont ou non plus de 50.000 habitants à chaque recensement. La difficulté née du changement de définition des communes rurales est ainsi écartée, et l'accent est mis sur les grandes villes; c'est là surtout que sévit la crise du logement, qui est, avant tout, un phénomène local et qui doit être étudié comme tel.

TABLEAU 10

Répartition des maisons d'habitation et de la population qui s'y trouve logée par groupe de communes de moins de 50.000 habitants ou de 50.000 habitants et plus de 1901 à 1954

|                             | Répartition des maisons d'habitation  |                                   | Répartition de la population logée    |                                   | Nombre moyen d'habitants par maison d'habitation |                                   | France entière |
|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|----------------|
|                             | Communes de moins de 50.000 habitants | Communes de 50.000 habit. et plus | Communes de moins de 50.000 habitants | Communes de 50.000 habit. et plus | Communes de moins de 50.000 habitants            | Communes de 50.000 habit. et plus |                |
| 1901 (87 départements)..... | 93,8 %                                | 6,2 %                             | 83 %                                  | 17 %                              | 4,25   | 12,94                             | 4,79           |
| 1911 (87 départements)..... | 93,3 %                                | 6,7 %                             | 81,8 %                                | 18,2 %                            | 4,33   | 12,87                             | 4,91           |
| 1946 (90 départements)..... | 90,8 %                                | 9,2 %                             | 79 %                                  | 21 %                              | 4,11   | 10,32                             | 4,70           |
| 1954 (90 départements)..... | ...                                   | ...                               | 76,9 %                                | 23,1 %                            | ...  | ...                               | ...            |

Ainsi, alors que la fraction de population logée dans les « grandes » villes est passée de 1901 à 1946 de 17 à 21 % du total, le nombre de maisons d'habitation n'a augmenté que de 6 à 9 % de l'ensemble; c'est une des raisons de la crise. La proportion de Français logés dans les grandes villes a encore augmenté en 1954.

c. *Résultats par ville de plus de 50.000 habitants en 1954*

Le détail des immeubles par ville ne figure pas dans les recensements de 1901 et 1911, mais il est publié à partir de 1926, pour les villes de plus de 50.000 habitants. Les résultats apparaissent dans les tableaux 24 c à 24 e qui sont insérés plus loin (7), car ils indiquent également le nombre de logements et de personnes par immeuble, qui font l'objet des chapitres suivants. Les données sont, de plus, reprises dans les tableaux récapitulatifs par ville qui figurent en annexe.

Des tableaux séparés ont été établis pour l'ensemble des villes de plus de 100.000 habitants en 1954 et pour l'ensemble des villes de 50.000 à 100.000 habitants; ces dernières ont même été divisées en deux groupés : les villes de province et les villes de la banlieue parisienne (8), car les conditions d'habitat dans les localités proches de la capitale sont influencées par l'attraction de celle-ci et doivent, pour cette raison, être étudiées à part.

De façon générale, le nombre d'immeubles a augmenté dans les différentes villes et a suivi, *grosso modo*, l'accroissement de la population; mais la notion d'immeuble est trop imprécise pour renseigner, à elle seule, sur la capacité de logement; des conclusions sûres ne pourront être tirées que de la considération du nombre de logements par immeuble, très variable d'une ville à l'autre.

d. *Répartition des immeubles suivant leur destination*

Le seul recensement du passé qui donne des renseignements sur les immeubles non destinés à l'habitation est celui de 1872 : il existait, à l'époque, 35.867 « édifices publics consacrés aux besoins généraux » (9); on avait dénombré, en plus, parmi les maisons d'habitation, 80.814 immeubles parti-

culiers occupés, en totalité ou en partie, par les services publics (la coutume n'est pas nouvelle); il semble bien que les 35.867 édifices représentaient les mairies, églises, tribunaux, bourses, bibliothèques et autres bâtiments administratifs ou culturels.

Il faut attendre les recensements de 1946 et 1954 pour connaître la destination des immeubles français; encore les résultats des deux recensements ne sont-ils pas comparables.

Voici la répartition obtenue en 1946 :

TABLEAU 11

*Répartition par catégorie  
des immeubles français recensés en 1946*  
(nombres en milliers)

|   |         |
|---|---------|
| 1. Immeubles principalement destinés à l'habitation ordinaire.....  | 8.519,7 |
| 2. Hôtels et pensions de famille.....   | 40,4    |
| 3. Immeubles destinés à l'habitation des communautés (casernes, prisons, établissements hospitaliers, établissements d'enseignement avec internat, couvents, etc.)....        | 25      |
| 4. Immeubles non destinés à l'habitation (établissements d'enseignement sans internat, immeubles à usage industriel ou commercial, salles de spectacle, gares, églises, etc.) | 206,2   |
| Ensemble des immeubles.....   | 8.791,3 |
| dont : immeubles mixtes (immeubles appartenant aux catégories 2, 3 et 4 ci-dessus et comprenant au moins un logement d'habitation ordinaire).....                             | 130,8   |
| A ajouter : baraquements.....   | 74,8    |
| A ajouter : habitations mobiles (péniches, roulotte, etc.).....   | 11,2    |

Le recensement de 1954 apportera des précisions supplémentaires sur le classement des immeubles par catégorie. Les résultats ne sont actuellement connus que pour les grandes villes. Ils figurent aux tableaux 12 B à 12 E ci-après. Le tableau 12 A est une récapitulation des renseignements disponibles pour 1954.

(7) Voir *infra.*, p. 1040 à 1045.

(8) Versailles a été considéré comme une ville de province, en tant que préfecture.

(9) Recensement de 1872, 1<sup>re</sup> partie, introduction, p. 12.

TABLEAU 12 A  
1954. Répartition des immeubles (1) selon la catégorie (en %)  
France entière par catégories de communes

|  | Population légale (milliers d'habitants) | Nombre d'immeubles (1) (milliers) | Répartition des immeubles par catégorie |                         |                        |                                     |                    |
|--|--|-----------------------------------|---|-------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------|
|  |  |                                   | Fermes %                                | Maisons individuelles % | Immeubles collectifs % | Baraquements à usage d'habitation % | Autres immeubles % |
| Communes rurales.....                                | 18.830,5                                 | ...                               | ...                                     | ...                     | ...                    | ...                                 | ...                |
| Communes urbaines de moins de 50.000 habitants.....  | 14.052,4                                 | ...                               | ...                                     | ...                     | ...                    | ...                                 | ...                |
| Villes de 50.000 à 100.000 habitants:                |  |                                   |   |                         |                        |                                     |                    |
| Province.....  | 1.655,3                                  | 258,4                             | 1,6                                     | 60                      | 33                     | 1,8                                 | 3,6                |
| Banlieue de Paris.....                               | 1.034                                    | ...                               | ...                                     | ...                     | ...                    | ...                                 | ...                |
| Villes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris..... | 4.354,8                                  | 522,6                             | 1                                       | 50,7                    | 41,6                   | 2,4                                 | 4,3                |
| Paris.....   | 2.850,2                                  | 83                                | ε                                       | 9,4                     | 73,9                   | 0,1                                 | 16,6               |
| France entière.....                                  | 42.777,2                                 | ...                               | ...                                     | ...                     | ...                    | ...                                 | ...                |
| Ensemble des villes de plus de 50.000 habitants..... | 9.894,3                                  | ...                               | ...                                     | ...                     | ...                    | ...                                 | ...                |

(1) Immeubles de toutes catégories ayant au moins un logement d'habitation.

TABLEAU 12 B  
1954. Répartition des immeubles (1) selon la catégorie (en %)  
Villes de plus de 100.000 habitants

|                    | Population légale (milliers d'habitants) | Nombre d'immeubles (1) (milliers) | Répartition des immeubles par catégorie (%) |                            |                            |                            |                            |                                   |                  |
|--------------------|--|-----------------------------------|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------|
|                    |  |                                   | Fermes                                      | Maisons individuelles      |                            | Immeubles collectifs       |                            | Baraquements à usage d'habitation | Autres immeubles |
|                    |  |                                   |   | avec locaux professionnels | sans locaux professionnels | avec locaux professionnels | sans locaux professionnels |                                   |                  |
| Angers.....        | 102,1                                    | 14,9                              | 1,4   | 7,1                        | 46,4                       | 10,9                       | 30                         | 1,1                               | 3,1              |
| Bordeaux.....      | 257,9                                    | 43,4                              | 0,1   |                            | 52,9                       |                            | 42,2                       | 0,1                               | 4,7              |
| Brest.....         | 110,7                                    | 14,4                              | 2   |                            | 33,1                       |                            | 36,9                       | 25,8                              | 2,2              |
| Clermont-Ferrand.. | 113,4                                    | 15,2                              | 0,5   |                            | 56,8                       |                            | 38,4                       | 0,9                               | 3,4              |
| Dijon.....         | 112,8                                    | 14,2                              | 0,4   |                            | 50,5                       |                            | 43,8                       | 0,4                               | 4,9              |
| Grenoble.....      | 116,4                                    | 7,1                               | 0,6   | 3,7                        | 28,6                       | 26,2                       | 34                         | 0,6                               | 7                |
| Le Havre.....      | 139,8                                    | 19,8                              | 0,2   |                            | 51,1                       |                            | 30,9                       | 14,4                              | 3,4              |
| Le Mans.....       | 111,9                                    | 23,6                              | 0,6   | 6,5                        | 66                         | 3                          | 19,7                       | 2,4                               | 1,8              |
| Lille.....         | 194,6                                    | 33,5                              | -   |                            | 54,3                       |                            | 39,2                       | 1,7                               | 4,8              |
| Limoges.....       | 106                                      | 14,6                              | 2   |                            | 46,1                       |                            | 47,6                       | 0,7                               | 3,6              |
| Lyon.....          | 471,3                                    | 23                                | 0,2   | 4,2                        | 20,3                       | 39,9                       | 26                         | 0,1                               | 9,3              |
| Marseille.....     | 661,5                                    | 71,5                              | 1,4   |                            | 45,1                       |                            | 48,7                       | 0,6                               | 4,2              |
| Nancy.....         | 124,8                                    | 12,7                              | -   |                            | 33,4                       |                            | 59,2                       | 0,1                               | 7,3              |
| Nantes.....        | 222,8                                    | 29,7                              | 1,1   | 4,7                        | 56,6                       | 9,3                        | 21,8                       | 3,5                               | 3                |
| Nice.....          | 244,4                                    | 19,9                              | 5,5 (2)                                     |                            | 35,3                       |                            | 54,3                       | 0,2                               | 4,7              |
| Reims.....         | 121,1                                    | 18,3                              | 0,2   |                            | 56,2                       |                            | 37,2                       | 1,3                               | 5,1              |
| Rennes.....        | 124,1                                    | 16                                | 1,5   |                            | 56,5                       |                            | 35                         | 4,1                               | 2,9              |
| Roubaix.....       | 110,1                                    | 32,5                              | ε   |                            | 88,6                       |                            | 7,7                        | 0,2                               | 3,5              |
| Rouen.....         | 116,5                                    | 16,8                              | 0,2   |                            | 58,3                       |                            | 34,2                       | 2,8                               | 4,5              |
| Saint-Étienne..... | 181,7                                    | 12,1                              | 0,6   | 3,9                        | 17,5                       | 31,8                       | 41,8                       | 0,4                               | 4                |
| Strasbourg.....    | 200,9                                    | 16,6                              | 1,2   |                            | 23,4                       |                            | 64,3                       | 5,7                               | 5,4              |
| Toulon.....        | 141,1                                    | 16                                | 0,7   |                            | 46,8                       |                            | 48,5                       | 0,5                               | 3,5              |
| Toulouse.....      | 268,9                                    | 36,7                              | 2,7   |                            | 53,8                       |                            | 39,8                       | 0,5                               | 3,2              |
| ENSEMBLE..         | 4.354,8                                  | 522,5                             | 1   |                            | 50,7                       |                            | 41,6                       | 2,4                               | 4,3              |

(1) Immeubles de toutes catégories ayant au moins un logement d'habitation.

(2) La ville de Nice est très étendue et comprend, à la périphérie, de nombreuses exploitations maraîchères.

TABLEAU 12 c

## 1954. Répartition des immeubles (1) selon la catégorie (en %)

Villes de province de 50.000 à 100.000 habitants

|                         | Population<br>légitime<br>(milliers<br>d'habitants) | Nombre<br>d'immeu-<br>bles<br>(1)<br>(milliers) | Répartition des immeubles par catégorie (%) |                                       |                                       |                                       |                                       |  |                     |
|-------------------------|---|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------|
|                         |   |   | Fermes                                      | Maisons individuelles                 |                                       | Immeubles collectifs                  |                                       | Baraquements<br>à<br>usage<br>d'habitation | Autres<br>immeubles |
|                         |   |   |   | avec<br>locaux<br>profes-<br>sionnels | sans<br>locaux<br>profes-<br>sionnels | avec<br>locaux<br>profes-<br>sionnels | sans<br>locaux<br>profes-<br>sionnels |  |                     |
| Aix-en-Provence . . .   | 54,2  | 7,5   | 11,4  |                                       | 43                                    |                                       | 41,3                                  | 0,8  | 3,5                 |
| Amiens . . . . .        | 92,5  | 25,2  | 0,5   |                                       | 85,1                                  |                                       | 9,3                                   | 3,2  | 1,9                 |
| Avignon . . . . .       | 62,8  | 10,8  | 5,5   |                                       | 59                                    |                                       | 31,4                                  | 0,5  | 3,6                 |
| Besançon . . . . .      | 73,4  | 6,8   | 3   |                                       | 41,6                                  |                                       | 48,4                                  | 0,7  | 6,3                 |
| Béziers . . . . .       | 64,9  | 9,2   | 3,3   |                                       | 43,4                                  |                                       | 50                                    | 0,2  | 3,1                 |
| Bourges . . . . .       | 53,9  | 9,7   | 1,2   |                                       | 61,8                                  |                                       | 33,5                                  | 0,5  | 3                   |
| Caen . . . . .          | 67,9  | 9,8   | 0,3   |                                       | 54,9                                  |                                       | 26,4                                  | 15,1                                       | 3,3                 |
| Calais . . . . .        | 60,3  | 14,4  | 0,6   |                                       | 73,4                                  |                                       | 20,4                                  | 4  | 1,6                 |
| Cannes . . . . .        | 50,2  | 6,7   | 2   |                                       | 39,1                                  |                                       | 53,3                                  | 0,1  | 5,5                 |
| La Rochelle . . . . .   | 58,8  | 11,2  | 0,2   |                                       | 71,9                                  |                                       | 21,9                                  | 2,6  | 3,4                 |
| Metz . . . . .          | 85,7  | 7   | 0,4   |                                       | 26,8                                  |                                       | 64,9                                  | 1,5  | 6,4                 |
| Montpellier . . . . .   | 97,5  | 11,4  | 3,2   |                                       | 43,6                                  |                                       | 49,3                                  | 0,2  | 3,7                 |
| Mulhouse . . . . .      | 99,1  | 11,7  | 0,3   |                                       | 31,1                                  |                                       | 63,9                                  | 0,8  | 3,9                 |
| Nîmes . . . . .         | 89,1  | 12  | 1,7   |                                       | 53,6                                  |                                       | 41,3                                  | e  | 3,4                 |
| Orléans . . . . .       | 76,4  | 11,4  | 2,4   |                                       | 48,5                                  |                                       | 43,8                                  | 0,7  | 4,6                 |
| Perpignan . . . . .     | 70,1  | 10,6  | 4,5   |                                       | 47,1                                  |                                       | 44,3                                  | 0,7  | 3,4                 |
| Poitiers . . . . .      | 52,6  | 8,7   | 1,8   |                                       | 60,2                                  |                                       | 33,6                                  | 0,3  | 4,1                 |
| Saint-Quentin . . . . . | 53,9  | 14  | 0,1   |                                       | 80,2                                  |                                       | 12,6                                  | 3,8  | 3,3                 |
| Tourcoing . . . . .     | 83,4  | 24,4  | 0,2   |                                       | 92,7                                  |                                       | 4,5                                   | 0,1  | 2,5                 |
| Tours . . . . .         | 83,6  | 13,8  | 0,1   | 7,8                                   | 47,4                                  | 9,5                                   | 30,3                                  | 0,9  | 4                   |
| Troyes . . . . .        | 58,8  | 8,3   | 0,2   |                                       | 47,6                                  |                                       | 45,1                                  | 1,1  | 6                   |
| Versailles . . . . .    | 84,4  | 6,1   | 0,1   | 5,6                                   | 42,9                                  | 15                                    | 28,2                                  | 0,7  | 7,5                 |
| Villeurbanne . . . . .  | 81,8  | 7,7   | 0,3   | 6,4                                   | 39,7                                  | 15,7                                  | 31,4                                  | 1,1  | 5,4                 |
| ENSEMBLE . . . . .      | 1.655,3   | 258,4   | 1,6   |                                       | 60                                    |                                       | 33                                    | 1,8  | 3,6                 |

(1) Immeubles de toutes catégories ayant au moins un logement d'habitation.



TABLEAU 12 D

## 1954. Répartition des immeubles (1) selon la catégorie (en %)

Villes de la banlieue parisienne de 50.000 à 100.000 habitants

|                            | Population légale<br>(milliers<br>d'habitants) | Nombre<br>d'immeubles<br>(1)<br>(milliers) | Répartition des immeubles par catégorie (%) |                         |                     |
|----------------------------|--|--|---|-------------------------|---------------------|
|                            |  |  | Maisons<br>individuelles                    | Immeubles<br>collectifs | Autres<br>immeubles |
| Argenteuil.....            | 63,3   | 11,2                                       | 72,2  | 23                      | 4,8                 |
| Asnières.....              | 77,8   | 6,9  | 50,4  | 39,8                    | 9,8                 |
| Aubervilliers.....         | 58,7   | 4,7  | 39,7  | 46                      | 14,3                |
| Boulogne-Billancourt.....  | 94   | 5,1  | 28,5  | 54                      | 17,5                |
| Clichy-la-Garenne.....     | 55,6   | 2,3  | 17,2  | 58,1                    | 24,7                |
| Colombes.....              | 67,9   | 11,3                                       | 70,9  | 23,7                    | 5,4                 |
| Courbevoie.....            | 59,7   | 5,1  | 41,6  | 40,2                    | 18,2                |
| Drancy.....                | 50,7   | 9,8  | 78,4  | 18,4                    | 3,2                 |
| Levallois-Perret.....      | 62,9   | 2,6  | 11,4  | 58                      | 30,6                |
| Montreuil-sous-Bois.....   | 76,3   | 11,3                                       | 60,7  | 27,6                    | 11,7                |
| Nanterre.....              | 53   | 7,5  | 64,5  | 28,7                    | 6,8                 |
| Neuilly-sur-Seine.....     | 66,1   | 2,9  | 33,7  | 50,9                    | 15,4                |
| Saint-Denis.....           | 80,7   | 5,9  | 39,8  | 45,2                    | 15                  |
| Saint-Maur-des-Fossés..... | 64,4   | 13,6                                       | 77,8  | 18,3                    | 3,9                 |
| Vincennes.....             | 50,4   | 3  | 32,2  | 55,7                    | 12,1                |
| Vitry-sur-Seine.....       | 52,5   | 7,9  | 66,2  | 28,5                    | 5,3                 |
| ENSEMBLE.....              | 1.034  | 111,1                                      | 58,7  | 31,9                    | 9,4                 |

(1) Immeubles de toutes catégories ayant ou non un logement d'habitation.

TABLEAU 12 E

1954. Répartition des immeubles (1) selon la catégorie (en %) (2)

Paris par arrondissement

|                                      | Population<br>légale<br>(milliers<br>d'habitants) | Nombre<br>d'immeubles<br>(1)<br>(milliers) | Répartition des immeubles par catégorie (%)  |                         |                             |                     |
|--------------------------------------|---|--|--|-------------------------|-----------------------------|---------------------|
|                                      |   |  | Fermes,<br>bâtimens<br>agricoles<br>et maisons<br>individuelles<br>comportant<br>un seul<br>logement<br>d'habitation | Immeubles<br>collectifs | Baraquements<br>provisoires | Autres<br>immeubles |
| 1 <sup>er</sup> arrondissement ..... | 38,9  | 1.541                                      | 0,7  | 76,5                    | -                           | 22,8                |
| 2 <sup>e</sup> — .....               | 43,9  | 1.712                                      | 0,4  | 77,4                    | -                           | 22,2                |
| 3 <sup>e</sup> — .....               | 65,3  | 1.960                                      | 0,3  | 86,4                    | -                           | 13,3                |
| 4 <sup>e</sup> — .....               | 66,6  | 1.843                                      | 0,9  | 80,1                    | -                           | 19                  |
| 5 <sup>e</sup> — .....               | 106,5   | 2.693                                      | 1,2  | 80,2                    | -                           | 18,6                |
| 6 <sup>e</sup> — .....               | 88,2  | 2.490                                      | 1  | 80,3                    | -                           | 18,7                |
| 7 <sup>e</sup> — .....               | 104,4   | 2.793                                      | 3,8  | 81,3                    | -                           | 14,9                |
| 8 <sup>e</sup> — .....               | 80,8  | 3.081                                      | 1,9  | 71,8                    | -                           | 26,3                |
| 9 <sup>e</sup> — .....               | 102,3   | 3.209                                      | 1,9  | 73,9                    | -                           | 24,2                |
| 10 <sup>e</sup> — .....              | 129,2   | 3.056                                      | 3,1  | 80,1                    | -                           | 16,8                |
| 11 <sup>e</sup> — .....              | 200,5   | 4.796                                      | 3,1  | 78,3                    | -                           | 18,6                |
| 12 <sup>e</sup> — .....              | 158,4   | 4.258                                      | 10,7   | 71,6                    | 0,2                         | 17,5                |
| 13 <sup>e</sup> — .....              | 165,6   | 5.146                                      | 15,8   | 68,2                    | 0,1                         | 15,9                |
| 14 <sup>e</sup> — .....              | 181,4   | 5.621                                      | 11,5   | 74,4                    | 0,1                         | 14                  |
| 15 <sup>e</sup> — .....              | 250,1   | 6.754                                      | 8  | 74,6                    | -                           | 17,4                |
| 16 <sup>e</sup> — .....              | 214,1   | 7.001                                      | 22,1   | 67,1                    | -                           | 10,8                |
| 17 <sup>e</sup> — .....              | 232   | 6.584                                      | 7,3  | 77,3                    | 0,1                         | 15,3                |
| 18 <sup>e</sup> — .....              | 266,8   | 6.619                                      | 7  | 78,7                    | -                           | 14,3                |
| 19 <sup>e</sup> — .....              | 155   | 4.834                                      | 18,8   | 62,6                    | 0,1                         | 18,5                |
| 20 <sup>e</sup> — .....              | 200,2   | 7.036                                      | 20   | 65,9                    | 0,5                         | 13,6                |
| <b>ENSEMBLE Paris</b> .....          | <b>2.850,2</b>                                    | <b>83.027</b>                              | <b>9,4</b>   | <b>73,9</b>             | <b>0,1</b>                  | <b>16,6</b>         |

(1) Immeubles de toutes catégories ayant au moins un logement d'habitation.

(2) Résultats provisoires.

Dans les villes de province de 50.000 à 100.000 habitants, les maisons individuelles (maisons comportant un seul logement d'habitation) sont les plus nombreuses et se rencontrent dans 60 % des cas; dans les villes de plus de 100.000 habitants, elles se rencontrent encore une fois sur deux; à Paris, elles représentent 9 % du total des immeubles ayant au moins un logement d'habitation.

Les résultats diffèrent beaucoup de ville à ville : à Strasbourg, un quart à peine des maisons abritent un seul ménage; à Brest, Nancy, Nice, la proportion est d'un tiers; à Roubaix, elle est de 89 % et de 93 % à Tourcoing. Dans ces deux derniers cas, se manifeste l'influence du Comité interprofessionnel du Logement de la région, qui a permis à presque tous les ménages de disposer d'une maison individuelle.

J. P. 710070.

L'état actuel du dépouillement des bordereaux de maison dans la banlieue parisienne n'a pas permis de donner des renseignements analogues aux précédents : seuls sont connus le nombre total d'immeubles (avec ou sans logement d'habitation), le nombre de maisons individuelles et le nombre d'immeubles collectifs d'habitation; le rapport de ces deux derniers éléments varie considérablement d'une commune à l'autre : les immeubles collectifs dominent fortement à Boulogne-Billancourt, Clichy-la-Garenne, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Saint-Denis, Vincennes; à Argenteuil, Colombes, Drancy, Nanterre, Saint-Maur-des-Fossés, se trouve une importante majorité de maisons individuelles.

Une diversité analogue se présente pour les divers arrondissements parisiens : les maisons individuelles

sont l'exception dans les onze premiers arrondissements, qui sont centraux; dans les arrondissements périphériques, la proportion de maisons individuelles n'est pas négligeable : plus de 20 % du total dans le 16<sup>e</sup> arrondissement, 20 % dans le 20<sup>e</sup> et près de 20 % dans le 19<sup>e</sup> arrondissement.

Le recensement de 1954 apporte des précisions sur les immeubles administratifs : les tableaux 13A

à 13c donnent le nombre de ces immeubles, par catégorie, dans les villes de province de plus de 50.000 habitants et à Paris. Il y a lieu de noter que seuls figurent les immeubles ayant au moins un logement d'habitation, qui peut être une loge de concierge, ou un appartement destiné à un surveillant, un économe, un ingénieur, etc.

TABLEAU 13 A

1954. Immeubles dans les villes de plus de 100.000 habitants, par catégorie :  
hôtels et pensions de famille et immeubles non destinés à l'habitation  
mais comportant au moins un logement d'habitation

|                       | Population<br>légale<br>(milliers<br>d'habitants) | Nombre d'immeubles destinés aux commerces et immeubles administratifs<br>contenant au moins un logement d'habitation (en unités) |   |  |   |   | Total  |
|-----------------------|---|--|---|--|---|---|--------|
|                       |   | Hôtels<br>et<br>pensions<br>de<br>famille  | Immeubles<br>industriels<br>et<br>commerciaux | Immeubles<br>à<br>caractère<br>hospitalier | Immeubles<br>destinés<br>à<br>l'enseigne-<br>ment | Immeubles<br>adminis-<br>tratifs et<br>immeubles<br>destinés<br>aux cultes<br>et aux sports |        |
| Angers.....           | 102,1   | 119  | 131   | 35   | 74  | 106   | 465    |
| Bordeaux.....         | 257,9   | 620  | 1.019   | 54   | 140   | 210   | 2.043  |
| Brest.....            | 110,7   | 87   | 106   | 10   | 44  | 75  | 322    |
| Clermont-Ferrand..... | 113,4   | 181  | 170   | 27   | 64  | 74  | 516    |
| Dijon.....            | 112,8   | 169  | 318   | 50   | 69  | 85  | 691    |
| Grenoble.....         | 116,4   | 85   | 200   | 8  | 63  | 82  | 438    |
| Le Havre.....         | 139,8   | 138  | 360   | 13   | 68  | 101   | 680    |
| Le Mans.....          | 111,9   | 127  | 127   | 34   | 61  | 88  | 437    |
| Lille.....            | 194,6   | 366  | 830   | 36   | 152   | 213   | 1.597  |
| Limoges.....          | 106   | 110  | 260   | 15   | 46  | 104   | 535    |
| Lyon.....             | 471,3   | 379  | 1.223   | 89   | 179   | 239   | 2.109  |
| Marseille.....        | 661,5   | 908  | 1.067   | 159  | 347   | 519   | 3.000  |
| Nancy.....            | 124,8   | 301  | 362   | 40   | 110   | 111   | 924    |
| Nantes.....           | 222,8   | 173  | 319   | 60   | 121   | 210   | 883    |
| Nice.....             | 244,4   | 352  | 245   | 64   | 95  | 190   | 946    |
| Reims.....            | 121,1   | 201  | 540   | 37   | 78  | 93  | 949    |
| Rennes.....           | 124,1   | 78   | 175   | 18   | 73  | 126   | 470    |
| Roubaix.....          | 110,1 <sup>2</sup>                                | 173  | 784   | 29   | 58  | 85  | 1.129  |
| Rouen.....            | 116,5   | 269  | 296   | 25   | 75  | 93  | 758    |
| Saint-Étienne.....    | 181,7   | 89   | 212   | 24   | 67  | 80  | 472    |
| Strasbourg.....       | 200,9   | 125  | 332   | 71   | 116   | 246   | 890    |
| Toulon.....           | 141,1   | 260  | 106   | 24   | 54  | 104   | 548    |
| Toulouse.....         | 268,9   | 301  | 515   | 56   | 138   | 159   | 1.169  |
| Ensemble.....         | 4.354,8   | 5.611  | 9.697   | 978  | 2.292   | 3.393   | 21.971 |