

TABLEAU 13 B

1954. Immeubles dans les villes de province de 50.000 à 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 légale (milliers d'habitants)	Nombre d'immeubles destinés aux commerces et immeubles administratifs contenant au moins un logement d'habitation (en unités)					Total
		Hôtels et pensions de famille	Immeubles industriels et commerciaux	Immeubles à caractère hospitalier	Immeubles destinés à l'enseigne- ment	Immeubles adminis- tratifs et immeubles destinés aux cultes et aux sports	
Aix-en-Provence.....	54,2	71	70	11	48	66	266
Amiens.....	92,5	112	232	22	52	84	502
Avignon.....	62,8	118	114	24	47	77	380
Besançon.....	73,4	66	185	25	74	86	436
Béziers.....	64,9	90	127	14	24	30	285
Bourges.....	53,9	79	93	14	44	70	300
Caen.....	67,9	77	136	11	31	61	316
Calais.....	60,3	35	112	10	43	38	238
Cannes.....	50,2	174	68	35	28	65	370
La Rochelle.....	58,8	67	227	7	26	50	377
Metz.....	85,7	83	207	21	41	103	455
Montpellier.....	97,5	127	85	50	70	91	423
Mulhouse.....	99,1	36	274	14	49	92	465
Nîmes.....	89,1	75	148	38	65	81	407
Orléans.....	76,4	112	246	17	72	87	534
Perpignan.....	70,1	94	147	15	32	69	357
Poitiers.....	52,6	49	185	17	46	61	358
Saint-Quentin.....	53,9	92	269	20	33	50	464
Tourcoing.....	83,4	76	433	20	63	52	644
Tours.....	83,6	226	165	31	47	95	564
Troyes.....	58,8	92	293	15	58	42	500
Versailles.....	84,4	118	79	23	69	172	461
Villeurbanne.....	81,8	44	299	6	33	30	412
Ensemble.....	1.655,3	2.113	4.194	460	1.095	1.652	9.514

TABLEAU 13 C

1954. Immeubles parisiens par catégorie :
hôtels et pensions de famille et immeubles
non destinés à l'habitation, mais comportant au moins un logement d'habitation

	Population légale (milliers d'habitants)	Nombre d'immeubles destinés aux commerces et immeubles administratifs contenant au moins un logement d'habitation (en unités)						Total
		Hôtels et pensions de famille	Immeubles industriels et commer- ciaux	Immeubles à caractère hospitalier	Immeu- bles destinés à l'ensei- gnement	Immeu- bles adminis- tratifs et immeu- bles destinés aux cultes et aux sports	Immeu- bles non dénom- més	
1 ^{er} arrondissement.....	38,9	177	103	8	10	54	—	352
2 ^e —	43,9	199	137	2	12	30	—	380
3 ^e —	65,3	164	44	2	20	30	—	260
4 ^e —	66,6	219	32	3	27	69	—	350
5 ^e —	106,5	338	37	13	62	50	1	501
6 ^e —	88,2	264	77	8	58	59	—	466
7 ^e —	104,4	135	92	11	38	139	—	415
8 ^e —	80,8	179	435	8	30	159	—	811
9 ^e —	102,3	324	347	12	27	68	—	778
10 ^e —	129,2	236	194	22	24	39	—	515
11 ^e —	200,5	363	419	16	51	41	2	892
12 ^e —	158,4	246	350	22	55	74	—	747
13 ^e —	165,6	302	363	26	45	81	1	818
14 ^e —	181,4	354	245	71	59	60	—	789
15 ^e —	250,1	444	513	50	49	114	2	1.172
16 ^e —	214,1	205	275	31	79	166	1	757
17 ^e —	232	498	321	23	54	107	3	1.006
18 ^e —	266,8	523	287	23	57	59	—	949
19 ^e —	155	303	477	19	39	56	—	894
20 ^e —	200,2	390	443	24	55	41	—	953
Ensemble Paris.....	2.850,2	5.863	5.191	394	851	1.496	10	13.805

C'est surtout à Paris, comme il fallait s'y attendre, que les immeubles non destinés à l'habitation sont nombreux : on en a compté près de 8.000, c'est-à-dire près de 10 % du total : ils se répartissent en 5.200 immeubles industriels et commerciaux, 400 immeubles à caractère hospitalier, 850 immeubles destinés à l'enseignement et 1.500 immeubles administratifs.

En province, les immeubles administratifs ayant au moins un logement d'habitation représentent 3 % environ du total dans les villes de plus de 100.000 habitants et moins de 3 % dans les villes de 50.000 à 100.000 habitants.

Les hôtels et pensions de famille correspondent, à Paris, à 7 % du nombre d'immeubles et à 1 % environ dans les villes de province.

B. Renseignements fournis par les statistiques fiscales

1^o IMPÔT FONCIER

Les relevés de l'Administration des Contributions directes donnent des indications sur le nombre de maisons en France depuis plus d'un siècle; les propriétés bâties sont, en effet, soumises à la contribution foncière, à l'exception des maisons nouvellement édifiées (et qui sont exonérées d'impôt pendant un certain nombre d'années) [10] et

(10) La durée d'exonération a varié au cours du temps. Depuis 1947, elle est de 25 ans.

des bâtiments destinés au fonctionnement des services publics.

On dispose donc de relevés annuels des maisons pour lesquelles est perçu l'impôt foncier. Les variations d'une année à l'autre du nombre de maisons sont, en même temps, analysées en leurs composantes, ce qui permet de connaître les maisons nouvelles acquittant l'impôt et celles qui sont démolies. La connaissance des « mouvements » du total des maisons est importante, car elle renseigne sur le rythme de constructions et de démolitions qui ne se déduit pas des recensements.

La comparaison entre les résultats provenant des recensements et de ceux qui sont tirés de la perception de l'impôt ne peut porter que sur des ordres de grandeur. En effet, d'une part, un certain nombre de propriétaires de maisons ne sont pas assujettis à l'impôt et leurs maisons ne figurent

donc pas dans la statistique fiscale (ce n'est qu'à partir de 1944 que le renseignement relatif aux propriétés exonérées est donné dans les annuaires de l'Administration des Contributions directes) et, d'autre part, il n'y a pas correspondance exacte entre les maisons au sens des recensements et à celui que leur donne la Direction des Impôts. Deux exemples feront saisir la différence : si un immeuble est vendu par appartements, on établit autant de cotes foncières qu'il y a de propriétaires; lorsqu'on surélève une maison, une nouvelle cote est attribuée à l'étage supplémentaire, bien qu'il ne constitue pas un nouvel immeuble.

Dans le tableau 14 ont été rassemblés les résultats en matière de maisons tirés des états de perception de l'impôt foncier, pour les années où existe un recensement de population et certaines autres années.

Ce tableau est intéressant à plusieurs égards.

TABLEAU 14

*Nombre de maisons en France
d'après les résultats de la perception de l'impôt foncier sur la propriété bâtie
(En milliers)*

Années	Nombre de départements	Propriétés imposées						Propriétés imposées			Nombre total de propriétés bâties	
		Nombre total			Variations			Nombre total				
		de maisons	d'usines	Total	Nombre de bâtiments		Différences		de maisons	d'usines		Total
					démolis	construits	en plus	en moins				
1822.....	86			6.341								
1831.....	86			6.677								
1835.....	86			6.805								
1846.....	86	6.972	119	7.091								
1851.....	86	7.439	138	7.577								
1872.....	87	8.231	147	8.378	70	122	52					
1876.....	87	8.384	149	8.533	82	122	40					
1881.....	87	8.575	152	8.727	83	119	36					
1886.....	87	8.789	154	8.943	93	151	58					
1891.....	87	8.927	140	9.067	105	147	42					
1896.....	87	9.059	142	9.201	79	105	26					
1901.....	87	9.121	129	9.250	232	202		30				
1906.....	87	9.271	133	9.404	82	118	36					
1911.....	87	9.416	137	9.553	125	143	18					
1921.....	87	9.260	150	9.410	25	30	5					
1926.....	87	9.333	167	9.500	301	185		116				
1931.....	87	9.482	177	9.659								
1936.....	90	9.730	193	9.923								
1939.....	90	9.778	198	9.976								
1941.....	87 (1)	9.557	191	9.748								
1944.....	86 (2)	8.809	185	8.994				628	3	631	9.625	
1946.....	90	9.151	191	9.342				533	3	536	9.878	
1948.....	90	9.387	193	9.580				344	3	347	9.927	
1950.....	90	9.546	197	9.743				253	3	256	9.999	
1952.....	90	9.651	202	9.853				265	3	268	10.121	

(1) Non compris : Haut-Rhin, Bas-Rhin et Moselle.

(2) Non compris : Haut-Rhin, Bas-Rhin, Moselle et Corse.

a. Renseignements anciens

En premier lieu, il fournit des renseignements plus anciens que ceux des dénombremments; le premier chiffre disponible est celui de 1822 : on a compté, à l'époque, 6.350.000 maisons imposées à la contribution foncière, soit environ 10 maisons pour 48 Français.

Le nombre total de maisons s'accroît régulièrement par la construction de maisons d'habitation et d'usines et correspond, en 1952, à environ 10 maisons pour 43 Français. L'augmentation relative de la capacité immobilière en France, tirée de cette source de renseignements, est très faible, puisqu'elle n'excède pas 10 % en 130 ans.

On connaît également, en 1836, le nombre de maisons non imposables et leur destination, qui était la suivante :

TABLEAU 15

Nombre de maisons non imposables à la contribution foncière en 1836

Hospices et hôpitaux.....	1.554
Lazarets.....	3
Écoles.....	7.578
Collèges, bibliothèques, universités, académies, musées.....	435
Maisons communes.....	9.383
Préfectures et sous-préfectures.....	265
Tribunaux.....	374
Prisons.....	934
Dépôts de mendicité, maisons centrales de détention.....	3
Églises, chapelles.....	41.132
Presbytères.....	23.733
Archevêchés, évêchés, séminaires.....	123
Temples protestants.....	56
Bourses, salles de spectacle.....	47
Ports, casernes, magasins militaires.....	1.207
Hôtels des monnaies, manufactures des tabacs, Télégraphes, observatoires, machines à vapeur, tours de l'horloge, antiquités.....	64
Abattoirs, halles, manège royal, haras, magasins de charbon.....	285
Bâtiments de la marine, ministères, châteaux royaux, administrations, châteaux-d'eau, pompes à feu.....	882
Octrois, maisons des gardes forestiers, maisons de douanes, bureaux de navigation, anciens bâtiments communaux, maisons sans désignation, pompes, poids publics.....	825
TOTAL.....	88.890

b. Comparaison avec les recensements

Comme il fallait s'y attendre, les nombres de maisons, d'après les recettes fiscales, sont plus

élevés que ceux provenant des recensements, mais les variations des deux séries sont assez comparables : les statistiques financières font ressortir une augmentation du nombre absolu des propriétés bâties de 20 % en un siècle, contre 15 % d'après les recensements; la différence s'explique par le morcellement de la propriété qui a pour effet d'accroître le nombre des propriétaires sans qu'il y ait pour cela de constructions nouvelles.

c. Nombre d'usines

Les statistiques de l'impôt foncier distinguent depuis 1846 les usines des maisons d'habitation; à cette date il y avait en France 119.000 usines et 202.000 en 1952. Le développement des bâtiments industriels est très supérieur à celui des immeubles d'habitation.

d. Constructions et démolitions

Les statistiques fiscales présentent l'intérêt d'indiquer chaque année, non seulement le nombre de propriétés bâties, mais les variations de ce nombre par rapport à l'année précédente, tout au moins pour la période qui s'étend de 1872 à 1930. A la fin du XIX^e siècle, environ 125.000 bâtiments nouveaux acquittaient pour la première fois, chaque année, l'impôt foncier, alors que quelques 80.000 cessaient d'être imposables, ce qui laissait un excédent de 40 à 50.000 bâtiments nouveaux par an. Puis le rythme de la construction, grossièrement indiqué par ces considérations, a beaucoup baissé et le patrimoine immobilier ne s'est plus accru annuellement que d'environ 30.000 unités avant la première guerre mondiale. Vers 1920, on a entrepris la reconstruction des immeubles détruits pendant les hostilités et l'on peut estimer que la reconstruction a été achevée en dix ans. Après cette date, on ne possède plus le détail des maisons démolies et de celles qui ont été édifiées, mais la statistique annuelle permet de constater qu'on a très peu construit jusqu'à la deuxième guerre mondiale, le rythme des constructions dépassant à peine celui des démolitions (11).

En comparant les résultats de 1944 à ceux de 1939, on constate que le nombre de propriétés bâties assujetties à l'impôt foncier a diminué d'un million pendant la guerre, ce qui représente 1/10 du total de 1939; le nombre initial était reconstitué, à 10 % près, à fin 1952.

Depuis 1944, les statistiques de rendement de

(11) Rappelons que l'impôt foncier devient exigible, suivant les époques, 20 ou 25 ans après la construction de l'immeuble.

l'impôt foncier font apparaître le nombre de maisons exonérées de cet impôt; la fraction la plus importante représente des bâtiments récents; le nombre de maisons non soumises à l'impôt diminue de 1944 à 1951 car on a moins construit pendant cette période que 20 ou 25 ans plus tôt; en 1952, le nombre de maisons exonérées marque pour la première fois un accroissement sur celui de l'année précédente, ce qui correspond à l'essor de la reconstruction.

2^o REVISIONS DÉCENNALES DE LA PROPRIÉTÉ BÂTIE

L'Administration des Contributions directes pro-

cède en principe, tous les dix ans, à la revision des cotes foncières; sans constituer à proprement parler une nouvelle source de renseignements, les résultats de ces revisions sont intéressants, car ils sont plus précis que les chiffres annuels calculés par différence.

A l'occasion des revisions décennales, l'Administration constate de plus le nombre de réunions et de divisions de propriété qui se sont produites depuis la dernière enquête, opérations qui n'affectent pas le revenu imposable mais modifient le nombre de propriétés au sens fiscal du terme. Le tableau 16 résume les évaluations faites à l'occasion de ces enquêtes.

TABLEAU 16

Comparaison des résultats des diverses évaluations sur la propriété bâtie d'après les cotes foncières

Date des enquêtes	Nombre de départements	Maisons	Châteaux	Usines	Ensemble
1851-1853.....	86	7.397,5	41,9	138,4	7.577,8
1887-1889.....	87	8.869,9	44,6	137	9.051,5
1899-1900.....	87	9.173,9		128,7	9.302,6
1909-1910.....	87	9.475,8		137,7	9.613,5
1924-1925.....	87	9.540,9		170,7	9.711,6
1941-1942 (1).....	87 (1)	8.839,1		183,8	9.022,9

(1) Diminution due à la réunion sous une même propriété de tous les immeubles formant un groupement topographique indépendant et à l'ajournement des travaux de revision dans 29 communes, ou portions de communes dont l'accès était rendu impossible par les circonstances résultant de la guerre.

Les résultats s'appliquent au territoire de la France diminué des départements perdus en 1871. En 1925-1926, une enquête du Ministère des Finances dans ces trois départements a permis de dénombrer 290.000 immeubles, dont 285.000 environ consacrés à l'habitation et 5.000 usines. Dans l'enquête de 1851-1853 ne figuraient pas les maisons situées dans les comtés de Nice et de Savoie, dont on peut évaluer le nombre à un peu moins de 200.000.

Le nombre des maisons croît de façon assez régulière jusqu'à l'enquête de 1924-1925. Le nombre constaté en 1941-1942, inférieur de 9 % au précédent, ne peut lui être valablement comparé en raison d'un changement dans la définition des maisons, qui ont été réunies en un même ensemble lorsqu'elles formaient un groupement topographique indépendant.

3^o CONTRIBUTION SUR LES PORTES ET FENÊTRES

Un autre impôt direct a été longtemps perçu sur l'habitation, c'est la contribution sur les portes et les fenêtres. Les renseignements sur les immeubles qu'on en peut tirer ne diffèrent pas sensiblement de ceux provenant de l'impôt foncier.

Cette contribution, mise en application en 1831-1832, a cessé d'être perçue en tant qu'impôt d'État en 1917 et au titre des impositions départementales et communales en 1926. Les annuaires de l'Administration des Finances donnent les relevés des nombres d'immeubles assujettis, pour quelques années anciennes (jusqu'en 1891), puis les variations de ces nombres d'immeubles par année jusqu'en 1910. A titre d'information, ont été réunis dans le tableau 17 quelques chiffres provenant de ces annuaires. Il convient de signaler,

en outre, que les statistiques de mouvements annuels font état d'une soixantaine de milliers de bâtiments démolis et d'un peu moins de 100.000 bâtiments édifiés chaque année de 1895 à 1910.

TABLEAU 17

*Nombre de maisons en France
d'après les résultats de la perception de la contribution sur les portes et fenêtres*
(en milliers)

	Nombre ² des maisons suivant le nombre des ouvertures						Totaux
	1	2	3	4	5	6 et plus	
1831-1832 (86 départements).....	347	1.817	1.321	884	583	1.846	6.798
1846 (86 départements).....	314	1.805	1.434	996	693	2.221	7.463
1860 (89 départements).....	294	1.861	1.521	1.063	749	2.505	7.993
1871 (87 départements).....	279	1.886	1.599	1.119	790	2.776	8.449
1891 (87 départements).....	193	1.736	1.634	1.206	896	3.525	9.190

L'intérêt du tableau précédent est de mettre en évidence le nombre croissant de bâtiments importants en France. Le nombre des maisons ne présentant qu'une seule ouverture a diminué de près de moitié en soixante ans, de 1830 à 1890, alors que celui des immeubles ayant au moins six ouvertures a presque doublé.

Autrement dit, si l'on a relativement peu construit dans la deuxième moitié du XIX^e siècle, les nouvelles constructions ont été de dimensions supérieures aux précédentes, ce qui est une autre manière d'accroître la capacité de logement.

C. Renseignements d'autres sources

Il n'existe pas à notre connaissance d'autre enquête exhaustive sur le patrimoine immobilier français. Les études relatives à la question sont innombrables (12), mais elles sont, ou bien qualitatives, ou bien régionales.

(12) Le lecteur intéressé par ces questions pourra consulter la bibliographie sur le logement parue dans le volume VI, tome I, p. 51 du recensement de 1946.

Le Secrétariat d'État à la Reconstruction et au Logement a fait l'inventaire des immeubles détruits pendant la dernière guerre, il établit en liaison avec l'I.N.S.E.E. la statistique des permis de construire, fait le relevé des prêts à la construction accordés par le Crédit Foncier, mais ce sont là des renseignements concernant l'augmentation du nombre d'immeubles et non ce nombre lui-même. En particulier, les démolitions d'immeubles vétustes sont mal connues. Il serait souhaitable que pût être tenu à jour le fichier de la propriété bâtie en France (13).

En l'état actuel de la documentation, on doit donc se borner à des considérations très générales sur l'évolution des immeubles français.

Les deux derniers recensements apportent des précisions sur le sujet, mais antérieurement, les renseignements sont très incomplets.

(13) Une enquête est actuellement en cours à l'I.N.S.E.E., à la demande du Secrétariat d'État à la Reconstruction, sur les dépenses d'entretien de la propriété bâtie.

II. IMPORTANCE DES IMMEUBLES FRANÇAIS

La connaissance du nombre global d'immeubles est très insuffisante pour apprécier les conditions d'habitat en France; il faut également savoir si les Français sont à l'aise ou non dans ces immeubles, donc connaître les dimensions des maisons, ainsi que la surface ou le nombre de pièces dont dispose chaque habitant, ou tout au moins chaque famille.

Or les renseignements que l'on possède dans ce domaine sont assez épars : ils concernent, tout d'abord, la hauteur des maisons (connue pour quelques recensements), la surface moyenne des immeubles d'après l'enquête de 1941-1942 réalisée dans un certain nombre d'agglomérations françaises, ainsi que la surface développée habitable par immeuble dans ces mêmes agglomérations; on peut également calculer le nombre de logements par immeuble. Quant au nombre total de logements en France, publié depuis 1881, il sera étudié dans un autre chapitre, de même que le nombre de pièces par logement.

Les données relatives à l'importance des immeubles vont être examinées ci-après.

A. Hauteur des maisons

Une maison compte pour une unité dans les recensements, quelle que soit son importance. Mais il en est de très différentes, depuis les bâtiments ruraux construits entièrement en surface jusqu'aux immeubles de plus de quinze étages de la civili-

sation industrielle. Il n'est donc pas inutile d'avoir des renseignements plus précis sur la hauteur des maisons françaises.

A divers recensements (1), les maisons ont été réparties suivant le nombre de leurs étages. Mais le renseignement n'est plus donné après 1911. En 1926, on s'est borné à classer les maisons des villes de plus de 50.000 habitants suivant leur hauteur et les calculs ont été repris en 1946, ce qui permet une comparaison sur vingt ans. Le recensement de 1954 fournira la répartition des immeubles suivant le nombre d'étages dans les agglomérations de 20.000 habitants et plus, mais les résultats ne sont pas encore entièrement disponibles.

1° RÉSULTATS POUR L'ENSEMBLE DE LA FRANCE

Le tableau 18 ci-dessous donne la répartition des maisons d'après leur hauteur de 1856 à 1911, en valeur absolue et en valeur relative par rapport au total. Il y a lieu de rappeler au préalable comment cette hauteur a été déterminée : le nombre d'étages indiqué est celui du corps de bâtiment le plus élevé, non compris le rez-de-chaussée, mais y compris l'étage mansardé. Ici encore, les divergences d'interprétation peuvent être nombreuses, surtout pour les bâtiments n'ayant qu'un rez-de-chaussée surmonté de mansardes et pour les bâtiments à rez-de-chaussée surélevé de plusieurs marches au-dessus du sol.

TABLEAU 18

1856-1911 : Répartition des maisons en France d'après le nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée (1)
1° NOMBRES ABSOLUS (en milliers)

Année de recensement	Nombre de départements	Nombre de seulement un rez-de-chaussée	Nombre de maisons d'habitation ayant					Nombre total de maisons d'habitation
			1 étage	2 étages	3 étages	4 étages	5 étages et plus	
1856.....	86	4.462,4	2.189,2	594,1	130,7	32	22,8	7.431,2 (2)
1861.....	89	4.573,4	2.299,3	560,7	138,4	34,9	26,2	7.632,9
1866.....	89	4.531	2.474	591,1	149,6	35,8	30	7.811,5
						4 étages et plus		
1881.....	87	3.996,6	2.458,6	851,5	216,4		86,4	7.609,5 (3)
1886.....	87	4.009,5	2.504	864,6	226,6		101,4	7.706,1
1891.....	87	3.986,7	2.661,8	875,3	221,8		96,5	7.842,1
1896.....	87	3.964,2	2.728,2	884,4	218,4		101,1	7.896,3
1911.....	87	3.918,8	3.239,1	722,1	144,4		93,5	8.172,9 (4)

(1) Y compris l'étage mansardé.

(2) Y compris les maisons en construction. — Répartition pour le département de la Seine évaluée d'après celle de 1861.

(3) Nombre des immeubles (et non des seules maisons d'habitation). — Ne comprend pas les immeubles vides.

(4) Nombre des immeubles (et non des seules maisons d'habitation). — Dont 55 milliers d'immeubles d'un nombre d'étages non déclaré dont la répartition a été supposée être la même que celle de l'ensemble.

(1) Ceux de 1872 et 1876 n'ont pas fait connaître le nombre d'étages des maisons. En 1901, les lacunes des bordereaux de maison n'ont pas permis de publier une telle statistique.

2° POURCENTAGES PAR RAPPORT AU TOTAL

Année de recensement	Nombre de départements	Nombre de maisons ayant						Total
		seulement un rez-de-chaussée	1 étage	2 étages	3 étages	4 étages	5 étages et plus	
1856.....	86	60	29,5	8	1,8	0,4	0,3	100
1861.....	89	59,9	30,1	7,4	1,8	0,5	0,3	100
1866.....	89	58	31,7	7,6	1,9	0,5	0,3	100
						4 étages et plus		
1881.....	87	52,5	32,3	11,2	2,9	1,1		100
1886.....	87	51,9	32,5	11,3	3	1,3		100
1891.....	87	50,8	34	11,2	2,8	1,2		100
1896.....	87	50,2	34,6	11,2	2,7	1,3		100
1911.....	87	48,3	39,9	8,9	1,8	1,1		100

Les nombres indiqués pour le total des maisons sont entachés des erreurs signalées plus haut. A noter qu'en 1856, le département de la Seine n'a pas fourni le détail des maisons classées par étages; on a supposé que la répartition n'avait pas varié dans ce département de 1856 à 1861, ce qui a permis de rétablir les résultats d'ensemble pour 1856.

Le changement de méthode dans le recensement des immeubles a pu également avoir une influence sur leur répartition d'après le nombre d'étages. Antérieurement à 1896, cette statistique était, en effet, dressée par totalisation de tableaux transmis par les communes, alors qu'après cette date les agents recenseurs ont rempli sur place les bordereaux de maison; cette manière d'opérer offre certainement des garanties plus grandes.

Quoi qu'il en soit, la statistique des maisons d'après le nombre d'étages vient confirmer celle de la contribution des portes et fenêtres : les immeubles deviennent de plus en plus importants à mesure qu'on se rapproche des conceptions modernes de construction : en 1856, on ne comptait en France que 32.000 immeubles de quatre étages ou plus et près de 100.000 en 1911; les immeubles ne possédant qu'un rez-de-chaussée, s'ils sont encore les plus nombreux avant la guerre de 1914-1918 (prédominance des bâtiments ruraux), ne représentent plus alors que 48 % du total contre 60 % au début du Second Empire. Quant aux maisons d'un étage, leur nombre semble s'être fortement accru avant la première guerre mondiale : l'augmentation est de plus de 500.000 en quinze ans, de 1896 à 1911, et de plus d'un million en soixante ans.

Pour pouvoir tirer de ces chiffres des conclu-

sions précises, il faudrait connaître la répartition des maisons suivant l'importance des communes, ce qui n'est malheureusement pas possible; mais il est permis de penser que les maisons d'un étage se sont surtout construites dans les banlieues des grandes villes; c'est là, en effet, que s'est porté de préférence l'effort de construction à la suite de l'appel de main-d'œuvre vers les centres industriels et le type de la maison de banlieue est précisément le pavillon à un étage.

2° RÉSULTATS POUR LES VILLES DE PLUS DE 50.000 HABITANTS

C'est surtout en ville qu'il est intéressant de suivre l'évolution du nombre d'étages des maisons; la place étant mesurée et le terrain cher, les villes se développent en hauteur, phénomène facilité d'ailleurs par les procédés modernes d'architecture, l'installation d'ascenseurs, de chauffages collectifs, etc.

C'est pourquoi les recensements postérieurs à la guerre de 1914-1918 ne font plus état du nombre des étages que dans les villes de plus de 50.000 habitants. Dans les tableaux 19 A à 19 C ont été rassemblés les résultats des dénombrements de 1926 et 1946 à ce sujet (aux autres recensements on ne s'est pas préoccupé de cette question et on a vu que les renseignements recueillis en 1954 n'étaient pas encore disponibles). On a calculé également le nombre moyen d'étages des maisons au-dessus du rez-de-chaussée dans chacune des villes de plus de 50.000 habitants.

TABLEAU 19 A

1926-1946 : Répartition des immeubles français suivant le nombre d'étages
Villes de plus de 100.000 habitants en 1954

	1926							1946						
	Nombre moyen d'étages des im- meubles (1)	Nombre d'immeubles sur 100 ayant (4)						Nombre moyen d'étages des im- meubles (1)	Nombre d'immeubles sur 100 ayant (5)					
		0 étage	1 étage	2 étages	3 étages	4 étages	5 étages et plus		0 étage	1 étage	2 étages	3 étages	4 étages	5 étages et plus
Angers.....	1,8	21	33	32	11	3	ε	1,7	22	41	26	9	2	ε
Bordeaux.....	1,5	45	35	11	7	2	ε	1,7	43	33	14	8	2	ε
Brest.....	2,5	11	22	21	29	14	3	1,6	25	45	18	9	2	1
Clermont-Ferrand.....	1,8	16	45	18	14	6	1	1,8	10	47	21	15	6	1
Dijon.....	1,7	35	32	21	11	1	ε	1,6	36	37	17	8	2	ε
Grenoble.....	2,4	11	36	17	11	16	9	2,6	4	41	15	11	16	13
Le Havre (2).....	2,2	15	26	30	19	8	2	1,9	14	38	27	13	7	1
Le Mans.....	1,4	36	41	20	3	ε	-	1,4	34	44	19	3	ε	ε
Lille (3).....	1,8	5	34	51	9	1	ε	2	2	23	54	17	3	1
Limoges.....	1,7	26	38	22	11	3	-	1,7	16	46	25	10	3	ε
Lyon.....	3	13	29	14	10	11	23	2,8	6	36	14	12	13	19
Marseille.....	2,2	25	35	12	12	10	6	2,1	30	38	11	9	7	5
Nancy.....	2,1	6	27	38	24	5	ε	1,9	4	36	34	18	4	4
Nantes.....	1,8	38	35	12	8	5	2	1,7	45	35	10	5	4	1
Nice.....	2,2	11	47	14	8	9	11	2,3	12	49	12	6	8	13
Reims.....	1,5	29	41	24	5	1	ε	1,5	14	52	25	7	2	ε
Rennes.....	1,8	38	31	17	9	4	1	1,8	40	34	14	7	4	1
Roubaix (3).....	"	"	"	"	"	"	"	1,6	1	42	54	2	1	ε
Rouen (2).....	"	"	"	"	"	"	"	2	4	35	38	16	6	1
Saint-Étienne.....	2,1	16	30	27	18	8	1	2,2	6	32	29	20	11	2
Strasbourg.....	2,4	8	29	23	18	15	7	2,4	8	32	24	17	13	6
Toulon.....	2,3	29	35	11	7	7	11	2,1	35	38	9	5	5	8
Toulouse.....	1,6	44	33	13	8	2	ε	1,6	38	39	12	8	3	ε
Ensemble des villes de plus de 100.000 habitants en 1954	2	23	34	24	11	5	3	1,9	22	38	23	9	5	3
Ensemble des villes de plus de 100.000 habitants à chaque recensement.....	2	22	34	24	11	5	4	1,9	22	38	23	9	5	3
Paris.....	4	4	17	11	10	11	47	4,4	2	13	9	8	10	58

(1) Nombre moyen d'étages au-dessus du rez-de-chaussée.

(2) Les résultats du Havre et de Rouen ont été groupés en 1926.

(3) Les résultats de Lille et Roubaix ont été groupés en 1926.

(4) Maisons occupées et vacantes.

(5) Immeubles d'habitation ordinaire et mixtes, occupés ou non.

TABLEAU 19 B

1926-1946 : Répartition des immeubles français suivant le nombre d'étages
Villes de province de 50.000 à 100.000 habitants en 1954

	1926							1946						
	Nombre moyen d'étages des immeu- bles (1)	Nombre d'immeubles sur 100 ayant (5)						Nombre moyen d'étages des immeu- bles (1)	Nombre d'immeubles sur 100 ayant (6)					
		0 étage	1 étage	2 étages	3 étages	4 étages	5 étages et plus		0 étage	1 étage	2 étages	3 étages	4 étages	5 étages et plus
Aix-en-Provence.....	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Amiens.....	1,3	11	63	24	2	ε	-	1,3	4	71	23	2	ε	-
Avignon.....	1,5	12	56	22	9	1	ε	1,5	11	60	18	9	2	ε
Besançon.....	1,9	22	37	21	13	7	ε	1,8	29	38	16	11	5	1
Béziers (2).....	1,9	11	40	23	22	4	ε	2	9	37	26	24	4	ε
Boulogne-sur-Mer (3) (4).....	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Bourges.....	"	"	"	"	"	"	"	1,2	40	48	11	11	ε	-
Caen.....	1,9	14	35	27	18	5	1	1,6	13	49	24	11	23	ε
Calais (3).....	1,4	16	54	24	5	1	-	1,2	12	70	17	1	ε	ε
Cannes.....	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
La Rochelle.....	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Metz.....	2,2	7	25	31	28	8	1	2,3	3	26	30	28	10	3
Montpellier (2).....	"	"	"	"	"	"	"	1,8	10	50	16	16	7	1
Mulhouse.....	2,1	4	24	39	28	5	ε	2	2	33	35	26	4	ε
Nîmes.....	1,5	12	48	39	1	-	-	1,5	22	54	15	8	1	ε
Orléans.....	1,6	22	39	30	8	1	ε	1,6	20	44	29	6	1	ε
Perpignan.....	1,9	27	31	21	17	4	ε	2	15	36	23	19	6	1
Poitiers.....	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Saint-Quentin.....	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Tourcoing.....	1,4	3	58	38	1	-	-	1,5	2	48	49	1	ε	ε
Tours.....	1,6	22	39	31	8	ε	-	1,6	17	46	30	6	1	ε
Troyes.....	1,5	26	45	22	7	ε	-	1,5	18	51	23	7	1	ε
Versailles.....	2,2	16	27	30	13	11	3	2,1	10	39	24	14	11	2
Villeurbanne.....	1,6	33	44	11	5	4	3	1,7	15	57	13	6	5	4
Ensemble des villes de 50.000 à 100.000 habitants à chaque recensement.....	1,7	18	44	26	9	3	ε	1,6	13	50	26	9	2	ε

(1) Nombre moyen d'étages au-dessus du rez-de-chaussée.

(2) Les résultats de Béziers et Montpellier ont été groupés en 1926.

(3) Les résultats de Boulogne-sur-Mer et Calais ont été groupés en 1926.

(4) Boulogne-sur-Mer avait plus de 50.000 habitants en 1926 et moins de 50.000 habitants en 1946.

(5) Maisons occupées et vacantes.

(6) Immeubles d'habitation ordinaire et mixtes, occupés ou non.

TABLEAU 19 c

1926-1946 : Répartition des immeubles français suivant le nombre d'étages
Villes de la banlieue parisienne de 50.000 à 100.000 habitants en 1954

	1926							1946						
	Nombre moyen d'étages des immeubles (1)	Nombre d'immeubles sur 100 ayant (4)						Nombre moyen d'étages des immeubles (1)	Nombre d'immeubles sur 100 ayant (5)					
		0 étage	1 étage	2 étages	3 étages	4 étages	5 étages et plus		0 étage	1 étage	2 étages	3 étages	4 étages	5 étages et plus
Argenteuil.....	"	"	"	"	"	"	"	1,3	32	52	13	2	1	ε
Asnières (2).....	"	"	"	"	"	"	"	2,1	18	42	20	5	5	10
Aubervilliers.....	"	"	"	"	"	"	"	2	32	38	12	9	5	4
Boulogne-Billancourt (2).....	"	"	"	"	"	"	"	2,7	12	36	15	10	10	17
Clichy-la-Garenne (2).....	"	"	"	"	"	"	"	3,2	5	33	12	10	11	29
Colombes.....	"	"	"	"	"	"	"	1,8	44	36	11	3	3	3
Courbevoie.....	"	"	"	"	"	"	"	2	13	48	19	6	6	8
Drancy.....	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Levallois-Perret (2).....	"	"	"	"	"	"	"	3,3	3	29	17	10	9	32
Montreuil-sous-Bois (2).....	"	"	"	"	"	"	"	1,6	30	49	11	5	3	2
Nanterre.....	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Neuilly-sur-Seine (2).....	"	"	"	"	"	"	"	3,3	3	18	29	12	7	31
Saint-Denis (2).....	"	"	"	"	"	"	"	2,3	30	30	13	12	11	4
Saint-Ouen (2) (3).....	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Saint-Maur-des-Fossés.....	"	"	"	"	"	"	"	1,3	18	66	12	2	1	1
Vincennes.....	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Vitry-sur-Seine.....	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Ensemble des villes de la banlieue parisienne de 50.000 à 100.000 habitants à chaque recensement (2).....	2,1	29	35	16	7	6	7	2	22	45	15	5	5	8

(1) Nombre moyen d'étages au-dessus du rez-de-chaussée.

(2) Villes de 50.000 à 100.000 habitants en 1926 : Asnières, Boulogne-Billancourt, Clichy-la-Garenne, Levallois-Perret, Montreuil-sous-Bois, Neuilly-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen.

(3) Ville de plus de 50.000 habitants en 1926 et de moins de 50.000 habitants en 1946.

(4) Maisons occupées et vacantes.

(5) Immeubles d'habitation ordinaire et mixtes, occupés ou non.

Le nombre moyen d'étages des maisons au-dessus du rez-de-chaussée est très faible : il n'était que de 4,4 à Paris en 1946; dans les villes de plus de 100.000 habitants, il est voisin de 2, comme dans les villes de 50.000 à 100.000 habitants de la banlieue parisienne; dans les villes de province de cette importance, il n'était que de 1,6 en 1946.

De façon générale, on note en 1946 un plus grand nombre de maisons de cinq étages au moins qu'en 1926 : l'augmentation est de 200 % à Toulon, de 188 % à Metz, de 114 % à Clermont-Ferrand, de 61 % à Grenoble, de 58 % à Nice, de 50 % à Grenoble; à Paris (cf. tableau 20 ci-après), les maisons de cinq étages et plus représentent 51 % du total en 1946 et 47 % en 1926; à Brest et Tou-

louse, la variation est en sens inverse, par suite des destructions de guerre.

La physionomie des grandes villes françaises est d'ailleurs très diverse : certaines sont construites en hauteur : en plus de Paris et sa banlieue et de Lyon, on peut citer Grenoble (près de 30 % des maisons en 1946 ont plus de quatre étages, alors qu'à Marseille il ne s'en trouve que 12 %), Nice, Strasbourg; d'autres villes, au contraire, comprennent une superficie relativement plus étendue et des maisons moins hautes, telles Roubaix, Angers, Orléans, Le Mans, Tours, Dijon, Reims, Avignon, Nîmes, Bordeaux, où les maisons de quatre étages et plus représentent moins de 3 % de l'ensemble.

On ne possède pas de renseignements sur la

hauteur des immeubles dans les grandes villes françaises antérieurement à 1926. Les quelques renseignements fournis par département dans les recensements anciens permettent de se rendre compte de la localisation des immeubles d'un assez grand nombre d'étages : c'est ainsi qu'en 1861, on a classé les départements d'après le nombre de maisons de plus de quatre étages :

Seine.....	14.389
Bouches-du-Rhône.....	5.172
Rhône.....	2.049
Var.....	644
Corse.....	542
Seine-Maritime.....	541
Finistère.....	504
Alpes-Maritimes.....	388
Gironde.....	248
Seine-et-Oise.....	233
Hérault.....	216
Loire-Atlantique.....	149

Ces départements, à part la Corse, où les agglomérations sont resserrées par suite du relief, comportent tous des villes importantes. En 1881, le classement était devenu le suivant : Seine : 34.271 maisons de plus de quatre étages; Bouches-du-Rhône : 7.373; Rhône : 6.185; Seine-Maritime : 3.707; Var : 3.739.

L'accroissement en vingt ans a été rapide, surtout à Paris, à Lyon et à Toulon.

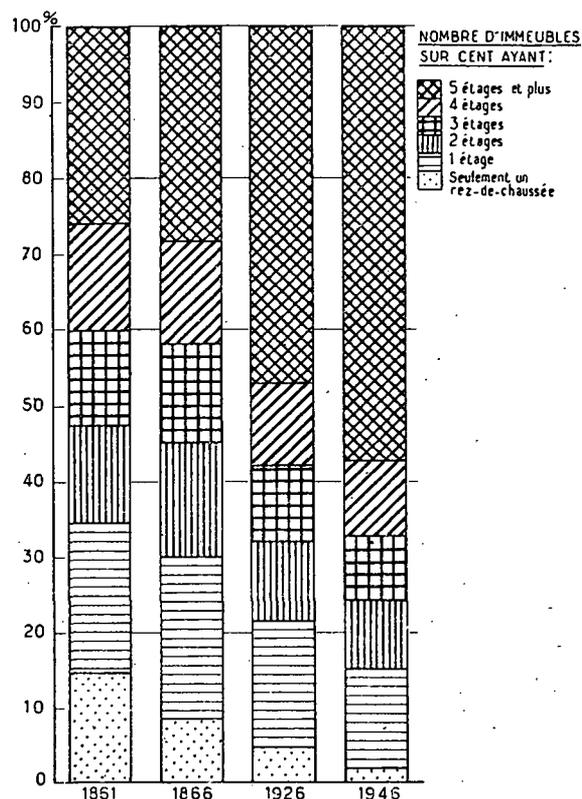
3° RÉSULTATS POUR PARIS

Pour Paris, on connaît la répartition des maisons par étages en 1861 et 1866; voici les résultats de

ces deux années anciennes comparés à ceux de 1926 et de 1946 et repris dans le graphique 6.

GRAPHIQUE 6

Répartition proportionnelle des immeubles parisiens selon le nombre d'étages



TABEAU 20

Répartition des maisons à Paris selon le nombre d'étages aux différents recensements

(En %)

	Nombre de maisons sur 100 ayant						Total
	un rez-de-chaussée	1 étage	2 étages	3 étages	4 étages	5 étages et plus	
1861.....	14,6	19,6	12,8	12,7	14,3	26	100
1866.....	8,3	21,1	15,3	13,1	14,2	28	100
1926 (1).....	4,4	16,7	10,7	10	11,1	47,1	100
1946 (2).....	1,8	13,1	9,3	8,4	10	57,4	100

(1) Répartition calculée d'après le nombre de corps de bâtiment contenus dans les 80.986 immeubles recensés.

(2) On a supposé que les immeubles dont le nombre d'étages n'avait pas été déclaré se répartissaient de la même manière que les autres.

Bien que les chiffres de 1926 aient été établis un peu différemment des autres, puisqu'on a compté pour une unité chaque corps de bâtiment d'un immeuble alors qu'aux autres recensements on s'est contenté de compter le nombre d'étages du bâtiment le plus élevé dans chaque immeuble, le tableau précédent montre la progression du nombre d'immeubles de plus de quatre étages, alors que les immeubles sans étage tendent à disparaître complè-

tement : en 1946, ils ne constituaient plus que 1,6 % du total contre 14,6 % en 1861.

Il peut être intéressant de comparer la hauteur des maisons à Paris suivant l'arrondissement, chacun d'eux ayant une physionomie bien particulière. L'enquête de 1941-1942 sur la propriété bâtie donne à cet égard quelques renseignements, qui figurent au tableau 21. Ces renseignements concernent l'ensemble des maisons d'habitation.

TABLEAU 21

*Nombre moyen d'étages des maisons à Paris par arrondissement
d'après l'enquête sur la propriété bâtie de 1941-1942*

Arrondissements	Nombre d'immeubles recensés (milliers)	Nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée			Arrondissements	Nombre d'immeubles recensés (milliers)	Nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée		
		Nombre moyen d'étages	Nombre d'immeubles sur 100 ayant				Nombre moyen d'étages	Nombre d'immeubles sur 100 ayant	
			seulement un rez- de-chaussée	plus de 6 étages				seulement un rez- de-chaussée	plus de 6 étages
1 ^{er}	1,4	5,6	ε	10	12 ^e	4,2	3,9	2	12
2 ^e	1,5	5,3	ε	9	13 ^e	5,1	2,8	5	5
3 ^e	1,9	4,8	ε	5	14 ^e	6	3,3	6	7
4 ^e	1,7	4,9	ε	5	15 ^e	6,6	3,9	4	16
5 ^e	2,9	4,2	ε	7	16 ^e	6,7	4,3	2	20
6 ^e	2,4	4,9	4	9	17 ^e	6,5	2,8	3	13
7 ^e	2,9	4,5	ε	13	18 ^e	7,5	3,7	5	7
8 ^e	2,9	5	1	7	19 ^e	5	3	5	5
9 ^e	2,9	5,1	1	4	20 ^e	8,2	2,6	10	5
10 ^e	3,1	4,6	ε	4	Paris.....	84,3	4	3	9
11 ^e	4,9	4,2	1	6					

On voit que les immeubles étaient plus élevés en 1941-1942 dans le centre de Paris qu'à la périphérie; la moyenne n'était que de quatre étages pour l'ensemble de la capitale; les immeubles ne comportant qu'un rez-de-chaussée étaient pratiquement inexistant dans les quartiers centraux, alors qu'ils n'étaient pas rares dans les secteurs

industriels; c'est dans le 16^e arrondissement, de construction assez récente, qu'on rencontrait le plus grand nombre d'immeubles de plus de six étages.

Au recensement de 1954, on a classé l'ensemble des immeubles parisiens suivant leur nombre d'étages. Les résultats figurent au tableau 22.

TABLEAU 22

1954 : Répartition des immeubles à Paris selon le nombre d'étages (1)

(En %)

	Nombre moyen d'étages des immeubles	Nombre d'immeubles sur 100 ayant (2)									
		0 étage	1 étage	2 étages	3 étages	4 étages	5 étages	6 étages	7 étages	8 étages	9 étages et plus
1 ^{er} arrondissement.....	5,6	-	0,9	0,4	2	8	25,6	51,6	9,3	1,2	1
2 ^e arrondissement.....	5,5	-	0,6	0,8	4	10,4	27,5	42,7	12,3	1,6	0,1
3 ^e arrondissement.....	5,1	0,1	1,5	1,3	6,3	18,6	30,1	35,7	5,5	0,6	0,3
4 ^e arrondissement.....	5	0,2	1,5	2,2	6,8	18,4	30,2	35,3	4,7	0,5	0,2
5 ^e arrondissement.....	5	0,2	3,6	4,3	9,4	14,6	18,1	41,1	7,3	1,3	0,1
6 ^e arrondissement.....	5,2	0,3	1,3	3,2	6,7	15,5	24,8	38,9	7,9	1,1	0,3
7 ^e arrondissement.....	5,1	0,1	3	5,7	10	12,9	19,9	32,5	12,3	3,3	0,3
8 ^e arrondissement.....	5,2	0,2	1,7	3,7	8,7	9,4	24,8	42,3	7	1,9	0,3
9 ^e arrondissement.....	5,3	0,1	1,6	3,4	4,7	7,4	24,3	51,3	6	0,8	0,4
10 ^e arrondissement.....	4,9	0,1	6,9	6,2	7,7	9,1	17,3	46,1	5,6	0,7	0,3
11 ^e arrondissement.....	4,5	0,9	11,4	8,1	9,4	11,6	18,6	33,2	6,1	0,4	0,3
12 ^e arrondissement.....	4,1	1,3	18,2	13,4	9,3	9,3	13,4	21,5	10,2	3,1	0,3
13 ^e arrondissement.....	3,3	1,8	30,7	16	10,3	7,6	7,6	18,2	7	0,7	0,1
14 ^e arrondissement.....	3,9	0,9	19,8	13,6	11,7	11,6	11,1	22,3	6,6	2,2	0,2
15 ^e arrondissement.....	4,3	1,4	20,1	11,2	8,4	7,9	9,2	23,4	13,6	4,4	0,3
16 ^e arrondissement.....	4,5	0,4	7,7	19,7	12,4	6,3	8,2	25,5	12,2	6,9	0,7
17 ^e arrondissement.....	4,8	0,4	9	9,6	9	10,1	13,9	32,8	9,8	5,2	0,2
18 ^e arrondissement.....	4,4	0,6	12,8	9,7	8,8	11,9	14,8	33	7,5	0,7	0,2
19 ^e arrondissement.....	3,2	0,5	29,9	15,6	12,5	11,3	9,9	14,2	4,7	1,3	0,1
20 ^e arrondissement.....	3,3	0,4	28,3	16,2	13	12,2	9,1	13	5,3	2,3	0,2
ENSEMBLE PARIS.....	4,4	0,6	13,4	10,4	9,4	10,6	15,1	29,4	8,3	2,5	0,3

(1) Ensemble des immeubles.

(2) La répartition des immeubles pour lesquels le nombre d'étages n'avait pas été déclaré a été supposé être celle de l'ensemble des autres immeubles.

La répartition globale ne peut être directement rapprochée de celle des recensements antérieurs, car il s'agit, en 1954, de l'ensemble des immeubles

et non de l'ensemble des immeubles d'habitation, comme il avait été fait jusqu'alors. Cette différence explique, en particulier, qu'on comptait, en 1954,

une proportion de 55,6 % d'immeubles de cinq étages et plus, contre 57,4 % en 1946 : l'inclusion des immeubles administratifs a certainement pour effet de diminuer la part relative des immeubles d'un grand nombre d'étages, qui sont principalement construits en vue de l'habitation.

Néanmoins, le nombre proportionnel d'immeubles n'ayant qu'un rez-de-chaussée diminue fortement : de plus en plus, on démolit les petits immeubles pour élever sur leur emplacement des maisons d'au moins sept étages, chaque fois que les conditions d'urbanisme le permettent.

Les immeubles qui se rencontrent le plus fréquemment à Paris sont ceux de six étages : ils représentent 29 % du total et davantage dans les premiers arrondissements, qui sont les plus anciens : c'est dans le 16^e arrondissement que se trouvent les maisons les plus hautes : 8 % des maisons ont huit étages et plus, contre 0,7 % dans le 4^e et le 11^e arrondissement. Dans le 15^e arrondissement, assez industriel, on trouve 14 maisons sur 1.000 qui n'ont pas d'étage, alors qu'il n'en existe pas dans le 1^{er} et le 2^e arrondissements.

4^o RÉSULTATS RELATIFS AUX AGGLOMÉRATIONS DE PLUS DE 30.000 HABITANTS

L'enquête déjà citée sur la propriété bâtie a fourni des indications sur le nombre moyen d'étages des immeubles dans les agglomérations de plus de 30.000 habitants. Cette enquête a été faite à l'occasion de la révision décennale des cotes foncières et l'Administration a recueilli de nombreux renseignements sur la propriété bâtie. L'I.N.S.E.E., en liaison avec la Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitation et de la Construction (au Ministère de la Reconstruction), a dépouillé les documents souscrits par les propriétaires en 1939 ou en 1941-1942, suivant les localités (2).

Le dépouillement n'a pu être fait pour quelques agglomérations de plus de 30.000 habitants pour lesquelles les documents avaient été partiellement ou totalement détruits par faits de guerre. Il porte néanmoins sur 59 agglomérations et l'on y a joint les résultats d'une enquête spéciale effectuée par l'Institut national d'Hygiène à Dreux et à Montargis, ainsi que les renseignements relatifs à Paris, qui ont été reproduits dans une enquête spéciale (3).

(2) Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, Direction générale de l'Urbanisme et de l'Habitation et Ministère de l'Économie nationale, I.N.S.E.E. : « Résultats statistiques d'une enquête sur la propriété bâtie dans 61 agglomérations de plus de 30.000 habitants », Paris, Imprimerie Nationale, 1947.

(3) Ministère de l'Économie nationale, Service national des Statistiques, Direction de la Statistique générale, Études

Des renseignements moins complets ont enfin été établis pour les communes rurales (4).

Les indications relatives à la hauteur des immeubles dans les agglomérations de plus de 30.000 habitants ont été reportées au tableau 23A ci-après. Elles ne donnent qu'une idée approximative de la hauteur des maisons, car les agglomérations sont des ensembles hétérogènes qui peuvent comporter à la fois des quartiers urbains et des sections d'habitat moins dense, dont les immeubles sont nettement moins élevés que ceux des quartiers urbains.

B. Surface bâtie

La meilleure source d'information sur la capacité française de logement serait la surface d'habitation disponible par habitant. Or, à notre connaissance, seule l'enquête du Ministère des Finances sur la propriété bâtie de 1941-1942, permet d'obtenir quelques précisions à ce sujet. Dans l'enquête précédente figurent, pour les agglomérations et pour Paris, la surface bâtie par immeuble, ainsi que la surface développée de l'habitation, c'est-à-dire le produit de la surface bâtie par le nombre d'étages, rez-de-chaussée compris. Pour les communes rurales, des indications sont données sur la surface comparée des habitations principales et de leurs dépendances.

1^o RÉSULTATS RELATIFS AUX AGGLOMÉRATIONS DE PLUS DE 30.000 HABITANTS (5)

Les renseignements recueillis en 1941-1942 pour l'ensemble du pays figurent aux tableaux n^{os} 23 A à 23 C. Pour les villes, ils concernent la surface moyenne de la parcelle, celle de la propriété bâtie, le rapport de ces deux grandeurs, le nombre d'immeubles sur cent possédant une cour d'au moins 100 mètres carrés ou un jardin d'au moins 500 mètres carrés, ainsi que le rapport de la surface des dépendances de l'habitation à la surface totale de celle-ci, dépendances comprises. Les tableaux ont été établis séparément pour les agglomérations urbaines de plus de 30.000 habitants et les vingt arrondissements de Paris.

économiques n^o 1 : « Documents sur le problème du Logement à Paris », Paris, Imprimerie Nationale, 1946.

(4) Les résultats ont paru sous le double timbre de l'I.N.S.E.E. et de la Direction générale de l'Urbanisme et de l'Habitation sous le titre : « Résultats statistiques d'une enquête sur la propriété bâtie dans les communes rurales », à raison d'un fascicule par grande région naturelle; certains des renseignements contenus dans les fascicules ont été repris à l'annexe II du volume VI du recensement de la population de 1946, 1^{re} partie, Immeubles.

(5) L'attention du lecteur est à nouveau attirée sur le fait qu'il s'agit non pas des villes proprement dites, mais d'agglomérations au sens large du terme; certaines banlieues sont rattachées au chef-lieu.

TABLEAU 23 A

1941-1942 : enquête sur la propriété bâtie dans les agglomérations de plus de 30.000 habitants
Importance des immeubles d'habitation

	Popu- lation légal en 1946 (milliers d'habi- tants)	Nombre d'im- meubles recensés (milliers)	Nombre de logements (milliers)	Nombre moyen		Nombre de maisons sur cent habitées par une seule famille %	Superficie moyenne de la parcelle (m ²)	Superficie de la partie bâtie (m ²)	Rapport de la superficie bâtie à la superficie totale %	Nombre d'immeubles sur cent ayant		Rapport surface dépendances surface totale (habitat ^o + dépend.)	Surface moyenne de l'habi- tation (m ²)	Nombre moyen d'étages au-dessus du rez-de- chaussée
				de logements [par immeuble	de personnes par immeuble					1 cour d'au moins 100 m ² (en % du total)	1 jardin d'au moins 500 m ² (en % du total)			
Aix-en-Provence.....	46,1	7,88	15,8	2,0	5,9	29,2	740	90	12,2	1	5	9,1	205	1,4
Albi.....	34,3	6,40	9,8	1,5	5,4	55,5	412	109	26,5	6	14	10,4	169	1,1
Alès.....	34,7	5,64	13,5	2,0	6,2	38,2	399	106	26,6	12	9	22,4	158	1,4
Angers.....	100,9	17,42	32,5	1,9	5,8	57,0	842	109	12,9	8	38	10,1	156	0,7
Angoulême.....	63,5	14,21	17,8	1,2	4,5	81,0	346	75	21,7	7	12	13,1	105	0,9
Arras.....	43,0	7,94	9,8	1,2	5,4	86,3	341	92	27,0	7	11	14,1	133	1,1
Avignon.....	60,1	10,23	19,5	1,9	5,9	47,5	317	101	31,9	11	6	13,9	162	1,3
Bayonne.....	32,6	3,52	9,5	2,6	9,3	39,3	450	130	28,9	8	11	14,2	138	1,7
Belfort.....	45,6	5,89	15,9	2,7	7,7	40,3	521	134	25,7	25	11	5,9	234	1,4
Besançon.....	63,5	7,37	21,5	3,0	8,6	37,8	480	118	24,6	23	22	9,4	234	1,3
Béziers.....	64,6	9,77	21,4	2,2	6,6	30,3	464	104	22,4	5	5	24,5	134	1,6
Bordeaux.....	408,5	78,69	134,5	1,7	5,2	46,9	502	85	16,9	5	9	9	83	0,7
Bourges.....	53,5	10,11	16,1	1,6	5,3	63,2	365	101	27,7	15	12	18,4	110	0,6
Bruay-en-Artois.....	34,0	8,64	8,7	1,0	3,9	25,3	303	60	19,8	4	4	4,4	93	0,8
Caen.....	65,6	13,77	27,3	1,3	4,8	65,2	491	121	24,6	13	13	22,6	149	1,3
Cannes.....	55,9	9,47	23,7	2,5	5,9	51,7	745	98	13,2	7	20	11	224	1,3
Carcassonne.....	38,1	6,07	11,1	1,8	6,3	46,4	556	106	19,1	7	8	11,4	175	1,2
Chalons-sur-Marne.....	32,7	5,26	9,1	1,7	6,2	54,0	479	111	23,2	17	16	15,1	138	1
Châlon-sur-Saône.....	41,8	5,07	13,4	2,6	8,2	35,8	599	136	22,7	22	14	4,4	218	1,1
Clermont-Ferrand.....	122,8	15,76	38,2	2,4	7,8	37,0	346	90	26,0	8	12	3,9	195	1,5
Dijon.....	108,0	14,32	34,3	2,3	7,5	45,6	465	105	22,6	21	13	6,6	201	1
Douai.....	68,6	16,64	18	1,1	4,1	58,5	267	71	26,6	6	6	7,4	108	2
Drèux.....	14,2	2,86	3,9	1,4	5,0	74,4	506	97	19,2	20	17	17,4	122	0,9
Grenoble.....	121,1	10,00	38,9	3,9	12,1	35,1	487	110	22,6	9	14	3,9	264	1,8
Le Mans.....	100,5	22,14	26,3	1,2	4,5	79,3	524	71	13,5	6	48	13,3	100	0,9
Lens.....	97,1	20,42	20,7	1,0	4,8	40,6	241	65	27,0	2	6	8,4	97	0,9
Lille.....	352,1	74,76	101,6	1,4	4,7	63,0	459	68	14,8	4	2	5,3	96	1,5
Limoges.....	107,9	14,07	33,5	2,4	7,7	51,8	268	72	26,9	9	12	9,1	160	1,3
Lyon.....	642,7	49,41	203	4,1	13,0	14,2	701	140	20,0	20	16	6	353	1,6
Marseille.....	649,5	66,99	209,9	3,1	9,7	40,1	397	101	25,4	8	11	5,3	206	1,3
Montargis.....	27,1	5,39	8,1	1,5	5,0	65,4	538	90	16,7	21	24	18,2	101	0,6

	Popu- lation légal en 1946 (milliers d'habi- tants)	Nombre d'im- meubles recevés (milliers)	Nombre de logements (milliers)	Nombre moyen		Nombre de maisons sur cent habitées par une seule famille %	Superficie de la parcelle (m ²)	Superficie de la partie bâtie (m ²)	Rapport de la superficie bâtie à la superficie totale %	Nombre d'immeubles sur cent ayant		Rapport surface dépend- ances surface totale (habitac- + dépend.)	Surface moyenne dévelop- pée de l'habi- tation (m ²)	Nombre moyen d'étages au-dessus du rez-de- chaussée
				de logements par immeuble	de personnes par immeuble					1 cour d'au moins 100 m ² (en % du total)	1 jardin d'au moins 500 m ² (en % du total)			
Montauban.....	36,3	7,41	10	1,3	4,9	50,7	973	108	11,1	7	18	16,6	121	0,7
Montluçon.....	50,5	8,53	16,8	2,0	5,9	50,4	532	106	19,9	15	19	9,7	135	0,7
Montpellier.....	93,1	11,82	30,6	2,7	7,9	44,9	629	127	20,2	8	9	4,7	243	1,4
Nancy.....	153,4	18,13	46,5	2,6	8,5	41,4	411	102	24,8	7	11	6	230	1,7
Narbonne.....	30,0	5,57	10,3	1,8	5,4	40,9	289	111	38,4	8	4	13,3	175	1,5
Nevers.....	35,5	5,66	11	1,9	6,3	48,8	636	103	16,2	22	24	13	160	0,9
Nice.....	211,2	22,00	99,7	4,5	9,6	47,8	1.142	147	12,9	8	16	4,4	382	1,9
Nîmes.....	104,1	14,82	31,8	2,1	7,0	37,6	641	99	15,4	8	7	20,4	132	0,8
Orléans.....	94,3	14,20	27	1,9	6,6	56,8	586	119	20,3	18	16	18,1	144	0,9
Pau.....	58,7	7,73	17,2	2,2	7,6	46,9	1.002	151	15,1	15	25	12	258	1,2
Périgueux.....	45,3	7,72	13,3	1,7	5,9	59,3	330	91	27,6	9	8	7,7	150	1,1
Perpignan.....	75,0	9,49	21,1	2,2	7,9	38,1	441	93	21,1	7	4	13,4	177	1,4
Poitiers.....	48,5	8,93	12,6	1,4	5,4	68,3	431	68	15,8	14	13	19,9	64	1,3
Reims.....	114,2	20,29	38,6	1,9	5,6	50,8	337	102	30,3	11	5	9,8	144	1,1
Rennes.....	116,0	14,69	29,9	2,0	7,9	57,1	318	79	24,8	7	8	"	"	1,1
Roanne.....	60,3	8,06	20,7	2,6	7,5	29,7	658	124	18,8	24	19	11,7	193	1
Roubaix.....	268,8	85,07	89,5	1,1	3,2	75,0	191	64	33,5	2	3	10,3	81	1,1
Rouen.....	234,0	50,17	82,3	1,6	4,7	68,6	436	64	14,7	11	9	12,8	120	1,3
Saint-Brieuc.....	36,7	5,17	7,7	1,5	7,1	67,8	394	104	26,4	11	12	10,8	147	1,2
Saint-Étienne.....	242,5	20,41	90,7	4,4	11,9	16,8	424	128	30,2	14	8	4,7	258	1,5
Saint-Quentin.....	51,2	14,23	16,8	1,2	3,6	72,3	218	76	34,9	4	4	5,4	112	1
Sète.....	31,2	4,58	12,6	2,8	6,8	27,0	780	119	15,3	7	17	4,1	276	1,4
Tarbes.....	53,3	6,57	13,6	2,1	8,1	52,6	548	136	24,8	26	18	15,8	176	0,9
Toulon.....	125,7	16,25	49,8	3,1	7,7	40,3	729	87	11,9	6	14	5,3	179	1,4
Toulouse.....	264,4	36,89	81,2	2,2	7,2	51,8	541	112	20,7	17	14	7,2	189	0,8
Tours.....	104,5	21,97	35,2	1,6	4,8	59,5	454	91	20,0	10	29	12,1	125	1,1
Troyes.....	80,4	14,26	27,4	1,9	5,6	58,3	449	100	22,3	21	14	16,3	131	0,9
Valence.....	47,4	7,23	14,6	2,0	6,6	36,8	498	91	18,3	11	14	7,7	186	0,2
Valenciennes.....	89,4	24,55	25,7	1,0	3,6	82,0	330	70	21,2	6	4	10,5	96	0,9
Versailles.....	78,5	6,86	24,4	3,6	11,4	63,7	740	262	35,4	17	15	5,1	270	1,6
Ensemble.....	6.765	1.045,37	2.175,9	2,1	6,5	53,2	470	94	20	9	12	9,1	155	1,2
Paris.....	2.725,4	84,3	1.116,2	13,2	32,3	7,4 (1)	295	210	71,1	19	0,5	0,5	916	4

(1) Non compris les « châteaux et maisons d'habitation exceptionnelles ».

TABLEAU 23 B

Paris : enquête sur la propriété bâtie en 1941-1942
Importance des immeubles d'habitation

Arrondissements	Population légale en 1946 (milliers d'habitants)	Nombre d'immeubles recensés (milliers)	Nombre de logements (milliers)	Nombre moyen de		Nombre de maisons sur cent habitées par une seule famille	Superficie moyenne de la parcelle (m ²)	Superficie moyenne des parties bâties (m ²)	Rapport de la superficie bâtie à la superficie totale	Nombre d'immeubles sur cent, ayant		Rapport de la surface des dépendances à la surface totale (habitation + dépendances)	Surface moyenne développée de l'habitation (m ²)
				logements par immeuble	personnes par immeuble					une cour d'au moins 100 m ²	un jardin d'au moins 500 m ²		
1 ^{er} arrondissement.....	36,5	1,4	18,9	14	27,1	-	297	264	88,7	9,8	-	0,02	898
2 ^e arrondissement.....	41,4	1,5	22,2	14,5	27,1	-	308	274	89	10	-	0,37	719
3 ^e arrondissement.....	64,4	1,9	30,8	15,9	33,3	-	317	267	84,2	14,5	ε	0,25	920
4 ^e arrondissement.....	60,1	1,7	29,3	17,1	35,1	-	303	254	83,8	14,9	0,2	0,36	983
5 ^e arrondissement.....	102,6	2,9	40,3	13,8	35,1	0,3	234	177	75,6	14,7	0,4	0,58	890
6 ^e arrondissement.....	84	2,4	33,5	14	35	1,3	322	254	78,8	17	0,6	0,13	1.168
7 ^e arrondissement.....	102,6	2,9	35,8	12,5	35,8	3	433	290	66,9	26,7	2,7	0,49	1.404
8 ^e arrondissement.....	72,4	2,9	30,1	10,5	25,2	6,9	482	360	74,7	34,9	0,9	0,58	1.684
9 ^e arrondissement.....	96,7	2,9	44	15,2	33,3	1,5	363	287	79	21	0,4	0,44	1.291
10 ^e arrondissement.....	123,9	3,1	55,7	17,8	39,6	0,1	358	290	80,9	19,9	0,1	0,45	1.133
11 ^e arrondissement.....	188,6	4,9	86,7	17,6	38,2	0,2	303	241	79,5	16,5	0,1	0,19	897
12 ^e arrondissement.....	153,6	4,2	61,3	14,7	36,9	5,1	301	206	68,4	23,6	0,5	0,39	832
13 ^e arrondissement.....	159,7	5,1	63,1	12,4	31,3	13,4	285	175	61,4	21,8	0,6	0,98	615
14 ^e arrondissement.....	175,6	6	66,4	11,1	29,3	8,2	221	150	67,9	14,6	0,7	0,98	627
15 ^e arrondissement.....	245	6,6	93,7	14,1	36,9	7,7	285	192	67,2	20,1	0,7	0,24	847
16 ^e arrondissement.....	197,7	6,7	65,6	9,8	29,4	20	448	269	60	26	4	0,69	1.461
17 ^e arrondissement.....	218,3	6,5	89,4	13,8	33,8	7,2	281	211	75	19,1	0,4	0,66	1.081
18 ^e arrondissement.....	259,6	7,5	111,1	14,9	34,9	4,3	213	156	73,1	12,8	0,2	0,12	758
19 ^e arrondissement.....	149,3	5	60,1	12,1	30,1	14,6	240	161	67,1	16,6	0,8	0,27	646
20 ^e arrondissement.....	193,4	8,2	78,2	9,5	23,5	13,4	190	117	61,8	16,7	0,4	0,31	461
PARIS.....	2.725,4	84,3	1.116,2	13,2	32,3	7,4	295	210	71,1	18,9	0,5	0,46	916

TABLEAU 23 C

1941-1942 : Enquête sur la propriété bâtie dans les communes rurales. — Importance des immeubles

Régions	Population totale en 1946 (milliers d'habitants)	Nombre d'immeubles recensés (en milliers)	Nombre de logements (milliers)	Nombre moyen de		Rapport de la surface des dépend** à la surface habitation + dépend**
				logements par immeuble	personnes par immeuble	
Région alpestre	47,5	17,1	18,3	1,07	2,78	12
Bassin parisien	36,1	13,2	14,4	1,09	2,73	32
Bretagne	59,5	17,6	18,2	1,04	3,39	27
Centre occidental	38,4	13,5	14	1,04	2,85	59
Centre oriental	45,1	14,1	16,6	1,18	3,19	11
Centre septentrional	57	20,3	22,3	1,10	2,81	22
Est	36,2	11,5	12,5	1,09	3,15	16
Littoral méditerranéen occidental	39,6	14,2	15,4	1,08	2,78	13
Normandie	20,6	6,9	7,1	1,03	2,97	32
Nord	58,9	18	19	1,05	3,26	26
Nord-Est	27,6	10	10,5	1,05	2,78	28
Arrière pays de l'Ouest	62,7	21,4	21,8	1,02	2,93	31
Ouest atlantique	47,6	17,1	17,4	1,02	2,79	26
Sud	47,3	16,7	17,2	1,03	2,83	15
Sud-Est	40,8	17	18,6	1,09	2,40	12
Sud-Ouest	51	16,8	18,1	1,08	3,03	15
ENSEMBLE	715,9	245,4	261,4	2,92	1,07	

Le tableau 23 A permet de faire quelques remarques intéressantes sur la diversité des villes françaises d'une certaine importance.

a. *Le morcellement de la propriété est très variable d'une agglomération à une autre* : les plus grandes parcelles se trouvent à Nice (1.142 m²) et à Pau (1.002 m²), villes de plaisance, les plus faibles dans la région industrielle du Nord (191 m² à Roubaix, 218 m² à Saint-Quentin, 241 m² à Lens). A Marseille, la surface moyenne de la parcelle est de 397 mètres carrés et à Lyon de 701 mètres carrés.

b. *La surface moyenne de la partie bâtie présente des écarts moins considérables* : le maximum est atteint à Versailles (262 m²), le minimum se rencontre dans la petite agglomération de Bruay-en-Artois (60 m²), puis à Roubaix et Rouen (64 m²).

3° *Il en résulte des variations importantes de la surface bâtie à la surface totale de la parcelle*, rapport compris entre 11,1 % à Montauban et 38,4 % à Narbonne, suivi par Versailles (35,4 %). A Angers, Le Mans, Nice, Cannes, il y a de grands espaces non bâtis au milieu des propriétés (les rapports y sont de l'ordre de 12 à 13).

Il n'en est pas de même dans les villes industrielles où un tiers environ de l'espace disponible est bâti; à Marseille, le rapport tombe à 25 % et à Lyon à 20 %.

d. *La surface des dépendances de l'habitation est généralement faible* (elle est de 2 à Lille); dans 28 agglomérations sur 62, elle est inférieure à 10 %; elle ne dépasse 20 % qu'à Alès, Béziers, Caen et Nîmes.

e. Dans certaines villes, un quart environ des immeubles possèdent une *cour* d'au moins 100 mètres carrés ou un *jardin* d'au moins 500 mètres carrés. C'est le cas notamment d'Angers, Belfort, Pau, Tarbes. Dans d'autres villes, on ne rencontre presque pas de cours ou jardins de quelque importance à l'intérieur des immeubles; le Nord est particulièrement mal pourvu à cet égard (2 % des immeubles seulement possèdent une grande cour à Roubaix et 3 % un jardin; il en est à peu près de même à Lille, Lens, Valenciennes).

f. *L'importance des immeubles*, caractérisée par la surface moyenne développée de l'habitation, varie également d'une ville à l'autre. A Nice, 382 mètres carrés sont disponibles par immeuble pour l'habitation, 353 mètres carrés à Lyon et 64 mètres carrés seulement à Poitiers.

Le tableau 23 A rend ainsi compte de l'extrême diversité des immeubles français; leur importance, leur hauteur, les surfaces libres ménagées entre les bâtiments varient d'une région à l'autre et d'une ville à l'autre : certaines sont bâties en hau-

teur, d'autres en largeur; le climat, le relief, les habitudes locales qui sont fortement enracinées en matière d'habitat contribuent à donner à notre pays son caractère si divers, qui permet difficilement de considérer le problème du logement sans entrer dans des considérations locales.

2° RÉSULTATS CONCERNANT LES 20 ARRONDISSEMENTS DE PARIS

Paris, dans son ensemble, apparaît — ainsi qu'il a déjà été dit — comme une ville bâtie en hauteur, avec peu d'espace entre les immeubles; le rapport de la superficie bâtie à la superficie totale y est beaucoup plus élevé que dans l'ensemble des autres agglomérations urbaines; mais, s'il contient peu de jardins particuliers, une maison sur 5 possède une cour de plus de 100 mètres carrés. Le terrain y est assez morcelé, la superficie moyenne de la parcelle est de 210 mètres carrés, c'est-à-dire parmi les plus petites qui ont été recensées dans l'enquête; les immeubles comportant un nombre assez important d'étages, la surface moyenne développée de l'habitation par immeuble est très supérieure à celle des villes françaises (916 mètres carrés contre 382 à Nice, qui vient en tête des 60 agglomérations).

Mais Paris est une ville très variée; chacun de ses vingt arrondissements a son aspect particulier, saisi sommairement dans le tableau 23 B.

Le 8^e et le 16^e arrondissements sont nettement privilégiés par rapport aux autres : la superficie moyenne de la parcelle est de 482 mètres carrés dans le 8^e arrondissement, contre 190 mètres carrés dans le 20^e; le rapport de la superficie bâtie à la superficie totale est minimum dans le 16^e arrondissement avec 60 % et maximum dans le 2^e arrondissement, quartier central et voué aux affaires, où le rapport atteint 89 %; dans le 8^e arrondissement qui comporte, en moyenne, les immeubles les plus importants (la surface moyenne développée de l'habitation est de 1.684 mètres carrés par immeuble), 35 % des immeubles ont une cour d'au moins 100 mètres carrés; le 7^e arrondissement suit le 8^e arrondissement d'assez près, avec une surface moyenne développée de 1.404 mètres carrés; 2,7 % des immeubles ont un jardin d'au moins 500 mètres carrés (il s'agit souvent de vieux hôtels particuliers dont l'aspect n'a guère changé depuis deux cents ans); dans le 16^e arrondissement, 4 immeubles sur 100 possédaient, au moment de l'enquête, un tel jardin; il est vrai que beaucoup disparaissent aujourd'hui pour faire place à des immeubles de rapport.

Les dépendances des immeubles sont pratiquement inexistantes au cœur de Paris (0,02 % de

la surface bâtie dans le 1^{er} arrondissement), mais elles revêtent une certaine importance (1 % de la surface bâtie) dans le 13^e et le 14^e arrondissements, qui sont souvent à caractère industriel ou artisanal, et où les dépôts ne sont pas rares.

Pour les autres arrondissements, les résultats sont intermédiaires entre les extrêmes qui viennent d'être cités : il s'agit de secteurs moins homogènes que les précédents.

3° RÉSULTATS RELATIFS AUX COMMUNES RURALES

Les formules de déclaration relatives à la dernière révision foncière des propriétés bâties n'ont pu être entièrement exploitées pour les communes rurales, ce qui aurait représenté un travail considérable; néanmoins, un dépouillement par sondage a permis d'avoir quelque idée sur l'habitat rural, sujet sur lequel la documentation est particulièrement rare. On a donc choisi environ 1.500 communes sur les quelque 36.000 communes rurales, en utilisant le tracé des régions naturelles déterminées par l'Institut National de la Statistique et des Enquêtes économiques : la Direction générale du Génie rural a fait connaître, en principe, le nom de 3 à 6 communes contiguës, qui pouvaient être considérées comme représentatives de l'habitat dans chaque région. L'I.N.S.E.E., conjointement avec la Direction générale de l'Urbanisme et de l'Habitation, a procédé à l'établissement des tableaux numériques afférents à chaque région. Les renseignements ont été regroupés pour les 16 grandes régions naturelles de France; ceux qui sont relatifs à l'importance des immeubles et qui sont malheureusement peu nombreux figurent au tableau 23 c.

La surface moyenne de la parcelle, celle de la partie bâtie, la surface développée de l'habitation, ont été indiquées pour chacune des 189 sous-régions considérées, mais les moyennes n'ont pas été calculées par région; seul figure le rapport de la surface des dépendances à la surface totale (habitation et dépendances); ce rapport est maximum dans le Centre occidental (Creuse, Limousin, Marche, etc.), où il atteint 59 %, et minimum dans le Centre oriental (Cévennes, Forez, etc.), où il est de 11 %. Ces moyennes ne présentent d'ailleurs que peu de signification, car la diversité des cultures entraîne celle des dépendances de l'habitation, qui ne peut être étudiée isolément.

C. Nombre moyen de logements par immeuble

Le nombre de logements d'habitation que contiennent, en moyenne, les immeubles français, est intéressant à connaître : si les maisons habitées

par leurs propriétaires ne comprennent, le plus souvent, qu'un ou deux appartements, les immeubles dits « de rapport » sont divisés en un nombre de logements variable suivant les époques et suivant les villes.

La comparaison, pour être valable, doit donc porter sur des communes de population voisine.

Les éléments statistiques existant sur cette question, peu nombreux, sont rassemblés dans les tableaux 24 A à 24 F. Encore ne faut-il pas perdre de vue que la définition des immeubles a varié d'un recensement au suivant, notamment celle des immeubles spéciaux, c'est-à-dire de ceux qui abritent des communautés (6).

TABLEAU 24 B (7)

1926-1954 : Nombre et importance des immeubles dans l'ensemble des villes de plus de 50.000 habitants en 1954

1926 (1)	Population légale (milliers)	Nombre d'immeubles ordinaires et spéciaux occupés (milliers)	Nombre de logements occupés dans les immeubles ordinaires et spéciaux (milliers)	Nombre moyen de	
				logements par immeuble ordinaire ou spécial occupé	personnes par immeuble ordinaire ou spécial occupé
Villes de 50.000 à 100.000 habitants en 1954 :					
Province.....	1.526,9	"	473,5	"	"
Banlieue de Paris.....	873,8	"	283,9	"	"
Ensemble.....	2.400,7	"	757,4	"	"
Villes de plus de 100.000 habitants en 1954, sauf Paris.					
Paris.....	4.017,3	390,97	1.286,6	3,3	10,3
	2.871,4	73,28	1.166,9	15,9	39,2
Ensemble des villes de plus de 50.000 habitants en 1954.....					
	9.289,4	"	3.210,9	"	"

1954	Population légale (milliers)	Nombre d'immeubles de toutes catégories ayant au moins un logement d'habitation (milliers)	Nombre de logements occupés dans les immeubles précédents	Nombre moyen de	
				logements par immeuble	personnes par immeuble
Villes de 50.000 à 100.000 habitants en 1954 :					
Province.....	1.655,3	258,40	534,55	2,07	6,41
Banlieue de Paris.....	1.034	...	...	...	...
Ensemble.....	...	...	...	...	...
Villes de plus de 100.000 habitants en 1954, sauf Paris.					
Paris.....	4.354,8	522,51	1.468,56	2,81	8,33
	2.850,2	83,03	1.197,96	14,43	34,33
Ensemble des villes de plus de 50.000 habitants en 1954.....					

(1) Il a été supposé que les nombres d'immeubles indiqués en 1926 concernaient l'ensemble des immeubles ordinaires et spéciaux, bien que ce point n'ait pas été précisé dans le recensement.

(6) Voir 2^e partie, chapitre I, p. 1005.

(7) Voir tableau 24 A, p. 1038-1039.

1901-1954 : Nombre et importance des immeubles français

	Nombre d'immeubles occupés (milliers)			Nombre de logements occupés (milliers) dans les immeubles occupés			Nombre moyen de logements occupés par immeuble		
	ordinaires	spéciaux (2)	ensemble	ordinaires	spéciaux (2)	ensemble	ordinaire	spécial	ensemble
	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<i>1901 (87 départements) :</i>									
Communes de moins de 2.000 habitants.....	4.556,5	289,4	4.845,9	4.918,5	381,3	5.299,8	1,08	1,32	1,09
Communes de 2.000 à 50.000 habitants.....	2.009,4	278,5	2.287,9	2.927	495,8	3.422,8	1,46	1,78	1,50
Communes de 50.000 à 100.000 habitants.....	145,2	22,5	167,7	332,6	90,7	423,3	2,29	4,03	2,52
Communes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris....	225,8	15,7	241,5	732,6	52,7	785,3	3,24	3,36	3,25
Paris.....	69,2	7,4	76,6	874,3	134,5	1.008,8	12,63	18,17	13,17
FRANCE ENTIÈRE.....	7.006,1	613,5	7.619,6	9.785,0	1.155	10.940,0	1,40	1,88	1,44
Ensemble des villes de plus de 50.000 habitants.....	440,2	45,6	485,8	1.939,5	277,9	2.217,4	4,41	6,09	4,56
<i>1911 (87 départements) :</i>									
Communes de moins de 2.000 habitants.....	4.681,1	19,4	4.700,5	5.112,5	31	5.143,5	1,09	1,60	1,09
Communes de 2.000 à 50.000 habitants.....	2.450,0	26,1	2.476	3.890,1	73	3.763,1	1,51	2,80	1,52
Communes de 50.000 à 100.000 habitants.....	197,6	5,2	202,8	491,1	23,9	515	2,49	4,60	2,54
Communes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris....	263,7	7,8	271,6	852,6	39,8(3)	892,4(3)	3,23	4,87	3,28
Paris.....	69,6	9	78,6	996,6	130,0(3)	1.126,6(3)	14,32	14,32	14,32
FRANCE ENTIÈRE.....	7.662	67,5	7.729,5	11.142,9	297,7(3)	11.440,6(3)	1,45	4,37	1,48
Ensemble des villes de plus de 50.000 habitants.....	530,9	22	553	2.340,3	193,7(3)	2.534,0(3)	4,41	5,81	4,58
<i>1926 [90 départements](4) :</i>									
							Hypothèse[a](4)	Hypothèse[b](4)	
Communes de moins de 2.000 habitants.....	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Communes de 2.000 à 50.000 habitants.....	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Communes de 50.000 à 100.000 habitants.....	"	"	272,6	716,2	45,6	761,8	2,63	2,79	
Communes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris....	"	"	325,3	1.030	69,6	1.099,6	3,17	3,38	
Paris.....	"	"	73,3	992,4	174,5	1.166,9	13,54	15,92	
FRANCE ENTIÈRE.....	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Ensemble des villes de plus de 50.000 habitants.....	"	"	671,2	2.738,6	289,7	3.028,3	4,07	4,51	

24 A

par catégorie de communes à chaque recensement (1)

	Nombre d'immeubles d'habitation ordinaire ou mixte ayant au moins un logement occupé (milliers)	Nombre de logements occupés dans les immeubles d'habitation ordinaire ou mixte ayant au moins un logement occupé (milliers)	Nombre moyen de logements occupés dans les immeubles d'habitation ordinaire ou mixte occupés
1946 (90 départements) :			
Communes rurales.....	5.024	5.652,4	1,13
Communes urbaines de moins de 50.000 habitants.....	2.410,8	3.981,5	1,65
Villes de 50.000 à 100.000 habitants :			
Province.....	205,6	467,2	2,27
Banlieue de Paris.....	70,2	255,8	3,64
Ensemble.....	275,8	723,0	2,62
Villes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris.....	438,1	1.284,5	2,93
Paris.....	71,1	1.030,3	14,50
FRANCE ENTIÈRE.....	8.219,8	12.671,7	1,54
Ensemble des villes de plus de 50.000 habitants.....	785	3.037,8	3,87
1954 (90 départements) :			
Communes rurales.....	...	...	...
Communes urbaines de moins de 50.000 habitants.....	...	...	...
Villes de 50.000 à 100.000 habitants :			
Province.....	258,4	534,6	2,07
Banlieue de Paris.....	...	...	...
Ensemble.....	...	...	...
Villes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris.....	522,5	1.468,6	2,81
Paris.....	83	1.198	14,43
FRANCE ENTIÈRE.....	...	...	...
Ensemble des villes de plus de 50.000 habitants.....	...	...	...

(1) La définition des immeubles a varié avec les recensements.

(2) En 1901, on a inclus dans la rubrique « immeubles spéciaux » un grand nombre de maisons dont les bordereaux étaient insuffisamment remplis.

(3) Ces nombres sont tirés des tableaux détaillés du recensement (p. 158 à 163) et diffèrent légèrement de ceux du tableau récapitulatif donné à la page 145 du recensement.

(4) Il a été supposé dans l'hypothèse (a) que les nombres d'immeubles figurant dans les tableaux de 1926 s'appliquaient à l'ensemble des immeubles ordinaires et spéciaux et, dans l'hypothèse (b), à l'ensemble des seules maisons d'habitation.

TABLEAU 24 c (8)

1901-1954 : Nombre et importance des immeubles dans les villes de plus de 100.000 habitants en 1954

	1901		1911		1926		Nombre moyen de		1946						1954						
	Popu- lation légale (milliers d'habi- tants)	Nombre de logements occupés dans les immeubles ordina- ires et spéciaux	Popu- lation légale (milliers d'habi- tants)	Nombre de logements occupés dans les immeubles ordina- ires et spéciaux	Popu- lation légale (milliers d'habi- tants)	Nombre de logements occupés dans les immeubles ordina- ires et spéciaux (2)	Nombre de logements occupés dans les immeubles ordina- ires ou spéciaux (milliers)	logements		Population légale (milliers d'habitants)	Nombre d'im- meubles d'habi- tation ayant au moins un logement habité (milliers)	Nombre de logements occupés dans les immeubles d'habitation (milliers)		Nombre moyen de		Population légale (milliers d'habitants)	Nombre d'im- meubles de toutes catégories ayant au moins un logement d'habi- tation (milliers) (5)	Nombre de logements occupés dans les immeubles précédents (milliers) (6)	Nombre moyen de		
								par immeuble ordinaire ou spécial occupé	par immeuble ordinaire ou spécial occupé			D'après les bordereaux de maison	D'après les feuilles de ménage	D'après les bordereaux de maison	D'après les feuilles de ménage				par immeuble d'habi- tation	par immeuble d'habi- tation	par immeuble (6)	par immeuble (6)
Angers.....	82,4	25,3	83,8	90	86,3	11,75	28,5	2,4	7,3	94,4	13,60	30,6	30	2,3	2,2	6,9	102,1	14,95	32,56	2,18	6,83
Bordeaux.....	256,6	81,4	261,7	90	256	38,51	91,1	2,4	6,6	253,8	40,42	85,4	83,4	2,1	2,1	6,3	257,9	43,41	92,17	2,12	5,94
Brest.....	84,3	20,6	90,5	90	67,9	3,88	20,8	5,3	17,4	75	7,28	22	23	3,0	3,2	10,3	110,7	14,41	35,15	2,44	7,68
Clermont-Ferrand.....	52,9	14,6	65,4	90	111,7	9,48	36,4	3,8	11,8	108,1	11,32	34,3	34,1	3	3	9,6	113,4	15,17	37,34	2,48	7,48
Dijon.....	71,3	21,5	76,8	90	83,8	9,03	28	3,1	9,3	100,7	12,66	33	32,7	2,6	2,6	7,9	112,8	14,18	37,13	2,62	7,95
Grenoble.....	68,6	20,9	77,4	90	85,6	5,24	29,1	5,6	16,5	102,2	6,51	35,4	35,7	5,4	5,5	15,7	116,4	7,11	38	5,94	16,37
Le Havre.....	130,2	38,1	136,2	39,9	280,9 (3)	32,35 (3)	93 (3)	2,9 (3)	8,7 (3)	106,9	12,02	36	34,7	3	2,9	8,9	139,8	19,84	47,45	2,39	7,05
Le Mans.....	63,3	19,5	69,4	90	72,9	16,68	24,3	1,5	4,4	100,4	21,26	32,5	32,6	1,5	1,5	4,7	111,9	23,63	34,99	1,48	4,74
Lille.....	210,7	57,9	217,8	64,7	319,1 (4)	63,47 (4)	109,1 (4)	1,7 (4)	5 (4)	188,9	31,55	67,3	67,6	2,1	2,1	6	194,6	33,51	67,78	2,02	5,79
Limoges.....	84,1	22	92,2	90	98,2	9,67	29	3	10,1	107,8	12,33	36,9	37	2,8	2,8	8,1	106	14,58	36,88	2,53	7,27
Lyon.....	459,1	147,1	566,3(5)	175,4 (5)	570,8	19,74	178,4	9,1	29	460,7	21,23	148,3	163,2	7,0	7,7	21,7	471,3	23	167,13	7,27	20,50
Marseille.....	491,2	137,6	550,6	154,4	652,2	50,52	195,8	3,1	12,9	636,3	65,12	205,8	201,2	3,2	3,1	9,8	661,5	71,47	220,23	3,08	9,26
Nancy.....	102,6	31,5	119,9	35,5	114,5	10,63	38,5	3,6	10,8	113,5	11,87	37	37,7	3,1	3,2	9,5	124,8	12,67	40,97	3,24	9,86
Nantes.....	133	39,6	170,5	54,4	184,5	19,18	62	3,2	9,6	200,3	25,69	65,5	66,1	2,6	2,6	7,8	222,8	29,71	69,89	2,35	7,50
Nice.....	105,1	29,8	142,9	39,5	184,4	11,89	54,9	4,6	15,5	211,2	16,35	76,2	74	4,7	4,5	13	244,4	19,93	93,25	4,68	12,26
Reims.....	108,4	32,2	115,2	35,6	101	14,86	33	2,2	6,8	110,7	16,76	36,1	35	2,1	2,1	6,6	121,1	18,33	38,51	2,05	6,61
Rennes.....	74,7	20,3	79,4	90	83,4	9,42	27,3	2,9	8,9	113,8	13,57	35,8	36,5	2,6	2,7	8,4	124,1	16	37,81	2,36	7,76
Roubaix.....	124,4	35,5	122,7	37	114,5 (4)	10,63 (4)	38,5 (4)	1,7 (4)	5 (4)	101	31,31	37,3	37,2	1,2	1,2	3,2	110,1	32,49	38,53	1,19	3,39
Rouen.....	116,3	37,7	125	41	114,5 (3)	10,63 (3)	38,5 (3)	2,9 (3)	8,7 (3)	107,7	15,22	43,3	36,9	2,9	2,4	7,1	116,5	16,80	39,35	2,34	6,93
Saint-Étienne.....	146,6	44,0	148,7	46,8	193,7	10,28	65,2	6,3	18,8	178	10,84	67,4	65,7	6,2	6,1	16,5	181,7	12,07	68,27	5,66	15,05
Strasbourg (7).....	(151)	(178,9)	174,5	11,36	49,1	4,3	15,3			175,5	14,25	54,9	54,1	3,9	3,8	12,4	200,9	16,57	62,20	3,75	12,12
Toulon.....	101,6	27,3	104,6	32,3	115,1	10,65	34	3,2	10,8	125,7	13,82	39,9	38,1	2,9	2,8	9,1	141,1	16,01	45,66	2,85	8,81
Toulouse.....	149,8	45,5	149,6	46,9	180,8	22,38	59,1	2,6	8,1	264,4	32,95	82,1	81	2,5	2,5	8	288,9	36,67	87,31	2,38	7,33
Ensemble des villes de plus de 100.000 ha- bitants à chaque recensement.....	2.635,6	241,49	785,3	2.931,7 (5)	271,57 (5)	892,4(5)	3.439,2	3,4	10,6	3.867,6	438,05	1.290,4	1.284,5	2,9	2,9	8,8	4.354,8	522,51	1.468,56	2,81	8,33
Ensemble des villes de plus de 100.000 ha- bitants en 1954.....	3.368,2		3.703		4.017,3	390,97	1.286,6	3,3	10,3	4.037	458,93	1.343	1.337,5	2,9	2,9	8,8	4.354,8	522,51	1.468,56	2,81	8,33
Paris.....	2.714,1	76,60	1.008,8	2.888,1	78,61	1.126,6	2.871,4	73,28	1.166,9	2.725,4	71,06	1.040,7	1.030,3	14,6	14,5	38,3	2.850,2	83,03	1.197,96	14,43	34,33

(1) Les nombres d'immeubles par ville ne figurent pas dans les recensements de 1901 et 1911.

(2) Il a été supposé que les nombres d'immeubles indiqués en 1926 concernaient l'ensemble des immeubles ordinaires et spéciaux, bien que ce point

(3) En 1926, les résultats du Havre ont été groupés avec ceux de Rouen.

(4) En 1926, les résultats de Lille ont été groupés avec ceux de Roubaix.

(5) En 1911, y compris Villeurbanne (dont la population était de 42,5 milliers d'habitants).

(6) D'après les bordereaux de maison (résultats définitifs).

(7) Sous occupation allemande en 1901 et en 1911.

(8) Voir tableau 24 B, p. 1039.

n'ait pas été précisé dans le recensement.

1901-1954 : Nombre et importance des immeubles dans les villes de

	1901			1926			Nombre moyen de	
	Popu- lation légale (milliers d'habi- tants)	Nombre d'im- meubles ordinaires et spéciaux occupés (1)	Nombre de logements occupés dans les im- meubles ordinaires ou spéciaux (milliers)	Popu- lation légale (milliers d'habitants)	Nombre d'im- meubles ordinaires et spéciaux occupés (milliers) (2)	Nombre de logements occupés dans les im- meubles ordinaires ou spéciaux (milliers)	logements par immeuble ordinaire ou spécial occupé	personnes par immeuble ordinaire ou spécial occupé
Aix-en-Provence.....	29,4	"	"	35,1	"	10,7	"	"
Amiens.....	90,8	"	26,3	91,6	24,78	30,1	1,2	3,7
Avignon.....	46,9	"	"	51,7	7,98	15,2	1,9	6,4
Besançon.....	55,4	"	15,1	58,5	4,71	17,7	3,8	12,4
Béziers.....	52,3	"	15,1	148,5 (3)	15,60 (3)	47,3 (3)	3 (3)	9,5 (3)
Boulogne-sur-Mer.....	(49,9)	"	"	" (4)	" (4)	" (4)	1,6 (4)	5,4 (4)
Bourges.....	46,6	"	"	44,2	"	13,8	"	"
Caen.....	44,8	"	"	54,1	6,82	16,8	2,5	8
Calais.....	59,7	"	15,1	(24,4) (4)	22,98 (4)	37 (4)	1,6 (4)	5,4 (4)
Cannes.....	30,4	"	"	42,4	"	15	"	"
La Rochelle.....	31,6	"	"	41,5	"	11,7	"	"
Metz (6).....	(87,8)	"	"	69,6	5,14	20,1	3,9	13,6
Montpellier.....	75,9	"	22,2	" (3)	" (3)	" (3)	3 (3)	9,5 (3)
Mulhouse (6).....	(89,1)	"	"	99,9	8,97	29,6	3,3	11,1
Nîmes.....	80,6	"	22,3	84,7	8,26	25,2	3	10,2
Orléans.....	67,3	"	18,5	70,6	9,81	23,3	2,4	7,2
Perpignan.....	36,2	"	"	68,8	7,64	18,1	2,4	9,1
Poitiers.....	39,9	"	"	42,3	"	11,1	"	"
Saint-Quentin.....	50,3	"	14,9	49,7	"	16,8	"	"
Tourcoing.....	79,2	"	18,8	81,4	21,50	26,9	1,3	3,8
Tours.....	64,7	"	19,7	77,2	12	26,5	2,2	6,4
Troyes.....	53,1	"	16,6	58,3	6,76	19,5	2,9	8,6
Versailles.....	55	"	15,5	68,6	4,60	19,8	4,3	14,9
Villeurbanne.....	29,2	"	"	63,8	5,24	21,3	4,1	12,3
Ensemble des villes de province de 50.000 à 100.000 habi- tants à chaque recensement.....	1.366	"	384,8	1.849,9	238,46	581,4	2,4	7,8
Ensemble des villes de province de 50.000 à 100.000 habi- tants en 1954.....	1.276,2	"	"	1.526,9 (7)	"	473,5	"	"

(1) Les nombres d'immeubles par ville ne figurent pas dans le recensement de 1901.

(2) Il a été supposé que les nombres d'immeubles indiqués en 1926 concernaient l'ensemble des immeubles ordinaires et spéciaux, bien que ce point

(3) En 1926, les résultats de Béziers ont été groupés avec ceux de Montpellier.

(4) En 1926, les résultats de Calais ont été groupés avec ceux de Boulogne-sur-Mer.

(5) D'après les bordereaux de maison (résultats définitifs).

(6) Sous occupation allemande en 1901 et en 1911.

(7) Y compris Boulogne-sur-Mer dont la population était de 52,8 milliers d'habitants en 1926 et de 41,9 seulement en 1954.

province de 50.000 à 100.000 habitants en 1954

	1946						1954					
	Population légale (milliers d'habitants)	Nombre d'im- meubles d'habi- tation ayant un logement habité (milliers)	Nombre de logements occupés dans les immeubles d'habitation (milliers)		Nombre moyen de logements par immeuble d'habitation		Personnes par immeuble d'habi- tation	Population légale (milliers d'habitants)	Nombre d'im- meubles de toutes catégories ayant au moins un logement d'habi- tation (milliers) (5)	Nombre de logements occupés dans les immeubles précédents (milliers) (5)	Nombre moyen de logements par immeuble personnes par immeuble	
		D'après les bordereaux de maison	D'après les feuilles de ménage	d'après les bordereaux de maison	d'après les feuilles de ménage							
Aix-en-Provence.....	46,1	"	"	"	"	"	54,2	7,49	17,13	2,29	7,24	
Amiens.....	84,8	22,89	28,9	28,6	1,3	1,2	92,5	25,15	30,35	1,21	3,68	
Avignon.....	60,1	9,28	18,2	17,6	2,0	1,9	62,8	10,83	20,38	1,88	5,80	
Besançon.....	63,5	6,05	19,6	19,5	3,3	3,2	73,4	6,84	22,23	3,25	10,70	
Béziers.....	64,6	8,31	20,7	21,2	2,5	2,6	64,9	9,23	22,05	2,39	7,02	
Boulogne-sur-Mer.....	(34,9)	"	"	"	"	"	(41,9)	"	"	"	"	
Bourges.....	51	8,80	16,2	16,6	1,8	1,9	53,9	9,65	16,99	1,76	5,58	
Caen.....	51,4	6,13	16,4	15,3	2,7	2,5	67,9	9,81	19,11	1,95	6,92	
Calais.....	50	10,95	16,2	16,6	1,5	1,5	60,3	14,39	19,55	1,36	4,19	
Cannes.....	45,5	"	"	"	"	"	50,2	6,66	20,60	3,09	7,54	
La Rochelle.....	48,9	"	"	"	"	"	58,8	11,18	17,19	1,54	5,26	
Metz (6).....	70,1	5,83	20,8	21,2	3,6	3,7	85,7	7,04	24,27	3,45	12,20	
Montpellier.....	93,1	10,03	29,8	30,5	3,0	3,1	97,5	11,40	31,51	2,76	8,55	
Mulhouse (6).....	87,7	9,80	30,1	30,2	3,1	3,1	99,1	11,69	34,33	2,94	8,48	
Nîmes.....	91,7	11,67	32,4	28,5	2,8	2,4	89,1	12	28,67	2,39	7,42	
Orléans.....	70,2	10,28	22,4	23,1	2,2	2,2	76,4	11,45	24,62	2,15	6,67	
Perpignan.....	75	9,26	22,8	22,5	2,5	2,4	70,1	10,62	23,71	2,23	6,60	
Poitiers.....	48,5	"	"	"	"	"	52,6	8,66	15,02	1,76	6,07	
Saint-Quentin.....	48,6	"	"	"	"	"	53,9	14,05	17,72	1,26	3,84	
Tourcoing.....	76,1	24,40	28,1	26,5	1,2	1,1	83,4	24,38	27,27	1,12	3,42	
Tours.....	80	12,75	27	27,6	2,1	2,2	83,6	13,81	28,98	2,10	6,05	
Troyes.....	58,8	7,78	19,4	18,7	2,5	2,4	58,8	8,33	20,21	2,42	7,05	
Versailles.....	70,1	3,98	15,1	21,8	3,8	5,5	84,4	6,08	24,20	3,98	13,89	
Villeurbanne.....	82,4	6,54	27,5	28,2	4,2	4,3	81,8	7,66	28,46	3,72	10,68	
Ensemble des villes de province de 50.000 à 100.000 habi- tants à chaque recensement.....	1.450	205,61	464,2	467,2	2,3	2,3	1.655,3	258,40	534,55	2,07	6,41	
Ensemble des villes de province de 50.000 à 100.000 habi- tants en 1954.....	1.518,2	"	"	"	"	"	1.655,3	258,40	534,55	2,07	6,41	

n'ait pas été précisé dans le recensement.

TABLEAU 4 E

1901-1954 : Nombre et importance des immeubles dans les villes de la banlieue parisienne de 50.000 à 100.000 habitants en 1954

	1901			1926			1946					1954								
	Popu- lation légale (milliers d'habi- tants)	Nombre d'im- meubles ordinaires et spéciaux occupés (1)	Nombre de logements occupés dans les in- meubles ordinaires ou spéciaux (milliers)	Population légale (milliers d'habitants)	Nombre d'im- meubles ordinaires et spéciaux occupés (milliers) (2)	Nombre de logements occupés dans les in- meubles ordinaires ou spéciaux (milliers)	Nombre moyen de		Population légale (milliers d'habitants)	Nombre d'im- meubles d'habi- tation ayant au moins un logement habité (milliers)	Nombre de logements occupés dans les immeubles d'habitation (milliers)		Nombre moyen de		Population légale (milliers d'habitants)	Nombre d'im- meubles de toutes catégories ayant au moins un logement d'habi- tation (milliers) (6)	Nombre de logements occupés dans les immeubles précédents (milliers) (6)	Nombre moyen de		
							logements par immeuble ordinaire ou spécial occupé	personnes par immeuble ordinaire ou spécial occupé			D'après les bordereaux de maison	D'après les feuilles de ménage	d'après les bordereaux de maison	d'après les feuilles de ménage				logements par immeuble	personnes par immeuble	logements par immeuble (6)
Argenteuil	17,4	"	"	(44,5)	"	13,9	"	"	53,5	9,23	17,2	17,5	1,9	1,9	5,8	63,3	...	...	...	...
Asnières (3)	31,3	"	"	52,6	(3)	19	-	-	72,3	5,89	27,2	25,6	4,6	4,3	12,3	77,8	...	...	...	...
Aubervilliers	31,2	"	"	(48)	"	15,6	"	"	53,5	3,87	19,8	17,4	5,1	4,5	13,7	58,7	...	...	...	...
Boulogne-Billancourt (3)	44,4	"	"	75,6	(3)	28,2	-	-	79,4	4,35	31,6	28,6	7,4	6,6	18,5	94,0	...	...	...	...
Clichy-la-Garenne (3)	39,5	"	"	50,4	(3)	18,6	-	-	53	1,98	22,4	19,5	11,2	9,8	26,5	55,6	...	...	...	...
Colombes	23,1	"	"	(42,6)	"	14,5	"	"	61	9,69	21,8	21,1	2,3	2,2	6,3	67,9	...	...	...	...
Courbevoie	25,3	"	"	(48,9)	"	17,4	"	"	55,1	4,18	21,7	20	5,2	4,8	13,1	59,7	...	...	...	...
Drancy	3,5	"	"	(31,5)	"	7,9	"	"	(42,2)	"	"	"	"	"	"	50,7	...	...	...	...
Levallois-Perret (3) (5)	58,1	"	38,5	75,1	(3)	29,6	-	-	61,7	2,26	27,1	22,5	11,8	9,8	26,8	62,9	...	...	...	...
Montreuil-sous-Bois (3)	31,8	"	"	58,5	(3)	20,5	-	-	69,8	9,44	25,8	23,9	2,7	2,5	7,4	76,3	...	...	...	...
Nanterre	14,1	"	"	(35)	"	10,4	"	"	(41,9)	"	"	"	"	"	"	53	...	...	...	...
Neuilly-sur-Seine (3)	37,5	"	"	52,4	(3)	17,9	-	-	60,2	2,68	21,4	17,3	7,9	6,4	22,3	66,1	...	...	...	...
Saint-Denis (3) (5)	60,8	"	"	79,9	(3)	27,8	-	-	70	4,75	26,3	23,2	5,6	4,9	14,9	80,7	...	...	...	...
Saint-Maur-des-Fossés	23	"	"	(49,7)	"	16,1	"	"	55,5	11,96	20,2	19,2	1,7	1,6	4,6	64,4	...	...	...	...
Saint-Ouen (3) (4)	(35,4)	"	"	52,5	(3)	18,8	-	-	(45,5) (4)	"	"	"	"	"	"	(48,1) (4)	...	...	...	...
Vincennes	31,4	"	"	(45,2)	"	16,1	"	"	(49,2)	"	"	"	"	"	"	50,4	...	...	...	...
Vitry-sur-Seine	9,9	"	"	(31,4)	"	10,4	"	"	(44,1)	"	"	"	"	"	"	52,5	...	...	...	...
Ensemble des villes de la banlieue parisienne de 50.000 à 100.000 habitants à chaque recensement	118,9	"	38,5	497	34,17	180,4	5,3	14,5	745	70,28	282,3	255,8	4	3,6	10,6	1.034	...	...	...	...
Ensemble des villes de la banlieue parisienne de 50.000 à 100.000 habitants en 1954	482,3	"	"	873,8	"	283,9	"	"	922,4	"	"	"	"	"	"	1.034	...	...	...	...

(1) Les nombres d'immeubles par ville ne figurent pas dans le recensement de 1901.

(2) Il a été supposé que les nombres d'immeubles indiqués en 1926 concernaient l'ensemble des immeubles ordinaires et spéciaux, bien que ce point

(3) Ville comprise en 1926 dans la rubrique « Ensemble des villes de la banlieue parisienne de 50.000 à 100.000 habitants ».

(4) La population de Saint-Ouen, qui dépassait 50.000 habitants en 1926, n'a pas retrouvé cette valeur aux recensements ultérieurs.

(5) En 1901, les résultats de Levallois-Perret et Saint-Denis ont été groupés.

(6) D'après les bordereaux de maison (résultats définitifs).

n'ait pas été précisé dans le recensement.

TABLEAU 24 F

1954 : Nombre et importance des immeubles à Paris par arrondissement

	Population légale (milliers d'habitants)	Nombre d'immeubles de toutes catégories ayant au moins un logement d'habitation (milliers)	Nombre de logements habités dans les immeubles précédents (milliers)	Nombre moyen de	
				logement par immeuble	personnes par immeuble
1 ^{er} arrondissement.....	38,9	1,54	18	11,67	25,26
2 ^e arrondissement.....	43,9	1,71	21,2	12,37	25,62
3 ^e arrondissement.....	65,3	1,96	29,7	15,14	33,32
4 ^e arrondissement.....	66,6	1,84	29,2	15,86	36,15
5 ^e arrondissement.....	106,5	2,69	46,9	17,41	39,53
6 ^e arrondissement.....	88,2	2,49	36,3	14,59	35,42
7 ^e arrondissement.....	104,4	2,79	40,2	14,39	37,38
8 ^e arrondissement.....	80,8	3,08	31,6	10,24	26,23
9 ^e arrondissement.....	102,3	3,21	45,9	14,31	31,88
10 ^e arrondissement.....	129,2	3,06	56,7	18,56	42,27
11 ^e arrondissement.....	200,5	4,80	90,6	18,88	41,79
12 ^e arrondissement.....	158,4	4,26	65,1	15,29	37,21
13 ^e arrondissement.....	165,6	5,15	64,8	12,58	32,18
14 ^e arrondissement.....	181,4	5,62	72,7	12,94	32,27
15 ^e arrondissement.....	250,1	6,76	104,4	15,45	37
16 ^e arrondissement.....	214,1	7	77	11	30,57
17 ^e arrondissement.....	232	6,58	100,6	15,28	35,23
18 ^e arrondissement.....	266,8	6,62	119,2	18,01	40,32
19 ^e arrondissement.....	155	4,83	63,9	13,22	32,07
20 ^e arrondissement.....	200,2	7,04	84	11,94	28,45
ENSEMBLE PARIS.....	2.850,2	83,03	1.198	14,43	34,33

Les chiffres de 1946, notamment, peuvent difficilement être rapprochés des résultats antérieurs, car les immeubles « mixtes » inclus dans le total sont assez différents des immeubles « spéciaux » distingués auparavant.

Dans le cas le plus général, chaque propriété rurale ne possède qu'un logement; parfois il existe un autre logement pour le personnel agricole; dans les petites villes, il y a, en moyenne, 3 logements pour 2 immeubles; dans les villes de 50.000 à 100.000 habitants, on a recensé 5 logements pour 2 immeubles; dans les villes de plus de 100.000 habitants, chaque immeuble destiné à l'habitation abrite de 3 à 4 logements. A Paris, le nombre est voisin de 15.

Les nombres moyens ne montrent que peu de variations dans le temps; deux tendances opposées doivent, en effet, se manifester : le goût prononcé des Français pour les maisons individuelles va à l'encontre des conceptions modernes d'architecture, qui permettent la construction d'immeubles de plus en plus vastes séparés par de grands espaces libres.

Les grandes villes se comportent à cet égard

de façon assez semblable. Il est d'ailleurs délicat de comparer dans le détail les recensements consécutifs, en raison des différences de définition déjà signalées. Les tableaux 24 c à 24 f, où sont donnés les nombres moyens de logements par immeuble, de 1926 à 1954, dans les villes de plus de 50.000 habitants doivent être interprétés, non comme un rapprochement des différents recensements, mais comme une étude de la dispersion autour de la moyenne.

En 1926, le nombre moyen de logements par immeuble était de 3,3 dans les villes de 100.000 habitants, avec un maximum de 9,1 à Lyon, suivi par Saint-Étienne avec 6,3 et un minimum de 1,5 au Mans. En 1954, la moyenne s'abaisse à 2,8 logements par immeuble; le maximum se situe toujours à Lyon avec 7,3 et le minimum au Mans avec une moyenne inchangée (9).

Dans les villes de province de 50.000 à 100.000 ha-

(9) Si l'on fait exception de Roubaix, où l'on ne compte, en 1954, que 1,2 logement en moyenne par immeuble; le nombre correspondant de 1926 pour Roubaix n'est pas connu, car les résultats de cette ville avaient été bloqués avec ceux de Lille.

bitants, la dispersion est encore plus faible: la moyenne, en 1954, est de 2,1 logements par immeuble, les extrêmes étant de 4 à Versailles et 1,1 à Tourcoing.

Les résultats de 1954 ne sont pas encore connus dans les grandes villes de la banlieue parisienne; en 1946, on comptait, en moyenne, 4 logements par immeuble (11,8 à Levallois-Perret, maximum, et 1,9 à Argenteuil, minimum).

A Paris, il y avait, en moyenne, en 1954, 14,4 logements par immeuble; c'est dans le 11^e arrondissement que les immeubles comportent le plus grand nombre de logements (18,9 en moyenne) et dans

le 8^e arrondissement que la moyenne est la plus basse (10,2); de nombreuses sociétés ont leur siège social dans cet arrondissement et les immeubles sont souvent composés de bureaux et d'un petit nombre d'appartements.

D. Répartition des immeubles d'après le nombre de leurs logements

Il ne suffit pas de connaître le nombre moyen de logements par immeuble dans une ville ou une catégorie de communes pour apprécier l'importance des immeubles; il faut également être renseigné

TABLEAU 25

Répartition en 1946 des immeubles d'habitation ordinaire et mixte (ayant au moins un logement habité) d'après le nombre de leurs logements et par catégorie de communes

Nombre de logements par immeuble	Communes rurales	Communes urbaines de moins de 5.000 habitants	Communes de 5.000 à 10.000 habitants	Communes de 10.000 à 50.000 habitants	Communes de plus de 50.000 habitants	Ensemble
<i>1^o Nombre d'immeubles (en milliers)</i>						
1.....	4.418	475,2	449,3	793,7	393,3	6.529,5
2.....	419,7	92,6	89,7	177,2	116,3	895,5
3.....	91,7	28	30,9	73,3	62,9	286,8
4.....	42,9	15,3	17	42,4	43,8	161,4
5.....	17,7	6,7	7,6	23	27,0	82
6 à 9.....	17,5	8,1	10,1	38,2	61,1	135
10 à 19.....	2,7	1,6	2,3	15,7	52,3	74,6
20 et plus.....	0,4	0,2	0,3	3,7	25,3	29,9
Non déclaré.....	13,4	2,8	2,8	3,1	3,0	25,1
ENSEMBLE.....	5.024	630,5	610	1.170,3	785	8.219,8
<i>2^o Répartition des immeubles d'une même catégorie suivant l'importance des communes [en %] (1)</i>						
1.....	67,6	7,3	6,9	12,2	6,0	100
2.....	46,9	10,3	10,0	19,8	13,0	100
3.....	32,0	9,8	10,8	25,5	21,9	100
4.....	26,6	9,5	10,5	26,3	27,1	100
5.....	21,6	8,2	9,3	28,0	32,9	100
6 à 9.....	13,0	6,0	7,5	28,3	45,2	100
10 à 19.....	3,6	2,1	3,1	21,1	70,1	100
20 et plus.....	1,3	0,7	1	12,4	84,6	100
ENSEMBLE.....	61,1	7,7	7,4	14,2	9,6	100
<i>3^o Répartition des immeubles d'une même catégorie de communes suivant le nombre de leurs logements [en %] (1)</i>						
1.....	88,0	75,4	73,6	67,8	50,1	79,4
2.....	8,4	14,7	14,7	15,1	14,8	10,9
3.....	1,8	4,4	5,1	6,3	8,0	3,5
4.....	0,9	2,4	2,8	3,6	5,6	2,0
5.....	0,3	1,1	1,2	2,0	3,4	1,0
6 à 9.....	0,3	1,3	1,7	3,3	7,8	1,6
10 à 19.....	0,1	0,3	0,4	1,3	6,7	0,9
20 et plus.....	—	—	—	0,3	3,2	0,4
Non déclaré.....	0,2	0,4	0,5	0,3	0,4	0,3
ENSEMBLE.....	100	100	100	100	100	100

(1) Les immeubles dont le nombre de logements n'a pas été déclaré ont été supposés répartis de la même manière que l'ensemble des autres immeubles.

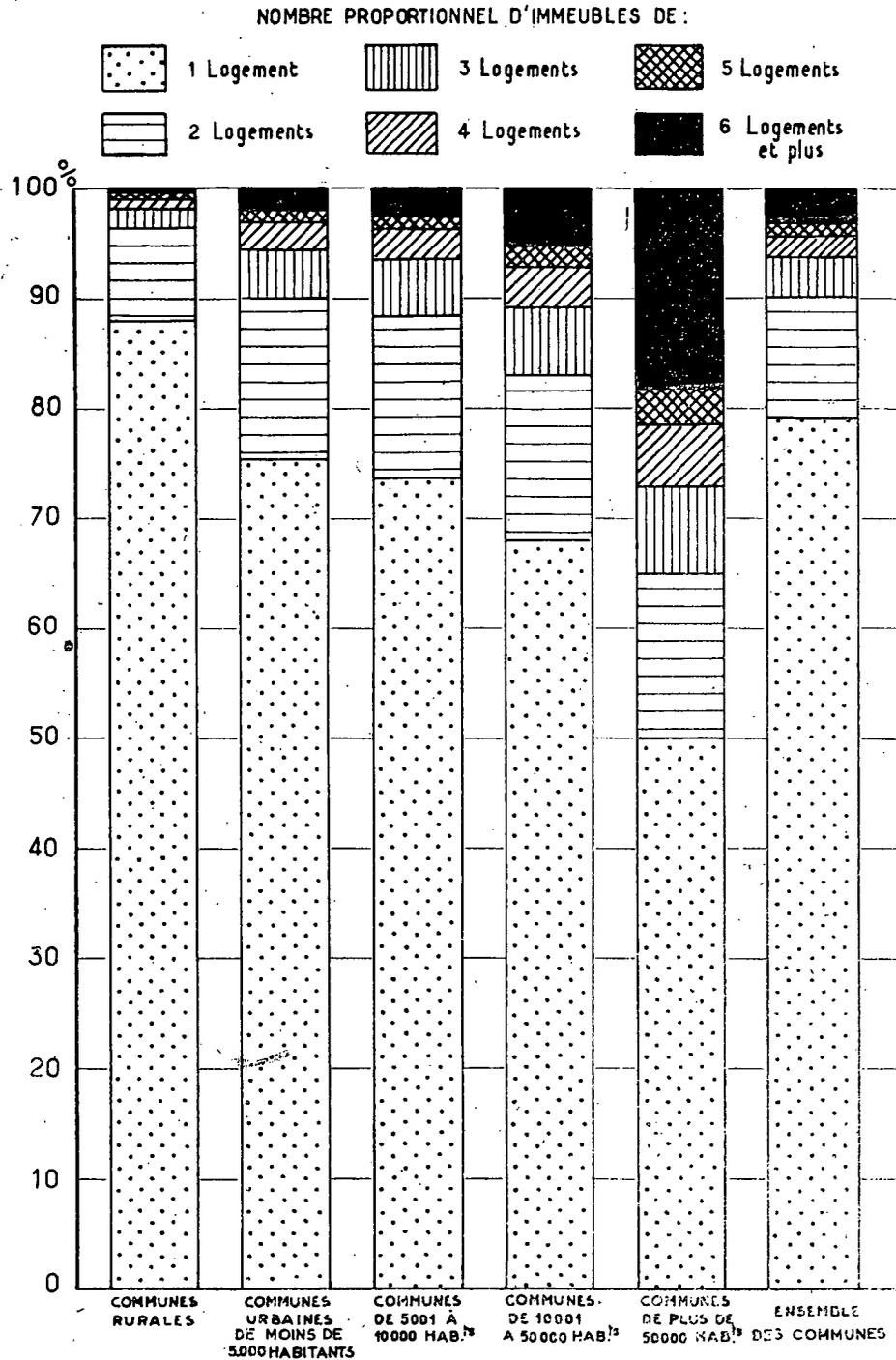
sur la répartition des immeubles suivant le nombre de leurs logements.

Le seul recensement qui donne des précisions à cet égard est celui de 1946. Comme il a été dit, le recensement de 1954 n'est pas encore entièrement dépouillé en matière d'immeubles; seuls les

résultats de Paris sont actuellement connus. La répartition des immeubles d'après le nombre de logements en 1946 n'est fournie que par catégorie de communes; elle est reproduite dans le tableau 25 de la page précédente et illustrée dans le graphique 7.

GRAPHIQUE 7

1946. Répartition des immeubles suivant le nombre de leurs logements par catégorie de communes (en %)



Les immeubles d'un seul logement sont la majorité en France; ils représentaient, en 1946, 79 % de l'ensemble des immeubles. La plus grande partie est située à la campagne, mais ils ne sont pas rares en ville, puisqu'un immeuble sur deux ne comptait qu'un seul logement dans les villes de plus de 50.000 habitants en 1946.

Les immeubles de 2 logements se répartissent en nombre à peu près égal dans les communes rurales et dans l'ensemble des communes urbaines; un immeuble sur dix comptait deux logements en 1946.

Les immeubles de 3 logements ne correspondent qu'à 3,5 % du total des immeubles français dans les communes rurales (ils correspondent

à 1,8 % du total et à 8 % dans les villes de plus de 50.000 habitants).

Les immeubles de 4 et 5 logements sont en nombre légèrement inférieur à celui des immeubles de 3 logements; quant aux immeubles de 6 logements et plus, qui représentent 3 % de l'ensemble des immeubles, ils sont moins rares dans les communes rurales qu'on ne serait peut-être tenté de le supposer, puisqu'on en a dénombré plus de 20.000, en 1946, ce qui correspond à 9 % de l'ensemble de la catégorie.

La répartition en 1954 des immeubles ayant au moins un logement d'habitation à Paris, selon leur nombre de logements, est la suivante :

TABLEAU 26

1954 : Répartition des immeubles suivant le nombre de leurs logements (1)

(En %)

PARIS par arrondissement

	Nombre d'immeubles sur cent ayant (2)												
	1 logement	2 logements	3 logements	4 logements	5 logements	6-7 logements	8-9 logements	10 à 19 logements	20 à 29 logements	30 à 39 logements	40 à 49 logements	50 à 89 logements	90 et plus
1 ^{er} arrond.....	5,7	5	2,9	3,7	4,6	11	12,9	41,4	8,9	2	1	0,9	-
2 ^e arrond.....	7,3	4,9	3	4	4,7	10,7	10,1	37,6	13,1	2,4	1,3	0,8	0,1
3 ^e arrond.....	3,2	2,4	1,5	2,2	2,9	8,3	10,6	43,9	16,4	5,4	1,7	1,4	0,1
4 ^e arrond.....	3,7	2,5	1,9	2	2,2	6,3	9,5	44,5	18,7	5,3	2,2	1,1	0,1
5 ^e arrond.....	4,5	4,5	1,8	1,8	1,6	5,2	6,7	39,8	22,2	5,7	3,5	2,3	0,4
6 ^e arrond.....	5,2	3,2	2,1	2,1	2,4	6,8	10,7	44,9	15,1	4,4	1,6	1,4	0,1
7 ^e arrond.....	9,3	3,5	2,7	2,3	2,5	7,9	8,9	38,8	15,9	5,3	1,4	1,2	0,3
8 ^e arrond.....	13,7	6,3	3,7	3,8	4,2	11,4	12,1	32,9	8,7	1,9	0,7	0,5	0,1
9 ^e arrond.....	9,8	4,3	2,9	2,9	2,4	6,7	8,1	38,9	15,8	4,9	1,7	1,3	0,3
10 ^e arrond.....	8,9	3,6	2,2	1,7	1,5	5	5,9	33,4	20,8	8,7	3,9	3,6	0,8
11 ^e arrond.....	10,5	4	2	2,1	1,3	3,3	3,6	31,6	24,3	9	4,1	3,8	0,4
12 ^e arrond.....	18,7	5,8	3,9	2,1	2	3,6	3,9	28,3	18,8	7,5	2,7	2,3	0,4
13 ^e arrond.....	22,4	12,1	4,2	3,3	2,5	4,3	4,2	22,5	15,2	4,8	2	1,9	0,6
14 ^e arrond.....	15,8	7	3,3	3,3	2,3	5,2	6	34,2	16,3	3,8	1,4	1,2	0,2
15 ^e arrond.....	14,7	7,3	3,7	2,2	1,8	3,6	4,3	30,2	20,4	6,9	2,5	2,1	0,3
16 ^e arrond.....	27,4	5,8	3	2,3	1,7	4,9	7,8	30,3	11,7	2,7	1	1,2	0,2
17 ^e arrond.....	12,9	4,5	2,4	1,9	1,8	4,3	6,5	35,9	19,6	6,1	2,4	1,5	0,2
18 ^e arrond.....	11,1	4,2	2,5	2,2	1,9	3,2	3,4	32,3	23,1	9,4	3,7	2,6	0,4
19 ^e arrond.....	26,9	7,2	4,2	2,5	2	4,4	4,5	21,3	15,3	6	2,9	2,5	0,3
20 ^e arrond.....	25,8	7,7	4	2,9	2,7	4,6	4,7	25,4	13,8	4,7	1,8	1,6	0,3
ENSEMBLE													
PARIS.....	15,4	5,8	3	2,5	2,2	5,2	6,3	32,3	17,2	5,6	2,3	1,9	0,3

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

(2) La répartition des immeubles pour lesquels le nombre de logements n'a pas été déclaré a été supposé être celle de l'ensemble des autres immeubles.

15 immeubles sur 100 n'ont qu'un logement, ce qui peut paraître une proportion élevée; mais il faut penser que, parmi ces immeubles, il en est un nombre important qui ne sont pas destinés à l'habitation et abritent seulement un surveillant ou un membre du personnel; dans le 16^e arrondissement, on comptait 27 immeubles sur 100 n'ayant qu'un seul logement; il s'agit bien là, le plus souvent, de maisons particulières (22 immeubles sur 100 appartiennent, rappelons-le, à cette catégorie dans le 16^e arrondissement).

Les immeubles qui se rencontrent le plus fréquem-

ment sont ceux de 10 à 19 logements: un immeuble sur trois en moyenne appartient à cette catégorie et les variations sont faibles d'un arrondissement à l'autre.

Viennent ensuite les immeubles de 20 à 29 logements, qui représentent 17 % du total.

Les immeubles qui comportent un nombre élevé de logements appartiennent au 10^e arrondissement (4,4 % d'immeubles ont plus de 50 logements) et au 11^e (la proportion est de 4,2 %); dans le 1^{er} et le 2^e arrondissements, on note seulement 0,9 % d'immeubles de plus de 50 logements.

CHAPITRE II

LES LOGEMENTS

I. ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

Ce chapitre concerne seulement les logements d'habitation, à l'exclusion des locaux séparés consacrés uniquement à l'exercice d'une profession (1).

Les statistiques françaises concernant les logements sont formées, comme celles des immeubles, d'éléments épars dans les recensements et assez hétérogènes; il ne faut pas les interpréter sans précaution. C'est pourquoi, avant de présenter les résultats, il a paru utile d'insister sur les définitions et les méthodes de recensement.

A. Difficultés rencontrées dans l'étude du nombre de logements en France

Si le terme de maison a été défini — avec des fortunes diverses, il est vrai — dans les recensements successifs, on ne voit guère figurer dans ceux-ci de précisions sur l'acception du mot « logement ». Il s'agit d'une notion intuitive qui s'applique aussi bien à la pièce unique occupée par le célibataire dans un immeuble de rapport, ou même à la chambre de domestique louée séparément, qu'à l'hôtel particulier où vivent une famille et ses nombreux domestiques. Dans le tableau récapitulatif n° 27 ci-après (2), chacune de ces habitations compte pour une unité,

ce qui enlève, évidemment, de la précision aux résultats.

Si les rédacteurs des recensements n'ont pas senti la nécessité de définir le logement, leur attention a été attirée par un concept qui s'y rattache d'assez loin, celui de « ménage », défini, pour la première fois, dans le dénombrement de 1861: les ménages sont constitués par des « individus, mariés ou non mariés, avec ou sans enfants, habitant un local distinct ». D'après cette prise de position, *il devrait y avoir identité entre le nombre de ménages et le nombre de logements occupés*; ceci n'est pas toujours le cas, comme le montre le tableau précité [en 1881 et 1896 notamment, l'ajustement n'a pas été fait (3)]. Quant aux logements vacants, ils n'ont été recensés que de 1881 à 1911, puis en 1946; les locaux à usage professionnel (magasins, ateliers, etc.) ont été dénombrés de 1881 à 1911 seulement.

Il n'y a donc pas continuité dans les statistiques. Seuls semblent comparables les résultats concernant les ménages, tout au moins jusqu'en 1936. Jusqu'à cette date, en effet, on a inclus dans la statistique, non seulement les familles ordinaires, mais aussi

(3) Le recensement de 1881 indique (Introduction, p. xxxv): « le nombre de logements occupés coïncide, à très peu de chose près, avec le nombre même des ménages ». En 1896, il est dit: (p. 52) « à première vue, il semblerait que chaque logement doive être réservé à un ménage particulier. Cependant, pour des raisons nombreuses, cette concordance n'existe pas. »

(1) Par contre, les logements d'habitation peuvent comporter une ou plusieurs pièces professionnelles.

(2) Page 1053.

les personnes composant la population à part et vivant en hôtel, pension de famille, maison garnie, etc. (4). Or, en 1946, il n'a pas été établi de feuille de ménage pour ces deux catégories de population, pas plus que pour les ménages logés dans des immeubles spéciaux.

Le rapprochement est donc très difficile à faire avec les recensements antérieurs. Voici les ajustements qui ont été rendus nécessaires par le souci de respecter la validité des comparaisons.

On a compté, en 1946, 25.000 établissements où logeait la population « à part » (contre 18.400 en 1886 et 15.100 en 1896, dernière année où le renseignement figure); et il existait 40.000 hôtels abritant 503.000 personnes : c'était, d'une part, des hôtes de passage et, d'autre part, des ménages (au sens du recensement) habitant normalement dans ces locaux meublés; ces ménages étaient, le plus souvent, composés d'une ou deux personnes; mais il existait également des familles nombreuses obligées de résider en hôtel, faute de trouver un appartement vide à louer; il est donc difficile d'apprécier le nombre de ménages logés en hôtel en 1946, qui peut varier de 80.000 à 200.000. Le chiffre de 100.000 ménages logés en hôtel ou pension de famille paraît raisonnable; c'est celui qui a été adopté ici.

De plus, 150.000 personnes environ vivaient dans 206.000 immeubles spéciaux (usines, gares, etc.); on a supposé qu'elles se répartissaient en 75.000 ménages.

Il y a donc lieu d'ajouter environ 200.000 unités au nombre de ménages recensés en 1946 dans les immeubles d'habitation ordinaire et mixte pour obtenir un chiffre comparable à ceux des recensements antérieurs.

Il faut d'ailleurs noter qu'en 1946 on a considéré comme un ménage, la « réunion des individus habitant et vivant ensemble sous la direction d'un même chef de famille ». Beaucoup de sinistrés de guerre avaient alors été recueillis par des parents

(4) On lit, en effet, dans le recensement de 1901, p. 13 : « Le ménage se trouve défini par l'existence d'un chef de ménage, le chef de ménage étant caractérisé par sa responsabilité juridique vis-à-vis des tiers et à l'égard de la perception des impôts. Cette définition très précise s'applique aux groupes de personnes vivant ensemble dans des établissements spéciaux et faisant partie de ce qu'on appelle la population à part. »

« Dans les hôtels et maisons garnies, elle implique le rattachement au ménage du maître d'hôtel, de tous les domestiques et des voyageurs de passage. On considère comme formant des ménages distincts, les personnes ayant à l'hôtel ou dans la maison garnie leur résidence habituelle. »

Cette façon de procéder, a été abandonnée en 1946 et en 1954 : seules les personnes habitant des immeubles ordinaires ou mixtes ont rempli des feuilles de ménage, à raison d'une par ménage.

ou des amis; des évacués avaient été logés par d'autres ménages; dans de nombreux cas, les deux familles logeant ensemble ont rempli chacune une feuille de ménage, alors qu'elles n'occupaient qu'un seul logement. Il a donc fallu supprimer un certain nombre de feuilles de ménage; on en avait collecté 12.931.000 et l'exploitation n'a porté que sur 12.672.000. C'est ce dernier chiffre que nous avons adopté et rectifié ensuite pour le rendre comparable aux précédents.

La statistique des logements est encore moins homogène que celle des ménages. Elle remonte d'ailleurs moins loin dans le temps, puisque les premiers chiffres sont ceux de 1881. Jusqu'en 1911, les méthodes de recensement n'ont pas changé dans le fond; elles ont dû se perfectionner dans l'exécution, mais il semble qu'il y ait eu un certain flottement entre logements mixtes et locaux à usage uniquement professionnel : le nombre de ceux-ci a diminué de quelque 222.000 unités entre 1901 et 1911, alors que celui des logements mixtes a augmenté de 320.000 unités, ce qui paraît difficilement acceptable et a pour conséquence de gonfler le nombre total de logements d'habitation aux dépens des locaux professionnels.

On a cessé de recenser l'ensemble des logements entre 1911 et 1946; en 1946, on a accordé une plus grande importance à cette partie du recensement, à cause de la crise aiguë qui sévit depuis la guerre. Le nombre des logements a été fourni d'abord par le dépouillement des bordereaux de maison, mais ce dépouillement n'a porté que sur les immeubles d'habitation ordinaire et mixte; des feuilles de ménage établies pour les mêmes catégories d'immeubles, ont permis également de dresser une statistique des logements; malheureusement l'ajustement n'a pas été fait entre les deux dépouillements, qui ne peuvent donc être comparés. C'est ainsi qu'on a dénombré 13.119.800 logements dans les 8.219.800 immeubles d'habitation (ordinaire ou mixte) comportant au moins un logement habité — nombre supérieur à celui des ménages (12.671.000); mais quelques-uns de ces immeubles n'étaient que partiellement occupés; il s'y trouvait dans l'ensemble 191.700 logements vacants. D'autres étaient partiellement détruits par faits de guerre. Il est probable que, pour certains d'entre eux, on a porté sur le bordereau le nombre total de logements existant dans l'immeuble avant la deuxième guerre mondiale; or il est bien certain que les logements rendus inhabitables par les destructions n'auraient pas dû être comptés dans la statistique.

Étant donné l'incertitude qui recouvre le nombre de logements tiré des bordereaux de maison en 1946, il a paru préférable de conserver pour le

chiffre des logements habités à ce recensement le nombre de ménages résultant de l'exploitation des feuilles de ménage, augmenté de la correction relative aux hôtels, établissements de la population à part et immeubles spéciaux.

En 1954, on a comptabilisé 14,4 millions de feuilles de logement relatives :

a. Aux logements d'habitation occupés comme résidence principale ou résidence secondaire;

b. Aux logements d'habitation vacants;

c. Aux habitations mobiles, telles que péniches, roulottes, etc.

d. Aux ménages collectifs, c'est-à-dire aux groupements de personnes n'habitant pas dans des logements ordinaires, mais dans des établissements où ils mènent une vie plus ou moins commune.

Cette nouvelle manière de procéder a eu pour effet d'augmenter légèrement le nombre des ménages, puisqu'il peut maintenant y avoir, par

exemple, plusieurs ménages dans un hôpital (directeur, économiste, infirmiers, etc.) alors qu'auparavant l'ensemble des personnes vivant dans cet hôpital était considéré comme ne formant qu'un seul ménage.

Les feuilles de ménage n'ont pas encore fait, à l'heure actuelle, l'objet d'un dépouillement exhaustif; il a été procédé à un sondage au 1/20 dont les résultats ont paru dans des fascicules départementaux. Ces résultats sont entachés de l'imprécision qu'implique la méthode employée. Les nombres tirés du sondage ne sont que des valeurs approchées des nombres réels; l'écart a d'autant plus de chance d'être faible que les résultats s'appliquent à de plus grands ensembles.

Voici, à titre indicatif, quelle est la marge d'imprécision dans quelques cas particuliers :

Résultats donnés par le sondage	Les résultats réels ont	
	2 chances sur 3 d'être compris entre	95 chances sur 100 d'être compris entre
300.....	225 et 375	150 et 450
500.....	400 et 600	300 et 700
1.000.....	860 et 1.140	720 et 1.280
2.000.....	1.800 et 2.200	1.600 et 2.400
5.000.....	4.690 et 5.310	4.380 et 5.620
10.000.....	9.560 et 10.440	9.120 et 10.880
20.000.....	19.380 et 20.620	18.760 et 21.240
50.000.....	49.000 et 51.000	48.000 et 52.000
100.000.....	98.600 et 101.400	97.200 et 102.800
200.000.....	198.000 et 202.000	196.000 et 204.000
500.000.....	496.900 et 503.000	493.800 et 506.200
1.000.000.....	995.600 et 1.004.400	991.200 et 1.008.800
2.000.000.....	1.993.900 et 2.006.200	1.987.600 et 2.012.400
5.000.000.....	4.990.000 et 5.010.000	4.980.000 et 5.020.000
10.000.000.....	9.986.000 et 10.014.000	9.972.000 et 10.028.000

On voit que les premiers résultats du recensement de 1954 pourront être rapprochés de ceux des recensements antérieurs, lorsqu'il s'agira de questions d'ordre général; les chiffres concernant des renseignements détaillés ne sont pas très significatifs et ne devront être utilisés qu'avec précaution.

B. Étude des résultats des différents recensements

1° NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE MÉNAGES

Compte tenu des remarques et ajustements qui précèdent, l'évolution du nombre de logements occupés et vacants en France, ainsi que

TABEAU 27
Évolution du nombre de ménages et de logements en France
(en milliers)

Années de recensement	Nombre de départements	Nombre de logements			Nombre de locaux à usage de magasin, atelier, etc.	Nombre de ménages composés de								Établissements à part	Total	Nombre moyen de personnes par	
		Occupés	Vacants	Total		Isolés	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	7 personnes et plus	logement occupé ou vacant			ménage	
1851.....	86														9.022,9		3,96
1856.....	86					1.091,5	1.791	1.863,4	1.669,2	1.202,2	805,6	964,7	" (1)	9.387,6 (2)		3,84	
1861.....	89					1.179,4	1.935,5	1.953,7	1.704,9	1.223,2	786,1	964,2	" (1)	9.747		3,84	
1866.....	89													9.997,4		3,81	
1872.....	87													9.525,7		3,78	
1876.....	87													10.088,2		3,66	
1881.....	87	10.349,3	380,5	10.729,8	1.115,3									10.399,9	3,51	3,62	
1886.....	87	10.582,2	572	11.154,2	1.191,4	1.543,7	2.182,3	2.161,2	1.808,2	1.325,9	1.542,5	18,4	10.582,2	3,43	3,63		
1891.....	87	10.682	630,1	11.312,1	1.188,8	1.628,8	2.285,6	2.133,4	1.752,1	1.235,3	797,2	830,1	19,5	10.682	3,39	3,59	
1896.....	87	10.613,5	677,4	11.290,9	1.182,1	1.687,2	2.357,2	2.185,5	1.769,2	1.214,2	754,5	829,3	15,1	10.812,2	3,41	3,56	
1901.....	87	10.940	709,5	11.649,5(3)	868,7	1.723	2.470,2	2.212,1	1.757	1.183,7	716,6	877,4	" (1)	10.940 (4)	3,34	3,56	
1906.....	87																
1911.....	87	11.437,6	407	11.844,6(5)	1.187,9	1.883,6	2.686,5	2.376,2	1.815	1.176,5	688,9	810,9	" (1)	11.437,4(6)	3,34	3,46	
1921.....	90													11.860		3,31	
1926.....	90													12.520,5		3,25	
1931.....	90													12.983		3,22	
1936.....	90													13.150,5		3,19	
1946	a..	90	12.696,7(7)	668,4(8)	13.365,1	2.362,1	3.381,9	2.757,1	1.892,7	1.080,7	577,1	620,1	25 (7)	12.696,7 (7)	2,98(9)	3,14(9)	
	b..	90	12.871,7	668,4(8)	13.540,1										12.871,7	2,98(10)	3,14(10)
1954(11)..	90	13.895,3	533,9	14.429,2(12)		2.567,4	3.660,4	2.654,1	1.976,6	1.236,5	664,8	658,2		13.418 (13)	2,85	3,07	

- (a) Sans les ménages logés en hôtel ou en immeubles spéciaux.
 (b) Avec les ménages logés en hôtel (100.000) ou en immeubles spéciaux (75.000) [évaluation]. Ce dernier résultat est seul comparable aux précédents.
 (1) Complétés avec les autres ménages.
 (2) Les 591.300 ménages recensés dans le département de la Seine, qui n'ont pas été répartis d'après le nombre de personnes en 1856, ont été supposés avoir la même distribution qu'en 1861.
 (3) Dont 965.300 logements mixtes.
 (4) Dont 417.800 ménages qui n'avaient pas été classés faute de renseignements et dont la répartition a été supposée être celle de l'ensemble.
 (5) Dont 400.600 logements mixtes.
 (6) Dont 26.700 ménages non classés, supposés répartis, comme le total des ménages.
 (7) D'après les feuilles de ménage (dont 12.671.700 ont été exploitées sur 12.931.200 feuilles collectées). Au nombre de feuilles exploitées ont été ajoutés 25.000 ménages représentant les établissements de la population à part. Le total comprend 27.500 ménages de composition non déclarée, supposés répartis comme l'ensemble des autres ménages.
 (8) Évaluation.
 (9) Chiffres calculés sur la population composant les ménages recensés, augmentés de la population comptée à part, c'est-à-dire : 38.810,2 + 1.041,8 = 39.852 (en milliers d'habitants).
 (10) Chiffre calculé sur la population précédents augmentée de 503.000 personnes vivant en hôtel.
 (11) Résultats du sondage au 1/20.
 (12) Dont 13.401,5 résidences principales.
 (13) Ménages ordinaires (c'est-à-dire non compris les ménages collectifs, les communautés et la population comptée à part. La population des ménages ordinaires est de 41.148,2 milliers d'habitants).

celle des ménages et de leur composition, est reflétée dans le tableau 27 p. 1053).

La considération de ce tableau appelle quelques observations :

a. Étude du nombre de ménages et de leur importance

Le nombre de ménages s'est largement accru en France en cent ans : l'augmentation est de 40 % entre 1851 et 1936, puis on note entre 1936 et 1946 une légère baisse, consécutive à la guerre, suivie, de 1946 à 1954, d'un nouveau mouvement ascendant. L'augmentation pour l'ensemble de la période considérée atteint ainsi 49 %; elle est bien plus importante que celle du chiffre global de la population, qui ne s'est accrue, on l'a vu, que de 20 %.

Les familles ont donc diminué d'importance : le nombre moyen de personnes par ménage, qui était voisin de 4 en 1851, n'est plus en 1946 que de 3 environ; il est légèrement inférieur à ce chiffre en 1954.

Cette tendance des familles françaises à s'accroître en nombre et à diminuer d'importance est une des causes de la crise de l'habitation : il faut de plus en plus de logements, mais de dimensions plus restreintes; or, de nombreux logements ne

se prêtent pas à la division; il est donc nécessaire d'en construire de nouveaux, à un rythme supérieur à l'accroissement naturel de la population (5).

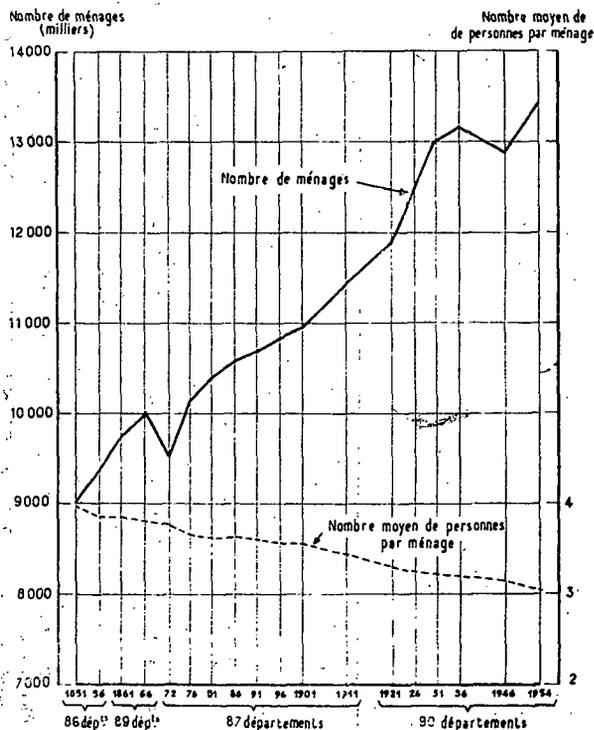
Sur le graphique 8 est représentée l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage; le mouvement est sensiblement linéaire; il s'agit donc d'une tendance, qui n'a guère été influencée par des causes accidentelles.

b. Évolution de la composition des ménages

Le tableau 28 et le graphique 9 indiquent la répartition de cent ménages français d'après le nombre de personnes qui les composent, de 1856 à 1954; il est à remarquer que les résultats du recensement de 1946 relatifs à la composition des ménages ne concernaient que les personnes logées dans des immeubles ordinaires ou mixtes, ce qui peut fausser la comparaison pour ce recensement; on y a donc ajouté les 25.000 établissements de la population à part où logeaient 1.042.800 personnes, chacun des établissements étant supposé abriter plus de sept personnes. Mais la composition des familles logeant à l'hôtel ou dans des immeubles spéciaux n'étant pas donnée, il n'a pu en être tenu compte ici. De même, le nombre de ménages de 1954 ne comprend que les ménages ordinaires.

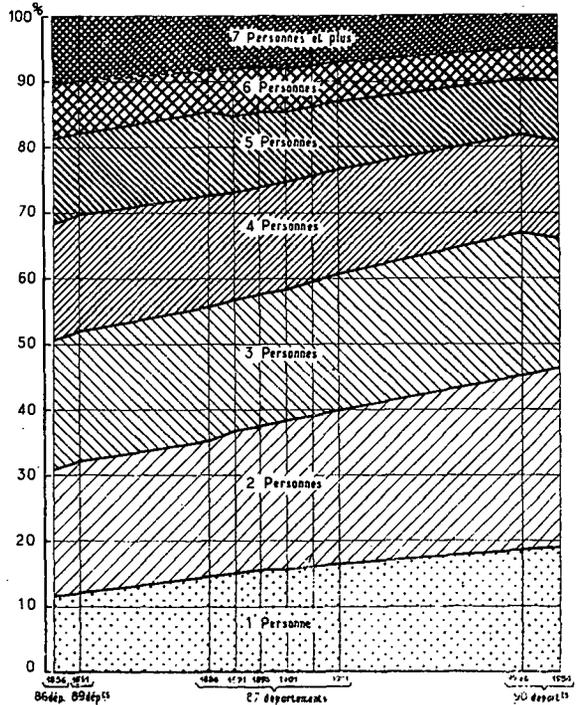
GRAPHIQUE 8

Évolution du nombre de ménages en France et du nombre moyen de personnes par ménage



GRAPHIQUE 9

Répartition des ménages en France d'après le nombre de personnes qui les composent



(5) Au sujet des besoins français en logements, voir les conclusions (p. 1240 et 1241.).

TABLEAU 28

Évolution de la répartition des ménages en France d'après le nombre de personnes qui les composent

	Nombre de départements	Nombres proportionnels de ménages composés de							Ensemble
		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	7 personnes et plus	
1856.....	86	11,6	19,1	19,9	17,8	12,8	8,6	10,2	100
1861.....	89	12,1	19,9	20,1	17,4	12,5	8,1	9,9	100
1886.....	87	14,6	20,6	20,4	17,1	12,5	14,8		100
1891.....	87	15,2	21,4	20	16,4	11,6	7,4	8	100
1896.....	87	15,6	21,8	20,2	16,4	11,2	7	7,8	100
1901.....	87	15,7	22,6	20,2	16,1	10,8	6,6	8	100
1911.....	87	16,4	23,5	20,8	15,9	10,3	6	7,1	100
1946 (1).....	90	18,6	26,6	21,7	14,9	8,5	4,6	5,1	100
1954 (2).....	90	19,1	27,3	19,8	14,7	9,2	5	4,9	100

(1) Non compris les personnes logées en hôtel, pension de famille, ou dans des immeubles spéciaux. Y compris les établissements de la population à part.

(2) Ménages ordinaires seulement.

Ce sont les ménages de deux personnes qui sont actuellement les plus nombreux; ils représentent un peu plus du quart du nombre total des ménages (et un cinquième à peine en 1856); les personnes vivant seules en 1954, dont le nombre dépasse 2 millions et demi, correspondent à 19 % du nombre des ménages, contre 12 % en 1856, où l'on en comptait un peu plus d'un million. Les ménages importants, de sept personnes et plus, sont environ 650.000 en 1954 contre 960.000 il y a cent ans. Les Français forment des cellules de population de plus en plus réduites, à tel point que les deux tiers des ménages sont composés en 1954 d'une, deux ou trois personnes.

2° RÉPARTITION DES LOGEMENTS SUIVANT LA NATURE DES IMMEUBLES

Le nombre de logements est évidemment fonction de la nature des immeubles et l'on a vu que celle-ci variait beaucoup d'une ville à l'autre.

Aussi peut-il être intéressant de classer les logements suivant qu'ils appartiennent à des maisons individuelles ou à des immeubles collectifs. C'est ce qui a été fait en 1954, pour les villes de plus de 50.000 habitants et les résultats sont résumés dans les tableaux 29 A à 29 C.

A Paris, 88 % des logements appartiennent à des immeubles collectifs; la proportion maximum est de 93 % dans le 16^e arrondissement et la proportion minimum de 81 % dans le 5^e arrondissement, par suite de la présence des Facultés et Écoles.

En province, les nombres relatifs sont moins élevés : 76 % des logements se trouvent dans des immeubles collectifs dans les villes de plus de 100.000 habitants et 65 % seulement dans les villes de 50.000 à 100.000 habitants; le minimum se situe à Tourcoing (13 %), puis à Roubaix (20 %) et Amiens (26 %); le maximum est atteint à Saint-Étienne (93 %), puis Lyon (90 %) et Dijon (90 %).

TABLEAUX 29 A et 29 B

1954 : Répartition des logements selon la catégorie des immeubles (1)

Villes de plus de 100.000 habitants

Villes de province de 50.000 à 100.000 habitants

	Nombre total de logements (2) (en milliers)	Nombre de logements sur cent appartenant à des				Nombre total de logements (2) (en milliers)	Nombre de logements sur cent appartenant à des		
		Fermes et maisons indivi- duelles	Im- meubles collectifs et baraque- ments provi- soires à usage d'habita- tion	Autres im- meubles			Fermes et maisons indivi- duelles	Im- meubles collectifs et baraque- ments provi- soires à usage d'habita- tion	Autres im- meubles
Angers.....	32,6	25,4	70,4	4,2	Aix-en-Provence....	17,1	25,9	68,5	5,6
Bordeaux.....	92,2	25,4	67,7	6,9	Amiens.....	30,4	70,9	25,8	3,3
Brest.....	35,1	14,6	82,3	3,1	Avignon.....	20,4	35,1	59,8	5,1
Clermont-Ferrand.	37,3	23,3	71,8	4,9	Besançon.....	22,2	14,2	78,1	7,7
Dijon.....	37,1	20,5	73,3	6,2	Béziers.....	22	20,2	75,8	4
Grenoble.....	38	6,6	89,6	3,8	Bourges.....	17	35,9	61	3,1
Le Havre.....	47,5	21,5	74,3	4,2	Caen.....	19,1	28,3	68	3,7
Le Mans.....	35	49,4	47	3,6	Calais.....	19,6	54,5	43,4	2,1
Lille.....	67,8	26,9	67,2	5,9	Cannes.....	20,6	13,7	82,5	3,8
Limoges.....	36,9	19,2	76,6	4,2	La Rochelle.....	17,2	46,9	47,8	5,3
Lyon.....	167,1	3,7	90,7	5,6	Metz.....	24,3	7,9	86,3	5,8
Marseille.....	220,2	15,4	78,3	6,3	Montpellier.....	31,5	17,3	78,3	4,4
Nancy.....	41	10,3	80,1	9,6	Mulhouse.....	34,3	10,8	86,2	3
Nantes.....	69,9	26,6	69,2	4,2	Nîmes.....	28,7	23,4	73,1	3,5
Nicé.....	93,2	9,1	88	2,9	Orléans.....	24,6	23,9	72	4,1
Reims.....	38,5	26,9	66,5	6,6	Perpignan.....	23,7	23,7	71,6	4,7
Rennes.....	37,8	24,6	70,9	4,5	Poitiers.....	15	36	59,4	4,6
Roubaix.....	38,5	74,7	20,2	5,1	Saint-Quentin.....	17,7	63,7	30,7	5,6
Rouen.....	39,4	24,9	68,5	6,6	Tourcoing.....	27,3	83	13	4
Saint-Étienne.....	68,3	4,2	93,1	2,7	Tours.....	29	26,3	66,9	6,8
Strasbourg.....	62,2	6,7	89,3	4	Troyes.....	20,2	19,8	73,3	6,9
Toulon.....	45,7	16,8	77,3	5,9	Versailles.....	24,2	12,5	77,9	9,6
Toulouse.....	87,3	24,1	70,6	5,3	Villeurbanne.....	28,5	13,6	82,7	3,7
Ensemble des villes de plus de 100.000 ha- bitants.....	1.468,6	18,7	76,1	5,2	Ensemble des villes de province de 50.000 à 100.000 habitants.....	534,6	30,1	65,1	4,8

(1) D'après les bordereaux de maison ; il s'agit des immeubles de toutes catégories ayant au moins un logement d'habitation.

(2) On a supposé que les logements appartenant à des immeubles de catégorie non déclarée se répartissaient comme l'ensemble des autres logements.

TABLEAU 29 c

1954 : Répartition des logements selon la catégorie des immeubles (1)

Paris par arrondissement

	Nombre total de logements (2) (milliers)	Nombre de logements sur cent appartenant aux immeubles suivants (1) :				
		Fermes, bâtiments agricoles	Maisons individuelles	Immeubles collectifs	Baraquements provisoires	Autres immeubles
1 ^{er} arrondissement.....	18	-	0,1	84,4	-	15,5
2 ^e arrondissement.....	21,2	-	-	82,7	-	17,3
3 ^e arrondissement.....	29,7	-	-	87,6	-	12,4
4 ^e arrondissement.....	29,2	-	0,1	83,8	-	16,1
5 ^e arrondissement.....	46,9	-	0,1	81,5	-	18,4
6 ^e arrondissement.....	36,3	-	0,1	87,2	-	12,7
7 ^e arrondissement.....	40,2	-	0,3	91,4	-	8,3
8 ^e arrondissement.....	31,6	-	0,2	89,3	-	10,5
9 ^e arrondissement.....	45,9	-	0,1	87,3	-	12,6
10 ^e arrondissement.....	56,7	-	0,2	89,8	-	10
11 ^e arrondissement.....	90,6	-	0,2	87,2	-	12,6
12 ^e arrondissement.....	65,1	-	0,7	88,8	-	10,5
13 ^e arrondissement.....	64,8	-	1,3	87,2	-	11,5
14 ^e arrondissement.....	72,7	-	0,9	87,6	-	11,5
15 ^e arrondissement.....	104,4	-	0,5	87,9	-	11,6
16 ^e arrondissement.....	77	ε	2	93,3	-	4,7
17 ^e arrondissement.....	100,6	-	0,5	89	-	10,5
18 ^e arrondissement.....	119,2	-	0,4	87,6	-	12
19 ^e arrondissement.....	63,9	-	1,4	85	-	13,6
20 ^e arrondissement.....	84	ε	1,7	86,3	0,1	11,9
ENSEMBLE PARIS.....	1.198	ε	0,7	87,7	-	11,6

(1) D'après les bordereaux de maison ; il s'agit des immeubles de toutes catégories ayant au moins un logement d'habitation.

(2) On a supposé que les logements appartenant à des immeubles de catégorie non déclarée se répartissaient comme l'ensemble des autres logements.

II. IMPORTANCE DES LOGEMENTS FRANÇAIS

Après avoir apprécié l'évolution de la composition des ménages, il est intéressant de voir comment la grandeur des logements mis à la disposition de ces ménages a suivi cette évolution ;

deux éléments d'information permettent de répondre — de façon assez succincte malheureusement — à cette question.

En premier lieu, les recensements depuis 1901

indiquent le nombre de pièces d'habitation (1) existant dans les logements recensés; une comparaison est donc possible à cet égard.

Ensuite, l'enquête sur la propriété bâtie de 1941-1942 fournit une évaluation des surfaces moyennes des logements dans quelques agglomérations. On examinera quels enseignements on peut tirer de ces deux sources. Puis, dans une troisième section, sera étudiée la répartition des logements d'après le nombre de leurs pièces d'habitation.

A. Évolution du nombre de pièces d'habitation en France et du nombre moyen de pièces par logement

C'est au début du siècle qu'on s'est préoccupé, pour la première fois, de déterminer le nombre de pièces destinées à l'habitation; auparavant une enquête avait été faite à Paris (en 1891 et 1896), mais aucune ville n'avait suivi l'exemple de la capitale.

On a dressé, dans les recensements successifs, des tableaux à double entrée donnant la répartition des ménages (c'est-à-dire, par définition, des logements occupés), d'après le nombre des personnes qui les composent et le nombre de pièces du logement.

Ces tableaux, qui ont servi dans le chapitre précédent à apprécier la composition des ménages, vont permettre de calculer le nombre total de pièces d'habitation et le nombre total de personnes qui y sont logées; des comparaisons pourront donc être faites sur le nombre total des pièces et la répartition des logements suivant le nombre de leurs pièces; dans un autre chapitre, seront rapprochés le nombre de pièces et de personnes logées, ce qui permettra de caractériser l'occupation des logements à différentes époques.

Ces comparaisons sont d'ailleurs rendues très difficiles par les nombreux changements survenus dans les définitions adoptées pour les recensements et dans les modalités choisies pour leur dépouillement.

1^o DIFFÉRENTES DÉFINITIONS DE LA PIÈCE D'HABITATION

Cette définition a varié notablement en cin-

quante ans. Elle figure, pour la première fois, dans les instructions du recensement de 1901 : la consigne était de compter comme pièce toute partie du logement destinée à l'habitation et assez grande pour y placer un lit d'adulte (2). En 1911 et 1926, les instructions ont été un peu plus restrictives : la pièce devait être séparée des autres par des cloisons allant jusqu'au plafond; mais étaient considérées comme pièces l'antichambre, la cuisine, la salle à manger, les cabinets de toilette assez grands pour recevoir un lit, les chambres de domestiques, même séparées du logement (3).

En 1946, on a défini comme « pièce principale », tout compartiment d'une maison, séparé des autres par des cloisons allant jusqu'au plafond et destiné à être régulièrement utilisé pour y dormir, y demeurer, ou y prendre ses repas (salon, salle à manger ou salle commune sans appareil de cuisine, chambre à coucher, etc.), à l'exclusion des pièces destinées à un usage particulier (cuisines, alcôves, couloirs, entrées, penderies, lingerie, salles de bain, buanderies, etc.).

La cuisine qui comptait jusqu'alors comme une pièce d'habitation, si elle était suffisamment grande pour qu'on pût y loger un lit, n'entre plus en ligne de compte en 1946, sauf dans le cas où elle contient effectivement un ou plusieurs lits, en plus des appareils de cuisine.

Ce changement de définition est extrêmement gênant pour le rapprochement des statistiques. On a recensé un moins grand nombre de pièces d'habitation en 1946 qu'aux dénombrements antérieurs, sans pour cela que ce nombre ait diminué dans la réalité; mais il est difficile d'apporter une correction aux chiffres de 1946 pour les rendre comparables aux précédents.

On possède bien une indication sur la grandeur des cuisines en 1946; en effet, on a distingué les « cuisines familiales », c'est-à-dire celles où la famille prend habituellement ses repas, des « petites cuisines ». Le tableau 30 A donne les résultats enregistrés pour la France entière, par catégorie de communes.

Il apparaît ainsi que la majorité des cuisines familiales se trouve à la campagne; il est probable qu'elles servent également de pièces d'habitation dans de nombreux cas. S'il en est ainsi, elles ont été comp-

(1) Les pièces servant exclusivement à un usage professionnel ou commercial n'ont pas été comptées comme pièces d'habitation.

(2) Résultats statistiques du recensement de 1901, tome V, p. 37.

(3) Statistique des familles et des habitations en 1911, p. 36.

TABLEAU 30 A

Répartition des logements en 1946 suivant la nature de la cuisine

France entière par catégorie de communes

Catégories de communes	Nombre de logements (en milliers) ayant :				Total
	Une cuisine familiale	Une petite cuisine	Pas de cuisine	Nature non déclarée	
Moins de 2.000 habitants.....	4.492,6	771,1	122,7	266	5.652,4
2.000 à 50.000 habitants.....	2.307	1.286,1	248,2	140,2	3.981,5
50.000 à 100.000 habitants.....	300,3	335,4	63,1	24,2	723,0
Plus de 100.000 habitants, sauf Paris.....	641,2	492,1	121	30,2	1.284,5
Paris.....	151	719,8	141,9	17,6	1.030,3
Ensemble des villes de plus de 50.000 habitants.....	1.092,5	1.547,3	326	72,0	3.037,8
FRANCE ENTIÈRE.....	7.892,1	3.604,5	696,9	478,2	12.671,7

Catégories de communes	Nombre de logements, sur cent ayant :				Total
	Une cuisine familiale	Une petite cuisine	Pas de cuisine	Nature non déclarée	
Moins de 2.000 habitants.....	79,5	13,6	2,2	4,7	100
2.000 à 50.000 habitants.....	58,0	32,3	6,2	3,5	100
50.000 à 100.000 habitants.....	41,5	46,4	8,7	3,4	100
Plus de 100.000 habitants, sauf Paris.....	49,9	38,3	9,4	2,4	100
Paris.....	14,7	69,9	13,8	1,6	100
Ensemble des villes de plus de 50.000 habitants.....	36,0	50,9	10,7	2,4	100
FRANCE ENTIÈRE.....	62,3	28,4	5,5	3,8	100

tées comme pièces dans le recensement de 1946 comme dans les précédents.

Dans les grandes villes, les cuisines sont, en général, de dimensions réduites : les cuisines familiales, à Paris, n'existent que dans 15 logements sur 100. Ces cuisines, d'après les définitions des recensements jusqu'à 1926 inclus, ont dû être comptées comme pièces : si les familles peuvent y prendre leurs repas, c'est qu'elles sont assez grandes pour contenir un lit. Il reste à savoir combien d'entre elles servaient effectivement de chambre à coucher en 1946 et ont donc été comptées comme pièces dans les chiffres de 1946. Aucune indication ne permet de répondre à cette question dans le recensement, sauf dans le cas où la partie « cuisine » de la salle commune se trouve en renforcement ou en alcôve; dans ce dernier cas, on a considéré que la salle commune formait une pièce d'habitation, plus une petite cuisine.

Pour remédier à ce manque de comparabilité des statistiques en matière de pièces d'habitation, on a indiqué, en 1946, dans le tableau rétrospectif du

nombre de pièces en France à différentes époques, les chiffres avec et sans cuisines familiales (4).

En 1954, la définition de la cuisine en tant que pièce d'habitation a encore été quelque peu modifiée : elle est comptée comme pièce s'il s'agit d'une grande cuisine servant de salle commune. On a distingué :

1° Les grandes cuisines servant de salle commune;

2° Les grandes cuisines ne servant pas de salle commune;

3° Les cuisines de moins de 7 mètres carrés;

4° Les logements ne comportant pas de cuisine.

L'ambiguïté cesse donc; pour obtenir des chiffres comparables à ceux de 1926, il suffit de retenir les logements comportant des cuisines des deux pre-

(4) Voir recensement de 1946, volume VI, habitations, 2^e partie, ménages et logements; introduction, p. xxviii : « la pièce cuisine-salle à manger-chambre à coucher, si fréquente dans les campagnes, a été la plupart du temps dénommée : cuisine familiale ».

mières catégories; mais la comparaison avec 1946 est pratiquement impossible, car, par salle commune, il faut entendre celle où la famille prend ses repas et non celle où couchent une ou plusieurs

personnes, définition qui avait été retenue en 1946.

Dans le tableau 30 B sont données les nombres de cuisines recensées en 1954, suivant leurs dimensions et leur usage, par catégories de communes.

TABLEAU 30 B

Répartition des logements en 1954 (1) suivant la nature de la cuisine

France entière par catégorie de communes

Catégories de communes	Nombre de logements (en milliers) ayant						Ensemble
	une cuisine de 7 m ² ou plus			une cuisine de moins de 7 m ²	pas de cuisine	non déclaré	
	servant de salle commune	ne servant pas de salle commune	Ensemble				
Communes rurales.....	3.504,4	1.346,1	4.850,5	468,1	24,9	212,0	5.555,5
Communes urbaines de 2.000 à 50.000 habitants.....	1.596,1	1.306,5	2.902,6	999,5	56,2	388,7	4.347
Villes de 50.000 à 100.000 habitants...	190,7	230,3	421	315,4	22,7	129,5	888,7
Villes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris.....	399,1	432,8	831,9	379,1	26,2	193,7	1.430,8
Paris.....	67,5	174,8	242,3	558,1	86	293,1	1.179,5
Ensemble des villes de plus de 50.000 habitants.....	657,3	837,9	1.495,2	1.252,6	134,9	616,3	3.499,0
FRANCE ENTIÈRE.....	5.757,8	3.490,5	9.248,3	2.720,2	216	1.217	13.401,5

Catégories de communes	Nombre de logements sur cent ayant						Ensemble
	une cuisine de 7 m ² ou plus			une cuisine de moins de 7 m ²	pas de cuisine	non déclaré	
	servant de salle commune	ne servant pas de salle commune	Ensemble				
Communes rurales.....	63,1	24,2	87,3	8,4	0,5	3,8	100
Communes urbaines de 2.000 à 50.000 habitants.....	36,7	30,1	66,8	23,0	1,3	8,9	100
Villes de 50.000 à 100.000 habitants...	21,5	25,9	47,4	35,5	2,5	14,6	100
Villes de plus de 100.000 habitants, sauf Paris.....	27,9	30,3	58,2	26,5	1,8	13,5	100
Paris.....	5,7	14,8	20,5	47,3	7,3	24,9	100
Ensemble des villes de plus de 50.000 habitants.....	18,8	23,9	42,7	35,8	3,9	17,6	100
FRANCE ENTIÈRE.....	43	26	69	20,3	1,6	9,1	100

(1) Résultats du sondage au 1/20.

En comparant ce tableau avec le tableau 30 A relatif aux cuisines recensées en 1946, on s'aperçoit que le nombre de logements français possédant une cuisine, pour 100 logements dénombrés, est sensiblement le même en 1946 et 1954 : 90,7 % en 1946 et 89,3 % en 1954 pour l'ensemble du pays; à Paris et dans les grandes villes, les nombres proportionnels sont moins élevés en 1954 qu'en 1946. Il se peut qu'il n'y ait qu'une irrégularité statis-

tique, car le nombre des logements pour lesquels aucune indication n'a été donnée sur la cuisine est lui-même plus élevé en 1954 qu'en 1946; il se peut également qu'en 1954, un plus grand nombre de chambres de domestiques aient été louées à des particuliers et constituent ainsi des « logements sans cuisine ».

Les nombres donnés par le recensement de 1954 ne peuvent donc être comparés directement à ceux

des recensements antérieurs. On a indiqué, en 1954, les résultats bruts et ceux obtenus en réincorporant aux précédents les grandes cuisines ne servant pas de salle commune.

Il semble que le rapprochement le plus logique porte alors sur les résultats des recensements de 1901 à 1926, sur les chiffres de 1946 augmentés des cuisines familiales et sur ceux de 1954 augmentés des grandes cuisines servant ou non de salle commune.

Cette méthode présente l'inconvénient de majorer trop fortement les nombres de pièces d'habitation recensées en 1954; mais l'écart est moins grand que celui qui résulterait d'une comparaison des résultats bruts des recensements.

Enfin, une dernière correction a dû être opérée au recensement de 1946 : on avait dénombré 344.400 logements de « zéro pièce » (dont 325.200 dans les communes rurales) (5). Il s'agit sans doute de logements d'une seule pièce qui a été baptisée « cuisine » et n'a pas été comptée comme pièce d'habitation; dans les tableaux qui suivent, de tels logements ont été considérés comme comportant une pièce et les chiffres du recensement ont été modifiés en conséquence.

2° CHANGEMENTS DANS LES MODES DE DÉPOUILLEMENT DES RECENSEMENTS

Si les définitions des objets recensés ont changé au cours du temps, il en est de même des modalités de dépouillement des recensements.

De nouvelles difficultés surgissent de ce fait lorsqu'il s'agit de comparer leurs résultats : en premier lieu, le territoire français a été modifié en 1919; d'autre part, le champ sur lequel ont porté les dépouillements a varié avec les dénombrements; il faut aussi penser que les communes, qui ont été classées chaque fois d'après l'importance de leur population, ont changé de catégorie en un demi-siècle; enfin, les catégories de communes ne sont pas non plus immuables (en 1946, on a remplacé les communes de moins de 2.000 habitants par les communes rurales, c'est-à-dire, comme il a été vu, par les communes ayant moins de 2.000 habitants agglomérés au chef-lieu).

Pour essayer d'obvier à ces difficultés, ont été réunis dans ce chapitre, les rares fois qu'il a été possible, les villes dont la population atteignait 50.000 habitants, non pas à chacun des recensements en cause, mais en 1954; malheureusement, les renseignements manquent avant 1926 pour les grandes villes recouvertes en 1919, ce qui limite le champ des comparaisons.

(5) Dans l'enquête sur le logement à Paris de 1896, il avait été dénombré 766 logements de « zéro pièce ».

Il y a lieu de remarquer également que les « logements » dénombrés à chaque recensement ne correspondent pas toujours aux mêmes catégories d'immeubles : de 1901 à 1926 inclus, il n'a été tenu compte que des logements recensés dans les immeubles « ordinaires » (6); en 1946, on a tenu compte également des personnes logées « ordinairement » dans certaines immeubles spéciaux, telles que le personnel fixe des établissements d'enseignement ou d'assistance, les gardiens, concierges, etc.; les ménages considérés en 1946 correspondent ainsi à la population municipale légale, à l'exception des personnes logées en hôtel.

En 1954, on a recensé la population à son domicile habituel (les hôtes de passage sont ainsi comptés à leur commune de résidence habituelle, alors qu'antérieurement, ils étaient comptés dans la commune où ils se trouvaient au moment du recensement); les ménages recensés correspondent alors à la population légale de la commune, mais les logements sont uniquement des *résidences principales* (7); de plus, la modification introduite dans la définition de la population à part (qui ne comprend plus les membres des communautés religieuses et les personnes retirées dans les hospices de vieillards, comptés en 1954 dans la population municipale) apporte une légère distorsion dans la comparaison des statistiques.

Quant au domaine sur lequel a porté le dépouillement des feuilles de ménage, il a pratiquement varié avec chaque recensement; les résultats pour la France entière n'apparaissent qu'en 1901, 1946 et 1954; en 1911, on s'est borné aux villes de plus de 100.000 habitants, en 1926, aux villes de plus de 20.000 habitants et en 1954, on ne dispose actuellement que des données du sondage pour les villes de plus de 50.000 habitants.

Des calculs et des ajustements fort longs ont été nécessaires pour rendre les résultats comparables et pour compléter les tableaux lorsqu'il était possible par l'indication du nombre total des personnes logées et du nombre total de pièces dans l'ensemble des logements, qu'il a fallu calculer dans le plupart des cas d'après les tableaux indiquant le nombre de logements contenant 1, 2, 3, 4... 20 pièces et 1, 2, 3, 4... 20 personnes.

3° ÉTUDE DES RÉSULTATS

a. D'après les recensements

Le nombre de pièces d'habitation dans les logements français figure dans les sept tableaux 31 A

(6) Voir p. 1005.

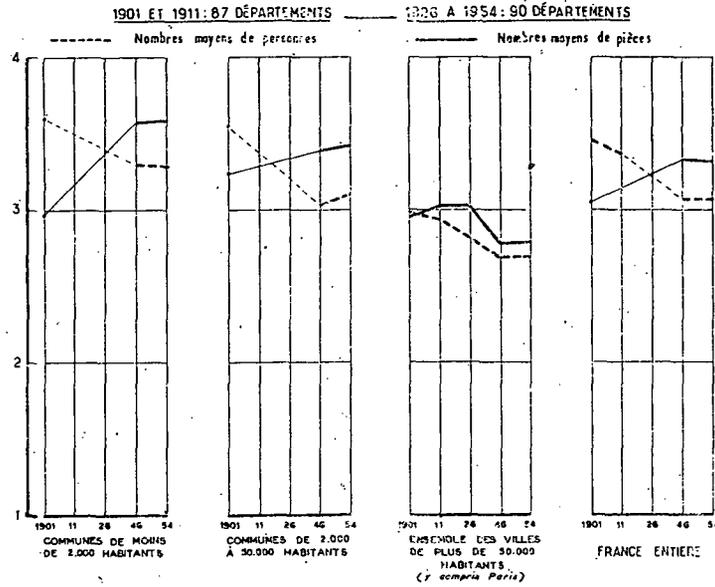
(7) Les résidences secondaires sont les « logements occupés seulement une partie de l'année par des personnes ayant plusieurs résidences ».

à 31 c. Ces tableaux comportent également le nombre de personnes logées, et les nombres moyens de personnes par logement et par pièce, dont l'étude

fera l'objet du chapitre suivant. Ils sont schématisés dans les graphiques 10 a à 10 e.

GRAPHIQUE 10 A

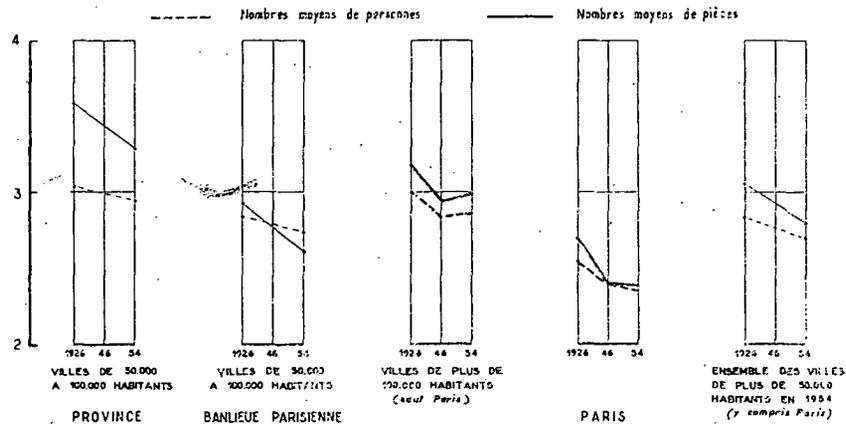
1901-1954. Évolution des nombres moyens de personnes et de pièces (1) par logement, en France, par catégorie de communes à chaque recensement



(1) Les cuisines familiales ont été comptées comme pièces en 1946, de même que les cuisines de 7 m² et plus en 1954, quelle que soit leur destination.

GRAPHIQUE 10 B

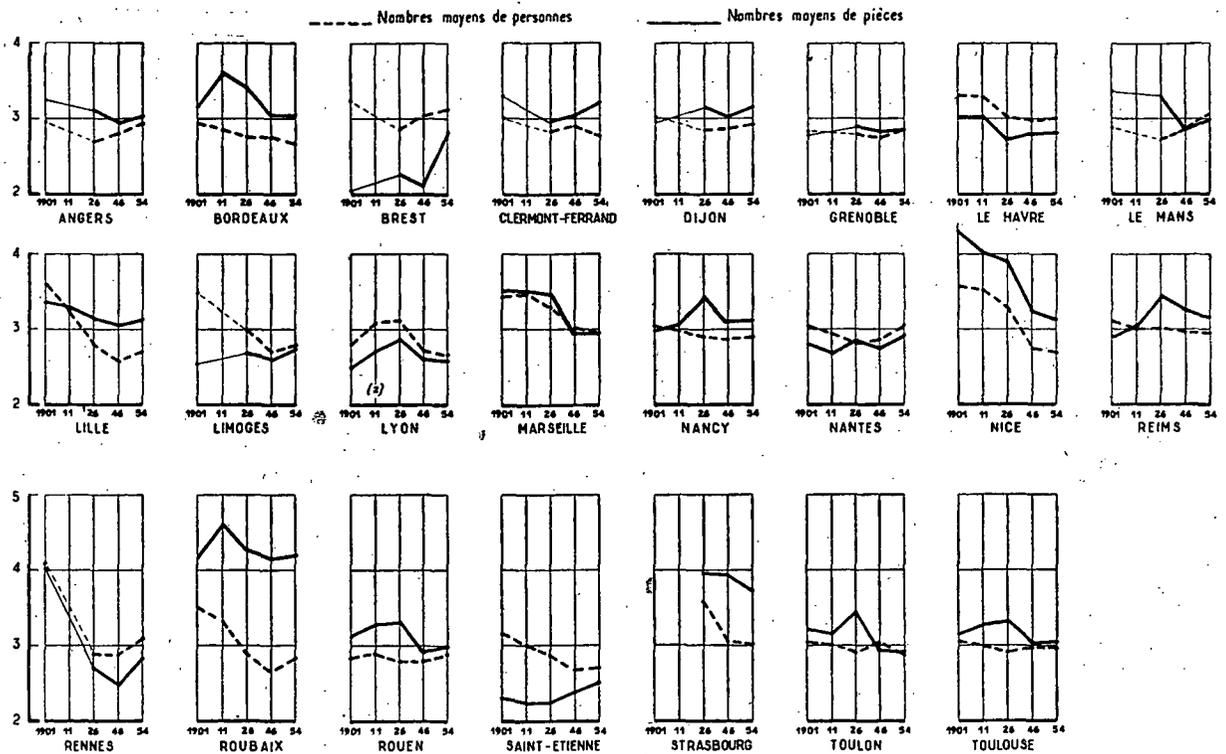
1926-1954. Évolution des nombres moyens de personnes et de pièces (1) par logement, dans les villes de plus de 50.000 habitants en 1954



(1) Les cuisines familiales ont été comptées comme pièces en 1946, de même que les cuisines de 7 m² et plus en 1954 quelle que soit leur destination.

GRAPHIQUE 10 c

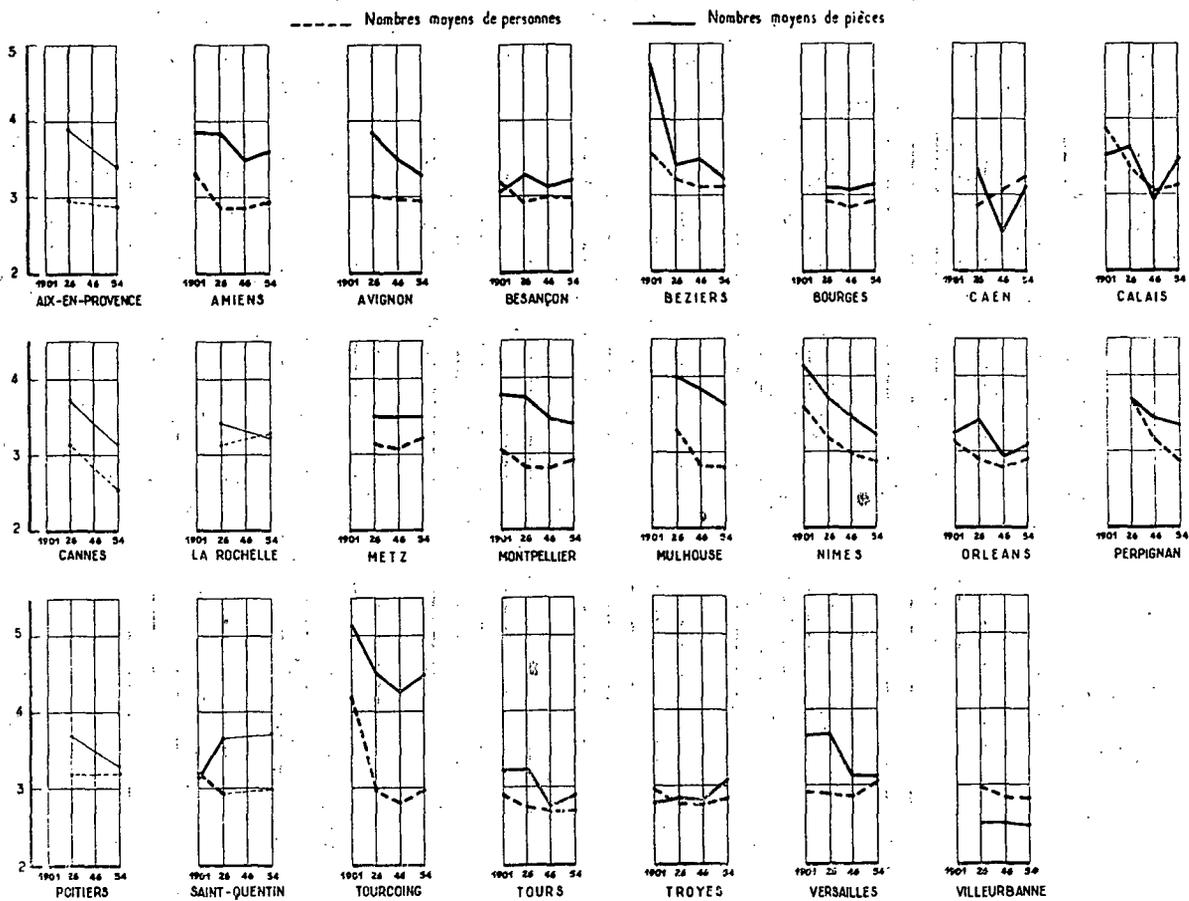
1901-1954. Évolution des nombres moyens de personnes ou de pièces (1) par logement dans les villes de plus de 100.000 habitants en 1954



(1) - Les cuisines familiales ont été comptées comme pièces en 1946, de même que les cuisines de 7m² et plus en 1954, quelle que soit leur destination
 (2) - En 1911, y compris Villeurbanne.

GRAPHIQUE 10 D

Évolution des nombres moyens de personnes et de pièces (1) par logement dans les villes de 50.000 à 100.000 habitants en 1954 (Province)



(1) - Les cuisines familiales ont été comptées comme pièces en 1946, de même que les cuisines de 7 m² et plus en 1954, quelle que soit leur destination.