

SOCIÉTÉ DES NATIONS

ORGANISATION D'HYGIÈNE

LA QUESTION
DE L'HABITATION URBAINE

EN

FRANCE

PAR

ÉTIENNE DENNERY

Professeur à l'Ecole libre des Sciences politiques (Paris).

GENÈVE 1935

SOCIÉTÉ DES NATIONS
PUBLICATIONS DE LA SECTION D'HYGIÈNE

Rapports Épidémiologiques Annuels

Les renseignements épidémiologiques qui sont transmis couramment ne présentent pas toujours un caractère définitif, et les statistiques sont révisées à la fin de chaque année par les administrations sanitaires nationales. Ces tableaux révisés sont publiés dans les rapports annuels à titre de renseignements définitifs. Ceux de 1923 et 1924 contiennent les statistiques relatives aux pays seulement ; les rapports pour les années suivantes contiennent aussi les statistiques pour certaines grandes villes.

Dernier numéro paru :

N° 18. Statistiques corrigées des maladies à déclaration obligatoire pour l'année 1933, publiées par la Section d'hygiène.

(Sér. P. S.d.N. 1935.III.1).

108 pages.

Prix : Fr. suisses 5.—

Rapport Épidémiologique

Le Service de renseignements épidémiologiques et de statistiques d'hygiène publique de la Section d'hygiène au Secrétariat de la Société des Nations reçoit, d'un grand nombre de pays, des rapports périodiques officiels sur les maladies dont la déclaration est obligatoire. En vue de leur échange, ces renseignements, nécessaires aux épidémiologues des différents pays, sont groupés au fur et à mesure de leur réception, publiés et analysés dans le *Rapport Épidémiologique*.

Dans un but d'économie, le *Rapport Épidémiologique*, publié jadis mensuellement, ne paraît maintenant que tous les trois mois. Cette modification est rendue techniquement possible du fait que les maladies épidémiques dont l'apparition ou le développement est susceptible de nécessiter promptement l'adoption de mesures quaranténaires ou administratives sont traitées en détail dans les *Relevés Épidémiologiques Hebdomadaires* adressés aux administrations sanitaires.

Abonnement annuel (4 numéros) Fr. suisses 10.— franco de port
Le numéro » » 2.50

Relevé Épidémiologique Hebdomadaire

Ce relevé, qui paraît tous les jeudis soir et comporte une douzaine de pages, contient les renseignements télégraphiques reçus pendant la semaine concernant la peste, le choléra, la fièvre jaune, la variole, le typhus exanthématique et toutes autres maladies épidémiques dont la propagation constitue temporairement une menace d'un caractère international. Les renseignements sont commentés et, lorsqu'il y a lieu, accompagnés de graphiques et de cartes. Le *Relevé Hebdomadaire* reproduit le communiqué hebdomadaire officiel de l'Office international d'Hygiène publique de Paris — y compris les notifications faites en vertu de la Convention sanitaire internationale de 1926.

Abonnement annuel (52 numéros) Fr. suisses 25.— franco de port
Le numéro » » 0.50

Pour renseignements complémentaires, s'adresser au

SERVICE DES PUBLICATIONS
SOCIÉTÉ DES NATIONS
GENÈVE

LN. III. 1. (9)

N^o officiel : **C.H. 1165.**

Genève, le 15 novembre 1935.

SOCIÉTÉ DES NATIONS

ORGANISATION D'HYGIÈNE

LA QUESTION
DE L'HABITATION URBAINE

EN

FRANCE

PAR

ÉTIENNE DENNERY

Professeur à l'École libre des Sciences politiques (Paris).

Série de Publications de la Société des Nations

III. HYGIÈNE

1935. III. 3.

4904270

1935
C.H. 1168

12 novembre 1935

SOCIÉTÉ DES NATIONS

ORGANISATION D'ÉTUDES

LA QUESTION

DE L'ARBITRAGE URBAIN



LIBRARY

1935

1935

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION	7
Première Partie.	
LA LÉGISLATION FRANÇAISE ET LA QUESTION DE L'HABITATION	
CHAPITRE I. — LA LÉGISLATION FRANÇAISE ET LES ORGANISMES D'EXÉCUTION EN MATIÈRE D'HABITATIONS A BON MARCHÉ	13
<i>Section 1. — Rôle de l'État :</i>	
Intervention de l'État au lendemain de la guerre.	13
a) Rôle de direction	14
b) Rôle de réglementation : Définition de l'habitation à bon marché. Définition de l'immeuble à loyer moyen. Définition de l'habitation à bon marché « améliorée »	14
c) Rôle de soutien financier : Prêts à taux réduits. Participa- tion au service des emprunts. Subventions. Exonérations fiscales	18
d) Rôle de contrôle : Représentation de l'État dans les offices d'habitation et dans les comités de patronage	20
<i>Section 2. — Rôle des collectivités publiques et des organismes muni- cipaux et départementaux.</i>	
a) Rôle de la commune et du département : Concours financier direct aux organismes constructeurs. Mise à la disposition des organismes constructeurs du crédit des collectivités publiques. Financement d'organismes constructeurs de maisons à loyers moyens. Droit particulier d'emprunt des collectivités publiques en matière d'habitations à bon marché	21
b) Rôle propre à la commune : Droit de construire des habita- tions à bon marché. Assistance aux organismes de cons- truction	23
c) Les offices communaux et départementaux : Création et constitution des offices. Ressources des offices. Rôle des offices. Rôle de construction. Rôle de gestion	24
<i>Section 3. — Rôle de l'initiative privée</i>	
a) Sociétés anonymes d'habitations à bon marché : Rôle. Constitution. Ressources. Immunités fiscales. Fondations.	28
b) Sociétés coopératives	29

	Pages
c) Sociétés de crédit immobilier. Autres organisations consentant des prêts hypothécaires pour la construction ou l'achat d'habitations à bon marché	30
<i>Section 4. — Le programme de la loi Loucheur</i>	33
CHAPITRE II. — LÉGISLATION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN	34
<i>Section 1. — Les plans d'aménagement :</i>	
a) Plans d'aménagement des villes. Projets d'aménagement des villes. Commissions d'aménagement des villes	34
b) La question des lotissements : Contrôle sur la création des lotissements. Lotissements défectueux. Aménagement des lotissements défectueux. Lotissements-jardins	36
c) Plans d'aménagement régionaux	38
<i>Section 2. — Opérations nécessaires à l'aménagement des villes et des régions</i>	
a) Expropriation : L'expropriation avant 1935. Insuffisance de cette législation. Décret-loi du 8 août 1935	39
b) Remembrement	44
c) « Zoning », « Zoning » et plans communaux. Établissements insalubres. « Zoning » et plans régionaux	45
CHAPITRE III. — LÉGISLATION ET RÉGLEMENTATION SANITAIRES	47
<i>Section 1. — Réglementation sanitaire</i>	
Densité d'habitation maximum. Superficie minimum et hauteur des pièces d'habitation. Aération. Hauteur des maisons et largeur des rues. Cours et courettes. Alimentation en eau. Évacuation des eaux	47
<i>Section 2. — Application des règlements municipaux :</i>	
a) Permis de construire	52
b) Interdiction d'habitation	52
c) Expropriation pour cause d'insalubrité	53
<i>Section 3. — Inspection et contrôle des logements</i>	
Bureaux municipaux d'hygiène. Casiers sanitaires	55

Deuxième Partie.

LA QUESTION DE L'HABITATION DANS LA RÉGION PARISIENNE.

CHAPITRE I. — LE PROBLÈME PARISIEN DU LOGEMENT :

<i>Section 1. — La crise du logement à Paris</i>	
a) Mouvement de la population parisienne : Accroissement de la population dans la région parisienne. Rôle de l'immigration dans l'accroissement de la population parisienne. Refoulement de la population vers la périphérie. Exemple de la Ville de Paris. Exemple du Département de la Seine. Points de saturation de population	59

	Pages
b) Mouvement de la construction parisienne. Exemple de la Ville de Paris. Exemple de la banlieue parisienne	64
c) Comparaison entre le nombre des ménages et le nombre des logements	65
d) Les logements insuffisants. Catégories de logements insuffisants à Paris. Les mal logés dans la banlieue parisienne. Hôtels meublés et garnis	67
e) Les besoins en logements : Méthode de calcul. Évaluation des besoins en logements. Insuffisance de la méthode d'évaluation	71
<i>Section 2. — Mortalité et logement à Paris</i>	<i>73</i>
a) Taux de la mortalité à Paris	74
b) Mortalité par tuberculose pulmonaire. Comparaison de la répartition du taux de mortalité tuberculeuse et du nombre des mal logés par arrondissement. Répartition du taux de mortalité tuberculeuse par quartiers. Ilots tuberculeux. Déclin du taux de mortalité tuberculeuse dans les îlots et dans la ville en général	74
c) Mortalité par cancer	79
 CHAPITRE II. — L'AMÉNAGEMENT DE LA RÉGION PARISIENNE :	
<i>Section 1. — Législation particulière et projets d'aménagement :</i>	
a) Législation particulière à la région parisienne. Plans d'aménagement régional. Limites de la région parisienne. Comité supérieur d'aménagement. « Zoning » et espaces libres. Décret-loi du 25 juillet 1935. Procédure de remembrement.	80
b) Programme actuel d'aménagement. Classification des communes et « zoning ». Protection des espaces libres. Voies de communication	84
<i>Section 2. — État actuel de l'aménagement de la région parisienne.</i>	<i>87</i>
a) Départementalisation des services publics. Exemple du service des eaux. Exemple de l'assainissement de la Seine. Exemple du service des ordures ménagères	87
b) Développement des voies de communication	88
c) Aménagement des espaces libres et politique foncière. Les fortifications et leur zone. Les fortifications de première ligne et le programme des 20.000 logements. Les forts de deuxième ligne. Zones des fortifications. Les cités satellites. Projet de La Courneuve. Projet de cités-jardins de la Belle-Épine. Créations de l'Office public d'habitations du Département de la Seine	89
 CHAPITRE III. — PROGRAMMES ET RÉALISATIONS	
a) Programmes antérieurs au vote de la loi Loucheur. Programmes concernant Paris. Programmes concernant la banlieue	98
b) Programme et application de la loi Loucheur : Programme. Réalisations à Paris. Réalisations en banlieue. Résultats globaux. Dépense	99
c) Programme spécial des 20.000 logements : But. Méthode. Réalisations	102

	Pages
d) Portée des réalisations : Comparaison du nombre des logements construits et des besoins en logements. L'initiative privée. Situation de la location	103
CHAPITRE IV. — COÛT, FINANCEMENT ET RENDEMENT DES DIVERS PROGRAMMES DE CONSTRUCTION	
	105
<i>Section 1. — Coût de la construction</i>	105
a) Main-d'œuvre : Taux des salaires. Prix élémentaires. Part de la main-d'œuvre dans le coût de la construction. Proportion donnée par la Société centrale des architectes.	105
b) Matériaux : Variation du coût de la construction. Prix au m ³ de construction. Décomposition d'un immeuble par catégories d'ouvrage	107
c) Frais accessoires : Honoraires d'architectes, frais généraux, intérêts intercalaires. Taux d'intérêt	109
<i>Section 2 :</i>	
a) Financement.	110
b) Gérance : Loyers	112
<i>Section 3. — Programme des « 20.000 logements » :</i>	
a) Logements réservés au relogement des expropriés de la Ville de Paris	113
b) Logements mis en location libre : Chauffage. Eau. Électricité. Gaz	113
CHAPITRE V. — GROUPES D'HABITATIONS ET CITÉS-JARDINS	
	114
<i>Section 1. — Conceptions générales</i>	120
a) Habitations individuelles et habitations collectives. Constructions en hauteur	120
b) Aération et espaces libres	126
c) Service social. Taux de la mortalité de la population des cités-jardins	128
<i>Section 2. — Habitations : Principes de construction et d'aménagement.</i>	130
a) Matériaux utilisés	134
b) Standardisation des méthodes de construction. Mesures contre la propagation du bruit.	134
c) Services généraux. Chauffage. Douches. Éviers	140
CONCLUSION	143
<i>Index bibliographique</i>	145
<i>Index des pièces annexes et documents</i>	150

ÉTUDE SUR LA QUESTION DE L'HABITATION URBAINE EN FRANCE

INTRODUCTION.

Le développement d'une politique d'ensemble de l'habitation a été plus tardif en France que dans certains autres pays de l'Europe occidentale, comme le Royaume-Uni, l'Allemagne ou les Pays-Bas.

Il y a de nombreuses raisons à ce retard. Le travailleur français est certainement moins préoccupé que son voisin anglais ou allemand du confort de son logement ; des motifs d'ordre géographique contribuent peut-être à expliquer cette diversité de besoins : la France est en partie un pays méridional, où la vie extérieure tient déjà une grande place. Dans le budget d'un ouvrier français, la part des dépenses consacrée au logement semble à première vue sensiblement moindre que dans celui de l'ouvrier allemand ou anglo-saxon. L'électeur français est beaucoup moins reconnaissant à ses représentants au Parlement, lorsqu'ils lui offrent par leur vote des possibilités nouvelles de logement, que s'ils lui font espérer des pensions ou retraites, même très modiques, ou simplement une baisse prononcée du prix des denrées courantes.

La composition de la société française semble aussi expliquer certaines des difficultés auxquelles on s'est heurté plus d'une fois en tentant de réaliser de grands projets d'urbanisme. Le morcellement très accentué de la propriété (dans les campagnes d'abord, mais aussi, quoique à un moindre degré, dans les villes) a souvent entravé l'aménagement des cités : les procédures d'expropriation ou de remembrement étaient particulièrement coûteuses et compliquées ; en outre, l'existence d'une classe importante de petits propriétaires a suscité une psychologie particulière, qui a retardé le vote d'une législation adaptée aux grandes opérations d'urbanisme.

Du point de vue économique, la concentration du capital est moins développée en France qu'elle ne l'est, par exemple, au Royaume-Uni. La construction de groupes d'habitations par l'initiative privée en est rendue plus difficile. En dehors de cités ouvrières créées par quelques grandes entreprises industrielles, le rôle de l'initiative privée compte peu en France, dans l'ensemble de

la politique de l'habitation à bon marché, par rapport à celui de l'État ou des collectivités publiques. Mais dès avant la guerre, le budget des collectivités publiques n'était pas toujours en équilibre, et celui de l'État, lui-même, se trouvait en déficit croissant au lendemain du conflit mondial : l'effort d'urbanisme devait être alors presque uniquement concentré sur la reconstruction des régions dévastées.

En outre, la croissance des grandes villes et de leur banlieue a été, d'une façon générale, beaucoup moins rapide en France qu'en Angleterre ou en Allemagne. Les trente-six grandes villes de France ne comptent, par exemple, en 1931, que 18 % du total de la population française ; au Royaume-Uni, la proportion correspondante est de 25 %.

Si la population des villes s'accroît, dans l'ensemble, moins rapidement en France qu'au Royaume-Uni ou en Allemagne, l'augmentation du nombre des habitants de certaines cités françaises n'en a pas moins été très importante. En vingt-cinq années, de 1906 à 1931, la population de Marseille a plus que doublé, celle de Toulouse a crû de 33 %, celle de Saint-Étienne de 30 %, celle du Havre de 25 %, celle de Lyon de 22 %, celle de Nantes de 21 %. La population de la ville de Paris, presque étale, ne s'accroît que de 6 %, et celle de Lille montre même un déclin d'environ 7 %. Mais, en fait, c'est la banlieue de ces deux villes qui se développe au détriment du centre urbain ; l'agglomération lilloise, malgré les épreuves subies pendant la guerre, s'est accrue de 8 % en vingt-cinq ans ; l'agglomération parisienne, dans son ensemble, de près de moitié.

Les banlieues surtout, où les loyers sont moins élevés, se sont, en effet, particulièrement étendues, grâce au développement des moyens de transport. La France possède sans doute encore un certain nombre de grandes villes sans banlieue. C'est le cas de marchés ruraux comme Toulouse, qui semblent posés au milieu de larges plaines agricoles, et qui n'ont pas poussé de faubourgs hors des limites de leur octroi ; c'est le cas également, quoique à un moindre degré, de certains ports. C'est donc surtout dans les villes industrielles, où les banlieues se sont développées avec grande rapidité et sans ordre, dans des villes comme Paris, Marseille, Lyon ou Lille, que le problème de l'habitation est le plus sérieux ; il s'est également posé avec une grande acuité dans les agglomérations industrielles formées de villes voisines et dont les banlieues se pénètrent parfois, par exemple dans les régions minières du Nord ou de la Loire ou dans les centres du Lyonnais.

Paris n'est pas la seule ville où la crise du logement se soit révélée sérieuse ; le pourcentage de la population habitant des logements surpeuplés (c'est-à-dire où plus de deux personnes vivent dans une seule pièce) est même plus élevé dans certaines villes de province qu'à Paris. Il était, en 1926, de 224 ‰ à Saint-Étienne, de 141 ‰ à Nantes, de 138 ‰ au Havre, de 96 ‰ à Lille, de 92 ‰ à Rouen,

de 87 ‰ à Nancy ; il n'était, au contraire, que de 86 ‰ à Paris, de 78 ‰ à Lyon, de 68 ‰ à Marseille.

Mais il ne suffit pas de comparer le pourcentage des mal logés pour évaluer l'intensité relative de la crise du logement. Les grandes villes comptent toutes une classe aisée numériquement importante. Mais les écarts entre les fortunes et les modes d'existence y sont plus accentués que partout ailleurs. A Paris, notamment, les conditions du logement des différents éléments de la population présentent des contrastes saisissants. En outre, le rôle que joue la capitale dans la vie française donne une importance nationale aux problèmes sociaux qui s'y posent. Depuis une cinquantaine d'années, l'accroissement de la population de la région parisienne n'est pas loin de correspondre à l'augmentation du nombre des habitants de la France entière (limitée, il est vrai, à ses frontières de 1914). Nulle part, en France, le problème du logement ne s'est posé sur une aussi grande échelle qu'à Paris.

Au cours de ce travail, nous examinerons d'abord d'une façon générale la législation française de l'habitation et de l'urbanisme, puis nous étudierons plus particulièrement le problème du logement dans la région parisienne.

Première Partie.

**LA LÉGISLATION FRANÇAISE
ET LA QUESTION DE L'HABITATION.**

Chapitre I.

LA LÉGISLATION FRANÇAISE ET LES ORGANISMES D'EXÉCUTION EN MATIÈRE D'HABITATIONS A BON MARCHÉ.

Le législateur a cherché à assurer, dans le domaine de l'habitation à bon marché, la collaboration de l'État, des collectivités publiques et de l'initiative privée.

I. RÔLE DE L'ÉTAT.

INTERVENTION DE L'ÉTAT AU LENDEMAIN DE LA GUERRE.

Ce n'est qu'au lendemain de la guerre que s'est posée, en France, la question d'une intervention générale de l'État dans le problème des habitations à bon marché. La question du logement devient une question nationale. Les besoins se font de plus en plus pressants surtout dans les grandes villes. Mais l'activité française est alors absorbée par la nécessité de construire plus d'un demi-million de maisons dans les régions dévastées. En outre, la situation financière ne permet pas une intervention coûteuse ailleurs que dans les territoires libérés.

A l'époque seulement où les finances françaises semblent sur le point d'être restaurées, où la reconstruction des régions dévastées est proche de son terme, l'État décide de préparer un programme d'ensemble d'intervention dans le domaine de l'habitation. La reconstruction même des régions dévastées avait d'ailleurs préparé l'État français à intervenir dans une vaste question de construction massive. La loi du 5 décembre 1922, puis celle du 13 juillet 1928 (loi Loucheur)¹ fixent les bases de cette intervention.

La loi Loucheur a établi en France un programme national de construction d'habitations à bon marché². Son objet est limité à la construction de 200.000 logements à bon marché et de 60.000 logements à loyer moyen. Mais l'exécution de ce programme devait déjà représenter pour l'État une participation de 11 milliards 200 millions de francs, dont 7 milliards consacrés aux habitations à bon marché et 4 milliards 200 millions aux logements à loyer moyen.

¹ Voir *Journal Officiel*, 14 juillet 1928.

² Voir articles 2 à 22 et 37 à 43.

Si, dans ses grandes lignes, la loi Loucheur est conçue dans un esprit favorable à l'individualisme, si le législateur désire, en premier lieu, permettre le développement de la petite propriété individuelle et celui de l'initiative privée, il n'en a pas moins accordé à l'État un rôle très important et lui a laissé la possibilité d'interventions fréquentes. C'est le Gouvernement qui doit fixer le programme des logements à créer chaque année conformément aux prévisions de la loi, avec l'aide financière de l'État, et dans des conditions que le législateur a établies à l'avance. Le rôle de l'État est à la fois un rôle de direction, de réglementation, de soutien financier et de contrôle.

a) *Rôle de direction.*

Les organes directeurs sont concentrés au Ministère de la Santé publique. Le Conseil supérieur des habitations à bon marché discute toutes les questions importantes ; il fait un rapport annuel sur la situation au Président de la République et reçoit les rapports des Comités de patronage locaux. Sur les cinquante-quatre membres qui composent le Conseil, quatorze seulement sont choisis par le ministre et huit sont nommés de droit, trente-deux sont élus par les divers organismes intéressés au problème. Mais ce Conseil lui-même a sa tâche préparée par un Comité permanent qui délibère sur les affaires courantes, et dont les membres sont, pour les trois quarts, désignés par le ministre. En outre, il existe des Comités spécialisés, dont la majorité ou la totalité des membres est nommée par le ministre. D'autres comités siègent également au Ministère de la Santé publique : le Comité de techniciens, dont le rôle est l'élaboration des règlements techniques de construction prévus par la loi ; la Commission d'attribution des prêts pour les habitations à bon marché et la Commission d'attribution des prêts pour les immeubles à loyer moyen ; ces deux commissions désignent les organismes d'habitations à bon marché et d'immeubles à loyer moyen, qui devront bénéficier d'avances à taux réduit de l'État et que le ministre est appelé à consulter pour autoriser des dérogations aux règlements en cours.

b) *Rôle de réglementation.*

L'État, qui, nous le verrons, pourvoit dans une large mesure au financement des constructions prévues par la loi, en profite pour les réglementer : réglementations nombreuses dont il peut sanctionner la violation par le retrait de son aide financière.

L'État désire favoriser les efforts d'urbanisme des communes ou des départements. Il peut, par exemple, priver de son concours financier les organismes qui construisent, sans se préoccuper des projets en cours, des zones réservées aux espaces libres ou des voies à créer. Il désire favoriser certains producteurs. Il oblige, nous le verrons, dans les adjudications publiques, les organismes construc-

teurs à donner des avantages aux sociétés coopératives ouvrières de production. Il s'efforce de lutter contre la spéculation ; il interdit, par exemple, de louer ou de sous-louer en meublé les immeubles construits par des organismes d'habitations à bon marché, sauf en ce qui concerne certaines œuvres philanthropiques exploitées par ces organismes. Il cherche à faciliter l'œuvre des constructeurs en établissant des constructions-type d'habitations à bon marché, en permettant aux organismes d'habitations à bon marché d'acquérir à l'amiable des immeubles aliénés du domaine de l'État. Il cherche à accélérer le rythme des constructions ; certains avantages financiers, comme la réduction de moitié des droits de mutation, ne sont accordés que si la maison est construite moins de deux ans après la signature de l'acte.

Définition de l'habitation à bon marché.

Enfin et surtout, l'État donne la définition même des habitations à bon marché et des diverses catégories d'habitations dont il soutient la construction.

Comment définit-il actuellement l'habitation à bon marché ?

Une maison est dite à bon marché (loi du 5 décembre 1922) lorsqu'elle réunit les trois conditions suivantes :

1^o Elle doit être destinée à des personnes peu fortunées et vivant principalement de leur salaire. Mais ces personnes n'ont plus à justifier aujourd'hui d'une situation de fortune déterminée : leur qualité est seulement sujette à appréciation.

2^o Elle doit être salubre. Elle doit être construite conformément aux dispositions du règlement sanitaire communal pris par le maire. Mais elle doit encore être certifiée et vérifiée par le Comité de patronage des habitations à bon marché dans le ressort duquel elle a été édifiée.

3^o Sa valeur locative ne doit pas dépasser certains maximums fixés par la loi (voir le tableau de ces maximums à l'annexe 2¹). Ces maximums varient naturellement selon le caractère de la maison (collective ou individuelle), la composition des logements et la position des immeubles (selon qu'ils sont situés à plus ou moins de 30 kilomètres du centre de Paris). Pour les maisons individuelles, par exemple, les maximums sont augmentés d'un cinquième. Ils peuvent être relevés, à titre exceptionnel et dans certaines localités, par décret pris sur la proposition du ministre de la Santé publique et du ministre des Finances. Mais, en aucun cas, le relèvement ne peut avoir pour effet de majorer de plus de 25 % les maximums établis par la loi.

4^o Enfin, s'il s'agit d'une maison individuelle, son prix de revient ne doit pas être supérieur à un maximum fixé par la loi. La loi a

¹ Page 153.

fixé ce prix de revient en considérant la valeur locative comme les 4 % du prix de revient. Dans l'évaluation du prix de revient, le terrain n'est compté que pour la valeur de la parcelle recouverte par la maison ; les canalisations pour arrivée d'eau ou évacuation des matières usées n'entrent pas en ligne de compte.

Définition de l'immeuble à loyer moyen.

La loi du 13 juillet 1928 donne la définition de l'immeuble à loyer moyen.

Il doit réunir les conditions suivantes :

1^o Être destiné au logement de personnes de condition moyenne et affecté principalement à l'habitation.

2^o Le prix de location des logements ne dépasse pas 3,60 fois les maximums des valeurs locatives fixées pour les habitations à bon marché (voir le tableau des maximums à l'annexe 2¹).

3^o Son prix de revient ne dépasse pas 1,75 fois les maximums fixés par la législation des habitations à bon marché et il est calculé suivant les mêmes règles.

4^o Les logements qu'il comprend doivent remplir certaines conditions de superficie. Aucune pièce habitable ne doit avoir une surface inférieure à 9 m². La superficie totale du logement entre murs et cloisons doit être d'au moins 46 m², pour les logements de deux pièces avec cuisine et W.-C. ; 58 m² pour les logements de trois pièces avec cuisine et W.-C. ; 70 m² pour les logements de quatre pièces avec cuisine et W.-C., et ainsi de suite, en augmentant de 12 m² par pièce supplémentaire. La surface des couloirs et des W.-C. ne peut dépasser 15 % du logement total.

5^o Les immeubles à loyer moyen sont soumis aux mêmes conditions de salubrité que les immeubles à bon marché.

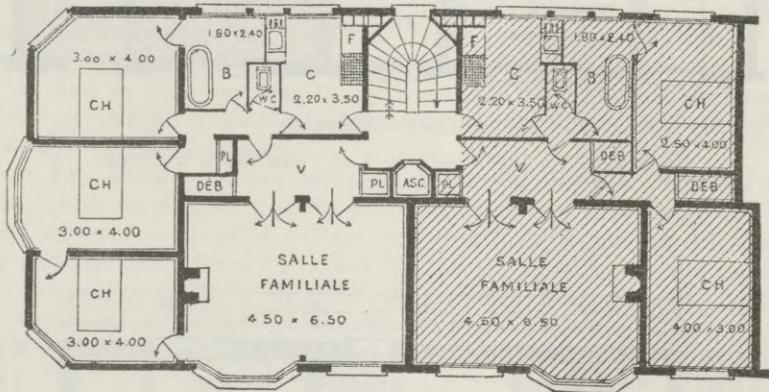
6^o Enfin, les logements moyens répondent à certaines exigences de confort qui seront déterminées dans chaque cas par les contrats de prêt. En principe, ils doivent comporter l'eau, le gaz et l'électricité.

Définition de l'habitation à bon marché « améliorée ».

Enfin, une loi du 28 juin 1930 définit une troisième catégorie d'habitations, intermédiaire entre celle des habitations à bon marché et celle des immeubles à loyer moyen : les habitations à bon marché améliorées. Destinées à la « petite classe moyenne », c'est-à-dire aux familles « qui ne peuvent bénéficier de la législation sur les habitations à bon marché, parce que considérées comme trop aisées, ni songer aux logements à loyer moyen en raison de leur coût trop élevé ». Elles sont soumises aux mêmes règles de salubrité que les habitations à bon marché. Mais elles comportent une superficie minimum plus grande (au moins 12 m² de plus par logement) ;

¹ Page 153.

au delà de la troisième, toutes les pièces doivent avoir chacune une superficie d'au moins 12 m², alors que, dans les habitations à bon marché, elles peuvent, comme les trois premières pièces, n'avoir qu'une surface de 9 m². Elles doivent être pourvues d'un appareil à douches, ainsi que de conduites d'eau, de gaz et d'électricité. En outre, elles comportent des loyers et des prix de revient plus élevés que ceux des habitations à bon marché. La valeur locative est limitée à deux fois les maximums déterminés pour les habitations à bon marché ordinaires, et leur prix de revient ne peut dépasser 1,50 fois les maximums fixés pour ces habitations.



LOGEMENTS A LOYERS MOYENS.

Plan type : 2 logements (2 et 3 ch.) à l'étage. — Ascenseur facultatif.
Extrait des règles et instructions de la Commission technique
de l'habitation du Ministère du Travail.

c) Rôle de soutien financier.

L'État n'a pu développer progressivement son rôle de direction et de réglementation qu'en consentant, en revanche, à soutenir financièrement les organismes publics ou privés. Les avantages financiers concédés sont doubles : d'une part, un concours positif ; d'autre part, des exonérations fiscales.

Le concours financier est prévu sous plusieurs formes.

Prêts à taux réduit.

L'État peut d'abord accorder des prêts à taux réduit. Il prête à 2 %, soit aux organismes constructeurs d'habitations à bon marché, soit aux sociétés de crédit immobilier, qui font elles-mêmes des avances de fonds aux organismes constructeurs. Comme l'État doit emprunter lui-même à la Caisse des dépôts et consignations, à un

taux qui n'est pas inférieur à 6 %, il prend à sa charge un service d'intérêts de 4 %. La part des avances de l'État dans les opérations de construction peut atteindre 90 % et même, dans certains cas, la totalité du coût de revient. En ce qui concerne les immeubles à loyers moyens, l'État prête aux organismes constructeurs à un taux sensiblement plus élevé (4 %) ; l'État ne prend donc plus à sa charge qu'un service d'intérêts de 2 % ; dans le cas des immeubles à loyer moyen, la participation de l'État peut aller jusqu'à 40 % du prix de revient.

Participation au service des emprunts.

En outre, l'État consent à participer au service des intérêts d'emprunts contractés à taux normal, de manière que les organismes constructeurs n'aient pas à verser un intérêt supérieur à celui de 2 %, qu'ils paieraient à l'État, si l'État lui-même était le prêteur. En ce qui concerne les immeubles à loyer moyen, cette participation de l'État ne dépasse pas annuellement 1,25 % des sommes empruntées, celles des communes et des départements pouvant atteindre 3 %.

Subventions.

Enfin, l'État peut accorder des subventions. Il en consent, depuis la guerre, à certaines catégories de personnes, en vue de favoriser le développement de la petite propriété individuelle à bon marché : ce sont les pensionnés de la loi du 31 mars 1919 ; les familles de trois enfants de moins de 18 ans ; les invalides à taux d'invalidité d'au moins 60 %. Il subventionne également les organismes d'habitations à bon marché qui construisent des immeubles locatifs destinés surtout aux familles nombreuses. Mais, en fait, ces subventions jouent un rôle moins important que les deux formes précédentes de concours financier.

L'État avait prévu, en 1928 et pour une durée de cinq années, un concours annuel d'un milliard trois cents millions pour la construction des seules habitations à bon marché. Cette somme se répartissait ainsi : 750 millions sous forme de prêts à taux réduit, 450 millions sous forme de participation au service des intérêts des emprunts et 125 millions sous forme de subventions directes.

Exonérations fiscales.

Enfin, le soutien de l'État aux organismes constructeurs d'habitations à bon marché se produit sous forme d'exonérations fiscales ; ces organismes sont d'abord dispensés de la patente. Ils sont, en outre, exonérés d'impôts fonciers, de la contribution foncière des propriétés habitées et de la contribution des portes et fenêtres. Cette exemption est valable pour une durée de douze ou quinze ans, selon les cas, pour les immeubles construits selon les lois de 1922 ou

de 1928 ; elle est d'ailleurs étendue aux taxes spéciales qui frappent la propriété au profit des départements et des communes. Enfin, l'État a prévu une réduction des droits de mutation à titre onéreux pour tout terrain destiné à la construction d'habitations à bon marché. Cette réduction atteint 50 % s'il est construit des immeubles dans un délai de moins de deux ans.

d) *Rôle de contrôle.*

Enfin, l'État s'est attribué un certain contrôle sur la construction et la gestion des habitations à bon marché. Tous les établissements qui bénéficient de prêts à taux réduit ou de subventions sont soumis au contrôle du ministre de la Santé publique, qu'il s'agisse de communes, d'offices publics, de sociétés d'habitations à bon marché, de sociétés de crédit immobilier. Ce contrôle peut porter sur leur gestion financière, sur la conformité de leurs statuts aux lois et règlements, et même sur leur activité technique.

Représentation de l'État dans les offices d'habitation et dans les comités de patronage.

L'État réalise aussi ce contrôle en ayant des délégués dans les organismes mêmes de construction. Il est représenté dans les offices d'habitations à bon marché ; le préfet nomme le tiers des membres du conseil d'administration ; il nomme également un receveur de l'office. Mais l'État est également représenté dans les organismes de contrôle locaux, dans les comités de patronage des habitations à bon marché.

Ces comités de patronage, qui jouissent d'une certaine autonomie, sont formés dans le cadre régional du département. Ce sont des établissements publics qui jouissent de la personnalité civile, qui peuvent recevoir des dons et legs. Mais leur règlement est soumis à l'approbation du préfet, et le ministre de la Santé publique y possède un délégué. Ces comités, qui organisent dans le cadre régional la propagande pour la construction d'habitations à bon marché (propagande faite, notamment, par l'organisation de concours et d'enquêtes, par voie d'affiches), présentent annuellement au Conseil des habitations à bon marché un rapport sur leur circonscription. Ils établissent, sous réserve de l'approbation ministérielle, les règlements de salubrité auxquels doivent se conformer les constructeurs d'habitations à bon marché s'ils veulent obtenir le concours de l'État. Ce sont eux qui donnent aux constructeurs les certificats provisoires ou définitifs de salubrité, qu'ils peuvent d'ailleurs retirer si les immeubles cessent d'être salubres. Leurs décisions sont, en cas de contestation du constructeur, soumises à l'arbitrage du ministre de la Santé publique. Enfin, ils doivent être consultés chaque fois qu'il est envisagé de créer des offices publics ou des sociétés d'habitations à bon marché, ou des sociétés de crédit immobilier. Les offices

publics d'habitations à bon marché doivent leur soumettre celles de leurs délibérations qui portent sur les questions les plus importantes, qu'il s'agisse de projets de construction, de réparations importantes, d'acquisitions ou d'aliénations d'immeubles, de budget ou d'emprunt. Leur avis doit être demandé notamment :

1^o Lorsqu'il y a lieu d'autoriser soit une commune à construire des habitations à bon marché, soit un office ou une société à édifier des immeubles à loyer moyen ; il en va de même pour les subventions à leur accorder ;

2^o Pour l'attribution des subventions destinées à faciliter le logement des familles nombreuses ;

3^o Pour l'établissement des dossiers de prêts ou de subventions dans le cas de plans d'extension et de lotissement.

2. RÔLE DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES ET DES ORGANISMES MUNICIPALS ET DÉPARTEMENTAUX.

Tout comme l'intervention de l'État, celle des collectivités publiques n'a cessé de croître depuis la fin du XIX^e siècle. Elle a d'ailleurs été doublée, depuis plus de vingt ans, par l'action d'organismes autonomes créés dans le cadre de la commune ou du département.

a) *Rôle de la commune et du département.*

En matière d'habitations à bon marché, l'intervention des communes et des départements se produit essentiellement dans deux domaines : celui de la salubrité (nous parlerons de cette question dans un prochain chapitre) et celui du financement.

Du point de vue financier, l'intervention de la commune et du département se produit le plus souvent selon des modalités semblables, qu'il s'agisse de donner un concours financier direct aux organismes constructeurs, ou de mettre à leur disposition le crédit de la collectivité publique.

Concours financier direct aux organismes constructeurs.

La commune et le département peuvent intervenir de la même façon pour accroître les ressources des sociétés ou offices d'habitations à bon marché. Ils ont aussi le droit de créer et doter des offices. Ils peuvent leur consentir des prêts, sous réserve de l'approbation de l'emploi des fonds par le ministre de la Santé publique qui consulte, en la matière, le Comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché ; la loi exige qu'en ce cas, la location des habitations à bon marché soit faite à un prix supérieur aux trois cinquièmes des maximums prévus, comme on l'a vu plus haut, par la législation sur les habitations à bon marché. La commune et le département ont également le droit de souscrire des actions entière-

ment libérées ou des obligations émises par les sociétés d'habitations à bon marché ou de crédit immobilier, à condition que le montant de ces souscriptions ne dépasse pas les deux tiers du capital social. La loi leur permet encore de faire apport d'immeubles de leur domaine à des sociétés d'habitations à bon marché, ou de leur céder des constructions ou des terrains, sous réserve que le prix de cession soit supérieur à la moitié de la valeur réelle fixée par experts.

Mise à la disposition des organismes constructeurs du crédit des collectivités publiques.

Ces collectivités publiques peuvent également mettre leur crédit moral à la disposition des organismes constructeurs. Elles sont autorisées à garantir, jusqu'à concurrence de 3 %, les intérêts des obligations émises par les sociétés d'habitations à bon marché, et, pour une durée de vingt ans au plus, les dividendes de leurs actions. Les collectivités publiques peuvent également garantir les emprunts des offices ou sociétés d'habitations à bon marché, c'est-à-dire le paiement des annuités de remboursement de leurs prêts : en conséquence, offices et sociétés peuvent être dispensés de constituer une hypothèque au profit de la Caisse des dépôts et consignations, et l'État leur permet, dans ce cas, d'élever de 80 % à 90 % du prix de revient de la construction les sommes pour lesquelles elles peuvent faire appel à son concours. Les départements et les communes participent, en outre, au service des annuités et des emprunts des organisations d'habitations à bon marché à concurrence de 1,5 % au maximum. Enfin, ils sont autorisés à garantir les emprunts des sociétés de crédit immobilier dont le pouvoir légal d'emprunt peut être dans ce cas quintuplé ou décuplé.

Financement d'organismes constructeurs d'immeubles à loyers moyens.

En ce qui concerne les immeubles à loyer moyen, les communes et les départements ont également presque sur tous les points la même compétence : possibilité de garantir des emprunts contractés par les offices, les sociétés d'habitations à bon marché ou les sociétés de crédit immobilier ; droit de participer au service de l'intérêt et de l'amortissement des emprunts contractés par les particuliers, les offices, les collectivités publiques ou les sociétés d'habitations à bon marché, en vue de la construction d'immeubles à loyer moyen ; droit de souscrire des actions et obligations ou de garantir l'intérêt des obligations ou actions des sociétés d'habitations à bon marché pour la construction d'immeubles à loyer moyen ; autorisation de faire apport d'immeubles aux sociétés d'habitations à bon marché, qui ont charge de construire des immeubles à loyer moyen. En outre, ils peuvent construire des immeubles à loyer moyen, à condition de les faire exploiter par des offices, des sociétés d'habitations à bon marché, des régies ou des concessionnaires.

Pour la plupart de ces interventions, les collectivités publiques sont d'ailleurs tenues de subir le contrôle du Ministère de la Santé publique. Leurs délibérations, en ces matières, doivent être soumises à l'approbation de ce ministère, après avis du Comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché. Les garanties d'emprunt des offices ou des sociétés d'habitations à bon marché doivent même, selon l'importance des sommes garanties, être approuvées; soit par décret du Conseil d'État, soit par arrêté préfectoral.

Droit particulier d'emprunt des collectivités publiques en matière d'habitations à bon marché.

Pour subvenir à ces charges diverses, les collectivités publiques sont autorisées à emprunter, à condition d'y avoir été autorisées par le Ministère de la Santé publique. L'État peut les soutenir de façon qu'elles n'aient pas à supporter des charges d'intérêts supérieures à 2 %. En fait, les offices publics et les sociétés d'habitations à bon marché ont souvent avantage à emprunter directement, quand ils le peuvent, au lieu d'avoir recours aux emprunts que font eux-mêmes les départements ou les communes, car les émissions des collectivités publiques ne jouissent pas d'exonérations fiscales aussi importantes que celles dont bénéficient les offices publics ou les sociétés d'habitations à bon marché.

b) *Rôle propre à la commune.*

Malgré l'étendue des pouvoirs du département, les communes ont pourtant certaines prérogatives et possèdent certains modes d'intervention qui leurs sont propres. La compétence de la commune est aujourd'hui plus vaste, dans ce domaine, que celle du département. Un seul département, la Seine, jouit, en vertu de lois spéciales, de prérogatives presque aussi étendues que celles de la commune.

Droit de construire des habitations à bon marché.

Le principal droit que possèdent en propre les communes est celui de construire des habitations à bon marché ; elles peuvent le faire, soit directement, soit indirectement, en confiant la construction, par contrat, à un office public ou à une société d'habitations à bon marché. L'État exige seulement que les immeubles construits par les communes répondent à certaines conditions : qu'ils soient collectifs (par extension, les cités-jardins ont été assimilées aux immeubles collectifs) ; qu'ils soient gérés soit par un office public, soit par une société d'habitations à bon marché ; qu'ils soient affectés, pour les deux tiers de leur valeur locative, à des familles nombreuses comptant plus de trois enfants de moins de 16 ans. Pour être auto-

risées à construire des habitations à bon marché, les communes doivent obtenir un décret en Conseil d'État, rendu sur la proposition des ministres de l'Intérieur et de la Santé publique. Par contre, elles peuvent bénéficier du concours financier de l'État : subventions à concurrence d'un tiers du prix de revient de la construction, si la commune consent à accepter le contrôle du Comité de patronage des habitations à bon marché ; prêts au taux réduit de 2 % ; prêts à taux normal et participation de l'État au paiement de l'intérêt des emprunts contractés auprès des particuliers. Ces concours de l'État ne peuvent d'ailleurs dépasser, comme nous l'avons vu, 90 % du prix de revient de la construction. En matière d'immeubles à loyer moyen, les communes sont même autorisées à créer des entreprises privées pour la construction et la gestion de ces immeubles, à condition de ne pas posséder plus de 40 % du capital social de ces entreprises.

Assistance aux organismes de construction.

Enfin, les communes ont un droit d'assistance qui leur est propre : elles peuvent, dans certains cas, attribuer des subventions aux offices ou aux sociétés d'habitations à bon marché, afin de réduire le loyer des familles nombreuses. Elles y sont autorisées lorsque ces offices ou sociétés ont pris l'engagement d'affecter les deux tiers de la valeur locative des immeubles aux familles comptant trois enfants de moins de 16 ans. Grâce à cette subvention, les familles peuvent être exonérées au plus de la moitié de la valeur locative maximum de leur maison. L'État peut participer pour moitié au dégrèvement s'il s'agit de familles assistées. Mais les subventions des communes ne peuvent en aucun cas dépasser 1 % du prix de revient de l'immeuble.

c) *Les offices communaux et départementaux.*

Si le rôle des départements ou des communes n'a cessé de croître, depuis la fin du XIX^e siècle, il n'en reste pas moins que certains organismes autonomes nouveaux, créés dans le cadre communal ou départemental, viennent, à l'heure actuelle, limiter l'activité de ces collectivités publiques. L'importance des offices publics d'habitations à bon marché n'a cessé de grandir depuis le vote de la loi de 1912 qui les a organisés. En fait, les offices départementaux et municipaux sont devenus, aujourd'hui, les organes principaux de construction et de gestion. Ce sont des établissements publics ayant pour objet exclusif l'aménagement, la construction et la gestion d'immeubles à bon marché, ainsi que l'assainissement des maisons existantes, la création de cités-jardins et de jardins ouvriers. Soixante-trois départements français sur quatre-vingt-dix possédaient, en 1933, des offices départementaux d'habitations à bon marché ; deux cent quarante communes, réparties dans quatre-vingt-huit départements, avaient leur office municipal.

Création et constitution des offices.

Les offices publics d'habitations à bon marché sont créés par décret rendu en Conseil d'État sur la demande des conseils municipaux, des syndicats de communes ou des conseils généraux des départements, et sur la proposition du ministre de la Santé publique.

Les offices sont administrés par un conseil de dix-huit membres. Six sont délégués par le Conseil municipal ou le Conseil général, et six sont nommés par le préfet et représentent donc l'administration centrale. En outre, le Comité de patronage et les sociétés privées d'habitations à bon marché, les sociétés de secours mutuel, le Conseil départemental d'hygiène, le Conseil directeur des caisses d'épargne, les unions syndicales, nomment chacun un délégué. Les membres de ces conseils sont élus pour quatre ans et renouvelables par quart, sauf les conseillers municipaux ou généraux, délégués pour la durée de leur mandat électif. Les fonctions d'administrateur sont gratuites ; mais l'office a ses fonctionnaires ; le receveur est nommé par le préfet et choisi sur une liste de trois noms présentée par le Conseil d'administration ; il est chargé du recouvrement des recettes de l'office, ainsi que du paiement des dépenses régulièrement autorisées.

Le Conseil d'administration a des pouvoirs étendus. Il peut prendre par lui-même un certain nombre de décisions concernant l'activité de l'office. Par contre, l'approbation du préfet et, selon les cas, du Conseil municipal ou de la Commission départementale, est nécessaire en ce qui concerne les acquisitions ou les aliénations d'immeubles, les projets de construction, le budget même de l'office. Les délibérations du Conseil doivent être approuvées par décret pris sur le rapport du ministre de l'Intérieur après avis du ministre du Travail, s'il s'agit d'un emprunt, quand le passif de l'office dépasse 3 millions de francs.

Ressources des offices.

Le patrimoine de l'office se compose d'abord d'une dotation qui lui est allouée dès son origine par le Conseil municipal intéressé. En formulant la demande de création d'un office, le Conseil municipal ou le Conseil général expose au ministre de la Santé publique la nature même des ressources à l'aide desquelles sera payée la dotation. A ce sujet, notons qu'aucun texte de loi n'exige une dotation d'une somme déterminée. Cependant, le Comité permanent du Conseil supérieur des H. B. M. a estimé, dans sa séance du 9 juin 1921, qu'il était nécessaire de demander aux conseils municipaux ou généraux d'assurer aux offices une dotation d'au moins 100.000 francs. En outre, l'office peut recevoir des dons et des legs, soumis d'ailleurs à des exemptions fiscales très importantes. Mais les ressources essentielles des offices municipaux, celles qui leur permettent de réaliser leur programme de construction, sont d'ordinaire celles qui découlent des subventions de l'État, et des

emprunts réalisés à taux réduit auprès de l'État, ou à taux normal auprès de tout autre prêteur. Les subventions de l'État ne sont d'ailleurs accordées que pour la construction d'habitations à bon marché et non pour celle d'immeubles à loyer moyen.

Dotés d'un patrimoine, d'un budget, d'une comptabilité indépendante de ceux de la commune, les offices d'habitations à bon marché ont tous les caractères de services publics autonomes, doués de personnalité civile, créés pour une durée illimitée, dans un but bien déterminé.

Rôle des offices.

Leurs attributions dépassent largement, en matière d'habitations, celles des communes. Au contraire de celles-ci, les offices peuvent faire des locations-ventes ou des ventes d'immeubles, consentir des prêts hypothécaires pour l'accession à la petite propriété, construire des habitations à bon marché améliorées, gérer eux-mêmes les habitations construites. Le rôle des communes est avant tout un rôle de contrôle, de subvention et parfois de construction d'immeubles ; le rôle des offices est à la fois un rôle de construction et de gestion.

Rôle de construction.

Comme organes de construction, les offices peuvent bâtir pour leur propre compte ou pour le compte des communes ou des départements. Dans ce cas, les conditions dans lesquelles se fait la construction sont les mêmes que si la commune en prenait directement le soin. Même lorsqu'il construit pour lui-même, l'office est en relation constante avec la commune ou avec le département. Les offices doivent dresser leurs projets de construction conformément aux plans d'aménagement et d'extension communaux ou régionaux. L'État les prive de son concours financier s'ils construisent sans se préoccuper des projets en cours, des zones réservées aux espaces libres ou des voies à créer. Enfin, les projets de l'office ne sont pas seulement d'ordinaire réalisés en accord avec les plans de la commune, mais ils sont soumis aux administrations intéressées de l'État. Pour qu'un office puisse profiter de l'aide financière de l'État, il doit soumettre avant le 1^{er} octobre les projets établis pour l'année suivante.

En ce qui concerne les marchés de leurs travaux, la législation des offices est un peu incertaine. Il semble, d'après une circulaire de la Direction de la Comptabilité publique du 10 mai 1924, que les offices aient le choix entre une procédure par adjudication publique ou un marché de gré à gré. Le ministre de la Santé publique a d'ailleurs fait savoir, depuis, qu'il considérait cette circulaire comme valable encore aujourd'hui. En cas d'adjudication ou de concours ouvert, les offices sont seulement invités à faire appel, dans une certaine mesure, aux offres des sociétés coopératives ouvrières de production. Si l'adjudication comprend plusieurs lots de même nature, le quart de ces lots doit être réservé aux sociétés coopéra-

tives ouvrières de production, si elles le sollicitent, et au prix moyen des différents lots adjudés. En outre, l'entrepreneur doit s'engager, s'il passe des contrats concernant la main-d'œuvre, « à donner la préférence à des associations ouvrières dans les limites et conditions qui seront fixées par les cahiers des charges ».

Rôle de gestion.

Qu'il s'agisse d'immeubles édifiés pour son compte, pour le compte de la commune ou du département, ou d'immeubles édifiés même directement par la commune, l'office peut être gérant des habitations. Lorsqu'il construit pour son compte, les droits qui lui sont dévolus sont ceux du propriétaire ; lorsqu'il édifie des immeubles pour le compte de la commune ou du département, il est mandataire de ceux-ci dans des conditions que prévoit le contrat qui les lie. C'est l'office qui, dans les limites imposées par la loi, fixe les barèmes des prix de location.

En ce qui concerne ces locations, l'office n'a d'ailleurs pas une liberté complète ; l'État et les collectivités publiques lui fixent un certain nombre de conditions. Qu'il s'agisse d'immeubles construits par l'office ou par les communes, les locataires doivent d'abord être Français. Certaines conventions des traités d'immigration et d'émigration, passés avec l'Italie, la Belgique et la Pologne, permettent seuls de faire exception à cette règle. En outre, si les immeubles sont construits directement ou indirectement par la commune ou le département, l'office doit les louer, à concurrence de deux tiers de leur valeur locative, à des familles de trois enfants de moins de 16 ans. En outre, certains droits de priorité sont en général reconnus aux invalides du travail ou aux pensionnés de guerre. Les contrats de prêt passés avec la Caisse des Dépôts et Consignations peuvent mentionner l'obligation, pour l'office, de louer une proportion déterminée de ses immeubles à des fonctionnaires, à des militaires ou à des expropriés pour cause d'utilité publique. En outre, le Conseil municipal de la commune ou le Conseil général du département peuvent, eux aussi, fixer leurs conditions, exiger pour les locataires une résidence antérieure d'une certaine durée dans la commune ou le département. Enfin, les offices n'ont pas le droit de louer ou de sous-louer en meublé les logements construits en application de la loi Loucheur. Ils ne peuvent y créer des débits de boisson.

3. RÔLE DE L'INITIATIVE PRIVÉE.

Sans pouvoir la comparer en importance à l'action des collectivités publiques, la construction des habitations à bon marché par les organismes privés et les particuliers a acquis, depuis la grande guerre, un certain développement.

L'article premier de la loi du 12 avril 1906 déclare que les particuliers ont le droit de construire, s'ils le désirent, et que des encouragements peuvent leur être accordés. Toute personne peut même aujourd'hui construire, en vue de la location ou de la vente, des

maisons avec le droit de les appeler « habitations à bon marché » et avec les avantages qui s'y rattachent. Mais ces initiatives n'ont encore, à l'heure actuelle, en France, qu'un rôle limité.

Par contre, l'action des organismes privés est d'une plus grande importance. Les organismes privés principalement affectés à la construction d'habitations à bon marché sont les *sociétés d'habitations à bon marché*.

Ce sont des sociétés à forme commerciale, qui ne se distinguent des autres sociétés de ce type que par certains avantages particuliers qu'elles reçoivent et certaines obligations spéciales auxquelles elles sont soumises : obligation de contrôle : leurs statuts doivent être approuvés par le ministre de la Santé publique et cette approbation peut être retirée à tout moment après enquête ; mais surtout les dividendes annuels des actionnaires sont limités à un certain chiffre maximum. Deux formes principales de sociétés d'habitations à bon marché existent actuellement en France.

a) *Sociétés anonymes d'habitations à bon marché.*

Rôle.

Ce sont des organes de construction et de gestion. Elles peuvent affecter les immeubles construits par elles soit à la location simple, soit à la location-vente ; elles peuvent construire des immeubles pour le compte des communes ou des départements, et sont même autorisées, au cas où leurs statuts le prévoient, à construire des immeubles dits à loyer moyen.

Constitution.

Constituées comme des sociétés anonymes ordinaires, elles sont pourtant soumises, comme toutes les sociétés d'habitations à bon marché, à une certaine réglementation spéciale. Leurs statuts, comme nous l'avons vu, doivent mentionner le maximum de dividende autorisé ; les procès-verbaux des assemblées générales doivent être adressés au ministre de la Santé publique. En outre, les capitaux de la société doivent dépasser 50.000 francs.

Ressources.

Leurs disponibilités financières proviennent, d'une part, de leurs ressources propres (montant des actions ou des obligations qui peuvent être souscrites par des particuliers, bureaux de bienfaisance, d'assistance, hospices, caisse d'épargne, communes, départements). D'autre part, elles peuvent recevoir des prêts et subventions, comme les offices communaux et départementaux dont nous avons déjà parlé.

Immunités fiscales.

Outre ces avantages, elles jouissent d'immunités fiscales : 1^o elles sont exemptes de toute patente ; 2^o elles sont affranchies d'impôts

sur le revenu des capitaux mobiliers pour les intérêts des prêts qu'elles consentent et des dépôts qu'elles effectuent ; elles sont affranchies des impôts cédulaires sur le bénéfice réalisé par elles ; leurs coupons sont exempts d'impôts ; 3° elles sont, selon les cas, totalement ou partiellement dispensées des taxes de mainmorte ; 4° les actes nécessaires à la constitution ou à la dissolution sont, lorsqu'ils ne portent ni obligation, ni libération, ni transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés ou autres personnes, exemptés de timbres et enregistrés gratis.

Ces sociétés anonymes, dont le rôle est à peu près identique à celui des organismes municipaux et départementaux, dont nous avons déjà parlé, présentent pourtant, par rapport à eux, des avantages et des inconvénients. Ils ont l'avantage d'être plus souples, de pouvoir limiter, par leurs statuts, leurs attributions de façon plus variée, de se spécialiser, par exemple, dans la construction de certains édifices particuliers ; en outre, ils ont le droit de consentir des prêts hypothécaires à des particuliers. Par contre, ils ont, par rapport aux établissements publics, des désavantages certains : ils n'ont pas, par exemple, le pouvoir d'expropriation ni directe ni indirecte.

Fondations.

Aux sociétés anonymes d'habitations à bon marché, il faut rattacher les fondations, créations d'origine philanthropique, dont les fonctions sont d'ordinaire identiques à celles des sociétés et qui peuvent jouir des mêmes concours financiers que les sociétés d'habitations à bon marché, bénéficiaire des mêmes exonérations d'impôts (sauf en ce qui concerne la création des logements à loyers moyens) ; mais, pour bénéficier des dispositions législatives sur les habitations à bon marché, elles doivent être reconnues d'utilité publique par décret, sur avis du Ministère de la Santé publique.

b) *Sociétés coopératives.*

La seconde forme des sociétés d'habitations à bon marché est celle des coopératives. Elles se distinguent des sociétés anonymes, en ce sens que le locataire ou l'acquéreur de la maison construite par la société en est nécessairement actionnaire. D'une façon générale, les opérations sont les mêmes, dans les deux cas ; mais la forme coopérative d'une société lui permet de faire obtenir à ses actionnaires, par le mécanisme de la location-attribution, la propriété d'une habitation à bon marché.

S'il veut avoir recours à une coopérative pour devenir propriétaire, le particulier doit acquérir un nombre d'actions dont la valeur nominale correspond à la valeur de la maison dont il veut devenir propriétaire. En général, il doit payer comptant un dixième du montant total de ces actions. La maison lui est louée moyennant

un loyer fixé à 3 ou 4 % du prix de revient, plus une somme déterminée (en général 1 %) pour couvrir les frais généraux de la coopérative. En plus du loyer, l'actionnaire acquéreur verse à la coopérative une somme calculée de telle sorte que ses actions soient totalement libérées au bout d'un certain nombre d'années (en général vingt ans). Les dividendes qu'il reçoit en tant qu'actionnaire viennent, en outre, grossir ce versement.

Les règles de la constitution des sociétés coopératives et de leur fonctionnement, l'origine de leurs ressources, les avantages fiscaux qu'elles reçoivent, sont, d'une façon générale, identiques à ceux des sociétés anonymes. Elles ont seulement, dans leur constitution, une plus grande souplesse : par exemple, dans une société coopérative, il suffit que le dixième des actions soit versé pour que la société soit constituée, tandis que, dans une société anonyme, le quart des actions doit être entièrement libéré. Le législateur a, en outre, prévu, pour les sociétés coopératives, certaines ressources particulières. Elles peuvent bénéficier du concours des sociétés de crédit immobilier dans les conditions suivantes : 1^o obtenir des prêts qui peuvent atteindre les quatre cinquièmes du prix de revient des immeubles destinés aux membres de la coopérative, si ceux-ci en possèdent déjà le cinquième ; 2^o obtenir des prêts hypothécaires pour les opérations de location avec promesse d'attribution, si les coopérateurs ont déjà libéré un cinquième de leurs actions ; 3^o elles peuvent même se faire consentir des prêts pour la construction d'immeubles collectifs, si les actionnaires ont plus de trois enfants et s'ils veulent construire un immeuble collectif affecté pour les deux tiers à des familles nombreuses. Enfin, les conditions dans lesquelles ces sociétés peuvent obtenir des prêts à taux réduit sont les mêmes que celles des sociétés de crédit immobilier ; elles doivent seulement justifier d'un versement de capital d'au moins 25.000 francs.

c) *Sociétés de crédit immobilier.*

Outre les sociétés d'habitations à bon marché, le législateur a prévu la création d'organismes spécialisés dans l'octroi des prêts hypothécaires en vue de la construction ou de l'acquisition des habitations à bon marché. Le législateur semble avoir attaché une grande importance à la création de ces organismes.

Ce sont principalement les sociétés de crédit immobilier qui doivent faciliter l'accession des individus à la petite propriété. La loi de 1922 et, surtout, celle de 1928 ont été conçues dans un esprit favorable, avant tout, à la consolidation et à l'extension de cette petite propriété, dont le développement est une des caractéristiques économiques et sociales de la France, depuis près de cent cinquante ans.

D'autres organismes que ces sociétés de crédit peuvent consentir des prêts hypothécaires pour faciliter l'accession à la petite propriété.

Certaines sociétés d'habitations à bon marché et les offices publics municipaux ou départementaux partagent ce droit avec elles ; mais ils en usent assez peu, tandis que les sociétés de crédit immobilier sont spécialisées dans cette tâche.

Mais elles peuvent aussi faire des avances, non seulement aux particuliers, mais encore aux sociétés d'habitations à bon marché ou aux sociétés coopératives, pour réaliser ces opérations. Leur action peut s'étendre aussi bien à la construction d'immeubles à loyer moyen qu'à celle d'habitations à bon marché.

Leur compétence, d'ailleurs, ne s'étend pas seulement au domaine de l'habitation ; elles peuvent consentir des prêts nécessaires au développement de la petite propriété rurale, ou même à l'acquisition, l'aménagement, la transformation, la reconstruction des petites exploitations paysannes.

Ces sociétés de crédit immobilier sont des sociétés commerciales anonymes, soumises pourtant à certains règlements semblables à ceux des sociétés d'habitations à bon marché. Leurs statuts doivent être approuvés par le ministre de la Santé publique. Leur capital social minimum est fixé à 100.000 francs. Elles ne peuvent distribuer des dividendes annuels supérieurs à 6 %. En outre, le contrôle de l'État est plus étroit sur elles que sur les sociétés d'habitations à bon marché. Si leur administration est régie par les règles de droit commun des sociétés anonymes, des règles précises déterminent la nature de leurs placements. Ceux-ci doivent être faits en rentes sur l'État ou en valeurs analogues. Leurs fonds disponibles doivent être gérés par un organisme national comme la Caisse des Dépôts et Consignations, ou déposés à la Banque de France, dans une caisse d'épargne, ou en compte courant avec le Trésor. Leurs ressources, comme celles des sociétés d'habitations à bon marché, sont à la fois leurs ressources propres (actions et obligations) et celles des emprunts consentis par les particuliers ou par l'État. Mais leur pouvoir d'emprunt, pour les avances de l'État à taux réduit, est rigoureusement calculé et limité (ce calcul est fait en multipliant par cinq la moitié du capital restant à verser et le montant des rentes et valeurs garanties par l'État, appartenant à la société et déposées à la Caisse des Dépôts et Consignations). Ce pouvoir d'emprunt est multiplié lorsque le département ou la commune donnent leur garantie partielle, et proportionnellement au pourcentage des emprunts ainsi garantis¹.

Les sociétés de crédit immobilier jouissent des mêmes immunités fiscales que les sociétés d'habitations à bon marché ; mais, en outre, elles possèdent certains privilèges spéciaux : les immeubles construits à l'aide des prêts contractés auprès de ces sociétés sont exemptés de la taxe de 7 %, sur la première mutation.

¹ Par 5, quand la garantie est de 20 % du montant des emprunts, par 7,5 ; quand la garantie est de 30 %, par 10, quand la garantie est de 40 %.

Autres organismes consentant des prêts hypothécaires pour la construction ou l'achat d'habitations à bon marché.

A l'étude de ces sociétés de crédit immobilier, il faut rattacher celle des organismes dont le but est d'ordinaire analogue : associations reconnues d'utilité publique ou sociétés de secours mutuels, qui peuvent obtenir des avances de l'État sur les crédits affectés aux sociétés de crédit immobilier ; il faut cependant qu'elles soient autorisées par arrêté du Ministère de la Santé publique, qu'elles limitent leurs opérations à leurs seuls membres, qu'elles possèdent un cautionnement de 100.000 francs en valeurs d'État ou garanties par l'État, déposées à la Caisse des Dépôts et Consignations ; enfin, elles doivent effectuer leurs prêts au même taux que les sociétés de crédit immobilier.

Enfin, il ne faut pas oublier que le tiers des crédits affectés à l'exécution d'une loi comme la loi Loucheur de 1928 a été réservé par priorité aux constructions rurales. Les caisses régionales de crédit agricole sont donc admises, concurremment avec les sociétés de crédit immobilier, à bénéficier des avances de l'État, en vue de l'amélioration des habitations rurales. La constitution de ces sociétés est d'ailleurs calquée en partie sur celle des sociétés de crédit immobilier ; le calcul du pouvoir d'emprunt est fait de façon identique : le maximum d'intérêts qu'elles peuvent exiger de leurs emprunteurs ou les garanties qu'elles peuvent leur demander sont les mêmes que ceux auxquels peuvent prétendre les sociétés d'habitations à bon marché.

Le rôle de ces organismes de crédit, en vue de l'accession à la propriété de l'habitation à bon marché, est certainement appelé à se développer encore en France. Le législateur a cherché avec un grand soin à offrir aux particuliers de nombreux moyens de devenir propriétaires. Les particuliers peuvent d'abord avoir recours à un prêt, en s'adressant aux sociétés d'habitations à bon marché qui s'occupent de ces opérations, aux caisses d'épargne ordinaires, ou surtout, comme nous l'avons vu, aux sociétés de crédit immobilier. Mais ils peuvent également se passer de prêt, s'ils acceptent de passer un contrat de location-vente avec une société anonyme d'habitations à bon marché, un office public, ou une société de crédit immobilier, ou encore, s'ils consentent à devenir membres d'une société coopérative d'habitations à bon marché.

En fait, cette accession à la petite propriété ne va pas sans difficultés. La plupart des sociétés de crédit immobilier de Paris acceptent de prêter aux particuliers le prix de la construction ; mais elles consentent rarement à faire l'avance du prix du terrain aux emprunteurs modestes. L'emprunteur éventuel doit donc, la plupart du temps, acheter auparavant un terrain ; bien peu d'ouvriers en ont les moyens, à moins d'en régler le montant par petites fractions. En outre, le prix d'une petite maison (de trois pièces avec cuisine,

par exemple) descend rarement au-dessous de 40.000 francs. Si l'on tient compte de l'assurance-vie et si l'on admet que l'acheteur obtienne un délai maximum de vingt-cinq ans, il sera obligé de payer une annuité d'au moins 2.500 à 3.000 francs. Une telle annuité suppose, pour un ouvrier français, des sacrifices certains.

Il n'en est pas moins vrai que, malgré la crise actuelle, le nombre des emprunteurs modestes, qui désirent accéder à la petite propriété, est, au dire des sociétés de crédit immobilier, encore élevé.

4. LE PROGRAMME DE LA LOI LOUCHEUR.

Dans quelle mesure le concours de l'État, des collectivités publiques et de l'initiative privée, prévu par le législateur, a-t-il pu être réalisé ? L'exemple de l'application de la loi Loucheur peut servir, jusqu'à un certain point, de critère. Les cinq années prévues pour le premier programme projeté en application de cette loi sont aujourd'hui révolues. Il est vrai que l'application de la loi a, pour des raisons financières, été partiellement suspendue depuis 1932.

Le programme de la loi Loucheur comportait la construction, avant la fin de 1933, de 200.000 logements d'habitations à bon marché et de 60.000 logements à loyer moyen. Le total n'a pas été complètement atteint. Durant les quatre premières années, le rythme de la construction semble avoir sensiblement répondu aux espoirs des auteurs de la loi. Au début de 1932, le Conseil supérieur des habitations à bon marché estimait que 180.000 logements d'habitations à bon marché avaient été construits. Mais 15.000 logements moyens seulement avaient été édifiés. Il est vrai que la construction des logements d'une nouvelle catégorie, celle des habitations à bon marché améliorées, avait été créée, et l'on pouvait estimer que les 9.000 à 10.000 logements à bon marché améliorés avaient été édifiés aux dépens des logements moyens.

A partir de 1932, l'État fut obligé de diminuer le montant des avances consenties aux organismes constructeurs, aux sociétés de crédit immobilier. A la fin de 1931, l'État avait déjà consacré huit milliards six cents millions aux avances pour la construction d'habitations à bon marché et à loyer moyen. Un nouveau crédit de trois milliards avait été prévu pour l'année 1932, et le Parlement accepta de voter un milliard de crédit supplémentaire pour l'année 1933. Mais la situation financière de l'État et des collectivités publiques s'était aggravée ; à peine un peu plus de la moitié du crédit prévu pour 1932 fut utilisé en 1932 et en 1933.

Sans être complètement achevée dans les délais prévus (de 1929 à 1933), l'application de la loi Loucheur n'a pas été loin d'atteindre les prévisions de ses auteurs, au moins pour les habitations à bon marché. En ce qui concerne les habitations à loyer moyen, les réalisations ont, il est vrai, été plus lentes ; mais, dans ce cas, la cause

du ralentissement est peut-être moins due à une défaillance de l'État ou des collectivités publiques qu'aux conséquences mêmes de la crise économique sur le niveau de vie de la population.

Chapitre II.

LÉGISLATION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN.

La législation de l'aménagement des villes et des grandes régions urbaines est, en France, d'origine récente.

Dans leur exposé des motifs au Président de la République, les ministres signataires des décrets-lois concernant les projets régionaux d'urbanisme écrivaient encore, le 25 juillet 1935 :

« La législation et la pratique de l'urbanisme sont... très en retard en France. C'est là une situation déplorable, puisque faire de l'urbanisme, c'est essentiellement prévoir ; et l'on sait ce que le manque de coordination entre services et le défaut de prévision ont déjà coûté aux collectivités publiques. »

I. LES PLANS D'AMÉNAGEMENT.

a) *Plans d'aménagement des villes.*

La loi essentielle qui règle aujourd'hui l'aménagement général des villes est celle du 14 mars 1919¹, modifiée par celle du 19 juillet 1924². La législation de l'aménagement des villes s'est, en effet, sensiblement développée au lendemain de la guerre. Des villes entières devaient être reconstruites dans les régions recouvertes du nord de la France. Le législateur a profité de la nécessité où il se trouvait de promulguer de nouvelles lois pour en faire bénéficier non seulement les territoires dévastés, mais encore l'ensemble des départements français.

Projets d'aménagement des villes.

Toute ville de plus de 10.000 habitants est aujourd'hui tenue d'avoir un projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension. En outre, certaines autres communes sont soumises à la même obligation : toutes les communes du département de la Seine,

¹ Voir *Journal Officiel* du 15 mars 1919.

² Voir *Journal Officiel* du 22 juillet 1924.

d'abord ; toutes celles, en voie d'accroissement, dont la liste établie par le Conseil général du département a été approuvée par le préfet ; celles qui en ont fait la demande et qui ont reçu l'approbation du préfet, et, enfin, les stations balnéaires, maritimes, climatiques, dont la population augmente de plus de 50 % à certaines périodes de l'année.

Cette obligation est imposée sans préjudice du plan général d'alignement et de nivellement que la loi du 5 avril 1884 avait imposé à toutes les communes. Quiconque désire construire dans une commune de France doit, en vertu de cette loi du 5 avril 1884, se conformer aux alignements qui lui seront délivrés. Les plans d'alignement doivent faire connaître d'une manière précise les directions, la longueur, les limites des rues, places, boulevards, etc. Leurs frais d'établissement et de conservation figurent parmi les dépenses obligatoires de la commune.

Les projets que doivent présenter les communes visées par les lois du 14 mars 1919 et du 19 juillet 1924 sont plus étendus. Ils comprennent : 1^o un plan fixant la direction, la largeur, le caractère des voies à créer ou à modifier, déterminant les emplacements, l'étendue et les dispositions des places, squares, jardins publics, terrains de jeux, espaces libres divers ; 2^o un programme qui détermine les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques (en particulier, les espaces libres et réservés, la hauteur des constructions, ainsi que les prévisions concernant la distribution d'eau potable, le réseau d'égouts, l'évacuation et la destination générale des matières usées et, s'il y a lieu, l'assainissement du sol) ; 3^o enfin, un projet d'arrêté du maire, pris après avis du Conseil municipal, qui fixe les règles et conditions d'application des mesures prévues au plan et au programme.

Ces projets peuvent d'ailleurs être faits, non seulement par des communes, mais encore par des syndicats de communes, formés sur l'initiative du préfet du département.

Pour les frais que nécessitent ces projets, l'État a prévu des subventions qui peuvent être accordées aux communes, après décision du Ministère de l'Intérieur ; mais le législateur a désiré les limiter : sauf en ce qui concerne la ville de Paris et les agglomérations des régions recouvrées, elles ne devront pas être supérieures à 80 %, ni inférieures à 20 % de la portion des dépenses d'établissement des plans et projets couverte soit au moyen de centimes, pour insuffisance de ressources ordinaires, soit au moyen de ressources extraordinaires. Ces plans sont soumis, à titre consultatif, aux divers services départementaux intéressés : celui des Ponts et Chaussées, de l'Assainissement, de la Navigation, des Mines, de l'Hygiène, de l'Extension. Le projet ainsi examiné est ensuite transmis à la Commission départementale d'aménagement et d'extension des villes et des villages, dont l'avis est prépondérant. Le préfet reçoit alors le rapport définitif qui lui permettra de prendre un arrêté, s'il le juge opportun. Le préfet peut, d'ailleurs, de sa propre initiative,

soumettre le projet à la Commission supérieure d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.

Commissions d'aménagement des villes.

Une commission départementale d'aménagement et d'extension des villes et villages a été, en effet, instituée à la préfecture de chaque département. Elle se réunit sous la présidence du préfet. Elle est composée des membres des commissions départementales compétentes (celles de l'Hygiène, des Sites, des Monuments civils), du directeur des Domaines, des maires du département, des délégués des comités de patronage des habitations à bon marché, des délégués des offices publics d'habitations à bon marché et, enfin, de membres nommés par le préfet. Son rôle consiste principalement à donner son avis sur les projets établis par la municipalité et sur les servitudes esthétiques ou hygiéniques qui résultent des projets qui lui sont soumis. Elle facilite la tâche des communes en groupant tous les renseignements qui concernent les plans, en faisant comparaître devant elle les différentes personnalités départementales compétentes (architectes, agriculteurs, ingénieurs, fonctionnaires, etc.).

En outre, une Commission supérieure d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes est instituée au Ministère de l'Intérieur sous la présidence du ministre. Elle est composée de directeurs compétents, de représentants du Conseil supérieur d'hygiène publique, des Beaux-Arts, des bâtiments civils, des représentants du Sénat de la Chambre des députés, du Conseil d'État, des maires et de compétences diverses désignées par le ministre de l'Intérieur. Cette commission doit établir les règles générales de nature à guider la municipalité dans l'application de la loi. Elle doit également donner son avis sur toutes les questions et tous les projets que le ministre de l'Intérieur envoie, soit d'office, soit sur la demande de la Commission.

b) *La question des lotissements.*

Contrôle sur la création des lotissements.

L'un des principaux articles de la loi du 19 juillet 1924 prévoit un contrôle particulier sur la création des lotissements. Lorsque des associations, des sociétés, des établissements publics ou des particuliers entreprennent la création ou le développement de groupes d'habitations ou de lotissements, ils sont tenus de déposer à la mairie un projet d'aménagement. Ce projet doit comprendre : 1^o un plan d'aménagement dans lequel est prévu le raccordement avec la voie publique et, le cas échéant, avec la canalisation d'eau potable et les égouts de la commune ; 2^o un programme qui indique les conditions dans lesquelles le groupe ou le lotissement sera établi (notamment du point de vue des voies, de la distribution d'eau potable, de l'éclairage, de l'évacuation des eaux et des matières usées) ; 3^o enfin, un cahier des charges des ventes ou locations qui

stipule les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques du groupe ou du lotissement. Ce projet doit être soumis à l'examen du Bureau d'hygiène de la commune, au Conseil municipal, puis à la Commission départementale d'aménagement et d'extension des villes et villages. Alors seulement intervient la décision du préfet. Le préfet, comme le maire, peut exiger la réserve d'espaces libres ou d'emplacements réservés à des édifices publics ; ces terrains réservés peuvent d'ailleurs donner lieu à indemnités. Le maire ou le préfet peuvent également interdire le lotissement, si le terrain est impropre à l'habitation.

Lotissements défectueux.

La nécessité du contrôle des lotissements par les collectivités publiques était, en effet, devenue pressante. Dans les banlieues des grandes villes françaises, les terrains libres avaient été en partie lotis, sans idée directrice et dans des conditions de salubrité ou d'esthétique souvent déplorables. Le déclin du nombre des grandes propriétés et des domaines dans les banlieues des villes s'est accentué en fait, depuis la guerre. L'accroissement des charges fiscales grevant les grosses propriétés, les transformations sociales résultant des crises économiques ont hâté ce mouvement. Les lotissements s'étaient multipliés rapidement, mais leurs conditions d'aménagement restaient souvent très défectueuses.

Le mépris des lois d'hygiène, l'insuffisance des accès, l'utilisation, dans la construction, de matériaux de second ordre, l'absence de canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts, ou parfois même de fosses d'aisance, caractérisaient fréquemment ces lotissements. En outre, l'acheteur était plus d'une fois trompé. Il acquérait un emplacement qu'il croyait aéré : il se retrouvait au bout de quelques années dans une véritable agglomération insalubre, avec un minuscule jardinet, loir de toute verdure. Dans un mémoire au Conseil général, peu avant le vote de la loi sur l'aménagement des communes, le préfet de la Seine signalait, par exemple, que dans le département, sur 1.700 hectares qui avaient été lotis depuis quinze ans, 600 hectares représentaient des lotissements défectueux.

Le contrôle des lotissements, prévu dans la loi sur l'aménagement des communes, était d'ailleurs insuffisant. Il ne concernait que la création ou le développement des lotissements nouveaux, et non l'aménagement des lotissements déjà existants. En outre, il ne visait que les terrains mis en vente pour l'édification d'habitations.

Aménagement des lotissements défectueux.

La loi du 5 mars 1928, concernant l'aménagement des lotissements défectueux déjà existants, a comblé, en partie, la première lacune. Elle prévoit l'institution, dans chaque département, sur la demande du Conseil général, d'une caisse départementale d'aménagement des lotissements. Cette caisse, présidée par le préfet, aura pour but de consentir des avances destinées à assurer l'exécution

des travaux nécessaires pour placer ces lotissements dans les mêmes conditions de viabilité, d'assainissement, d'hygiène, que les agglomérations voisines de même importance. Ses prêts seront consentis à taux réduit à des associations syndicales auxquelles devront adhérer le tiers au moins des intéressés, représentant plus du tiers de la superficie du terrain dont l'aménagement est envisagé. En outre, l'État allouera aux associations syndicales des subventions dont le montant doit être compris entre le tiers et la moitié du montant des dépenses prévues au devis. Quant aux lotisseurs, dont la responsabilité se trouverait engagée en ce qui concerne l'aménagement des lotissements défectueux, le préfet exercera contre eux tout recours, pour les contraindre soit à effectuer les travaux d'aménagement, soit à rembourser les dépenses entraînées par ces travaux.

Lotissements-jardins.

Le décret-loi du 8 août 1935¹, remédie enfin à une autre lacune de la loi sur l'aménagement des communes. Le contrôle des lotissements, dans cette loi, ne concerne, nous l'avons vu, que les terrains mis en vente pour l'édification d'habitations. Certains lotisseurs en avaient profité pour tourner les prescriptions légales. Ils acceptaient sans doute d'insérer dans les contrats une clause aux termes de laquelle il était interdit aux acheteurs d'édifier, sur les lots acquis, des constructions propres à l'habitation. Ils se soustrayaient ainsi aux obligations prévues par la loi. Mais, une fois la vente réalisée, ils consentaient souvent à laisser les acquéreurs, prévenus parfois à l'avance, construire des habitations que les autorités administratives ne pouvaient plus interdire. Le nouveau décret étend donc aux lotissements-jardins la procédure d'autorisation administrative, prévue par la loi sur l'aménagement des communes. Il prescrit la démolition des ouvrages et constructions qui seront désormais édifiés sur les terrains où l'interdiction aura été édictée.

c) *Plans d'aménagement régionaux.*

Il est évident que l'établissement de plans pour l'aménagement des villes ne saurait suffire. Beaucoup de villes ont des banlieues qui, lorsqu'elles se développent, empiètent sur des collectivités voisines. C'est le cas, par exemple, de Paris ou de Marseille et de leurs banlieues. Il est nécessaire de prévoir, entre ces banlieues et le noyau central, des relations étroites d'interdépendance, un plan d'aménagement commun. Il existe, en outre, des villes qui se sont développées à proximité les unes des autres et possèdent une activité économique similaire : les départements industriels du Nord, du Rhône, de la Loire offrent des exemples frappants de centres urbains voisins et d'origine analogue ; les centres touristiques et balnéaires pré-

¹ Voir *Journal Officiel* du 11 août 1935.

sentent également de tels caractères. Les intérêts communs de villes très voisines peuvent donc exiger également des plans d'aménagement communs.

Depuis la loi du 14 mai 1932, la région parisienne a une existence juridique. Comme nous le verrons, un plan d'aménagement a été établi pour la région parisienne dans son ensemble. Un décret-loi du 25 juillet 1935¹ vient d'être promulgué pour en faciliter la réalisation. Mais un autre décret-loi, promulgué à la même date, généralise, en France, la possibilité de créer des projets régionaux d'urbanisme¹. Nous étudierons plus loin la législation de l'aménagement de la région parisienne. Celle qui vient d'être promulguée et que peuvent appliquer les autres agglomérations de la France ne diffère guère de la première et ne nécessite pas une étude spéciale. La région parisienne garde seulement sur les autres régions qui pourront être créées légalement un privilège certain : l'État fait les frais de son plan d'aménagement, qui est directement soumis au contrôle du Ministère de l'Intérieur. Pour les autres projets d'aménagement régionaux, la loi prévoit que les frais incomberont aux départements intéressés et que le comité d'aménagement sera présidé par le préfet.

2. OPÉRATIONS NÉCESSAIRES A L'AMÉNAGEMENT DES VILLES ET DES RÉGIONS.

Le caractère souvent retardaire de la législation de l'urbanisme en France vient, avant tout, des difficultés qu'ont rencontrées l'administration et les collectivités publiques à obtenir du législateur le vote de lois efficaces concernant les opérations nécessaires à cet aménagement. La France est, encore aujourd'hui, un pays dont la population est composée en grande partie, dans les villes comme dans les campagnes (quoique à un moindre degré), de petits propriétaires. Le soin jaloux de la sauvegarde de la propriété privée est encore très prononcé, même dans des classes souvent modestes de la population. L'évolution d'une législation qui tend à développer les droits de l'administration et des collectivités publiques sur les propriétés individuelles a rencontré, en France, de grands obstacles. Cette résistance a été l'une des principales causes du retard apporté à la création d'une législation adéquate, aussi bien en matière d'expropriation que de remembrement ou de « zoning ».

a) *Expropriation.*

Les programmes d'aménagement des communes, comme les plans d'alignement, supposent, pour l'État ou les collectivités publiques, un droit d'avoir recours à des mesures d'expropriation

¹ Voir *Journal Officiel* du 27 juillet 1935.

qui leur permettront de transformer et d'aménager immédiatement les constructions ou les terrains existants.

L'insuffisance des droits laissés aux collectivités publiques en matière d'expropriation est un des obstacles principaux qu'a rencontrés en France, jusqu'à ce jour, la réalisation des grands travaux d'aménagement des villes. Le législateur s'en est si nettement rendu compte qu'il a, à plusieurs reprises, depuis la guerre, élargi par des lois les droits des collectivités publiques. Mais, seul, le décret-loi du 8 août 1935 a transformé profondément la législation. Nous étudierons donc tour à tour la législation en vigueur avant 1935, les raisons de son insuffisance et les tendances nouvelles qui se manifestent dans le décret-loi du 8 août 1935.

L'expropriation avant 1935.

Le Code civil (article 545) fixe d'une façon générale le principe même qui régit l'expropriation en France : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. » Les lois qui déterminent la procédure de l'expropriation, en France, sont fondées sur ce principe : celle du 3 mai 1841, notamment, qui est demeurée fondamentale jusqu'à 1935 et qui n'a été que partiellement modifiée avant cette date par les lois du 26 avril 1914, du 6 novembre 1918 et du 17 juillet 1921. C'est par autorité de justice que s'opère l'expropriation pour cause d'utilité publique. Les tribunaux civils sont chargés de veiller à l'exécution des formalités prescrites par les lois et instituées pour la sauvegarde des droits des propriétaires, de prononcer l'expropriation et d'effectuer la transformation du droit de propriété en un droit à une indemnité.

La procédure de l'expropriation s'est faite, en France, jusqu'à ce jour, en plusieurs phases, dont chacune est légalement nécessaire à la validité de l'acte. Cette procédure est longue et délicate. 1° L'opération pour laquelle l'expropriation est requise doit d'abord avoir été l'objet de *déclaration d'utilité publique*. Cette déclaration est faite, selon les cas, par décret ou par une loi : par une loi, lorsqu'il s'agit de grands travaux publics, de routes nationales, de canaux, de chemins de fer, de canalisations de rivière, de bassins et de docks. Elle doit être précédée par une enquête administrative et accompagnée par un acte du préfet, qui désigne les territoires sur lesquels l'opération doit avoir lieu. 2° Puis, après une seconde enquête (enquête parcellaire), le préfet détermine par un *arrêté, dit de cessibilité*, les propriétés qui doivent être cédées et l'époque à laquelle il sera nécessaire d'en prendre possession. 3° Alors, seulement, intervient le *jugement d'expropriation*, prononcé par le Tribunal civil. Il est notifié au propriétaire et transcrit au Bureau des hypothèques. Le droit de propriété se trouve, de ce fait, légalement remplacé par un droit à une indemnité. 4° Il s'agit, enfin, de procéder au *règlement des indemnités*. En cas de désaccord avec le propriétaire, l'Administration demande la réunion du jury d'expro-

priation. Ce jury, composé d'un juge du Tribunal civil et de huit jurés, fixe sans appel le montant de la nouvelle indemnité ; cette décision du jury ne peut être annulée que par la Cour de Cassation, pour cause de violation de la loi.

L'Administration publique avait d'ailleurs acquis, au lendemain de la guerre, certains droits nouveaux. Elle pouvait faire évaluer l'indemnité éventuelle avant que l'expropriation ne soit prononcée d'une façon définitive. La loi du 17 juillet 1921 a créé une procédure d'*expropriation conditionnelle*. L'Administration a le droit de se prononcer dans un délai de trois mois à dater de la décision du jury d'expropriation, pour déclarer si elle compte donner suite à son projet ou si elle l'abandonne. La procédure n'est plus alors tout à fait la même que dans le cas précédent. Au lieu de prendre un arrêté de cessibilité pour faire procéder aux offres légales et réunir le jury, le préfet commence par prendre un arrêté réunissant le jury. Celui-ci fixe alors l'indemnité éventuelle et, par la même occasion, le dédit que l'Administration aura à payer dans le cas où elle renoncerait à l'expropriation. Ce dédit ne peut, en aucun cas, dépasser un centième de l'indemnité, ni la somme de 5.000 francs.

Les *possibilités d'expropriation* pour cause d'utilité publique ont été accrues par le législateur depuis le 3 mai 1841. La loi de 1841 ne permettrait d'exproprier que les surfaces comprises dans les alignements projetés. Depuis le vote de la loi du 6 novembre 1918, l'utilité de l'expropriation ne s'applique plus toujours uniquement aux superficies comprises dans le périmètre des ouvrages publics projetés, mais encore à toutes celles qui sont reconnues nécessaires pour assurer à ces ouvrages leur pleine valeur immédiate ou d'avenir. En outre, la collectivité a voulu profiter de la *plus-value* que les ouvrages nouveaux pouvaient donner à des propriétés extérieures au périmètre de ces ouvrages : l'utilité de l'expropriation peut être aujourd'hui déclarée pour les immeubles qui, en raison de leur proximité d'un ouvrage public projeté, en doivent retirer une plus-value qui dépasse 15 %. Des parcelles impropres aux constructions, soit *pour des motifs d'insalubrité*, soit pour des motifs d'esthétique, peuvent également être expropriées. En outre, la loi prévoit que certains immeubles, dont il est nécessaire d'acquérir une portion pour cause d'utilité publique, seront achetés en entier : tel doit être le cas des bâtiments ; et tel peut même être le cas des parcelles de terrains qui, par suite d'un morcellement, se sont trouvées réduites au quart de la superficie totale, si le propriétaire ne possède aucun terrain contigu et si la parcelle ainsi réduite est inférieure à 10 acres. En ce qui concerne les *domaines ruraux*, une loi du 31 octobre 1919 a même reconnu aux communes le droit de procéder à leur expropriation dans le but de faciliter l'acquisition de la propriété à des personnes peu fortunées, à condition que les parcelles remises à celles-ci ne dépassent pas 100 m².

Depuis la guerre, les droits de l'administration, en matière d'expropriation, ont donc été progressivement étendus. La possi-

bilité que donne la loi de frapper d'expropriation, non seulement les superficies comprises dans le périmètre des ouvrages publics projetés, mais encore toutes celles qui seront reconnues nécessaires pour assurer à ces ouvrages leur pleine valeur immédiate ou d'avenir, a introduit la conception de *l'expropriation globale par zone*. En matière de voirie urbaine, par exemple, la loi précise qu'il peut en être ainsi pour les « superficies hors alignement ». (Il est vrai que les communes sont obligées, dans la réalisation de leurs projets, d'agir avec une certaine prudence, car le Conseil d'État ne leur a permis une large interprétation de cette clause de la loi que dans des cas tout à fait exceptionnels.)

La loi du 6 novembre 1918 autorise donc théoriquement les communes à faire des opérations d'achats de terrains, pour le développement de leurs travaux, et à revendre ensuite les parties non utilisées. Elles peuvent retirer, de ces opérations, un bénéfice qui peut amortir les frais d'achat des terrains et les frais même d'exécution de ces travaux.

Insuffisance de cette législation.

Pourtant, malgré l'extension certaine, depuis la guerre, des droits de l'Administration, la législation française de l'expropriation a été, jusqu'à ce jour, insuffisante. Les opérations d'expropriation étaient longues, coûteuses, dangereuses souvent, pour les collectivités publiques.

La longueur même de la procédure, les trop nombreuses possibilités de recours des expropriés éventuels ont trop souvent permis aux propriétaires de retarder l'opération elle-même. La nécessité, pour l'Administration, de procéder à une double enquête, avant et après la déclaration d'utilité publique, l'obligation de consulter à plusieurs reprises les intéressés, la réunion d'un jury pour décider l'expropriation, permettaient aux propriétaires, malgré les délais théoriquement fixés par la loi, de ralentir une procédure dans les détours de laquelle ils pouvaient souvent trouver des échappatoires.

En outre, la procédure de l'expropriation l'a rendue souvent trop coûteuse. Le jury qui fixait l'indemnité était souvent composé lui-même de propriétaires désireux de maintenir à un taux élevé les indemnités d'expropriation. En fait, les indemnités excessives allouées par des jurys ont rendu très onéreuses, pour les collectivités, les grandes opérations de travaux publics. En outre, le souci de ménager les propriétaires défavorisait souvent l'Administration. Par exemple, lors de la discussion à l'amiable entre l'Administration et les intéressés, sur la fixation éventuelle de l'indemnité, c'était l'Administration, la première, qui était obligée de proposer un prix.

Enfin, la spéculation était favorisée à la fois par la lenteur de la procédure et par l'appât d'indemnités élevées. Une procédure inutilement compliquée et longue, tout en grevant l'opération d'intérêts intercalaires, facilitait des manœuvres nombreuses au détriment de l'Administration. La spéculation a souvent été telle, lors

de l'annonce de la mise en chantier de grands travaux publics nécessitant des expropriations, que l'Administration a été souvent obligée de renoncer à ces projets initiaux, tant les prix des terrains avaient monté. Les immeubles qui devaient être expropriés étaient revendus, parfois à plusieurs reprises, au moment même où l'expropriation était envisagée, et leur prix s'élevait très rapidement. Les cas ne sont pas rares de routes, dans la région parisienne, dont le tracé primitif a dû être modifié du fait de l'élévation soudaine du prix des terrains qu'elles devaient traverser.

*Décret-loi du 8 août 1935*¹.

Un décret-loi du 8 août 1935 permettra désormais de remédier en partie à ces inconvénients. Une procédure nouvelle d'expropriation, plus rapide, doit permettre des opérations moins coûteuses et rendre plus difficile l'action des spéculateurs.

La procédure est d'abord abrégée. L'enquête parcellaire peut être faite par le préfet en même temps que l'enquête administrative, ou du moins sans qu'il soit nécessaire d'attendre la déclaration d'utilité publique. Le jugement d'expropriation, prononcé jusqu'aujourd'hui par le jury, est remplacé par une ordonnance d'expropriation, rendue par le seul président du tribunal dans le ressort duquel les biens sont situés. En outre, un certain nombre des délais afférents aux différentes étapes de la procédure ont été sensiblement réduits.

Mais la procédure nouvelle doit surtout permettre des opérations moins coûteuses pour l'Administration. Le jury qui fixait, jusqu'à ce jour, les indemnités est aujourd'hui supprimé. Il est remplacé par une Commission arbitrale d'évaluation, composée de cinq personnes : deux fonctionnaires, dont le directeur départemental des domaines, un notaire, un représentant des contribuables du département et, enfin, un magistrat qui la présidera. C'est le premier président de la Cour d'appel qui désignera les membres de cette Commission (sauf en ce qui concerne le directeur départemental des domaines, qui en fait partie de droit). Lors de la discussion à l'amiable, entre l'Administration et les intéressés, c'est désormais la proposition des propriétaires qui sera faite la première ; l'Administration aura donc désormais l'avantage dans la discussion de l'indemnité. En second lieu, le décret précise les règles que la Commission arbitrale devra suivre : l'indemnité ne doit comprendre que le dommage actuel et certain causé par le fait même de l'éviction, et elle ne peut s'étendre au préjudice incertain et éventuel qui ne serait pas la conséquence directe de l'expropriation ; la Commission doit tenir compte, dans ses évaluations, de la valeur résultant des déclarations faites par les contribuables, ou des évaluations administratives, rendues définitives en vertu des lois fiscales.

En outre, le décret s'efforce d'entraver l'action des spéculateurs. Il vise à réduire les avantages des intermédiaires. Toute convention

¹ Voir *Journal Officiel* du 9 août 1935.

entre les parties et leurs mandataires, qui a pour objet de régler les honoraires dus à ces derniers, lorsqu'elle a pour but le partage de l'indemnité d'expropriation, est déclarée nulle et sans valeur. En outre, la Commission arbitrale ne doit tenir aucun compte, dans la fixation des indemnités, de la hausse spéculative, même constatée par des actes de vente, qui aurait été provoquée par l'annonce de travaux ou par leur réalisation partielle.

Enfin, le décret précise et réaffirme le droit de l'Administration de procéder à des expropriations par zones ou pour cause de plus-value. Les auteurs du décret ont voulu ainsi permettre l'application des lois antérieures auxquelles le Conseil d'État avait fait échec jusqu'à ce jour.

b) *Remembrement.*

Si la législation française commence à donner à l'Administration et aux collectivités publiques des pouvoirs plus étendus en ce qui concerne leur aménagement et leur extension, elle laisse encore assez peu d'initiative aux particuliers pour le remaniement parcellaire de leurs immeubles, pour le remembrement de la propriété. La mise en commun, par les propriétaires, de leurs terrains, en mettant à part les surfaces nécessaires à l'intérêt commun, en établissant en quelque sorte un nouveau plan cadastral, de telle sorte que chaque propriétaire, en échange de cette participation, prélève une parcelle d'une valeur proportionnelle à sa mise, n'est encore organisée qu'à titre exceptionnel. En ce qui concerne les villes, du moins, ce remembrement, qui permettait souvent la valorisation des propriétés foncières et leur meilleure utilisation, n'existe que dans certains cas bien délimités.

Actuellement, seul a été généralisé le remembrement rural. En vertu de la loi du 27 novembre 1918, les propriétaires d'une commune rurale peuvent se constituer en syndicat autorisé, formé dans le but de remembrer les terres, à condition qu'ils réunissent soit la moitié des intéressés représentant les deux tiers de la superficie des terres, soit les deux tiers des intéressés, représentant la moitié de la superficie à remembrer. L'association est constituée par un arrêté préfectoral.

Cette méthode de remembrement rural a été mise à la disposition des propriétaires urbains à partir de 1926, pour une opération très particulière : l'aménagement des zones de servitude des anciens forts de Paris. La loi du 14 août 1926 a rendu aux propriétaires de ces zones l'autorisation et la liberté de construire. Si elle les soumet à l'obligation de se conformer à un plan d'aménagement et à donner leur quote-part aux dépenses de viabilité, elle les a, par contre, autorisés à redistribuer leurs terrains selon le principe établi par la loi sur le remembrement rural. Une autre exception avait été faite, au lendemain de la guerre, pour les propriétaires dans les agglomérations faisant partie des régions dévastées.

Dans aucun autre cas, jusqu'en 1935, le remembrement urbain n'était prévu en France. Pour l'aménagement urbain, il ne restait qu'une solution : une expropriation globale ou un achat massif de terrains, suivis d'un plan général de lotissement et d'une revente des lots ainsi modifiés. Mais il s'agissait alors de spéculations souvent hasardeuses, auxquelles répugnaient fréquemment les municipalités ; ces terrains devaient être d'ordinaire acquis par des sociétés foncières, pourvues de capitaux suffisants.

Les décrets-lois du 25 juillet 1935¹ ont comblé cette lacune, mais pour la région parisienne seulement. Une procédure semblable d'ordinaire à celle du remembrement rural peut être appliquée aux parcelles comprises dans les opérations prévues aux projets régionaux et communaux, ou même, d'une façon plus générale, à la « zone d'influence » de ces opérations. Nous étudierons plus loin cette procédure.

c) « *Zoning* ».

Jusqu'à ces derniers mois, aucune législation en vigueur ne précisait, en France, l'attribution des zones de construction, c'est-à-dire la classification d'étendues de terrains soumis à un régime spécial, différent de celui appliqué aux zones voisines.

« *Zoning* » et plans communaux.

L'attribution de zones de construction pouvait seulement être prévue dans l'application du programme d'aménagement des communes. Ces programmes pouvaient prévoir explicitement la délimitation de ces zones dans le tracé des plans. Par application de la loi prévoyant l'élaboration de ces programmes, une note du ministre de l'Intérieur, du 27 juin 1932, déclarait que le territoire communal pouvait être divisé en plusieurs zones : zone résidentielle, zone d'habitations collectives et zone industrielle.

Établissements insalubres.

En outre, la localisation des établissements dangereux, insalubres et incommodes est réglementée par une loi du 19 décembre 1917 (complétée par celle du 20 avril 1932). Ces établissements (usines, ateliers, magasins, chantiers) sont divisés en trois classes, suivant la gravité des dangers ou des inconvénients qu'ils peuvent présenter : ceux de la première classe doivent être éloignés des habitations ; pour ceux de la deuxième, l'éloignement n'est pas entièrement nécessaire, mais aucun établissement nouveau appartenant à cette classe ne peut être autorisé dans les zones prévues pour l'habitation ; ceux de la troisième sont seulement soumis à certaines prescriptions édictées dans l'intérêt du voisinage ; des modifications apportées à leur exploitation, qui risqueraient d'aggraver les dangers qu'ils présentent pour leurs voisins, peuvent leur être interdites. Les éta-

¹ Voir *Journal Officiel* du 27 juillet 1935.

blissements des deux premières classes ne peuvent être ouverts sans autorisation du préfet, après avis du Conseil municipal de la commune ; et la loi du 29 avril 1932 prévoit même que cette autorisation aura peu de chance d'être accordée si le projet d'aménagement a prévu l'existence d'une zone réservée aux exploitations industrielles. Le classement même des industries auxquelles s'applique la loi a été déterminé par décret rendu en Conseil d'État, après avis du Conseil supérieur d'Hygiène publique et du Comité consultatif des Arts et Manufactures, et sur la proposition du ministre du Commerce et de l'Industrie ; des inspecteurs des établissements classés, nommés par le préfet, peuvent être institués dans les départements, après vote du Conseil général.

« Zoning » et plans régionaux.

Le décret-loi du 25 juillet 1935¹, sur la création de projets régionaux d'urbanisme, précise le principe du « zoning » et l'étend au cadre régional. Les projets régionaux devront notamment définir dans leurs éléments principaux les zones où le genre d'occupation doit être spécialisé. Des dispositions communes détermineront certaines zones et les servitudes particulières qui leur seront imposées : en particulier, celles qui seront affectées à certaines catégories de constructions, installations ou exploitations industrielles ou commerciales ; celles où seront interdites l'installation et l'exploitation de nouveaux établissements industriels, ou simplement l'extension d'établissements déjà existants, même s'ils ne sont pas déjà classés comme dangereux, insalubres ou incommodes.

Dans la région parisienne, la principale opposition au « zoning » n'est pas venue des municipalités, dont l'attitude a presque toujours été favorable ; elle eut surtout pour foyer l'association des propriétaires suburbains. Cette classification empêchait la valorisation de certains terrains, les privait de plus-values foncières, était contraire au droit de propriété. L'influence électorale, souvent grande, de cette union a obligé plus d'une fois les services d'études du département à remanier leurs règlements, à leur apporter des modifications parfois contradictoires.

Mais le décret-loi du 25 juillet, concernant l'aménagement de la région parisienne, s'inspire très nettement, comme nous le verrons plus loin, du principe du « zoning ». Le programme actuel d'aménagement du Grand Paris a d'ailleurs déjà prévu des réglementations différentielles par zone, tout à fait détaillées.

Une législation nouvelle s'est imposée en France, en cette matière, comme en matière d'expropriation ou de remembrement. Dans le domaine de l'urbanisme, la loi est en complète transformation. Les principaux obstacles qui ont retardé l'application des grands projets viennent, semble-t-il, d'être en grande partie surmontés.

¹ Voir *Journal Officiel* du 27 juillet 1935.

Chapitre III.

LÉGISLATION ET RÉGLEMENTATION SANITAIRES.

La loi du 15 février 1902 forme, aujourd'hui encore, le fondement de la législation sanitaire française de l'habitation. Cette loi confie au maire le soin d'établir la réglementation sanitaire de la commune. En vertu de cette loi, le maire est tenu de déterminer, après avis du Conseil municipal et sous forme d'arrêté municipal portant règlement sanitaire, « les prescriptions destinées à assurer la salubrité des maisons et de leurs dépendances, des voies privées, closes ou non à leurs extrémités, des logements loués en garnis et des autres agglomérations quelle qu'en soit la nature ; notamment les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable ou à l'évacuation des matières usées ». Ces règlements sanitaires communaux sont approuvés par le préfet, après avis du Conseil départemental.

I. RÉGLEMENTATION SANITAIRE.

En application de la loi du 15 février 1902, le Conseil supérieur d'hygiène publique a, dès 1903, établi des modèles de règlements sanitaires dont la plupart des communes se sont inspirées. Le premier de ces modèles (le seul dont nous parlerons) concerne les villes, les bourgs et les agglomérations ; les deux autres sont applicables aux communes rurales et aux stations hydro-minérales, climatiques, balnéaires et de tourisme. Ces modèles peuvent paraître aujourd'hui désuets sur certains points ; les règles qu'ils posent en matière d'hygiène sont souvent dépassées ; ils comportent de nombreuses lacunes. Mais ils forment, aujourd'hui encore, la base de la réglementation sanitaire des communes.

Densité d'habitation maximum.

La grande lacune de ces modèles et des règlements communaux qu'ils ont inspirés est l'absence de textes qui spécifient le nombre d'habitants que chaque pièce peut abriter. Ni la densité d'habitation maximum ni le cubage minimum, par personne, dans les locaux d'habitation ou dans les chambres à coucher, ne sont prévus.

Seuls sont réglementés en fait, dans certaines grandes villes, les logements loués en garnis. Ce sont des ordonnances de police qui fixent les minimums. Un ordre de police, du 19 octobre 1908, réglemente, par exemple, pour la ville de Paris, le nombre des locataires qui peuvent être reçus dans chaque pièce, suivant le cube d'air

de celle-ci. L'ordonnance distingue trois catégories de garnis : 1^o Les garnis existant à Paris avant le 22 juin 1904 et, dans les communes de la Seine, avant le 19 octobre 1908. Le volume de chaque chambre ne sera jamais inférieur à 14 m³ par personne. Le nombre de personnes qu'il sera permis de recevoir dans chaque pièce doit être affiché d'une manière apparente. 2^o Les garnis à établir dans les immeubles construits à Paris antérieurement au 22 juin 1904 et, dans les communes de la Seine, avant le 19 octobre 1908. Le cube d'air minimum par personne sera de 18 m³ si la chambre est située au rez-de-chaussée ou au premier étage, ou si elle n'a de fenêtre que sur un couloir éclairé et aéré directement ; de 16 m³ si la chambre est établie au-dessus du premier étage et si elle est éclairée et aérée directement. La chambre habitée par deux personnes ne pourra avoir un cube d'air inférieur à 28 m³. Une chambre habitée par trois personnes ne pourra avoir un cube d'air de moins de 40 m³. Deux enfants au-dessous de 12 ans doivent être comptés comme un adulte. 3^o Garnis à établir dans les immeubles construits à Paris après le 22 juin 1904 et, dans les communes du département de la Seine, après le 19 octobre 1908. Le cube d'air minimum pour une personne sera de 20 m³.

Si peu ambitieuses que soient les prescriptions de cette ordonnance, il n'est pas possible de dire qu'à l'heure actuelle elles soient partout appliquées, surtout dans les logements de la ville de Paris. En fait, elle demeure inopérante dans de nombreux quartiers.

Superficie minimum et hauteur des pièces d'habitation.

En ce qui concerne l'étendue des pièces habitables (à l'exception du rez-de-chaussée, de l'étage suivant et de l'étage le plus élevé de la maison), le sol des pièces pouvant servir à l'habitation de jour ou de nuit doit avoir une surface minimum de 9 m². La hauteur des pièces ne sera pas inférieure à 2 m. 60 (ce minimum est porté à 2 m. 80 pour le rez-de-chaussée et l'étage situé immédiatement au-dessus). La profondeur des pièces habitées ne pourra dépasser le double de la hauteur de l'étage. A l'étage le plus élevé de la construction seulement, la superficie des pièces et celle des fenêtres pourra être réduite : le sol de toute pièce pouvant servir à l'habitation de jour ou de nuit aura une surface minimum de 8 m² ; l'ensemble de la section ouvrante des baies pourra y être ramené au huitième de la surface de la pièce ; le cube de la pièce ne pourra être inférieur à 20 m³.

Aération.

Chacune des pièces doit être éclairée et aérée au moyen d'une ou de plusieurs baies dont l'ensemble doit présenter une section totale ouvrante au moins égale au sixième du sol de cette pièce. Les caves ne pourront servir à l'habitation de jour ou de nuit ; les sous-sols destinés à l'habitation de jour ne pourront être descendus à plus

de 1 m. 50 en contre-bas du niveau de la rue ou de la cour qu'ils bordent, et l'habitation de nuit y est interdite.

En ce qui concerne, par exemple, la ville de Paris, les arrêtés en vigueur fixent la superficie minimum des sols et des fenêtres aux chiffres et aux proportions suivantes :

	Superficie minimum	Surfaces des fenêtres
Loge de concierge	12 m ²	1/6 du plancher
Pièces à tous les étages	9 m ²	1/6 » »
Au dernier étage	8 m ²	1/8 » »
Sous-sols habités	12 m ²	1/10 » »

Hauteur des maisons et largeur des rues.

La hauteur maximum fixée pour les maisons varie selon la largeur réglementaire de la voie (cette hauteur est mesurée sur le point milieu de la façade, entre le niveau du trottoir ou le revers du pavé, au pied de cette façade, et la ligne de faite de l'immeuble).

Voie de moins de 12 m. : hauteur de 6 m. augmentée d'une dimension égale à la largeur de la voie¹.

Voie de 12 m. à 15 m. : hauteur de 19 m.

Voie de 15 m. et au-dessus : hauteur de 20 m.

Dans les voies nouvellement créées ou entièrement reconstruites, la hauteur des maisons ne devra jamais être supérieure à la largeur de la voie.

La largeur des voies privées, entre alignement, ne sera jamais inférieure à 10 m.

Cours et courettes.

Les dimensions proposées pour les cours semblent avoir été fixées d'une façon bien peu rigoureuse. Les dimensions des cours ne devront, dans aucun sens, être inférieures à la moitié de la hauteur de la construction. Les vues directes, prises dans l'axe des baies des pièces habitables, de jour ou de nuit, ne pourront être inférieures en profondeur à 4 m. et en largeur, à la largeur de la baie.

Les pièces qui ne peuvent être destinées à l'habitation, comme la cuisine, pourront être aérées sur des courettes de superficie moindre, mais dont la surface doit être supérieure à 15 m².

Des vitrages ne pourront être placés au-dessus des cours et courettes qu'à la hauteur du premier étage.

Lorsque les cours sont communes à deux immeubles, la superficie obligatoire de chacune de ces cours pourra être réduite du cinquième ; lorsque plus de deux cours sont communes à plusieurs immeubles, cette réduction pourra être portée au quart de la superficie obligatoire. Les murs séparatifs entre les cours ne pourront

¹ Par exemple, sur une rue de 8 m. de large, la hauteur maximum sera de $6 + 8 = 14$ m.

dépasser 2 m. 60 de hauteur. Pour une grande ville comme Paris, où la proportion des pièces habitées, qui prennent jour et air sur des cours, est évaluée environ aux deux tiers, le règlement de la Ville de Paris (section 2, 13 août 1902) prévoit que les cours doivent avoir une surface de 30 m².

Alimentation en eau.

Dans les agglomérations pourvues d'une distribution publique d'eau potable, toute habitation devra, sauf impossibilité, y être reliée par un embranchement spécial suivi d'une canalisation qui mène cette eau à toutes les habitations de l'immeuble, à toute heure du jour ou de la nuit. Lorsqu'un immeuble est, en outre, desservi par une canalisation d'eau de lavage, celle-ci doit être rendue entièrement distincte de la première par un revêtement ou une peinture de couleur spéciale, fixée par l'autorité municipale.

Dans le cas où il n'existe pas dans l'agglomération de distribution publique d'eau potable, toutes les maisons seront néanmoins pourvues d'eau de lavage.

Les parois des réservoirs d'eau potable seront formées de matières qui ne risquent pas d'altérer les eaux ; le plomb et ses composés en seront exclus. Ils seront clos à leur partie supérieure, munis à leur partie inférieure d'un robinet de nettoyage, et devront être tenus en état constant de propreté. Ils ne devront recevoir que des eaux d'une seule origine ; ils seront soustraits au rayonnement solaire et éloignés des conduits d'évacuation des eaux ménagères et des matières usées. Les puits auront des parois étanches et seront fermés à leur orifice par une aire en maçonnerie bétonnée, hermétiquement rejointe aux parois des puits et légèrement inclinée du centre vers la périphérie.

Tout puits, qu'il s'agisse de l'alimentation privée ou publique, devra être éloigné de toute installation qui puisse le contaminer ; l'eau ne pourra y être puisée qu'au moyen d'appareils de puisage ne risquant pas de la contaminer. Les puits seront tenus en état constant de propreté. Il sera procédé, en outre, à leur nettoyage et à leur désinfection, sur l'injonction du maire, après avis conforme du Bureau d'hygiène ou de l'autorité sanitaire. Les puits dont l'usage sera reconnu dangereux seront fermés ; ils seront comblés jusqu'au niveau du sol, si leur usage est interdit à titre définitif.

Les parois des citernes et les tuyaux d'aménée seront imperméables, si l'eau doit être utilisée pour l'alimentation. Leur orifice sera clos et l'eau ne pourra y être puisée qu'à l'aide d'une pompe ou d'un robinet siphonné. Les dispositions seront prises pour que les premières eaux de pluie ne se déversent pas dans les citernes.

Évacuation des eaux.

En ce qui concerne les eaux pluviales, les gouttières ou les chéneaux devront être étanches et construits de façon à pouvoir diriger rapidement, sans stagnation, les eaux pluviales. Il est interdit de

projeter des eaux usées ou des détritits dans les gouttières et canaux. Dans les immeubles reliés aux égouts, le sol des cours et courettes présentera des pentes convenablement réglées pour diriger les eaux sur les orifices d'évacuation par les caniveaux ou autres ouvrages étanches. Les entrées seront munies d'un moyen d'occlusion.

En ce qui concerne l'évacuation des eaux et matières usées, il y aura un cabinet d'aisance dans tout logement d'au moins deux pièces habitables (non compris la cuisine). Toutes les fois que les canalisations le permettront, un poste d'eau de lavage avec vidoir siphonné sera installé à proximité de ce cabinet. Pour le service des pièces habitables, il sera établi également, dans les mêmes conditions, un cabinet d'aisance par cinq pièces habitables.

Les cabinets d'aisance seront convenablement éclairés et aérés, et leur baie d'aération installée de telle sorte qu'elle puisse rester ouverte en permanence ; ils ne communiqueront pas directement avec la chambre à coucher ou la cuisine, et, en aucun cas, ils n'y prendront air et lumière. Ils seront munis de revêtements lisses et imperméables, susceptibles d'être facilement lavés ou blanchis à la chaux.

Dans les agglomérations pourvues d'un réseau d'égouts susceptibles de recevoir des matières de vidange, les habitations des rues desservies par ce réseau y seront reliées par des conduits convenablement établis. Les cabinets d'aisance seront munis d'une cuvette avec occlusion hermétique et permanente ; des dispositions y seront prises pour assurer le lavage complet de la cuvette.

Lorsque les conduits d'évacuation des matières usées aboutissent à des fosses ou à des tinettes, les cabinets d'aisance pourront simplement être munis d'un vase étanche à occlusion permanente, inodore. Les fosses d'aisance seront rigoureusement étanches. Lorsque les conduits d'évacuation aboutissent à des fosses septiques ou à des appareils analogues, l'installation de ces appareils fera l'objet d'une réglementation spéciale. Les fosses d'aisance seront ventilées au moyen d'un conduit montant jusqu'à la même hauteur que les souches des cheminées. Il est interdit de déverser, directement ou indirectement, dans les cours d'eau aucune matière excrémentielle.

Les conduits et canalisations destinés à recevoir les matières des cabinets d'aisance auront leurs revêtements intérieurs lisses et imperméables. Les joints seront hermétiques ; les canalisations seront munies de tuyaux dits d'évent. Ceux-ci seront prolongés au-dessus des parties les plus élevées de la construction ; ils seront établis de manière à ne jamais déboucher soit au-dessous, soit à proximité des fenêtres ou des réservoirs d'eau.

Les conduits d'évacuation des éviers, lavabos, vidoirs, bains, etc., s'il existe des égouts publics, seront indépendants de ceux des cabinets d'aisance. Tous les ouvrages appelés à recevoir des matières usées auront leurs revêtements lisses et imperméables ; leur communication avec l'extérieur sera établie de telle sorte qu'aucun reflux de liquide, de matières ou de gaz nocifs ne puisse se produire

dans l'intérieur des habitations. Leurs dimensions seront proportionnées au volume des matières qu'ils reçoivent.

Les puits et les puisards absorbants seront interdits.

2. APPLICATION DES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX.

a) *Permis de construire.*

L'application des règlements municipaux, en ce qui concerne la salubrité des habitations nouvelles, peut être assurée par la nécessité, pour les propriétaires, d'obtenir un permis de construire. Cette nécessité est absolue dans les agglomérations de 20.000 habitants et au-dessus. Aucune habitation ne peut y être construite, en vertu de la loi du 27 janvier 1902, sans un permis du maire constatant que, dans le projet qui lui a été soumis, les conditions de salubrité prescrites par les règlements sanitaires sont observées. En cas de refus du maire, le propriétaire pourra seulement avoir recours au préfet, qui peut, lui aussi, donner cette autorisation. A défaut, par le maire, de statuer dans le délai de vingt jours à partir du dépôt à la mairie de la demande de construire, le propriétaire pourra se considérer comme autorisé à commencer les travaux. Dans les villes de moins de 20.000 habitants, l'obligation, pour le propriétaire, d'obtenir un permis de construire dépend du règlement sanitaire propre à chaque ville. Mais, aujourd'hui, toutes les villes ont en fait adopté, selon le modèle du règlement sanitaire qui leur a été fourni par le Conseil supérieur d'hygiène publique, des clauses analogues et qui déclarent qu'aucune construction neuve ou modification des constructions existantes ne pourra être entreprise sans autorisation préalable du maire. Pour obtenir cette autorisation, le propriétaire devra remettre à l'Administration municipale, avec sa demande et signés par lui, les dessins cotés et à une échelle suffisante de tous les projets de travaux. Les plans doivent d'ordinaire comporter notamment l'indication des dispositifs d'évacuation des eaux et matières usées.

b) *Interdiction d'habitation.*

La loi française est, malheureusement, beaucoup moins explicite en ce qui concerne l'interdiction d'habitation d'un immeuble qu'en ce qui concerne l'interdiction de construire. Il n'y a pas à proprement parler de permis d'habitation comme il existe des permis de construction, et aucune définition légale n'a été appliquée en France au mot abandon. Une loi serait nécessaire qui fixerait d'une façon plus précise la responsabilité tant des locataires que des propriétaires, en matière d'infraction aux lois d'hygiène, et qui interdirait nettement la location des locaux reconnus insalubres. Pourtant, une procédure est prévue par la loi, pour interdire l'habitation des

immeubles reconnus insalubres et les exproprier pour cause d'insalubrité.

Lorsqu'un immeuble est dangereux pour la santé des occupants ou des voisins, le maire ou, à son défaut, le préfet invite la Commission sanitaire à lui donner son avis : 1^o sur l'utilité et la nature des travaux ; 2^o sur l'interdiction d'habitation de tout ou partie de l'immeuble, jusqu'à ce que les conditions d'insalubrité aient disparu.

De nombreuses garanties sont d'ailleurs offertes aux propriétaires, usufruitiers ou usagers de l'immeuble. Ceux-ci sont admis d'abord à faire valoir leurs observations devant la Commission sanitaire. Si celle-ci donne un avis contraire aux propositions du maire, le préfet saisit de la question le Conseil départemental d'hygiène. Les intéressés sont encore admis à faire valoir leurs observations devant le Conseil départemental. C'est la Commission sanitaire ou, en cas d'avis contraire, le Conseil d'hygiène, qui fixe le délai dans lequel les travaux doivent être exécutés, ou dans lequel l'immeuble cessera d'être habité en totalité ou en partie. L'arrêté ordonnant les travaux nécessaires ou portant interdiction d'habiter est pris par le maire et doit être revêtu de l'approbation du préfet. Les intéressés ont alors la possibilité d'un dernier recours devant le Conseil de la préfecture.

S'ils n'ont pas exécuté, dans les délais fixés, l'arrêté du maire, s'ils n'ont pas réalisé les travaux jugés nécessaires : 1^o ou bien ils sont traduits devant le Tribunal de simple police, qui peut autoriser le maire à faire exécuter les travaux d'office et à leurs frais ; 2^o ou bien la commune pourra réclamer l'expropriation de l'immeuble, et sa demande sera prise en considération de droit. En outre, si les intéressés ne se sont pas préoccupés de l'interdiction d'habitation, ils sont passibles d'une amende de 16 à 500 francs ; et le Tribunal correctionnel, devant lequel ils sont traduits, autorise le maire à faire expulser à leurs frais les occupants de l'immeuble.

S'il y a lieu à résiliation de bail, cette résiliation ne comportera aucun dommage-intérêt en faveur des locataires.

c) *Expropriation pour cause d'insalubrité.*

L'expropriation en vue de l'assainissement de groupes d'immeubles ou quartiers reconnus insalubres peut être requise par les communes en vertu de la loi du 17 juin 1915. La procédure suivie est plus expéditive que lorsqu'il s'agit d'expropriations d'une autre nature.

L'insalubrité est d'abord dénoncée par délibération du Conseil municipal. Le préfet peut alors, après avis de la Commission sanitaire, du Conseil départemental d'hygiène et du Comité de patronage des habitations à bon marché, prescrire une enquête portant à la fois sur l'utilité des travaux et sur les parcelles sujettes à l'expropriation.

Trois experts sont désignés, l'un par le président du Tribunal, l'autre par le propriétaire des parcelles et le troisième par le maire (à défaut de cette désignation, le président du Tribunal nommé d'office les trois experts). Ils fixent :

- 1^o La valeur vénale de chaque immeuble à acquérir ;
- 2^o Les dépenses qu'exigeraient les travaux jugés nécessaires par la Commission sanitaire, pour rendre l'immeuble salubre ;
- 3^o Au cas où l'immeuble devrait être frappé d'interdiction totale, la valeur actuelle du terrain supposé nu et celle des matériaux provenant des démolitions.

Lorsque le préfet, à la suite de ces expertises, a pris un arrêté déclarant l'utilité publique et déterminant les propriétés particulières auxquelles l'expropriation sera appliquée, et si cet arrêté n'est pas l'objet d'un recours toujours possible, pour excès de pouvoir, au Ministère de l'Intérieur, le jury détermine alors l'indemnité à allouer.

En ce qui concerne le propriétaire de l'immeuble, l'indemnité sera fixée en défalquant de la valeur vénale de cet immeuble, abstraction faite de ses conditions d'insalubrité, le montant des travaux qui seraient nécessaires pour le rendre salubre. L'indemnité ne peut être inférieure à la valeur du terrain rendu nu.

En ce qui concerne les locataires, l'indemnité est fixée forfaitairement à un trimestre de loyer, sans toutefois que la somme allouée puisse être inférieure à 30 francs ou supérieure à 300 francs, et sans qu'il soit admis aucune opposition sur cette somme pour le paiement des loyers arriérés. À l'égard des locataires commerçants ou industriels, l'indemnité d'éviction est soumise à une réduction si le commerce ou l'industrie ont comporté, du fait de l'exploitant, une cause spéciale d'insalubrité. Le taux de cette réduction égale celui des bénéfices d'exploitation obtenus au détriment de la santé publique.

3. INSPECTION ET CONTRÔLE DES LOGEMENTS.

L'application de ces interdictions est rendue difficile du fait de l'absence presque générale d'une organisation d'inspection des logements. La loi du 5 avril 1884 sur l'organisation communale en France (article 97) déclare que la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté et la salubrité publiques. Mais, dans le texte explicatif de cet article, rien n'indique qu'il puisse s'appliquer à la salubrité des habitations particulières.

Le contrôle et l'inspection des logements peuvent en réalité être faits, dans une certaine mesure, par deux organismes municipaux : 1^o par les Bureaux d'hygiène des communes ; 2^o par les organisations municipales de « Casiers sanitaires ».

Bureaux municipaux d'hygiène.

La création d'un Bureau municipal d'hygiène est obligatoire dans toutes les communes de France de plus de 20.000 habitants et dans les communes thermales de plus de 2.000 habitants. Il est facultatif dans les autres communes. La création d'un Bureau municipal d'hygiène doit être décidée par le Bureau du Conseil municipal et approuvée par le préfet, après avis du Conseil départemental d'hygiène. Son directeur, soumis à l'autorité administrative du maire, est présenté par le Conseil supérieur d'hygiène publique. Plusieurs communes peuvent se syndiquer pour avoir un Bureau d'hygiène commun. Ce dernier reçoit des subventions de la part du département et de l'État.

La principale fonction de ces bureaux d'hygiène est de veiller à l'application des règlements communaux sur la salubrité publique. Ils doivent surveiller l'application du règlement qui, comme nous l'avons vu, prévoit les règles minimums d'hygiène en matière de construction. Ils contrôlent également la salubrité des garnis. Ils introduisent les plaintes relatives à l'insalubrité des immeubles. Mais la portée de leur action est atténuée par l'absence d'une législation qui les autoriserait à pénétrer sans longue formalité dans les domiciles. Ils ne peuvent, en principe, visiter un logement qu'avec l'autorisation du propriétaire ou du locataire ; si cette autorisation leur fait défaut, ils ne peuvent opérer leur inspection que sur plainte dûment déposée et en compagnie du commissaire de police ou de son représentant.

Casiers sanitaires.

Certaines communes ont un service spécial de documentation concernant les immeubles de leur territoire : le Casier sanitaire des Services techniques de l'habitation. L'organisation de ce casier est facultative. Toutes les communes ne l'ont pas encore adopté. Mais les services qu'il rend sont indiscutables. Sur des fiches spéciales sont conservées un certain nombre d'indications essentielles, propres à déterminer les causes spéciales d'insalubrité de chaque maison. La ville de Paris possède une organisation modèle de Casier sanitaire. Pour chaque maison, il est dressé un dossier qui comprend deux parties.

La première se compose des renseignements suivants :

- 1^o L'indication de l'arrondissement, du quartier, de la rue et du numéro de l'immeuble ;
- 2^o Un plan au 2/1.000 de la maison avec indication des canalisations, fosses, puits, puisards, fontaines, fosses à fumier pouvant éventuellement exister ;
- 3^o Une description de l'immeuble ;
- 4^o Divers documents tels que le bulletin de visite sanitaire, lorsque l'immeuble a fait l'objet d'une enquête.

La deuxième partie du dossier comprend des indications d'ordre sanitaire :

1^o Les décès provoqués par les maladies transmissibles ou le cancer, survenus dans la maison, avec leur date ;

2^o Les désinfections éventuelles opérées par le Service municipal ;

3^o Les mesures éventuelles prescrites par les commissions sanitaires diverses qui ont eu à intervenir ;

4^o Éventuellement, les renseignements fournis par les dispensaires antituberculeux sur des malades soignés par eux et sur les logements qu'ils habitent.

Malgré l'existence de ces organismes de contrôle, l'inspection généralisée des logements n'est pas pratiquement réalisée en France. Elle n'existe régulièrement que pour certaines catégories de logements : à Paris, les hôtels meublés et garnis sont soumis, nous l'avons vu, au contrôle sanitaire de la Préfecture de police. Dans les autres cas l'Administration municipale ne peut inspecter des logements qu'au reçu d'une plainte.

Cette absence d'inspection régulière est un des facteurs essentiels qui limitent la portée des règlements municipaux de salubrité, concernant les habitations. Mais d'autres causes rendent souvent difficile la stricte application de ces règlements. En fait, la loi de 1902 en a confié le contrôle au maire ; il est responsable, avant tout autre, des sanctions à appliquer ; mais le maire, fonctionnaire élu, hésite parfois à mécontenter ses administrés. Il ne désire pas se créer, dans sa circonscription une opposition certaine, par une application trop stricte du règlement. Les sanctions dont il dispose manquent d'ailleurs de sévérité.

La revision de la loi de 1902 est actuellement à l'ordre du jour au Parlement. L'insalubrité évidente de certaines habitations ne vient pas tant de la nature des règlements sanitaires que de l'insuffisance de leur application. Quelles que soient leurs lacunes (et notamment l'absence d'une réglementation portant sur le cube d'air minimum par personne des pièces habitables), il semble plus urgent encore de prendre des mesures pour en généraliser l'application que d'en transformer seulement le contenu.

Deuxième Partie.

**LA QUESTION DE L'HABITATION DANS LA RÉGION
PARISIENNE.**

Chapitre I.

LE PROBLÈME PARISIEN DU LOGEMENT.

I. LA CRISE DU LOGEMENT A PARIS.

De toutes les capitales des grands pays occidentaux, Paris est, sans doute, une de celles où le problème de la population et du logement s'est posé avec le plus d'acuité, l'une de celles qui concentrent sur elles l'aspect le plus important et le plus complexe du problème national de l'habitation.

a) *Mouvement de la population parisienne.*

La ville de Paris elle-même, encerclée dans les limites administratives de ses anciennes fortifications, n'occupe que 7.802 hectares et comprenait, en 1931, 2.891.000 habitants. Mais la distinction entre la population de Paris et celle de la banlieue n'est pas logique : le département de la Seine ne forme, en fait, qu'une seule agglomération, couvrant 47.875 hectares ; elle possédait, en 1931, 4.933.000 habitants. En réalité, l'étude de l'agglomération parisienne devrait comprendre non seulement celle du département de la Seine, mais encore la plus grande partie de celle du département de Seine-et-Oise ; mais, dans l'examen que nous allons aborder du problème de la crise du logement, nous nous limiterons au département de la Seine.

Accroissement de la population de la région parisienne.

La France ne connaît pas, dans l'ensemble, de problème de surpeuplement, mais certaines villes françaises en souffrent pourtant, et il se pose, à Paris, sur une très vaste échelle. Comme nous l'avons dit, on peut affirmer que le problème du logement en France, est en partie un problème métropolitain. Depuis plus de cinquante ans, le département de la Seine a absorbé presque complètement, à lui seul, l'accroissement de la population de la France entière, à l'intérieur de ses frontières d'avant-guerre. De 1872 à 1931, l'accroissement total de la population de la France fut de 3.834.000 habitants ; l'accroissement de population du département de la Seine fut de 3.499.000. Durant la guerre, lorsque la population de la France (à l'intérieur de ses anciennes frontières) diminuait sensiblement, celle du département de la Seine continuait, elle, à s'accroître.

Cet accroissement n'est pas d'ordre naturel. Le taux de la natalité dans la ville de Paris n'est pas élevé (14,8 ‰ en moyenne, de 1927 à 1931) ; il demeure sensiblement plus bas que celui de la France en général. Le taux de mortalité est, par contre, sensiblement plus élevé (14,2 ‰, entre 1927 et 1931). Le pourcentage des enfants et des éléments jeunes de la population est relativement très bas. La proportion des habitants de moins de 15 ans dépasse à peine, à Paris, les trois cinquièmes de celle du reste de la France. Par contre, la proportion des éléments de la population, compris entre 20 et 55 ans, y est très sensiblement plus élevée ; seulement celle des habitants de plus de 55 ans y redevient plus basse¹.

Rôle de l'immigration dans l'accroissement de la population parisienne.

Cette classification de la population par âge prouve nettement, à elle seule, que la population de Paris est formée en grande partie d'habitants des départements, qui viennent travailler dans la capitale lorsqu'ils sont adultes, pour la quitter à nouveau et se retirer en province dans leur vieillesse.

L'accroissement rapide de la population du département de la Seine est, en effet, dû avant tout à l'immigration à la fois des provinciaux et d'étrangers : 55,6 ‰ des Français habitant le département de la Seine, en 1926, étaient nés dans d'autres départements (57,1 ‰ pour la ville de Paris, 53,4 ‰ pour la banlieue). Le plus grand nombre des habitants de Paris sont donc natifs de province. Enfin, le nombre d'étrangers qui habitent Paris est très élevé. En 1926, le département de la Seine comptait 418.971 habitants nés à l'étranger ; 8,24 ‰ des habitants du département étaient d'origine étrangère (à Paris, 281.847, soit 8,7 ‰ ; en banlieue, 137.124, soit 7,2 ‰). La Seine est donc un département dont la population s'accroît sans cesse et a même tendance à se renouveler.

Cet accroissement s'est effectué et s'effectue encore selon des directions bien déterminées.

Refoulement de la population vers la périphérie.

La tendance la plus nette du mouvement de la population parisienne est certainement, à l'heure actuelle, un refoulement très prononcé de la population du centre de la ville de Paris vers sa périphérie, et même, d'une façon générale, de la ville vers la périphérie du département de la Seine. Depuis le recensement de 1921, la population de Paris, elle-même, a eu tendance à diminuer, tandis que celle du département s'est accrue plus rapidement que jamais. Le taux de déclin de la population de la ville de Paris proprement dite, a été de 1,2 ‰ de 1921 à 1926, de 1 ‰ de 1926 à 1931 ; tandis

¹ Voir à l'annexe 4 bis, page 167, les indices de répartition de la population parisienne par âge en 1926.

que le taux d'accroissement de la population du reste du département de la Seine a été de 16,7 % de 1921 à 1926 et de 19,1 % de 1926 à 1931¹. En fait, la population de la ville proprement dite a cessé de s'accroître depuis la guerre, tandis que celle-ci a marqué les débuts d'un essor considérable de la banlieue parisienne, dû en grande partie au développement très rapide de l'industrie dans cette banlieue. Depuis 1919, certaines industries de consommation et de luxe (celle de l'automobile, notamment) ont pris autour de Paris une extension considérable. Mais, en outre, cet accroissement de la population est dû à l'immigration d'un certain nombre d'habitants de la ville même, dans les communes du département.

Exemple de la ville de Paris.

Si l'on considère la ville de Paris elle-même, il est aisé de s'apercevoir que cette poussée de la population vers la périphérie s'y dévoile déjà très nettement². La carte des variations de la population à Paris, par arrondissements, entre 1896 et 1931, marque d'une façon très nette cette tendance³. A l'exception du VII^e, la population d'aucun des onze premiers arrondissements ne s'est accrue entre ces deux dates. Au contraire, le chiffre de la population des huit derniers arrondissements a très rapidement augmenté. Les arrondissements périphériques comme le XV^e, le XVI^e, puis le XIV^e, le XIII^e et le XII^e ont eu un accroissement particulièrement important. Les trois premiers arrondissements ont eu, au contraire, le déclin le plus rapide ; le développement d'une zone d'affaires, de commerce, de bourse et de banque contribue à dépeupler le centre de la ville au profit de sa périphérie. En 1861, à une époque où, d'ailleurs, les limites administratives de Paris étaient différentes, la plupart des quartiers du centre de Paris avaient déjà atteint leur maximum de densité.

Exemple du département de la Seine.

La tendance est la même dans l'ensemble pour le département de la Seine que pour la ville de Paris. Dans le département de la Seine, ce sont également, entre 1896 et 1931, les cantons situés à la périphérie qui, d'une façon générale, ont eu l'accroissement le plus rapide⁴. Le fait est particulièrement net pour l'arrondissement de Saint-Denis, où certains cantons qui touchent à la ville même,

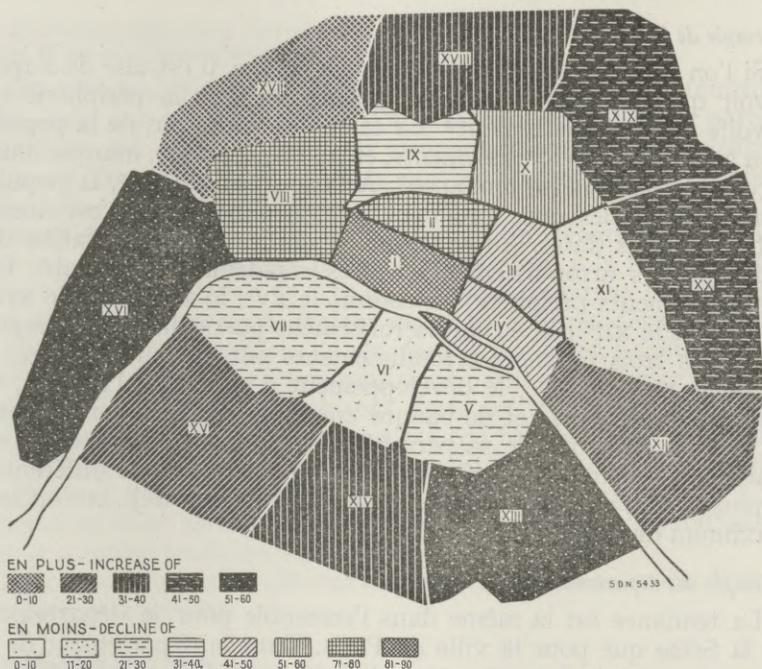
¹ Voir à l'annexe 3, page 164, le tableau du nombre d'habitants, par arrondissements, de la ville de Paris et, par cantons, du département de la Seine.

² Pour cette étude du mouvement de la population de Paris et de la banlieue, par arrondissements et par cantons, ainsi que pour celle du mouvement de la construction et du manque d'adaptation des logements à l'accroissement de la population, nous avons emprunté un grand nombre d'informations au livre de M. VIDECOQ : *Les aspects permanents de la crise du logement dans la région parisienne*.

³ Voir annexe 4, page 166.

⁴ Voir annexe 3, page 164.

comme Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Clichy, Saint-Ouen et Pantin, ont eu un accroissement de population important, mais n'ont pas vu doubler le chiffre de leurs habitants. La population de certains cantons comme Boulogne, Billancourt, Puteaux, Courbevoie, Aubervilliers, Asnières, a augmenté, au contraire, de deux à trois fois ; la population de Colombes s'est presque multipliée par quatre ; celle de Noisy-le-Sec par sept. L'accroissement de la population d'un canton de la Seine est, à l'heure actuelle, d'une façon générale, en raison directe de sa distance même de la périphérie de la ville proprement dite.



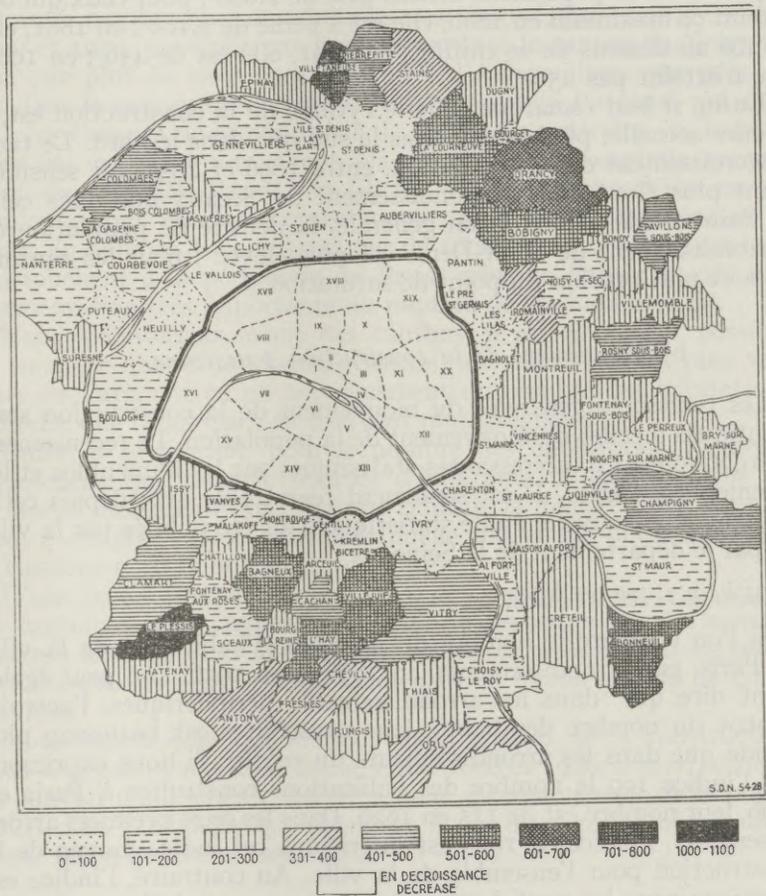
Ville de Paris.

MOUVEMENT DE LA POPULATION PAR ARRONDISSEMENTS.

Recensement de 1931 comparé à celui de 1926. Par 1.000 habitants.

Cette tendance à l'accroissement vers la périphérie se révélerait d'ailleurs aussi marquée dans une étude démographique du département de Seine-et-Oise, qui, de tous côtés, encercle le département de la Seine. De 1921 à 1926, le taux d'accroissement de la population du département de Seine-et-Oise a été près de quatre fois plus rapide que celui du département de la Seine (190 ‰ pour la Seine-et-Oise, 49 ‰ pour la Seine). En effet, tandis que le département de Seine-et-Oise est environ quatre fois moins peuplé que celui de

la Seine (1.137.524 habitants en 1926 pour la Seine-et-Oise ; 4.628.637 habitants pour la Seine), l'accroissement de la population des deux départements a été à peu près identique (215.850 pour la Seine-et-Oise ; 216.946 pour la Seine). Il faudrait seulement faire une exception pour l'un des arrondissements de ce département, celui de Rambouillet, le plus éloigné à l'ouest, qui a encore gardé son aspect rural primitif.



Département de la Seine.

AUGMENTATION DE LA POPULATION.

Par 1.000 habitants, de 1926 à 1931 (recensements).

Points de saturation de population.

Comme l'a très nettement montré l'auteur d'un livre récent sur les *Aspects permanents de la crise du logement dans la région pari-*

sienne, M. VIDECOQ, ce mouvement centrifuge est même soumis à une sorte d'accélération ; le niveau des points de saturation des populations s'abaisse à mesure que l'on s'éloigne du centre de Paris. Les maximums de population sont atteints à des niveaux de plus en plus bas ; les quartiers seaturent de plus en plus vite à mesure qu'ils se rapprochent de la périphérie. Pour les quartiers du centre, qui ont atteint leur maximum de population en 1861, la densité la plus forte de population atteint près de 2.000 ; pour ceux qui ont atteint ce maximum en 1866, elle est à peine de 1.100 ; en 1881, elle tombe au-dessous de ce chiffre ; en 1891, elle est de 459 ; en 1901, elle n'atteint pas 250.

Enfin, il faut remarquer que le rythme de la construction est, à l'heure actuelle, plus rapide dans le sud que dans le nord. Le taux d'accroissement de la population, entre 1896 et 1931, est sensiblement plus élevé dans l'arrondissement de Sceaux que dans celui de Saint-Denis. D'une façon générale, la densité de population de l'arrondissement de Saint-Denis est plus élevée ; mais les cantons en sont plus proches du point de saturation.

b) *Mouvement de la construction parisienne.*

Les tendances générales du mouvement de la construction sont identiques à celles du mouvement de la population. Le recensement de 1926 fournit d'intéressantes statistiques sur les immeubles et les logements à Paris¹. Il est seulement regrettable que, depuis cette date, aucune nouvelle étude statistique n'ait été publiée par la ville ou par le département de la Seine.

Exemple de la ville de Paris.

Si l'on compare le nombre des maisons d'habitation de la ville de Paris, par arrondissements, en 1896 et en 1926, l'on peut également dire que, dans les arrondissements périphériques, l'accroissement du nombre des habitations construites est beaucoup plus rapide que dans les arrondissements du centre. Si nous exprimons par l'indice 100 le nombre des habitations construites à Paris en 1896, leur nombre est de 115 en 1926. Dans les onze premiers arrondissements, l'indice de 1926 est inférieur à cet indice moyen de la construction pour l'ensemble de la ville. Au contraire, l'indice est supérieur pour les neuf derniers arrondissements, à l'exception du XVII^e (Monceau) et du XVIII^e (Montmartre). Les quartiers périphériques du XV^e, du XIV^e, du XII^e, du XIII^e et du XVI^e viennent en tête de tous les autres, du point de vue de l'accroissement de la construction qui y a été réalisé. A l'exception du VII^e et du XI^e arrondissements, la tendance de la construction est au stationnement ou à la diminution ; au contraire, pour les arrondissements péri-

¹ Voir annexe 5, page 169.

phériques, l'accroissement est particulièrement rapide. Mais nous pouvons, en outre, constater que l'augmentation est surtout importante dans les arrondissements du sud et du sud-ouest.

Exemple de la banlieue parisienne.

Il en est de même pour la banlieue. Le rythme de la construction a été beaucoup plus rapide dans les cantons les plus éloignés de la capitale elle-même. En ce qui concerne l'arrondissement de Saint-Denis, le nombre des constructions s'est trouvé, par exemple, entre 1896 et 1926, multiplié par près de six dans le canton de Noisy-le-Sec, par plus de trois dans le canton d'Aubervilliers, par près de 2,5 dans le canton de Colombes et dans celui de Puteaux, qui sont les plus éloignés de la périphérie de Paris. Au contraire, les habitations des cantons qui touchent à la périphérie de la capitale, comme ceux de Levallois-Perret, de Clichy, de Neuilly-sur-Seine ou de Boulogne, ont eu des accroissements qui n'ont guère dépassé le quart du nombre des constructions de 1896. Seul, parmi les cantons qui touchent à la périphérie de Paris, celui de Pantin a subi une augmentation très importante du nombre de ses habitations¹.

Mais, à l'intérieur même des cantons, il est également possible de montrer que, d'une façon générale, les communes les plus voisines de Paris ont eu un accroissement du nombre des habitations moindre que celles qui s'en trouvent plus éloignées.

Enfin, il se produit, pour le nombre des habitations, le même phénomène que pour le nombre d'habitants. L'accroissement de la densité des habitations, comme celui de la densité de la population, a été plus rapide dans la banlieue sud et sud-ouest que dans la banlieue nord et nord-ouest de Paris.

D'une façon générale, qu'il s'agisse des arrondissements de Paris, des cantons du département de la Seine ou des communes, les accroissements les plus forts ont eu pour sièges les circonscriptions territoriales qui, en 1896, avaient la densité la moins grande de construction.

Nous voyons donc que le mouvement général de la construction dans le département de la Seine, entre 1896 et 1926, a suivi, comme on pouvait d'ailleurs s'y attendre, celui du mouvement de la population ; les tendances qui président à ces deux phénomènes sont, d'une façon générale, identiques.

c) *Comparaison entre le nombre des ménages
et le nombre des logements.*

Mais il s'agit de savoir dans quelle mesure l'accroissement du nombre des habitations dans le département de la Seine a réellement correspondu à l'accroissement de la population et quelle est, à l'heure actuelle, l'importance de la crise du logement.

¹ Voir annexe 5, page 169.

Nous nous inspirons, pour cette étude, du livre de M. VIDECOQ, sur les *Aspects permanents de la crise du logement dans la région parisienne*, ainsi que du mémoire de M. le Préfet de la Seine au Conseil municipal, d'après le résultat des recherches statistiques effectuées sur les immeubles et les logements à Paris, lors du recensement de 1926. Le recensement de 1926 est, en effet, comme nous l'avons vu, le dernier dans lequel la question du logement ait été étudiée en ce qui concerne la ville de Paris.

En prenant comme base le recensement de 1926, M. Videcoq a dressé un tableau du nombre des logements¹ de Paris et de la banlieue, en 1926, classés par le nombre des pièces. Il a dressé en regard le tableau du nombre des ménages¹ classés selon leur importance numérique. Il s'est efforcé, par la comparaison de ces deux tableaux, de voir quelles étaient les catégories de ménages dont le nombre était supérieur aux catégories correspondantes des logements. La comparaison montre qu'il existe pour Paris, aussi bien que pour la banlieue, un excédent de logements par rapport aux ménages de la même catégorie, dans deux cas :

1^o Les logements d'une pièce, qui sont très sensiblement plus nombreux que les ménages d'une personne, et les logements de sept pièces.

2^o En outre, il y a un excédent analogue pour les logements de quatre pièces, en banlieue, et pour les logements de six pièces, à Paris.

Du simple point de vue numérique, il semble qu'il y ait un excédent dans le cas des catégories extrêmes. Au contraire, le déficit

¹ Les définitions suivantes sont données par les statisticiens des recensements en France.

Maison : tout immeuble habité portant un numéro spécial, soit sur une voie publique, soit sur une voie privée et non classée. Les différents corps de bâtiments d'un même immeuble ne constituent pas des maisons distinctes, même si ces différents corps de bâtiments sont indépendants les uns des autres et même s'ils ne se touchent pas. Les maisons portant deux numéros ne sont recensées qu'une fois. Les maisons en construction et les maisons en démolition ne sont pas recensées.

Ménage : Individu ou groupe d'individus vivant sous la même clé.

Logement : local d'habitation où vit un ménage.

Pièce : tout compartiment d'une maison, destiné à l'habitation, séparé des autres par des cloisons allant jusqu'au plafond et assez grand pour contenir un lit d'adulte (comprend la salle à manger, l'antichambre, la cuisine, les cabinets de toilette assez grands pour contenir un lit, les chambres de domestiques, même séparés du logement, mais non les lieux d'aisance ; ne comprendra les boutiques, magasins, ateliers, écuries, etc., que lorsqu'une ou plusieurs personnes y passent habituellement la nuit). Cette définition de la pièce ne fait entrer en ligne de compte ni le cubage d'air, ni la superficie, ni l'aération, ni l'éclairage.

Locaux d'habitations occupés : locaux d'habitations qui servent uniquement à l'habitation, ne contenant ni atelier ni boutique.

Locaux vacants : locaux qui ne sont pas occupés (non pas ceux dont les locataires sont momentanément absents).

des logements moyens de deux, trois, cinq pièces est aussi net à Paris qu'en banlieue¹.

L'excédent des logements vastes de plus de sept pièces est dû, en grande partie, à la diminution relative du nombre des ménages de sept personnes ou plus. En effet, si, pour la ville de Paris, le nombre des logements de sept pièces et plus a légèrement augmenté de 1896 à 1926 (d'un sixième environ), celui des ménages de sept personnes et plus a diminué dans des proportions très marquées (de près du tiers). En ce qui concerne les logements d'une pièce, l'excédent est dû avant tout à l'accroissement du nombre de ces logements. Mais cet accroissement n'est pas le signe d'une situation saine ; il est dû, en effet, à l'augmentation très rapide du nombre des meublés. En effet, tandis que, pour la ville de Paris, le nombre des habitations ordinaires d'une pièce avait plutôt tendance à diminuer, entre 1896 et 1926 (d'un centième environ), celui des meublés d'une pièce augmentait de plus de moitié. Pour la banlieue, le nombre des habitations ordinaires d'une pièce était multiplié par plus de 2,5 ; celui des meublés par plus de 3,5.

Le déficit des logements de deux et trois pièces est dû en grande partie à l'accroissement du nombre des ménages de deux ou trois personnes. C'est pour les logements de deux pièces que le déficit est relativement le plus important, pour le département de la Seine. Mais il est très sérieux également pour les logements de trois et cinq pièces.

Ce déséquilibre est aggravé encore par le fait que le pourcentage des vacances, dans les logements existants, est le plus fort pour les logements de deux pièces et de trois pièces, dans l'ensemble du département de la Seine. Près des deux tiers des logements vacants de la ville se trouvent dans les catégories des logements déficitaires (logements à deux, trois, quatre et cinq pièces). En ce qui concerne la banlieue, plus des deux cinquièmes des logements vacants se rencontrent dans ces catégories².

d) *Les logements insuffisants.*

D'après les services de statistique officiels, un logement est appelé normal lorsqu'il comporte une pièce par personne ; insuffisant lorsqu'il comporte moins d'une pièce et plus d'une demi-pièce par personne ; surpeuplé lorsqu'il comporte moins d'une demi-pièce par personne ; il est, par contre, déclaré assez large lorsqu'il comporte plus d'une pièce, mais moins de deux pièces par personne ; très large, lorsqu'il comporte deux pièces ou plus par personne. Il est inutile d'insister sur l'imperfection d'une telle classification, car elle ne tient compte ni de l'âge des habitants ni de la surface, du cube d'air, des conditions de confort et d'hygiène de chaque logement.

¹ Voir annexes 6 et 7, pages 172 et 173.

² Voir annexe 8, page 175.

*Catégories de logements
insuffisants à Paris.*

Le recensement de 1926 a montré que le nombre des logements au-dessous de la normale était particulièrement élevé, comme il fallait s'y attendre, pour la catégorie de logements de une, deux et trois pièces. Pour les maisons ordinaires d'une pièce, la densité de population était de 1,60 habitant par pièce ; pour les logements de deux pièces et de trois, de 1,06 habitant ; au contraire, pour les logements comportant un plus grand nombre de pièces, cette densité était supérieure : 0,73 pour les maisons ordinaires de quatre et cinq pièces, de 0,57 pour les maisons de six pièces et plus. La moyenne des logements de une, deux et trois pièces était donc insuffisante. La moyenne des logements de quatre, cinq et six pièces, assez large.

Si l'on considère comme mal logés les habitants qui vivent dans des logements surpeuplés ou insuffisants, plus des deux cinquièmes (423 ‰) des habitants des maisons ordinaires de Paris étaient mal logés en 1926 (87 ‰ dans les logements surpeuplés, 336 ‰ dans les logements insuffisants). La situation, en 1926, marquait une certaine amélioration par rapport à celle de 1921, date du recensement précédent. Le nombre des mal logés avait, en effet, diminué de 7 ‰ en cinq ans, dans les maisons ordinaires. Mais il restait encore considérable dans un certain nombre des quartiers de Paris. La proportion des logements surpeuplés était, par exemple, supérieure à celle de l'ensemble de la ville, des deux tiers environ pour le XIX^e, du tiers pour le IV^e, le XI^e et le XIII^e arrondissement. Plus de la moitié des habitants étaient mal logés dans le XIX^e, dans le XIII^e, dans le XX^e, dans le XI^e et dans le IV^e arrondissement¹.

Les conditions d'habitation sont moins favorables encore dans les hôtels meublés et garnis que dans les maisons ordinaires. Sauf en ce qui concerne les logements d'une seule pièce (densité de 1,46 habitant par pièce), la densité générale de la population est plus forte dans les hôtels meublés et garnis que dans les maisons ordinaires (1,26 habitant par pièce pour les logements de deux et trois pièces ; 0,91 pour les logements de quatre et cinq pièces ; 0,73 pour les logements de six pièces et plus). Plus de la moitié (552 ‰) des habitants des meublés et des garnis sont mal logés ; près du cinquième vivent même dans des logements surpeuplés. Si la situation du logement s'est légèrement améliorée dans les maisons ordinaires, entre 1921 et 1926, elle s'était très nettement aggravée en ce qui concerne les hôtels et les garnis. Le nombre des mal logés s'y était accru de 56 ‰ entre 1921 et 1926².

Ce sont les quartiers périphériques de Paris qui comptent d'ailleurs également le chiffre le plus élevé d'habitants logés en garnis, notamment le XIII^e, qui comptait, à lui seul, environ un sixième

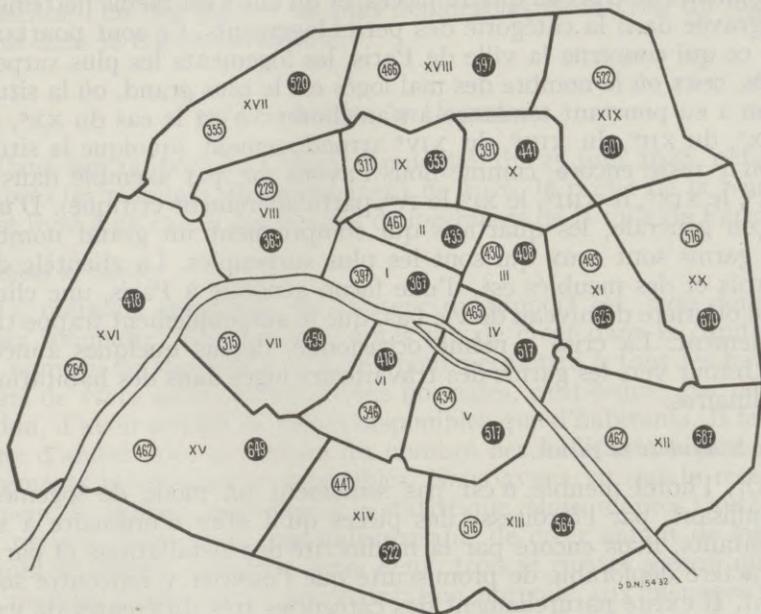
¹ Voir annexes 9, page 176, et 11, page 178.

² Voir annexe 10, page 177.

du nombre de la population des hôtels et garnis de la ville de Paris ; puis venaient, par ordre d'importance, le xv^e, le xi^e, le xx^e et le xix^e.

Les mal logés dans la banlieue parisienne.

En banlieue, le surpeuplement est d'ailleurs presque aussi important qu'à Paris. La proportion des mal logés dans les arrondissements de Saint-Denis et de Sceaux n'est que légèrement au-dessous



Département de la Seine.

LES MAL LOGÉS A PARIS.

Situation des logements surpeuplés et insuffisants.

Proportion par 1.000 habitants.

1^o Maisons ordinaires d'habitation, chiffres en cercles blancs.

2^o Immeubles spéciaux (meublés et garnis), chiffres en cercles noirs.

Nota : Surpeuplés : moins d'une demi-pièce par habitant.

Insuffisants : moins d'une pièce, mais plus d'une demi-pièce par habitant.

Recensement de 1926.

de celle des mal logés dans la ville de Paris¹. En ce qui concerne l'arrondissement de Saint-Denis, la proportion des mal logés y est de 471 ‰ dans les habitations ordinaires et de 512 ‰ dans les garnis et meublés. Dans l'arrondissement de Sceaux, cette proportion

¹ Voir annexe 12, page 179.

est de 418‰ et de 542‰ ; à Paris, comme nous venons de le dire, elle était de 423‰ et de 552‰. Nous voyons même que, pour les habitations ordinaires dans l'arrondissement de Saint-Denis, le nombre des mal logés est plus important que dans la métropole même.

D'une façon générale, si l'on compare, comme le fait M. Videcoq, les recensements de 1926 et de 1896, l'on s'aperçoit que, s'il y a eu une amélioration sensible dans la catégorie des logements vastes, la situation ne s'est pas stabilisée dans les catégories moyennes des logements de trois ou quatre pièces, et qu'elle s'est même nettement aggravée dans la catégorie des petits logements. Ce sont pourtant, en ce qui concerne la ville de Paris, les logements les plus surpeuplés, ceux où le nombre des mal logés est le plus grand, où la situation a eu pourtant tendance à s'améliorer : c'est le cas du xx^e, du xix^e, du xii^e, du xiii^e, du xiv^e arrondissement (quoique la situation y reste encore, comme nous l'avons vu, par exemple dans le xx^e, le xix^e, le xiii^e, le xi^e, le iv^e, particulièrement critique). D'une façon générale, les quartiers qui comprennent un grand nombre de garnis sont ceux qui sont les plus surpeuplés. La clientèle des garnis et des meublés est, d'une façon générale à Paris, une clientèle ouvrière de niveau de vie bas, que le surpeuplement frappe très rudement. La crise a même occasionné, depuis quelques années, un retour vers les garnis des travailleurs logés dans des habitations ordinaires.

Hôtels meublés et garnis.

Or, l'hôtel meublé n'est pas seulement un mode de logement insuffisant, par l'étroitesse des pièces qu'il offre d'ordinaire à ses habitants, mais encore par la médiocrité des installations et par le caractère déplorable de promiscuité que l'ouvrier y rencontre souvent. Il existe naturellement des catégories très différentes de garnis, mais la plupart des immeubles pour ouvriers se ressemblent par leurs pièces misérables. Leur gérant cherche d'ordinaire à y multiplier le plus possible le nombre des chambres, en cloisonnant rapidement tous les espaces libres, comme les couloirs et même les greniers. Le mobilier est d'ordinaire vieilli et parfois insuffisant, comprenant une ou deux chaises, un lit, une table ; l'armoire est souvent absente. Le linge n'est pas changé par le patron assez fréquemment (la paire de draps mise à la disposition du client n'est d'ordinaire renouvelée que chaque mois). Les logements ont parfois l'électricité, mais presque jamais l'eau ou le gaz. Mais les meublés désorganisent surtout la vie familiale ; la cuisine est faite sur un poêle, dans un coin de la pièce, qui sert également au chauffage ; en outre, la plupart du temps, l'hôtel est en même temps un café ; les bénéfices du tenancier proviennent autant de l'exploitation du café que de la location des pièces d'habitation : il encourage l'homme à boire ; le meublé est souvent un foyer d'alcoolisme ; il est toujours un obstacle à la constitution des familles nombreuses ; il n'est même pas économique pour la famille ; la location annuelle d'une pièce

meublée ne revient pas sensiblement moins cher que le loyer de certains logements à bon marché, modestes, mais modernes et propres (une chambre de meublé est louée en moyenne une cinquantaine de francs par semaine, soit environ 2.500 francs par an) ; mais le meublé évite à ses locataires la mise de fonds nécessaires à l'installation. L'accroissement du nombre des meublés, à Paris, pendant la guerre et les années qui l'ont immédiatement suivie (50.097 nouveaux logements meublés ont été créés à Paris de 1911 à 1921), a constitué l'un des indices les plus déplorables de la crise du logement dans la région parisienne.

e) *Les besoins en logements.*

Dans son rapport au Conseil municipal, du 25 juin 1928, rédigé d'après les résultats du recensement de 1926, le préfet de la Seine s'est livré à un calcul des besoins de logements de la ville de Paris¹.

Méthode de calcul.

La méthode employée par l'auteur du rapport est, sans doute, assez sommaire. Il s'agirait, d'après lui, de créer dans la capitale un nombre de logements suffisant pour permettre à tous les habitants de vivre dans des conditions normales, c'est-à-dire, par définition, d'avoir autant de pièces disponibles que d'habitants. Il faut donc d'abord faire le compte du nombre des habitants vivant en logements insuffisants et surpeuplés. Nous avons vu que le recensement de 1926 en avait donné la statistique. Mais, d'après l'auteur du rapport, il ne serait pas indispensable de créer autant de logements de chaque catégorie (une, deux, trois et quatre pièces) qu'il en manque pour assurer une habitation normale aux ménages de même catégorie. En effet, l'on peut envisager l'utilisation de certaines catégories de logements par des catégories correspondantes de ménages. Si, pour prendre l'exemple donné dans le rapport, l'on s'aperçoit que les ménages de trois personnes qui habitent un logement d'une pièce sont au nombre de 26.924, il faudrait créer, en principe, 26.924 appartements de trois pièces pour assurer un reclassement normal de ces ménages. Mais comme, d'autre part, 2.284 ménages qui occupent des logements de trois pièces devraient aussi être transférés dans des appartements plus vastes, il ne resterait à créer, en réalité, que 26.924 moins 2.284, soit 24.640 logements.

Évaluation des besoins en logements.

L'auteur de ce rapport déclare que, pour 305.909 ménages habitant des maisons ordinaires et mal logés, il faudrait créer 157.957 logements, représentant 664.566 pièces ; pour 60.854 ménages mal

¹ Voir annexe 13, page 182.

logés à l'hôtel ou en garnis, il faudrait créer 54.522 logements représentant 140.426 pièces. Pour les deux catégories d'immeubles réunies, le nombre des appartements à créer pour la population de la ville de Paris s'élèverait au total de 212.479, *représentant* 804.992 *pièces*. Mais les mutations résultant du reclassement laisseraient disponible, comme nous l'avons vu, un nombre assez élevé de pièces, et le chiffre de ces logements récupérés représenterait un total de 257.356 pièces. Au total, il resterait donc à construire 547.636 pièces.

D'après le recensement même de 1926, ce sont les logements de trois et quatre pièces qui paraissent le plus nécessaires à créer. Et l'auteur du rapport, pour calculer le nombre des logements auxquels la construction de ces pièces pourrait correspondre, prend comme unité de calcul ceux de quatre pièces. Il réduit donc en appartements de quatre pièces les 547.636 pièces à créer et il conclut que, pour obtenir à Paris une situation normale du logement, il faudrait créer 136.909 *appartements*.

Insuffisance de la méthode d'évaluation.

Le caractère imparfait d'une telle évaluation est sans doute des plus évidents. D'une part, elle ne repose que sur la densité théorique des habitants par pièce d'habitation. Elle ne tient donc compte que d'un point de vue quantitatif général ; la nature des logements n'y intervient pas, le volume des pièces, leur degré d'aération sont forcément négligés.

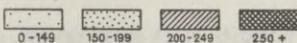
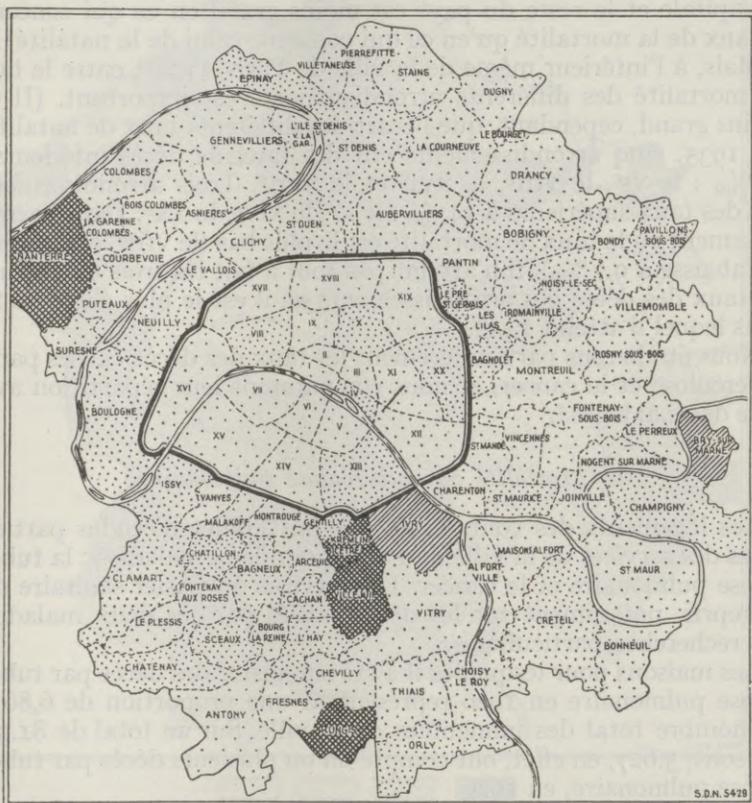
En outre, cette évaluation est fondée sur les possibilités de récupération. L'auteur de cette évaluation admet que les logements abandonnés par certains ménages pourraient être utilisés non seulement par des ménages moins nombreux, mais même par des ménages plus nombreux, la réunion de plusieurs pièces entre elles pouvant permettre, selon lui, la constitution d'appartements de composition plus grande. Des logements d'une ou deux pièces, abandonnés par les précédents occupants, pourraient être réunis en locaux plus vastes, qui permettraient de loger non seulement des ménages d'une ou deux personnes, mais encore des ménages plus nombreux. Or, il est certain que, sur les 257.356 pièces que l'auteur de l'évaluation compte pouvoir récupérer, un assez grand nombre ne seraient pas utilisables.

Il est non moins certain que tous les habitants considérés officiellement comme mal logés ne le sont pas, en fait, à un degré identique. Pour la catégorie dite des « surpeuplés », il y a assurément surpeuplement. Mais les logements dits « insuffisants », en théorie, peuvent parfois, si les pièces sont suffisamment vastes, assurer à des familles un logement convenable. Pour celles, par exemple, qui comptent de nombreux enfants, la nécessité de disposer d'une pièce par personne n'est pas absolue, car l'hygiène n'interdit pas le groupement dans une même pièce de plusieurs enfants en bas âge.

L'évaluation faite dans le mémoire du préfet de la Seine au Conseil municipal, en 1928, ne tient donc compte que d'éléments

quantitatifs théoriques et néglige les données qualitatives, qui résultent soit de la nature du logement, soit de la catégorie des habitants qui les occupent. Mais les données statistiques actuelles ne permettent pas d'arriver à des évaluations plus complètes.

2. MORTALITÉ ET LOGEMENT A PARIS¹.



Département de la Seine.

MORTALITÉ.

(Les chiffres romains pour Paris indiquent l'arrondissement).
Proportion par 10.000 habitants (recensement du 8 mars 1931.)

¹ Voir en annexe les documents statistiques concernant la composition de la population parisienne par groupes d'âges et par sexe, le nombre des décès par groupes d'âges (annexes 4 bis et 14).

a) *Taux de la mortalité à Paris.*

Le taux de la mortalité dans la ville de Paris ne diffère guère du taux de la mortalité dans le reste de la France ; entre 1927 et 1931, le premier s'est maintenu à un niveau (14,2 ‰) sensiblement plus élevé que celui du second. D'après les statistiques municipales de 1933 et 1934, il sembla, par contre, être descendu à un niveau légèrement inférieur (12,9 et 12,1 respectivement). L'écart entre la capitale et le reste du pays est moins grand en ce qui concerne le taux de la mortalité qu'en ce qui concerne celui de la natalité¹.

Mais, à l'intérieur même de la ville de Paris, l'écart entre le taux de mortalité des différents arrondissements est important. (Il est moins grand, cependant, que l'écart des différents taux de natalité.) En 1935, cinq arrondissements ont des taux de décès inférieurs à 11 ‰ : le VI^e, le VIII^e, le XVI^e et le XVII^e. Trois arrondissements ont des taux supérieurs à 14 ‰ : le X^e, le XIV^e, le XX^e. Dans l'arrondissement où le taux de mortalité est le plus bas (le VIII^e, dans lequel il s'abaisse à 9,7 ‰), il n'atteint pas tout à fait les trois cinquièmes du taux des décès des arrondissements où il est le plus élevé (le X^e, dans lequel il atteint 14,9).

Nous étudierons particulièrement les taux des décès causés par la tuberculose et le cancer, et nous comparerons leur répartition avec celle des mal logés².

b) *Mortalité par tuberculose pulmonaire.*

Les logements des contaminés ont fait l'objet d'études particulières des services de la ville de Paris, pour deux maladies : la tuberculose pulmonaire et le cancer. Les services du Casier sanitaire ont entrepris, notamment sur les décès causés par ces deux maladies, des recherches particulières.

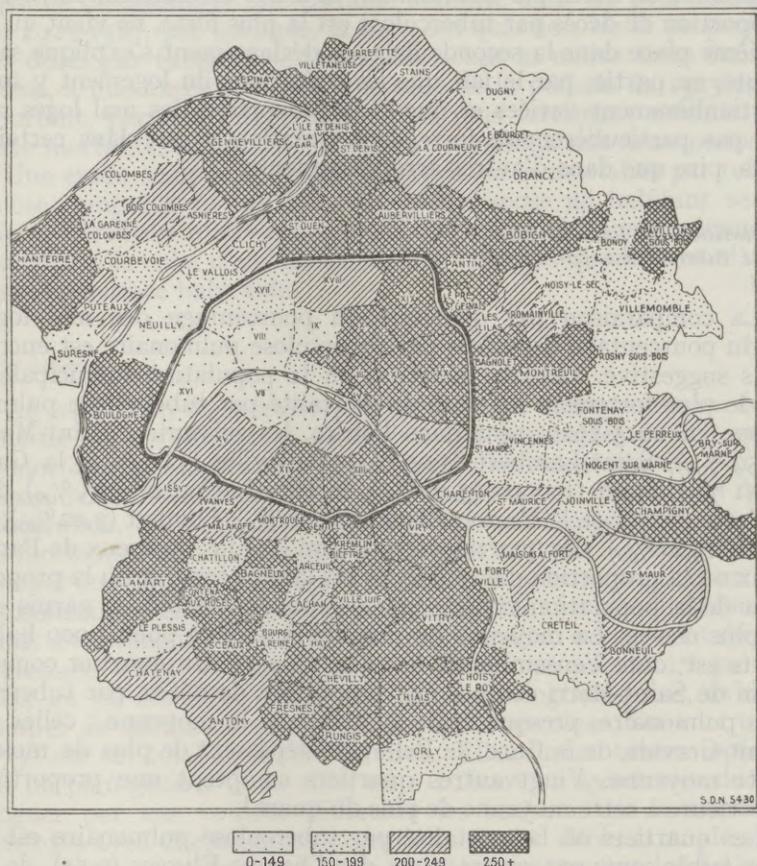
Les maisons pour lesquelles il a été enregistré des décès par tuberculose pulmonaire en 1926 représentent une proportion de 6,86 ‰ du nombre total des immeubles de la ville. Sur un total de 81.080 maisons, 5.627, en effet, ont compté un ou plusieurs décès par tuberculose pulmonaire, en 1926.

¹ Le taux moyen de la natalité (12,3 en 1934) est, dans l'ensemble, comme il fallait s'y attendre, beaucoup plus faible pour la ville de Paris que pour l'ensemble de la France (de près du tiers environ). Il est plus faible également dans la métropole même que dans la banlieue. Mais il varie considérablement selon les différents arrondissements de la capitale. Il est naturellement très faible dans les quartiers aisés du centre ou de l'ouest, dans le I^{er}, le VI^e, le VII^e, le VIII^e, le IX^e, le XVI^e arrondissement : il n'y atteint pas 10 ‰. Il est, au contraire, beaucoup plus élevé dans les arrondissements périphériques les plus pauvres, comme le XIII^e, le XIV^e, le XIX^e, le XX^e : il y atteint ou dépasse 15 ‰. Dans le VIII^e (Champs-Élysées, Madeleine, Faubourg du Roule, Europe) il ne dépasse guère les deux tiers du taux de la natalité dans le XIV^e (Petit-Montrouge, Plaisance, Santé, Montparnasse).

² Voir annexes 15 et 16, pages 186 et 191.

Comparaison de la répartition du taux de mortalité tuberculeuse et du nombre des mal logés par arrondissement.

La carte comparée de la répartition du pourcentage par 1.000 habitants des décès causés par la tuberculose pulmonaire et des mal logés par arrondissement.



Département de la Seine.

DÉCÈS DUS A LA TUBERCULOSE (TOUTES CATÉGORIES).
Sur 100.000 habitants (recensement du 8 mars 1931).

logés montre un parallélisme frappant entre les conditions de logement et le développement de la maladie. Les dix arrondissements où le pourcentage des décès par tuberculose pulmonaire est le plus élevé, sont le IV^e, le XX^e, le XIII^e, le XIX^e, le XIV^e, le XI^e, le III^e, le X^e, le XVIII^e et le XV^e. Ceux où la proportion des mal logés est la plus forte sont le XX^e, le XIX^e, le XVIII^e, le XIII^e, le XI^e, le IV^e, le XV^e,

le XIII^e, le XIV^e et le II^e. A l'exception de deux arrondissements de chacune des listes, c'est dans ceux où le pourcentage des mal logés est le plus élevé que le nombre des décès par tuberculose pulmonaire est le plus fort. Trois arrondissements sont communs aux deux listes des quatre arrondissements qui comptent, d'une part, la plus forte proportion des mal logés et, d'autre part, le pourcentage le plus élevé de décès par tuberculose. Si le IV^e arrondissement, où la proportion de décès par tuberculose est la plus forte, ne vient qu'en sixième place dans la seconde liste, ce déclassement s'explique sans doute, en partie, par le fait que les conditions du logement y sont particulièrement variées et que si la proportion des mal logés n'y est pas particulièrement forte, leur situation y est, dans certains îlots, pire que dans d'autres arrondissements.

Répartition du taux de mortalité tuberculeuse par quartiers.

La comparaison par quartiers du pourcentage des mal logés et du pourcentage des décès par tuberculose pulmonaire est encore plus suggestive. Les dix quartiers où la population municipale a été le plus fortement atteinte de mortalité par tuberculose pulmonaire, en 1925-1926, sont dans l'ordre, les suivants : Saint-Merri (6,59 ‰), Saint-Lambert (5,05 ‰), Belleville (3,60 ‰), la Gare (3,51 ‰), Saint-Gervais (3,46 ‰), le Père-Lachaise (3,35 ‰), La Villette (3,27 ‰), la Maison-Blanche (3,26 ‰), Combat (3,22 ‰), la Santé (3,21 ‰). Ces quartiers sont parmi les plus miséreux de Paris, ceux où la proportion des mal logés est la plus forte et où la proportion de la population vivant dans des hôtels meublés et garnis est la plus élevée. La moyenne du nombre des décès pour 1.000 habitants est, dans l'ensemble de la ville, de 2,25. Un quartier comme celui de Saint-Merri compte une proportion de décès, par tuberculose pulmonaire, presque égale au triple de la moyenne ; celles de Saint-Gervais, de la Gare, de Belleville dépassent de plus de moitié cette moyenne. Vingt autres quartiers comptent une proportion supérieure à cette moyenne de plus du quart¹.

Les quartiers où la mortalité par tuberculose pulmonaire est la plus faible sont, par contre, ceux des Champs-Élysées (0,55), de la Porte-Dauphine (0,63), de Chaillot (0,63), de l'Europe (0,64), de la Plaine Monceau (0,71), de la Muette (0,81), du Faubourg du Roule (0,81), des Invalides (0,84), de Saint-Thomas d'Aquin (0,93). Pour la période de 1923 à 1926, la proportion pour le quartier des Champs-Élysées est inférieure des deux dixièmes environ à celle de la ville, et pour le quartier de l'Europe, des trois dixièmes ; pour huit autres quartiers, la proportion est inférieure à la moitié de la moyenne de la ville, et pour quinze autres, inférieure aux sept dixièmes ; pour

¹ Voir la carte de la répartition de la tuberculose par quartiers dans l'annexe 16, page 191.

les deux quartiers extrêmes, de Saint-Merri et des Champs-Élysées, durant l'année 1926, la proportion des décès par tuberculose pulmonaire, pour 1.000 habitants, était plus de onze fois plus élevée dans le premier que dans le second.

Bien que les variations annuelles du taux de la mortalité par tuberculose pulmonaire et par quartiers soient sensibles, il est pourtant possible de constater une certaine stabilité dans les pourcentages. En 1925-1926, par exemple, la liste des quartiers où la proportion des décès par tuberculose pulmonaire était la moins forte était la même, à une exception près, que celle de la période de 1923-1924. Pourtant, parmi les dix quartiers les plus fortement atteints par cette mortalité, six seulement étaient communs aux deux périodes.

Une étude comparative, par quartiers, de la mortalité par tuberculose comparée au cubage d'air dont dispose un habitant serait particulièrement intéressante, mais aucune statistique ne donne la hauteur ni le cube d'air des logements, pas plus que la densité, par unité de surface habitable.

Îlots tuberculeux¹.

Au lendemain de la guerre, les services du Casier sanitaire de la ville de Paris s'efforcèrent de dépister les immeubles dans lesquels la mortalité par tuberculose était particulièrement élevée. « Si, en raison de l'influence connue de l'habitation sur la proportion de la tuberculose, on classe les immeubles suivant l'importance des cas de morbidité ou de mortalité dus à cette maladie, et survenus au cours d'une longue période, il y a de fortes présomptions pour que les immeubles les plus atteints soient également les plus insalubres. » Ainsi s'expriment, dans une note préliminaire, les services de cet organisme. Il fut établi un relevé des maisons qui, du 1^{er} janvier 1894 au 31 décembre 1918, soit pendant vingt-cinq ans, avaient compté un minimum de dix décès par tuberculose. On en trouve 4.750 sur un total de 80.000 environ. Elles furent toutes repérées sur un plan général de la ville, au 1/10.000^e, en ayant soin de distinguer par une couleur différente les maisons qui avaient été atteintes avec une intensité exceptionnelle (20 décès et au-dessus). Le repérage sur plan permit de délimiter nettement les endroits où se groupent les maisons contaminées, où elles forment des îlots. Dix-sept îlots furent ainsi déterminés. Il est inutile d'insister sur le caractère très superficiel d'un tel choix, puisqu'il ne fut pas tenu compte de la proportion des décès par nombre d'habitants, mais uniquement du nombre de ces décès. Mais un tel travail a pourtant permis de localiser certains foyers particulièrement actifs.

« Chacun de ces îlots fit l'objet d'une étude générale comprenant : 1^o un plan de l'îlot ; 2^o une statistique, par rues, des décès enregistrés

¹ Voir annexe 16, page 191.

de 1894 à 1918, avec leurs causes ; 3^o un relevé des maisons les plus atteintes ; 4^o une enquête dont le but était de rechercher si à la forte proportion de mortalité constatée correspondait véritablement l'insalubrité des logements.

Ces enquêtes ont généralement montré l'extrême insalubrité des habitations dans les îlots tuberculeux. D'après la note du Casier sanitaire, elle tient à diverses causes, que l'on y rencontre tantôt concurremment, tantôt isolément : « l'étroitesse des rues, l'exiguïté des cours, le mauvais état des parties communes et des installations sanitaires, une disposition défectueuse des logements et, parfois aussi, le mauvais état des voies privées ». L'auteur de la note fait pourtant remarquer que « quelques îlots ou fractions d'îlots tuberculeux ne sauraient être considérés comme insalubres du point de vue de l'hygiène de l'habitation ».

Ces dix-sept îlots comptaient, en 1926, 4.290 maisons, et le nombre de leurs habitants était estimé à 186.594.

Pour la période de 1894 à 1926, la mortalité moyenne par tuberculose pulmonaire a été de 6,48 pour 1.000 habitants (le nombre des décès par tuberculose pulmonaire, dans les îlots, durant cette période, étant de 39.902). Elle a donc été sensiblement supérieure au double de la mortalité pour cette même maladie dans la ville de Paris en général. Pour l'année 1926, cette proportion était tombée à 4,81 décès pour 1.000 habitants (888 décès avaient été causés par tuberculose pour une population de 186.594 habitants).

Deux îlots comptent une mortalité par tuberculose pulmonaire particulièrement élevée, celui du quartier Saint-Avoie et Saint-Merri, celui du quartier du Jardin des Plantes et du Val-de-Grâce. De 1894 à 1926, la proportion était, dans ces deux îlots, supérieure au triple de la moyenne pour l'ensemble de la ville.

*Déclin du taux de mortalité
tuberculeuse dans les îlots et
dans la ville en général.*

L'expropriation de ces îlots insalubres a commencé à être réalisée. C'est durant l'automne de 1926 que la procédure d'expropriation pour cause d'insalubrité a été appliquée pour la première fois à un de ces îlots. Dans le quartier de Clignancourt, 47 immeubles, représentant plus de la moitié des îlots, ont été démolis : la mortalité moyenne, par tuberculose pulmonaire, y atteignait près de quatre fois celle de la ville. Depuis lors, d'autres immeubles ont été partiellement expropriés, notamment dans l'îlot de Saint-Merri et dans celui des Épinettes.

Dans les îlots qui n'ont pas été expropriés, d'importantes modifications ont été souvent réalisées. Les changements ont été dus, pour une grande part, à des opérations de voirie, dont l'effet a été

d'améliorer l'aération et l'installation des vieux immeubles. Dans presque tous les îlots insalubres, la mortalité par tuberculose pulmonaire est tombée très rapidement. La proportion des décès, dans l'ensemble des dix-sept îlots, a diminué, durant la période de 1932 à 1934, de plus du quart par rapport à la période de 1894 à 1926, que nous venons d'étudier. L'écart entre la mortalité par tuberculose des îlots et celle de la ville de Paris s'est aussi légèrement atténué. La première, pourtant, est encore supérieure des quatre cinquièmes à la seconde (2,85 ‰ au lieu de 1,58 ‰ de 1932 à 1934). La plus forte mortalité se trouve encore dans l'îlot du Jardin des Plantes et du Val-de-Grâce, mais elle est de 4,49 ‰, contre 9,86 ‰ durant la période de 1894 à 1926 ; elle a donc diminué de plus de moitié.

D'une façon générale, le taux de la mortalité par tuberculose pulmonaire a rapidement baissé à Paris : il était de 3,62 pour 1.000 habitants de 1894 à 1918 ; il est tombé à 2,22 ‰ de 1919 à 1931. Il était de 1,58 ‰ de 1932 à 1934.

c) *Mortalité par cancer.*

Le Casier sanitaire a fait, en 1926, la même étude pour le cancer que pour la tuberculose pulmonaire. Les résultats sont moins probants. La statistique de la mortalité cancéreuse dans les divers quartiers¹, comparée à l'état d'habitation, révèle pourtant, d'après le rapport du Casier sanitaire de 1926, « un fait qui semble constant : les quartiers pour lesquels la proportion des décès dus au cancer est constamment faible figurent parmi les plus favorisés au point de vue de l'aération, de l'installation et de la propreté des habitations » ; mais il n'est évidemment pas possible d'affirmer qu'il y ait là une relation de cause à effet. Les écarts, par quartiers, entre le taux des décès par cancer sont beaucoup moins marqués que ceux du taux des décès par tuberculose. En 1923-1924 et 1925-1926, dans aucun quartier, le taux des décès cancéreux n'était égal à une fois et demie le taux moyen de la ville ; dans six quartiers seulement, il était supérieur du quart au taux de la ville ; dans aucun quartier, la mortalité cancéreuse n'était inférieure à la moitié de celle de la ville.

¹ Voir la carte de la répartition de la mortalité cancéreuse à Paris à l'annexe 15 *ter*, page 190.

Chapitre II.

L'AMÉNAGEMENT DE LA RÉGION PARISIENNE.

I. LÉGISLATION PARTICULIÈRE ET PROJETS D'AMÉNAGEMENT.

a) *Législation particulière à la région parisienne.*

Le rôle prépondérant joué par Paris dans la vie de la nation, l'accroissement rapide de la population du département de la Seine, l'aggravation de la crise du logement, ont exigé, pour l'aménagement de la capitale, des mesures particulières. La région parisienne a commencé à bénéficier depuis trois ans d'une législation qui vient seulement, par un décret-loi du 25 juillet 1935, d'être rendue applicable à d'autres agglomérations françaises. La région parisienne est la seule de France à posséder actuellement un plan d'aménagement régional.

Plan d'aménagement régional.

La loi du 14 mai 1932¹ prévoit, pour la première fois, l'établissement d'un projet d'aménagement de la région parisienne dans son ensemble. « La région parisienne, dit l'article premier de cette loi, sera aménagée conformément à un projet régional auquel seront subordonnés les projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des communes comprises dans cette région. » Comme les projets d'aménagement des communes prévus par les lois antérieures, ce projet d'ordre régional doit comporter un plan directeur et un programme. Les projets d'aménagement des communes qui font partie de la région doivent être mis en harmonie avec le projet d'ensemble ; ceux qui ont été adoptés avant le projet régional peuvent être modifiés et mis en concordance avec lui, sur l'initiative du préfet ou du maire. Tous les nouveaux projets d'aménagement doivent être, dans l'avenir, soumis aux organismes chargés de l'aménagement de la région. Enfin, toutes les communes comprises dans la région parisienne qui n'ont pas encore adopté de projet d'aménagement sont tenues à en établir un dans le délai d'un an.

Limites de la région parisienne.

Par le texte de cette loi, le Parlement a non seulement reconnu l'existence d'une région parisienne, mais en a encore, dans l'ensemble, fixé les limites maximums. La liste des communes intéressées a été dressée de façon plus précise par arrêté du ministre de l'Intérieur ; mais la loi pose les principes de cette délimitation. Le projet comprendra « le département de la Seine, les communes de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne situées dans un rayon maximum de 35 kilomètres autour de Paris, et les communes du département de l'Oise

¹ Voir le *Journal Officiel* du 18 mai 1932.

des cantons de Creil, Neuilly-en-Thelle, Pont-Sainte-Maxence, Senlis, Nanteuil-le-Haudouin ».

Comité supérieur d'aménagement.

Ce projet régional est établi sous l'autorité du ministre de l'Intérieur par un « Comité supérieur de l'aménagement et de l'organisation générale de la région parisienne ». Ce Comité comprend, d'une part, les représentants élus du Parlement, des membres du Conseil d'État nommés par le ministre de l'Intérieur et les préfets des départements intéressés (Seine, Seine-et-Oise, Seine-et-Marne, Oise) ; les départements sont représentés, en outre, par des membres élus des conseils généraux, et les communes par des maires. Enfin, des techniciens nommés par le ministre de l'Intérieur complètent la composition de ce Comité. Un décret-loi du 25 juillet 1935 a d'ailleurs créé, à côté de ce Comité d'aménagement, un Comité de coordination technique, composé de cinq membres nommés sur la proposition du ministre de l'Intérieur et qui est chargé de donner son avis sur toutes les questions relatives à la réalisation du projet d'aménagement. La création de ce Comité technique doit permettre d'accélérer les travaux du Comité d'aménagement.

Le contrôle du Comité d'aménagement ne porte d'ailleurs pas seulement sur les plans des communes ; le ministre de l'Intérieur doit encore le consulter avant de donner les autorisations nécessaires à l'aménagement des groupes d'habitations ou des lotissements situés dans un rayon de 60 kilomètres autour de Paris. Pour la région parisienne, le soin de délivrer ces autorisations est désormais enlevé aux préfets et confié au ministre de l'Intérieur. Le législateur a voulu faire œuvre de centralisation. En outre, en appliquant la loi jusque dans un rayon de 60 kilomètres autour de Paris, les auteurs de la loi ont voulu non seulement protéger la région elle-même, mais encore ses abords immédiats.

« Zoning » et espaces libres.

Enfin, la loi prévoit la délimitation, dans le projet d'aménagement, de zones réservées à l'habitation. Aucun établissement nouveau, classé dans la première ou la deuxième des catégories prévues par la loi sur les établissements insalubres, ne peut y être installé. La loi réserve même à l'Administration le soin de déterminer les établissements qui, bien que rangés dans la troisième catégorie, peuvent être assimilés aux établissements de la deuxième et dont l'ouverture peut être interdite dans les zones réservées à l'habitation. Le législateur a pris soin, en outre, de rappeler très nettement les prescriptions de la loi de 1917 et le principe du « zoning », dont le Conseil d'État avait paru, jusqu'à ce jour, peu disposé à admettre l'application. Enfin, la loi assure la protection des espaces libres ; les bois, forêts et parcs de la région parisienne ne pourront désormais être défrichés sans autorisation du ministre de l'Intérieur, après avis du Comité supérieur de l'aménagement de la région

parisienne, s'il s'agit d'espaces de plus d'un hectare ; autorisation du Conseil municipal, après approbation du préfet, dans tous les autres cas.

*Décret-loi du 25 juillet 1935*¹.

Un décret-loi récent, du 25 juillet 1935, précise d'ailleurs et renforce les dispositions relatives à l'exécution du projet régional : 1^o il détermine avec plus de netteté les droits relatifs de l'État et des particuliers ; 2^o il étend l'application du principe du « zoning ».

1^o Dans toutes les communes comprises dans la région parisienne, les constructeurs ne sont pas seulement tenus de se faire délivrer les alignements en ce qui concerne les voies existantes, mais encore lorsqu'il s'agit de voies prévues au projet régional d'aménagement et qui ne sont pas encore exécutées. Les expropriations nécessaires à la réalisation des opérations prévues au projet d'aménagement de la région parisienne peuvent, en outre, être réalisées selon une procédure particulièrement rapide ; il n'est pas nécessaire de procéder, pour chaque opération, à une déclaration d'utilité publique particulière. Par contre, certaines garanties sont données aux propriétaires. Ceux qui auront construit, après avoir obtenu le permis légal, sur le tracé d'une voie projetée dont l'ouverture n'aura pas été réalisée dans un certain délai (quinze ans, s'il s'agit de l'agglomération parisienne) auront droit à une indemnité et pourront reprendre la libre disposition de leur terrain. De même, le propriétaire auquel aura été refusé le permis de construire sur une parcelle comprise dans les alignements d'une voie en projet, dans le plan régional, recevra une indemnité si cette parcelle n'est pas expropriée dans un délai de quinze ans.

2^o En outre, le décret du 25 juillet 1935 étend l'application du principe du « zoning ». Dans les zones d'habitations individuelles, tous les établissements classés en application de la loi sur les établissements insalubres, quelle que soit leur catégorie, seront interdits (une exception est faite, seulement sous certaines conditions, pour les garages et dépôts d'hydrocarbures). Dans les zones d'habitations collectives seront interdits tous les établissements de première et de deuxième classe. Certains établissements de troisième classe, spécialement désignés, peuvent même y être interdits (une exception est également faite, sous certaines conditions, pour les garages et les dépôts d'hydrocarbures). Dans des zones industrielles particulières, situées à très grande distance des agglomérations, seront localisés les établissements de première classe, spécialement désignés et considérés comme les plus gênants ; les autres établissements classés seront établis, sous certaines conditions, dans les zones mixtes, affectées à la fois à l'habitation et à l'industrie. Enfin, dans les zones extérieures aux agglomérations seront admis les établissements classés de toutes catégories, à l'exception de ceux qui ont

¹ Voir *Journal Officiel* du 27 juillet 1935.

été particulièrement désignés pour être établis dans une zone industrielle très éloignée.

Les conditions d'application de ces décrets doivent d'ailleurs encore faire l'objet d'un règlement d'administration publique.

Procédure de remembrement.

Mais surtout ces décrets-lois — et c'est sans doute là leur innovation essentielle — prévoient, pour la première fois, une procédure générale de remembrement urbain. De tels remembrements pourront permettre à la collectivité d'utiliser des groupes de parcelles, en vue de la réalisation de travaux, à moindres frais que s'il s'agissait d'une expropriation globale. Cette procédure nouvelle de remembrement peut s'appliquer d'abord à toutes les parcelles comprises dans les opérations et les travaux prévus, soit au projet régional, soit même à l'un des projets communaux, dressé conformément au projet régional.

Mais, en outre, la collectivité chargée d'exécuter les travaux peut demander la détermination de la zone d'influence de cette opération, c'est-à-dire la zone qui comprend les propriétés appelées à bénéficier des travaux projetés. Cette zone d'influence, qui doit être déterminée par un décret en Conseil d'État, ne peut s'étendre à des immeubles situés à plus de 200 mètres des limites de l'ouvrage. Elle peut d'ailleurs être divisée en sections.

La procédure de remembrement a lieu, en principe, dans les conditions prévues, au lendemain de la guerre, pour le remembrement de la propriété rurale ; elle est déjà appliquée, comme nous l'avons vu, à l'aménagement des zones de servitude des anciens forts de Paris.

Les propriétaires des parcelles comprises dans ces « zones d'influence » seront réunis en association syndicale, en vue du remembrement du terrain. Les parcelles de ceux d'entre les propriétaires qui refuseraient d'adhérer à cette association seront acquises, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, par la collectivité chargée de réaliser l'opération. Cette collectivité fera partie de l'association syndicale, pour chacune de ces parcelles. Cette association syndicale doit procéder au remembrement de tous les immeubles, bâtis ou non bâtis, compris dans la zone.

Ce remembrement a lieu, nous l'avons vu, dans les conditions prévues par la loi sur le remembrement rural (voir première partie, chapitre II). Mais, si l'autorité compétente n'accepte pas le projet de remembrement préparé par l'association syndicale, elle peut procéder à un remembrement d'office. La procédure qui doit alors être suivie est celle que le législateur français avait déjà prévue, au lendemain de la guerre, pour le remembrement des terres dans les régions dévastées. Les dépenses afférentes à la réalisation de l'opération seront mises à la charge des propriétaires des immeubles remembrés. Elles seront réparties, soit par l'association syndicale elle-même, si le projet de remembrement de l'association a été

accepté, soit par des commissions arbitrales dont la composition doit être fixée par décret, s'il s'agit d'un remembrement d'office. L'intérêt de chaque propriétaire à l'opération entrera en ligne de compte dans cette répartition.

b) *Programme actuel d'aménagement*¹.

Le plan et le programme d'aménagement de la région parisienne ont été, dans leurs grandes lignes, terminés au début de mai 1934. Leurs auteurs ont été guidés par l'idée dominante d'aider à la décentralisation de la population. Ce souci se traduit surtout par une adhésion de plus en plus nette au principe du « zoning » et de la sauvegarde des espaces libres et par des projets d'extension ou d'amélioration des voies de communication.

Classification des communes et « zoning ».

Le projet d'aménagement de la région parisienne tient compte du caractère particulier des différentes communes, de la densité de leur population, de leur situation géographique, de la spécialisation rudimentaire qui s'est opérée naturellement entre elles. Il divise donc ces communes en quatre classes. Pour chaque catégorie, les réglementations concernant les zones d'habitation ou les principes de construction devront être différentes.

Les communes de la classe A sont celles qui entourent immédiatement Paris. Elles devront comprendre, en principe, trois grandes zones : une zone d'habitations collectives, une zone d'habitations individuelles et une zone industrielle. Il se peut, toutefois, que, dans certaines communes, la localisation des industries soit actuellement reconnue impossible ; la création, sous certaines conditions, d'une zone mixte, à la fois industrielle et d'habitation, peut être alors envisagée. En outre, certains établissements particulièrement insalubres ne devront même pas être autorisés dans les zones industrielles, mais, au contraire, être localisés dans des zones spécialement aménagées à une très grande distance des agglomérations.

Les communes des classes B et C devront comprendre, d'une façon générale, une quatrième zone dite *zone non affectée*. Il faut entendre par là la zone qui se trouve en dehors du périmètre d'agglomération actuelle ou future de la commune. L'étendue de la zone non affectée croît naturellement au fur et à mesure qu'on s'éloigne de Paris ; c'est pourquoi aucune zone non affectée n'a été prévue pour les communes de la classe A, très voisine de la métropole.

Enfin, les communes de la classe D sont des communes de type rural. Les zones d'habitation ou d'industrie n'y seront pas distin-

¹ L'étude de ce programme et celle de l'état actuel de l'aménagement de la région parisienne ont été faites, sur un grand nombre de points, d'après le rapport de M. François Latour, rapporteur général du Budget de la ville de Paris, sur « l'Aménagement du Grand Paris ».

guées. La zone d'habitation sera l'agglomération elle-même ; le surplus du territoire de ces communes sera la zone non affectée. Ces communes n'auront d'ailleurs pas à supporter la charge d'établir un projet d'aménagement communal.

Dans les zones non affectées, seule sera autorisée la construction de bâtiments servant à l'exploitation agricole, celle d'habitations faisant partie d'une propriété de superficie très vaste (5.000 m² au minimum). Les lotissements ou la construction d'usines ne pourront y être autorisés qu'à titre exceptionnel.

Le programme d'aménagement prévoit également des règlements particuliers de construction, suivant les zones des différentes catégories des communes. En ce qui concerne la densité de construction, il ne pourra être construit dans les zones d'habitations individuelles des classes A et B plus de 50 % de la surface totale d'une propriété ; dans les zones d'habitations individuelles des classes C et D, cette proportion est abaissée à 30 %.

Enfin, la hauteur limite des constructions varie également selon la classe des communes. Les constructions ne pourront, par exemple, dépasser un plan horizontal tracé à une hauteur égale à la largeur de la voie, augmentée d'un quart (sauf pour les zones d'habitations collectives, les zones individuelles et les zones mixtes des communes de la classe A, où elle pourra atteindre la largeur de la voie, augmentée de moitié). En aucun cas la hauteur de ce plan horizontal ne pourra dépasser les maximums suivants :

Classe A : 27 mètres pour les zones d'habitations collectives, les zones industrielles et les zones mixtes ; 18 mètres pour les zones individuelles ;

Classe B : 24 mètres pour les zones d'habitations collectives et les zones industrielles ; 15 mètres pour les zones d'habitations individuelles et les zones non affectées ;

Communes de la classe C : 17 mètres pour les zones d'habitations collectives et les zones industrielles ; 15 mètres pour les zones d'habitations individuelles et les zones non affectées ;

Communes de la classe D : 15 mètres.

Le projet prévoit donc des maximums de hauteur de plus en plus réduits, à mesure qu'il s'agit de communes situées à une plus grande distance de la métropole et d'un caractère urbain moins marqué. En outre, il admet des maximums plus élevés pour les zones d'habitations collectives, les zones industrielles et les zones mixtes que pour les zones non affectées.

Le programme prévoit d'ailleurs des atténuations de fait à ce règlement ; il précise que, pour les besoins industriels ou esthétiques, les constructions pourront être autorisées (sous certaines conditions de nature à sauvegarder l'aspect du paysage environnant) à dépasser les hauteurs réglementaires.

Enfin, l'aération et la largeur des cours seront également réglementées. La vue directe de toute baie éclairant une pièce habitable

sur une cour intérieure devra, sur une largeur de 2 mètres de chaque côté de l'axe vertical de la baie, être au minimum de 4 mètres et au moins égale à la hauteur de la face verticale du bâtiment opposé (cette hauteur est comptée du sol à l'étage où la pièce est située). Dans les zones d'habitations collectives des classes A et B et pour les bâtiments ayant également une façade sur la rue, les vues directes sur cours pourront être plus réduites ; elles pourront être limitées en longueur aux deux tiers de la face verticale du bâtiment opposé.

Protection des espaces libres.

Les auteurs du programme d'aménagement se sont, en outre, préoccupés de sauvegarder les espaces libres de la région parisienne. Nous avons vu les servitudes de non-défrichement qu'impose aux forêts, bois et parcs privés le décret-loi du 25 juillet 1935. Le projet d'aménagement distingue, en outre, deux sortes d'espaces libres : 1^o Des emplacements destinés à la création de promenades publiques ou de terrains de jeux. De nouveaux parcs publics sont prévus dans la banlieue parisienne, notamment dans la région de Courneuve, dans la région de Saint-Germain-Montesson, le long de la Seine, le long de la Marne et sur l'emplacement de certaines anciennes carrières. 2^o Des emplacements pouvant être affectés, soit à des promenades publiques ou à des terrains de jeux, soit à des cités-jardins. Il faut entendre, par espaces libres de cette catégorie, ceux qui ont un caractère mixte, qui ne sont que partiellement libres ou qui ne le sont pas encore ; les forts de deuxième ligne, par exemple, pourraient former une série de promenades publiques ; mais ils ne pourront être utilisés, nous le verrons, que le jour où l'autorité militaire acceptera de s'en dessaisir.

Voies de communication.

Les auteurs du projet ont jugé, enfin, que le réseau des communications de la région parisienne était encore insuffisant. Beaucoup de routes des agglomérations voisines de Paris présentent, en différentes sections, des étranglements qui ralentissent la circulation ; d'autre part, la fréquence des carrefours, de plus en plus grande, à mesure que l'agglomération devient plus dense, gêne l'écoulement des véhicules. De nombreuses améliorations ont été étudiées dans le plan d'aménagement. La création d'une route automobile sans riverains et sur laquelle les croisements auraient lieu à des niveaux séparés est, par exemple, envisagée ; elle conduirait de Saint-Cloud vers les routes de Mantes et de Rambouillet ; une autre sortie de Paris a été proposée vers Fontainebleau et Orléans, dont le tracé pourrait coïncider avec celui des grands aqueducs des Vals-de-Loire, qui doivent amener dans la région parisienne une quantité d'eau journalière de 1.000.000 m³. Les accès entre Paris et sa banlieue doivent être, en outre, multipliés. Le nombre des voies de pénétration doit être plus que triplé. Enfin, un projet d'amélioration des gares parisiennes du réseau de l'État est prévu, ainsi qu'une exten-

sion des lignes du métropolitain en banlieue (quinze prolongements du métropolitain ont déjà été déclarés d'utilité publique ; plusieurs, nous le verrons, sont, à l'heure actuelle, ouverts au public) ; les raccordements de lignes de chemins de fer aux lignes de métropolitain sont également envisagés dans le programme.

2. ÉTAT ACTUEL DE L'AMÉNAGEMENT DE LA RÉGION PARISIENNE.

Le programme d'aménagement de la région parisienne ne fait, en réalité, que préciser et fixer un certain nombre de tendances dont la réalisation s'est, en fait, poursuivie déjà depuis de nombreuses années.

a) *Départementalisation des services publics.*

D'une part, la nécessité d'élargir le cadre administratif n'est pas nouvelle. Aucun plan concernant la région parisienne, dans son ensemble, n'avait été conçu d'une façon précise avant 1932 ; mais l'adaptation de certains grands services à un cadre de plus en plus vaste n'est pas nouvelle. Plus d'une question a été d'abord transférée de la compétence municipale à la compétence départementale. La nécessité d'une équitable répartition des charges et des ressources entre les différentes communes nécessite l'examen de problèmes dans le cadre du département ; en outre, les migrations de populations avaient peu à peu contribué à consolider les liens entre les différentes collectivités publiques. La tendance même qui a amené la création d'organismes régionaux d'urbanisme a poussé en fait à la départementalisation des services publics.

M. François Latour, rapporteur général du Budget de la ville de Paris, dans un remarquable rapport sur l'aménagement du Grand Paris, a montré comment la formule de la départementalisation a été appliquée avec succès pour certains grands services publics.

Exemple du service des eaux.

En ce qui concerne, par exemple, le service des eaux, le territoire de l'agglomération parisienne est encore divisé entre des réseaux de distribution indépendants les uns des autres. Ces réseaux sont presque entièrement isolés, du point de vue technique et administratif, malgré l'établissement, depuis 1929, de possibilités de collaboration des trois principaux réseaux, en cas d'accident grave. Une collaboration régulière peut pourtant présenter un intérêt de premier ordre et provoquer l'abaissement du prix de revient et une répartition plus adéquate des eaux disponibles. En outre, la nécessité actuelle de capter des eaux à des distances de plus en plus grandes de l'agglomération contribue à diminuer l'importance de la localisation géographique des quartiers de consommation, à l'intérieur de l'agglomération. Un projet nouveau de dérivation des eaux de Val-de-Loire a été dressé par la ville de Paris ; il doit per-

mettre d'amener à Paris, des nappes souterraines contenues dans les sables de la Loire, 1.000.000 m³ d'eau par jour, au moyen d'un aqueduc de 150 kilomètres. La collaboration des différents réseaux a été admise, en principe, par les différentes compagnies. Le partage des eaux doit être fait, par moitié, entre la ville de Paris, d'une part, et l'ensemble des réseaux de banlieues, d'autre part. Des conduites nouvelles permettront de relier les réseaux entre eux et de les unir, les uns et les autres, au réservoir d'amenée des eaux de Val-de-Loire. Depuis le 9 juillet 1934, par un arrêté du préfet de la Seine, a été réalisée la formation d'un syndicat général groupant les collectivités intéressées.

Exemple de l'assainissement de la Seine.

L'assainissement de la Seine offre un autre exemple de transfert de l'activité municipale à l'activité départementale. En théorie, nous l'avons vu, la question de l'alimentation de la population en eau potable est un problème d'ordre communal ; de même, le problème de l'évacuation des matières usées. Mais le département de la Seine a été amené à intervenir d'une façon active dans ce domaine. D'abord, le département a construit un réseau d'ensemble des collecteurs départementaux dans la banlieue parisienne, en laissant aux communes le soin d'y rattacher les diverses fractions de leur territoire. Mais la ville de Paris, qui avait, jusqu'à ces dernières années, été laissée en dehors du système et qui avait établi un réseau autonome d'égouts et de grands collecteurs, a accepté, elle aussi, de conclure une convention qui a permis de déverser dans les égouts parisiens et d'épurer, sur les champs d'épandage de la ville, une partie des eaux de banlieue. En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, le cadre départemental a même été dépassé, et, aux termes d'une convention du 1^{er} janvier 1934, le département de la Seine s'est chargé de l'évacuation, à titre gratuit, et de l'épuration, à titre onéreux, pour le compte du département de Seine-et-Oise, des eaux provenant des communes dont la liste est fixée par ladite convention.

Exemple du service des ordures ménagères.

De même, en ce qui concerne le service des *ordures ménagères*, un grand nombre des communes de banlieue se sont adressées au régisseur de la ville de Paris, pour le traitement de leurs ordures. D'après une loi du 23 avril 1933, le département a reçu le droit d'effectuer le traitement et la destruction des ordures pour le compte des communes qui auront décidé le rattachement de leur territoire au service départemental.

b) *Développement des voies de communication.*

Enfin, la réorganisation des transports en commun, dans le cadre même du département, est sans doute l'exemple le plus typique

de cette départementalisation. Aucun service n'est sans doute destiné à bénéficier autant de la départementalisation que les transports. L'organisation, dans un cadre plus vaste, des différents moyens de communication peut seule permettre une utilisation meilleure ; la construction des lignes ne doit pas dépendre uniquement des possibilités financières de certaines agglomérations qu'elles traversent. Il s'agissait à la fois de créer des lignes nouvelles et d'utiliser avec un meilleur rendement les voies déjà existantes, grâce à des modifications telles que le quadruplement des voies ou l'électrification des lignes.

Comme le dit M. François Latour, « le rachat et l'unification des réseaux des transports en commun à la surface, décidés en 1920, devaient, dans l'esprit de leurs promoteurs, mettre aux mains du département un moyen d'action de premier ordre... Le Conseil général, maître des lignes et des tarifs, pouvait désormais se servir des transports pour régulariser ou diriger les courants de peuplement, répartir les possibilités de logement, et assurer... la liaison du commerce, de l'industrie et de leur main-d'œuvre ». Dès 1927, un Comité consultatif des transports en surface du département de la Seine, était organisé, et remplacé en 1933 par un Comité de coordination, composé de délégués du Conseil général de la Seine et de Seine-et-Oise et de techniciens.

L'activité de la construction de lignes nouvelles dans la région parisienne, depuis 1920, a été en fait assez grande, malgré les difficultés d'ordre financier qui ont dû faire ajourner l'examen de nombreuses initiatives. En 1929 était entreprise la construction de certains prolongements de lignes de métropolitain au delà des limites de la ville. Comme nous l'avons vu, le prolongement de quinze lignes métropolitaines dans la banlieue a été prévu par les auteurs du programme d'aménagement de la région parisienne. Trois de ces prolongements ont déjà été exécutés et sont livrés à l'exploitation (prolongement de la Porte de Vincennes au Fort de Vincennes, de la Porte de Saint-Cloud au Pont-de-Sèvres, de la Porte de Versailles à la Mairie d'Issy-les-Moulineaux). En outre, une ligne de chemin de fer régionale, celle du chemin de fer de Sceaux, a été remise au département, la compagnie concessionnaire ayant renoncé à ses droits ; cette ligne, dont l'électrification se poursuit, doit être raccordée au réseau urbain du métropolitain. Les lignes actuelles d'autobus et de tramway sont d'ailleurs peu à peu remaniées de façon à pouvoir tenir compte du prolongement, en banlieue, des chemins de fer métropolitains. Enfin, l'électrification générale des chemins de fer de banlieue est activement poursuivie.

c) *Aménagement des espaces libres et politique foncière.*

Mais les efforts essentiels de la ville de Paris et du département de la Seine ont dû porter sur la question de l'aménagement des espaces libres. Pour pouvoir décongestionner le centre urbain et

créer des possibilités nouvelles de logement, il fallait trouver des terrains disponibles et procéder à leur utilisation suivant une politique d'ensemble.

La ville ou le département pouvaient d'abord songer à utiliser certaines catégories de terrains entourant la métropole et que des servitudes militaires anciennes avaient laissés, soit inhabités, soit couverts d'îlots d'habitations provisoires et insalubres.

Les fortifications et leur zone.

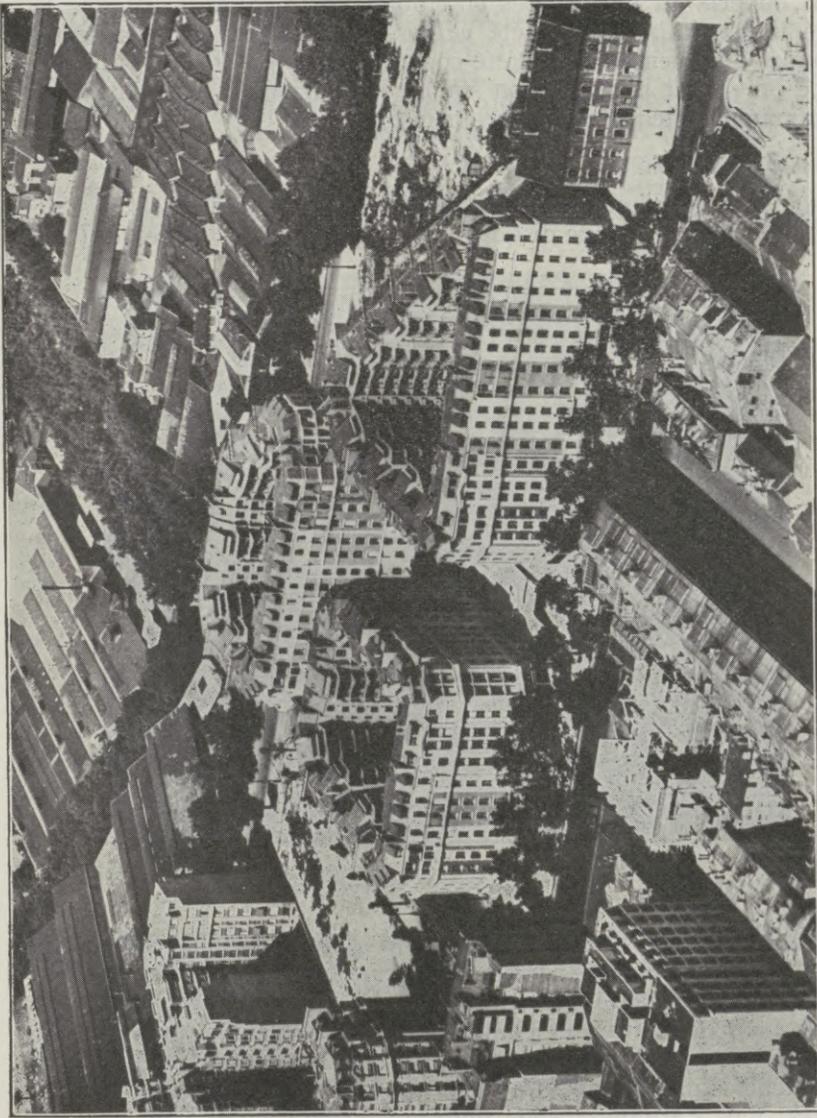
Il faut distinguer les fortifications de première ligne, celles de deuxième ligne et, enfin, les zones de fortifications.

Les fortifications de première ligne et le programme des vingt mille logements.

L'emplacement des fortifications de première ligne a d'abord constitué, pour la ville de Paris, une aire tout indiquée de construction. Établies sous Louis-Philippe, ces fortifications, qui entouraient immédiatement Paris, avaient perdu, dès avant la guerre, toute raison d'être. La ville en acheta les terrains à l'État, en décembre 1912, pour une somme d'un milliard, payable en un certain nombre d'annuités. La surface de ces fortifications est de 444 hectares. Dès 1924, la ville entreprenait la démolition de l'enceinte.

L'acquisition de ces terrains devait permettre à la fois d'entourer la capitale de jardins et de verdure et de trouver l'emplacement nécessaire à la construction de nouveaux immeubles. La ville s'était réservé, grâce à une loi votée en 1919, le droit de consacrer 60 hectares, soit un peu moins du septième de la surface disponible, à la construction d'habitations à bon marché et d'immeubles à logements moyens.

Le 7 juillet 1930, le Conseil municipal de Paris avait décidé l'exécution par la Ville de Paris, ou par les organismes agissant sous son contrôle, d'un programme de construction de vingt mille logements. Ils étaient surtout destinés à permettre de reloger les locataires d'immeubles expropriés dans l'intérieur de la métropole. Le Conseil municipal songea, pour appliquer son programme, à utiliser l'emplacement des fortifications. La superficie concédée pour la réalisation de ce programme fut portée à 90 hectares. La Ville de Paris, d'ailleurs, en mettait une partie (44 hectares) à la disposition de l'entreprise privée ; elle réalisa d'abord cette cession par des ventes de parcelles, par l'adjudication publique, puis par des locations ou promesses de vente, non plus de parcelles, mais d'îlots d'habitations : la vente par parcelles était, en effet, peu favorable aux conditions d'aménagement d'un vaste ensemble de terrains. Des conditions très strictes furent d'ailleurs imposées aux concessionnaires de ces îlots. Les principales ont pour but le maintien de zones d'espaces libres entre les constructions, ou en bordure de la voie publique. D'autres, également, interdisent la construction pour un usage



IMMEUBLES DE LA VILLE DE PARIS. Groupe de 449 appartements — boulevard Gouvion Saint-Cyr.

A gauche et à droite, l'on voit encore une partie de la zone désaffectée.

industriel ou commercial. Aujourd'hui, les terrains des fortifications sont déjà en grande partie aménagés. Des stades, des piscines, y sont ouverts au public. Des ensembles architecturaux, comme la Cité universitaire, y ont été édifiés. Mais surtout de nombreux groupes d'immeubles y ont été construits par la Ville de Paris, du type prévu par la législation sur les habitations à bon marché, à bon marché améliorées et à loyers moyens.

Les forts de deuxième ligne.

Au delà de l'ancienne ceinture continue des fortifications de première ligne, et à une distance de 2 à 5 kilomètres d'elle, les forts



DRANCY : La corvée d'eau.

de deuxième ligne, répartis au nombre d'une vingtaine autour de Paris, couvrent dans l'ensemble une superficie de plus d'un millier d'hectares. Leur déclassement a été voté par le Parlement le 14 août 1926. Leur démolition et l'aménagement des terrains ainsi gagnés permettrait la constitution de jardins ou de promenades particulièrement sains, puisqu'ils sont situés à des niveaux relativement élevés. Mais l'Administration militaire, malgré le déclassement des forts, s'est opposée jusqu'à ce jour à leur abandon.

Zones des fortifications.

Les zones des fortifications sont des bandes de terrain de 250 mètres environ de largeur, situées autour des fortifications et sur lesquelles il était interdit, en principe, de construire.

Sur la *zone de fortification de première ligne*, un grand nombre de petits propriétaires, bénéficiant d'une tolérance de fait, ont édifié, malgré les servitudes, de petites maisons extrêmement modestes, ou même tout à fait primitives.

Elles sont, pour la plupart, faites en bois et en matériaux légers de toute espèce (papier goudronné, vieilles tôles, par exemple). D'ordinaire, c'est le père de famille qui les construit de ses propres mains. Parfois, de minuscules jardinets entourent la maison, avec un arbre, quelques fleurs, parfois un poulailler et un clapier. Les logements sont d'ordinaire surpeuplés. La plupart du temps, les maisons, construites rapidement, sont mal closes. Aucune installa-



Aspect d'un lotissement.

tion sanitaire n'existe d'ailleurs dans la zone ; les baraques ne sont reliées ni à des égouts ni même, le plus souvent, à des fosses : d'ordinaire, les habitants vident les tinettes, lorsqu'elles sont pleines, avec un seau qu'il faut porter à la bouche d'égout la plus voisine. L'eau doit être souvent cherchée à une grande distance ; les habitants sont alors obligés de partir le matin afin de remplir des bidons d'eau qui leur serviront durant la journée entière. Les hygiénistes ont pourtant souvent noté que la situation sanitaire était moins défectueuse, dans ces territoires déshérités de la zone, que dans certains immeubles délabrés, ou surtout que dans les garnis. Quel que soit l'état misérable de l'habitation, les habitants ne manquent du moins pas d'air, et les enfants peuvent aller jouer sur le terrain vide environnant.

Les efforts entrepris par la ville, en vue de l'aménagement de ces zones, se sont heurtés aux résistances de cette population de zoniers. En 1919, la Ville de Paris avait obtenu le vote d'une loi déclarant que la zone tout entière devait être aménagée en espaces libres (promenades ou terrains de jeux). Les zoniers réclamèrent, comme indemnité d'expropriation, une somme correspondant non seulement au prix de leurs terrains, mais encore à la valeur de leurs maisons. Malgré le jugement du Tribunal civil de la Seine déboutant les zoniers de leur demande, le Conseil municipal, tenant compte des protestations des zoniers, décida d'adopter une solution transactionnelle. La loi du 10 avril 1930 décide qu'en matière d'expro-

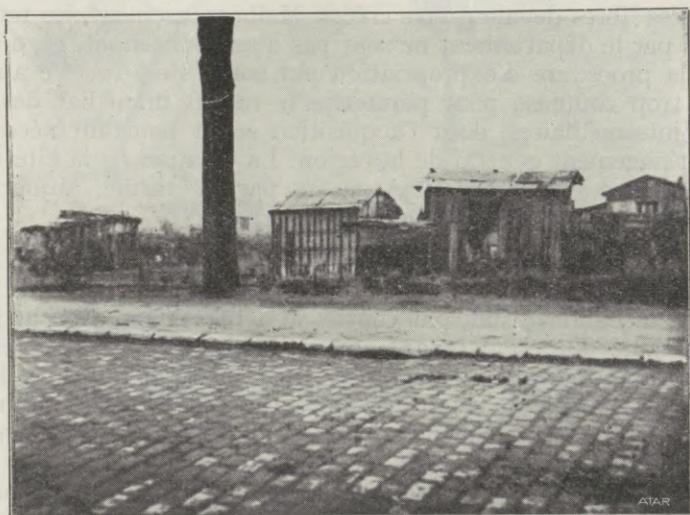


BOBIGNY : Baraques en bordure de la route des Petits-Ponts.

priation concernant la zone, le jury devra fixer à la fois le montant de l'indemnité due pour le terrain et pour la construction ; la première serait immédiatement versée au zonier : la ville devient ainsi propriétaire du sol ; par un bail de vingt-cinq ans, passé avec le zonier, elle lui accorderait une indemnité locative annuelle qui, capitalisée durant ces vingt-cinq années, permettrait au zonier d'aller s'installer ailleurs. L'expropriation de la zone exige donc de longs délais. Paris est entouré, sur un grand nombre de points de sa périphérie, par des îlots de constructions misérables et insalubres, dont la destruction ne peut être envisagée avant un certain nombre d'années.

En ce qui concerne la zone des forts de deuxième ligne, la loi de 1926, qui avait décidé le déclassement des forts, décida également

l'interdiction d'y construire. Malgré le désir du Conseil général de la Seine de conserver leurs emplacements à l'état d'espaces libres, ces terrains se sont couverts d'un grand nombre de petites constructions. Il est vrai que leurs propriétaires sont obligés de se soumettre aux plans d'aménagement déclarés par décret d'utilité publique, en février 1927. Ces plans divisent l'ancienne zone des forts de deuxième ligne en trois parties : celle qui doit être aménagée en espaces libres et en terrains de jeux (un quart environ de la superficie totale) ; celle qui doit être affectée aux constructions de maisons de résidence ; celle réservée aux édifices publics. La zone des forts de deuxième ligne a déjà fourni des jardins et des terrains de jeux ; mais la création de vastes promenades publiques et d'immenses espaces libres a dû être pour le moment abandonnée.



LA COURNEUVE : Aspect du lotissement l'Avenir.

Les cités satellites.

Mais les collectivités publiques ont acquis d'autres terrains. L'emplacement des forts de première zone ne pouvait être entièrement utilisé pour la construction. Le département de la Seine dispose aujourd'hui de terrains situés à une plus grande distance de la métropole.

Dans la réalisation de cette politique foncière, le département de la Seine a souvent été entravé par des difficultés financières et parfois par des difficultés d'ordre juridique. Le Conseil général avait confié, dès le lendemain de la guerre, à une Commission d'aménagement de la banlieue, le soin de diriger sous son contrôle cette politique, afin de mettre un frein à l'accroissement abusif du prix

des terrains, de lutter contre les mauvais lotissements et d'assurer au mieux les relations des nouveaux centres d'habitations à bon marché avec l'agglomération parisienne. Les membres de cette commission furent guidés par le désir de créer, non pas des groupes d'habitations d'importance moyenne, mais quelques grandes cités satellites bien desservies par les voies ferrées et pouvant loger chacune 30.000 habitants au minimum.

Projet de La Courneuve.

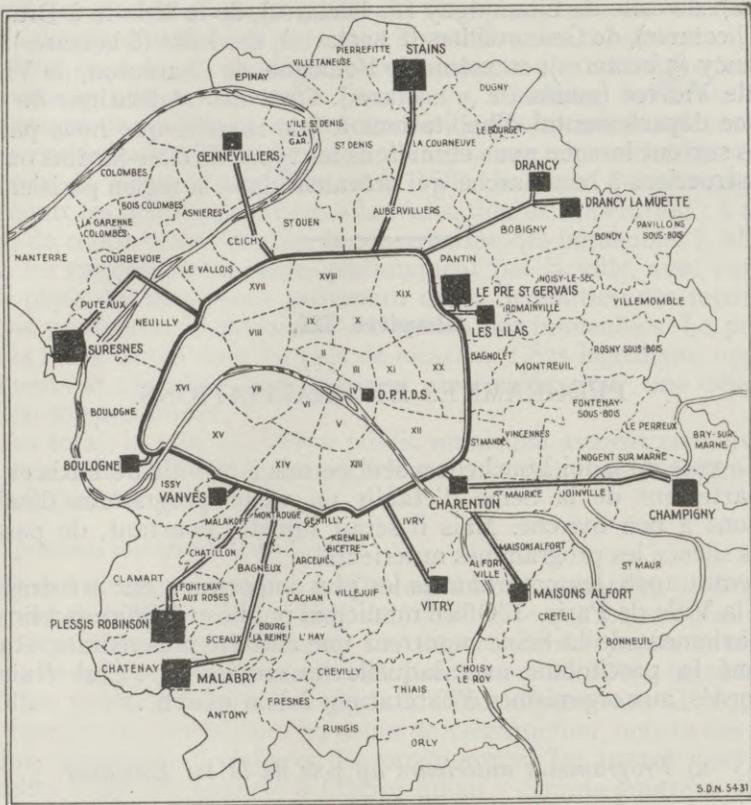
Dans le nord-est, sur les territoires d'Aubervilliers, du Bourget, de La Courneuve, de Dugny, de Stains et de Saint-Denis, le département de la Seine a déjà acquis des terrains représentant une superficie de plus de 400 hectares. Des zones résidentielles, des zones d'habitations collectives, des zones industrielles et des zones d'espaces libres devaient être créées. Malheureusement, les terrains acquis par le département ne sont pas d'un seul tenant, et, d'autre part, la procédure d'expropriation par zones s'est révélée aujourd'hui trop coûteuse pour permettre le rachat immédiat des parcelles intermédiaires, dont l'acquisition serait pourtant nécessaire à l'aménagement général de la région. La création de la cité satellite du nord-est s'est donc trouvée, par là même, aujourd'hui retardée.

Projet de cités-jardins de la Belle-Épine.

Dans la banlieue sud, par contre, le département a pu acquérir un domaine d'un seul tenant. Aucune expropriation d'envergure n'y est aujourd'hui indispensable. Dans la région de la « Belle-Épine », au carrefour de la route de Fontainebleau et de la route de Versailles, le département est propriétaire d'un terrain de 235 hectares environ, sur un plateau salubre et aéré ; il en a confié, pour la plus grande part, l'aménagement à une société privée, chargée de revendre les terrains à sa place. Des discussions sur le point de savoir si le département avait le droit d'acheter des terrains pour les revendre avaient, en effet, contribué à entraver l'aménagement de la région de La Courneuve. Les projets d'aménagement de la cité de la Belle-Épine sont aujourd'hui très avancés. Les rues doivent avoir une orientation générale nord-sud pour assurer un maximum d'ensoleillement. La hauteur des immeubles n'y dépassera, en aucun cas, la largeur de la voie ; les cours et les courettes ont été proscrites. La réalisation de cette cité satellite dépend seulement encore du problème des communications. Il s'agit, en effet, avant de commencer les travaux, de prévoir le raccordement de la cité nouvelle au chemin de fer de Sceaux.

De moindre envergure est l'opération que le département a réalisée sur le domaine du parc de Sceaux. Tout en gardant intact, dans l'ensemble, le site du parc, acquis en 1923 à son propriétaire, le Conseil général autorise le département à en lotir les bordures.

Le département a confié à une société concessionnaire le soin de s'occuper de l'aménagement et de réaliser les ventes des terrains destinés à la construction de pavillons isolés, entourés de jardins.



RÉALISATIONS DE L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS
DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE, 1933.

Créations de l'Office public d'habitations du département de la Seine.

Mais, en fait, nous le voyons, les tentatives de politique foncière faites directement par le département de la Seine ne sont pas encore très avancées. La création de vastes cités satellites n'est pas encore réalisée. C'est indirectement, par l'intermédiaire de l'Office départemental d'habitations à bon marché, que le développement de la politique foncière départementale a été réalisé avec le plus de succès. L'Office départemental n'a pas cherché à créer d'aussi vastes cités ; mais son œuvre a été très importante ; il a acquis de nombreux terrains et construit de nombreuses cités-jardins. Certains des ter-

rains qu'il a acquis permettent la construction de cités-jardins étendues. C'est le cas du Plessis-Robinson (104 hectares) ou même de Stains (28 hectares). Mais la plupart représentent des superficies plus modestes : c'est le cas de la cité du Pré-Saint-Gervais (12 hectares), de celle de Champigny (12 hectares), de la Muette à Drancy (10 hectares), de Gennevilliers (8 hectares), des Lilas (6 hectares), de Drancy (5 hectares), ou même de Boulogne, de Charenton, de Vitry et de Vanves (moins de 3 hectares). C'est des réalisations de cet Office départemental d'habitations à bon marché que nous parlerons surtout lorsque nous étudierons les types de cités-jardins ou de constructions à bon marché qui prévalent dans la région parisienne.

Chapitre III.

PROGRAMMES ET RÉALISATIONS.

Le vote de la loi Loucheur a seul permis à la Ville de Paris et au département de la Seine d'établir un vaste programme d'habitations à bon marché. Mais il serait injuste, pourtant, de passer sous silence les programmes antérieurs.

Avant 1928, les programmes les plus importants ont été dressés par la Ville de Paris. L'Office municipal public et l'Office public du département de la Seine montrent une activité plus réduite, étant donné la parcimonie avec laquelle les crédits de l'État étaient accordés, aux organismes d'habitations à bon marché.

a) *Programmes antérieurs au vote de la loi Loucheur.*

Programmes concernant Paris.

En décembre 1913, le Conseil municipal de Paris avait prévu la construction de 19.000 logements à bon marché, dont les deux tiers devaient être affectés aux familles nombreuses. Un emprunt de 150 millions devait lui permettre de réaliser cette opération. La guerre interrompit les débuts de réalisation du projet. Pour permettre la continuation de l'opération, la ville devait recourir à de nouveaux emprunts. Au moment où intervint la loi Loucheur, l'effort de construction de la ville s'était traduit par la création de 7.351 logements à bon marché (dont 1.500 environ appartenant encore à des immeubles en cours de construction) ; la dépense globale était de 354.500.000 francs. L'État y avait participé pour 50.000.000 sous forme de subventions, et pour 40.000.000 sous forme de prêts à taux réduit. D'autre part, l'Office public d'habitations à bon marché de la Ville de Paris réalisait la création de 4.520 logements à bon marché (dont 1.400 appartenant à des

immeubles dont la construction ne fut terminée qu'après le vote de la loi).

En outre, la ville avait établi un programme de construction de logements à loyers modérés. La crise du logement frappait durement, au lendemain de la guerre, la classe moyenne parisienne. La ville décida d'utiliser, pour y faire construire des habitations à bon marché ou à loyers modérés, l'emplacement des anciennes fortifications qu'elle venait, nous l'avons vu, d'acheter à l'État. Elle envisagea de réaliser la construction et l'exploitation de ces immeubles par voie de régie intéressée : elle signa une convention avec une société, la Régie immobilière de la Ville de Paris, qui s'engageait à réunir les fonds nécessaires à la réalisation de l'opération ; à diriger, de concert avec la ville, la construction des immeubles à édifier sur les emplacements remis gratuitement par la ville, avec emploi sur place des matériaux provenant de la démolition des fortifications ; à assurer la gestion et l'entretien des immeubles. Le préfet de la Seine devait fixer les prix de location. 1.825 logements, appartements et chambres isolées furent ainsi créés, pour une dépense de 86.500.000 francs.

Au total, la ville et l'Office public municipal avaient créé, avant le vote de la loi Loucheur, 13.696 logements, dont 11.871 logements à bon marché.

Programmes concernant la banlieue.

Quant au département et à l'Office public d'habitations du Département de la Seine, ils n'avaient fait construire que 4.190 logements. Le Département de la Seine (le seul département français autorisé, nous l'avons vu, à construire) avait directement édifié 634 logements, l'Office public d'habitations 3.556. L'Office départemental acquiert et termine des immeubles en cours de construction, achète des terrains, commence à élaborer des programmes. De 1921 à 1927, les crédits n'ont été ouverts à l'Office qu'au « compte-goutte ». Dans ces conditions, la réalisation d'un programme d'habitations à bon marché était difficile.

Au total, avant l'application de la loi Loucheur, l'ensemble des programmes municipaux et départementaux avait abouti à la création de 17.886 logements, correspondant à une dépense globale d'environ 800.000.000 de francs.

b) *Programme et application de la loi Loucheur.*

A partir de la fin de 1928, le département et la commune font tous deux un très important effort dans le domaine de l'habitation à bon marché.

Programme.

Après le vote, par le Parlement, de la loi Loucheur, le Conseil municipal de Paris et le Conseil général de la Seine ont arrêté, d'un

commun accord, à la fin de 1928, un programme d'application de la nouvelle loi. Il comportait la construction, au cours d'une période de cinq ans, de 61.000 logements ainsi répartis :

Pour Paris : 18.000 habitations à bon marché, qui devaient être exclusivement édifiées par l'Office public d'habitations à bon marché de la Ville de Paris ; 20.000 logements à loyers moyens, qui devaient être construits moitié par la ville et moitié par l'Office municipal.

Pour la banlieue : 23.000 logements (18.000 habitations à bon marché et 5.000 logements à loyers moyens). Ils devaient être construits par l'Office départemental d'habitations à bon marché.

Nous avons décrit, dans un chapitre précédent, le mode d'exécution du programme de la loi Loucheur ; la procédure d'application de ce programme à la région parisienne n'a guère différé de celle qui fut employée dans la France entière. Nous ne reviendrons plus sur ce point. Nous nous bornerons à en examiner les résultats actuels.

Réalisations à Paris.

Au 1^{er} janvier 1935 avaient été créés à Paris, en application de la loi Loucheur, 7.015 nouveaux logements à bon marché du type ordinaire¹ ; 740 autres appartenaient à des immeubles en cours de construction et 301 étaient prévus dans des projets dotés, mais non encore commencés. Plus des neuf dixièmes de ces logements avaient été édifiés par l'Office municipal d'habitations. En outre, l'Office avait créé 2.390 logements à bon marché du type amélioré, et 656 autres étaient compris dans des immeubles en cours de construction. Dans le domaine des habitations à bon marché, l'activité directe de la ville avait été, au contraire, beaucoup plus réduite ; pour des raisons d'ordre financier, la ville avait décidé de céder à l'Office public les terrains communaux affectés à la construction d'habitations à bon marché par la ville. Par contre, sur 9.783 logements à loyers moyens, créés à Paris en application du plan Loucheur, la ville en avait construit plus des deux tiers, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Régie immobilière. Au total, à Paris, l'application de la loi Loucheur avait permis de créer 19.188 logements nouveaux ; 1.396 logements appartenaient, en outre, à des immeubles en cours de construction.

Réalisations en banlieue.

Dans la banlieue, l'application du programme de la loi Loucheur a nécessité de grands efforts de la part de l'Office départemental public et des Offices publics d'habitations à bon marché des communes. Le premier avait créé, au 1^{er} janvier 1935, 7.428 logements nouveaux, et 6.991 appartenaient à des immeubles en cours de construction ; les seconds en avaient édifié 3.676. Très peu d'habitations à loyers moyens ou même à bon marché du type amélioré

¹ Voir annexe 20, page 204.

avaient été construites en banlieue ; près de 93 % des logements nouveaux appartenait au type bon marché ordinaire. A Paris, où le coût des terrains est élevé, le nombre des logements à loyers moyens, créés en application du programme Loucheur, dépasse légèrement celui des logements à bon marché des deux types. La banlieue offre, au contraire, des facilités plus grandes à la construction d'habitations à bon marché ordinaires. Enfin, les programmes ont été plus difficiles à réaliser en banlieue qu'à Paris ; le nombre des logements appartenant à des immeubles encore en construction de l'Office public du département (6.991) y égale presque celui des logements appartenant à des immeubles déjà construits.

Au total, le nombre des logements créés en banlieue par l'intervention publique, en application de la loi Loucheur, était de 11.104.

Résultats globaux.

En résumé, au 1^{er} janvier 1935, le programme d'application de la loi Loucheur avait permis de construire, par intervention publique, dans la région parisienne, 30.292 logements ; en outre, 9.127 logements appartenaient à des immeubles en cours de construction. Le total des logements appartenant à des immeubles construits, en cours de construction, ou faisant l'objet de projets dotés ou en instance pour l'octroi des concours financiers, était de 43.921. La crise financière a, en effet, obligé les collectivités publiques à réduire leurs charges.

Dépense.

La dépense globale était, en effet, lourde. Au 1^{er} janvier 1935, pour la construction des 11.267 logements à bon marché des deux types édifiés à Paris, en cours de construction, ou compris dans des projets dotés, par application du plan Loucheur, la dépense totale engagée ou à engager était de 794.010.188 francs, et de 1.195.489.473 francs pour la construction des 10.043 logements à loyers moyens ; en banlieue, pour les 17.174 logements de tous types construits ou en projet de l'Office départemental, la dépense engagée ou à engager atteignait 1.169.276.188 francs. Pour la création d'un logement du type « habitation à bon marché », la dépense engagée ou à engager était d'environ 72.000 francs à Paris, et de 120.000 francs pour un logement à loyer moyen.

Les dépenses étaient couvertes ou à couvrir principalement, comme nous l'avons vu dans un chapitre précédent, par des prêts à taux réduits de l'État, mais aussi par des subventions de l'État, des emprunts à taux normal et, le cas échéant, par les ressources des offices ou les participations de la ville ou du département, pendant quarante ans, au service des emprunts à taux réduits¹.

¹ Voir à l'annexe 20, page 204, la répartition des dépenses engagées ou à engager.



c) *Programme spécial des 20.000 logements.*

Enfin, la Ville de Paris a dressé, depuis le vote de la loi Loucheur et en dehors de cette législation, un programme spécial et qui a répondu à des nécessités particulières : le programme des 20.000 logements.

But.

Les projets d'assainissement et de démolition d'îlots insalubres rencontraient à Paris un grand obstacle : la difficulté d'assurer le relogement des locataires, à une époque où la pénurie de locaux d'habitation était extrême. C'est pourquoi la construction de 20.000 logements fut décidée, durant l'été de 1930, par le Conseil municipal.

Méthode.

Mais la ville et l'État acceptaient déjà, du fait de l'application de la loi Loucheur, de lourdes charges. Le budget de la commune ne pouvait supporter de nouveaux sacrifices. La ville adopta alors une formule nouvelle et qui mérite d'être examinée. Elle décida de collaborer avec l'initiative privée. Le programme fut conçu sous la forme d'une concession, non seulement de construction, mais encore de gestion : la ville chargea trois sociétés privées d'exécuter, d'une part, la construction et, d'autre part, d'exploiter les immeubles qu'elles auraient construits.

La ville jugeait avantageuse cette liaison étroite entre la construction et la gestion, les intérêts des sociétés en tant que gérantes devant stimuler leurs efforts dans le domaine de la construction.

Du point de vue financier, le plan repose sur un principe fondamental : exécuter deux catégories de logements, car les résultats bénéficiaires de l'une pourraient compenser les pertes qu'entraînerait le relogement, à des prix modiques, des expropriés. Le programme prévoyait ainsi :

1^o La construction de 7.574 logements de première catégorie, correspondant au type « habitations à bon marché améliorées », mais loués à des prix inférieurs et destinés exclusivement au relogement des expropriés ;

2^o Celle de 10.332 logements de deuxième catégorie, correspondant au type de logement à loyer moyen et dont la location devait être libre.

La ville devait mettre à la disposition des sociétés les terrains et les fonds nécessaires à la construction.

Les sociétés devaient faire construire le nombre donné d'habitations suivant un programme déterminé, moyennant un prix forfaitaire fixé ; elles devaient les gérer pendant cinquante-cinq ans, remettre gratuitement à la ville 40 % des actions d'apport de son capital et lui verser périodiquement les sommes nécessaires au service des fonds investis par la ville dans la construction.

L'équilibre financier d'un tel plan devait être cherché par les sociétés dans l'économie des prix de revient par la construction en grande série, dans l'utilisation des terrains de la ville, dans la possibilité de bénéficier d'emprunts à longs termes et des exonérations d'impôts dont jouissent les municipalités sur leurs propres emprunts. La ville, elle, obtenait, sans avoir à consentir de subvention proprement dite, la possibilité de mettre à la disposition des expropriés des logements à bon marché.

Réalisations.

Au 1^{er} janvier 1935, 5.644 logements de première catégorie (du type logement à bon marché amélioré) avaient été créés et 3.203 autres étaient compris dans les immeubles en cours de construction ; 6.519 logements de deuxième catégorie (du type logement à loyers moyens) étaient loués ou ouverts à la location ; 2.677 autres appartenaient à des immeubles en cours de construction.

Au total, le plan des 20.000 logements avait abouti, au 1^{er} janvier 1935, à la création de 11.803 logements loués ou ouverts à la location, sans compter 6.151 chambres isolées¹. En outre 7.398 logements appartenaient à des immeubles en cours de construction.

La dépense totale, prévue pour l'ensemble du programme, était de 1.317.960.000 francs, représentant le montant total des capitaux empruntés par la ville et dont les sociétés doivent assurer le service à l'aide du produit des locations. Les dépenses spéciales, directement à la charge de la ville, devaient se monter au total de 80.253.000 francs. Il s'agit d'une formule nouvelle et qui est destinée à se développer, si l'avenir révèle l'équilibre financier de l'opération.

d) *Portée des réalisations.*

L'exposé des programmes de construction et leur application dans l'agglomération parisienne montre l'effort très important qu'ont fourni les collectivités publiques depuis 1928.

Comparaison du nombre des logements construits et des besoins en logements.

Cet effort a-t-il été suffisant ? Le mémoire du préfet de la Seine au Conseil municipal de Paris fixait à 136.909 le nombre de logements à créer pour obtenir, à Paris, une situation normale du logement. Le mémoire porte, nous l'avons vu, sur les données de 1926.

L'intervention publique a permis, par l'application de la loi Loucheur et du programme des 20.000 logements, de créer, de 1929 à 1935, 42.095 logements. A ce chiffre, il convient d'ajouter des loge-

¹ Les statistiques municipales font, pour les logements à loyer moyen de la Ville de Paris, une distinction entre les logements et les chambres isolées. La définition du mot n'a donc plus le même sens que dans le recensement de 1926.

ments créés en application de programmes antérieurs à 1928, soit après cette date, soit entre 1926 et 1928. Il est donc possible d'évaluer à plus de 50.000 le nombre de logements ouverts à la location depuis la date du mémoire du préfet de la Seine. Il faut noter que ce chiffre s'applique à l'ensemble du département ; l'évaluation du préfet de la Seine ne concernait que Paris. En outre, dans ce chiffre sont compris plus d'une quinzaine de mille logements à loyers moyens, trop coûteux pour convenir à des mal logés. Même si l'on ne tient pas compte du mouvement de la population parisienne depuis 1926, il est certain que le chiffre des logements créés par intervention publique est loin d'avoir comblé les besoins en logements.

L'initiative privée.

Il faut pourtant faire entrer en ligne de compte les réalisations de l'initiative privée. Le nombre de logements construits par des particuliers est difficile à évaluer. De 1926 à 1931, années de grande activité dans le bâtiment, 5.126 permis de construire ont été demandés pour des locaux destinés à l'habitation collective ; ils représentent environ 50.000 logements. Mais, d'une part, l'octroi d'un permis de construire n'est pas forcément suivi d'une opération effective ; d'autre part, la plupart des logements nouvellement créés demeuraient inaccessibles aux mal logés ; en 1928, par exemple, le rythme de la construction est particulièrement accentué dans les quartiers les plus aisés de Paris (notamment dans le XVI^e). Enfin, il ne faut pas oublier que, de 1926 à 1931, le nombre de logements démolis a été estimé à près de 40.000 et que, pour les années 1929, 1930 et 1931, le nombre des démolitions n'est pas loin d'atteindre celui des constructions.

Il est certain que l'application de la loi Loucheur n'a pas fait disparaître les mal logés, mais elle a certainement atténué la crise du logement à bon marché. Ses auteurs ne pouvaient d'ailleurs avoir d'autre ambition.

Situation de la location.

Un autre critère de la portée de ces programmes peut être l'examen rapide de la situation de la location des logements nouvellement créés. Nous n'avons, malheureusement, de renseignements précis sur cette situation que sur certaines catégories de logements.

1^o Les logements à loyers moyens de la Ville de Paris (où les vacances, d'après une note de la Préfecture de la Seine, atteignaient 25 % du nombre des logements en janvier 1935) ;

2^o Ceux de l'Office municipal d'habitations (où les vacances atteignaient 3.290) ;

3^o Les logements créés en application du programme des 20.000 logements (où les vacances, d'après une déclaration du rapporteur général du budget de la Ville de Paris, repré-

sentaient, au début de juillet 1935, environ 20 % du nombre des logements) ;

4° Les logements de l'Office public d'habitations du Département de la Seine. Selon le dernier rapport publié sur les résultats de la gestion de cet office en 1933, un peu plus des quatre cinquièmes du nombre des logements construits étaient occupés (8.977 sur 10.713).

(Il y a trois ou quatre ans, dit le texte du rapport, la plupart des occupants des taudis de la région parisienne aspiraient à l'occupation de logements salubres. Plusieurs centaines de demandes étaient quotidiennement déposées aux guichets des organismes constructeurs. Mais la crise a amené les occupants des taudis à ajourner leur tentative de s'évader des locaux qu'ils occupent actuellement. Les uns parce que le chômage a supprimé leurs revenus, les a rendus insolvables, les autres parce que — étant donné l'incertitude des circonstances économiques présentes — ils redoutent d'être, à bref délai, victimes du chômage total ou partiel et dans l'incapacité de payer un loyer normal, sensiblement supérieur à celui qui est exigé d'eux dans les taudis.)

Chapitre IV.

COÛT, FINANCEMENT ET RENDEMENT DES DIVERS PROGRAMMES DE CONSTRUCTION.

L'examen des conditions de réalisation, à Paris et dans le Département de la Seine, des divers programmes de construction nous amène à étudier successivement : les conditions de la construction — son financement —, la gestion et le rendement financier de la construction ; l'ensemble de ces divers éléments constitue, pour chaque programme, nous le verrons, son équilibre financier.

I. COÛT DE LA CONSTRUCTION.

Le coût proprement dit de la construction est fonction de trois éléments principaux : la main-d'œuvre, les matériaux, les frais accessoires.

a) *Main-d'œuvre.*

Taux des salaires.

Dans la région parisienne, la barème des salaires de l'industrie du bâtiment s'établit, par corps d'état, comme suit :

Prix élémentaires appliqués en juillet 1935 (sans majoration pour assurance, caisse de compensation, assurances sociales, frais généraux, bénéfice) :

	Compagnon Francs	Aide Francs
Terrassier	6,25	—
Maçon	6,50	5,50
Charpentier	6,50	—
Canalisateur	6,50	5,50
Couvreur	6,50	5,50
Plombier	6,50	5,50
Menuisier	6,25	—
Parqueteur	6,50	—
Serrurier	6,50	5,50
Carreleur	7,25	6,—
Monteur chauffage	6,50	5,25
Poseur électricien	5,75	4,75
Peintre	6,—	—
Vitrier	6,15	—

Ces barèmes paraissent élevés par rapport à ce qu'ils sont en province ; mais la différence n'est qu'apparente, car à prix moindre correspond souvent un rendement moindre. Il est notoire, en effet, qu'en province le rendement est moindre, soit que la main-d'œuvre soit moins spécialisée, soit que l'ouvrier travaille moins intensivement.

Part de la main-d'œuvre dans le coût de la construction.

Du point de vue du coût de la construction, la part réservée à la main-d'œuvre est très différente suivant les industries envisagées ; c'est ainsi que, nous fondant sur les publications de la Société centrale des architectes, nous voyons que la main-d'œuvre entre dans le coût de la construction dans des proportions qui varient de 35 % pour le chauffage central à 75 % pour le terrassement :

Proportion donnée par la Société centrale des architectes.

	%
Terrassement	75
Charpente	50
Maçonnerie béton armé	50
Canalisation	40
Couverture	40
Plomberie	40
Menuiserie	54
Parquets	54
Serrurerie	45
Persiennes	45
Carrelages	50
Chauffage central	35
Électricité	40
Peinture	65
Vitrerie	65

Selon la conception générale en la matière, on peut dire que, pour l'ensemble d'une construction, la main-d'œuvre entre approximativement pour 40 à 45 % à l'heure actuelle, les matériaux absorbant une même part.

b) *Matériaux.*

Suivant les indications qui nous ont été fournies par une des sociétés concessionnaires de la ville, nous donnons en annexe la nature, la proportion respective pour chaque 100 m² de construction et les prix unitaires des matériaux généralement employés à l'heure actuelle dans les habitations à bon marché, la dépense totale de matériaux entrant, nous l'avons vu, pour 40 à 45 % environ dans le coût de construction¹.

Variations du coût de la construction.

Le prix total de la construction — main-d'œuvre et matériaux — s'évalue généralement, en France, en mètre carré de surface construite. Ce prix a sensiblement varié au cours des dernières années, en fonction des fluctuations de la main-d'œuvre et des matériaux. Ces fluctuations sont relevées par rapport à la valeur de 1914, dans les publications de la Société centrale des architectes, comme suit :

	Francs		Francs
1928 : 1 ^{er} trimestre	6.05	1932 : 1 ^{er} trimestre	7.50
2 ^e »	6.07	2 ^e »	7.43
3 ^e »	6.30	3 ^e »	7.42
4 ^e »	6.50	4 ^e »	7.31
1929 : 1 ^{er} »	6.70	1933 : 1 ^{er} »	7.17
2 ^e »	6.95	2 ^e »	7.23
3 ^e »	7.18	3 ^e »	7.26
4 ^e »	7.42	4 ^e »	7.19
1930 : 1 ^{er} »	7.73	1934 : 1 ^{er} »	7.07
2 ^e »	7.79	2 ^e »	7.02
3 ^e »	8.14	3 ^e »	7.01
4 ^e »	7.98	4 ^e »	6.98
1931 : 1 ^{er} »	7.88	1935 : 1 ^{er} »	6.95
2 ^e »	7.83		
3 ^e »	7.83		
4 ^e »	7.70		

Prix (de revient actuels) au mètre cube.

A l'heure actuelle, dans la région parisienne, un immeuble comportant le degré de confort des habitations à bon marché, c'est-à-dire des pièces d'une surface de 9 m², ayant le chauffage central et l'eau courante, revient, calculé en m³, depuis le niveau du sol jusqu'au-dessus du dernier plafond, à 165 francs le m³ approximativement (loyer de l'ordre de 3.000 francs pour un logement de 3 pièces).

Les constructions correspondant aux « Immeubles à loyers moyens » (6.000 à 8.000 francs de loyer, toutes charges comprises, pour un

¹ Voir annexe 23, page 213.

logement de trois pièces) de la loi Loucheur, c'est-à-dire comportant l'eau courante chaude et froide, l'ascenseur, la descente d'ordures ménagères, donnent lieu à un prix de revient approximatif de 200 francs le m³.

Enfin, les immeubles bourgeois (loyer de 15.000 à 20.000 francs pour un logement de 5 ou 6 pièces) dotés de tout le confort moderne, de l'escalier de service, de la descente d'ordures ménagères, donnent lieu à un prix de revient de 230 francs le m³ environ.

Ces prix de revient présentent avec ceux de la province, suivant l'importance des agglomérations, le coût de la main-d'œuvre et les frais de transport des matériaux, un écart de 10 à 20 %.

Suivant une enquête que nous avons faite à titre personnel auprès des sociétés ayant réalisé un grand nombre de logements à loyer bon marché et de logements à loyers moyens, le pourcentage de chaque corps d'état dans ces prix s'établit approximativement comme suit pour des immeubles de sept à huit étages :

Décomposition d'un immeuble par catégories d'ouvrage		
Catégories d'ouvrage	H.B.M.	I.L.M.
Terrassement et substructions	30	25
Maçonnerie, béton armé, ciments, escaliers	490	465
Charpente	26	17
Semelles d'escaliers	6	5
Canalisations	12	13
Couverture	27	25
Plomberie, eau et fer	67	65
Menuiserie	100	90
Parquets et dallages magnésiens	25	45
Quincaillerie	15	15
Serrurerie	25	25
Persiennes fer	12	10
Fumisterie	5	7
Carrelages, revêtements	20	22
Ascenseurs		25
Chauffage	44	40
Électricité	30	25
Peinture, tenture	48	50
Vitrierie	6	6
Descenseurs O.M.		12
Espaces libres	12	13
	1.000	1.000

La construction des pavillons ou petites maisons que l'on ne rencontre pas dans les grandes agglomérations, mais, au contraire, comme c'est le cas dans la région parisienne, dans les banlieues, est d'un coût relativement plus onéreux, puisque le pavillon nécessite, notamment pour la maçonnerie, quatre façades, alors que l'immeuble collectif n'en nécessite que deux. Les caves et fondations sont les mêmes pour un pavillon que pour un immeuble collectif. Les escaliers sont également plus chers dans un pavillon, puisque, pour la

valeur d'un étage, on n'y dessert qu'un appartement, alors qu'en habitation collective, on en dessert trois, et quelquefois quatre. De même, la charpente ne couvre qu'un logement, alors que, pour une surface construite égale, la charpente d'un immeuble collectif couvre sept et huit étages.

Dans l'ensemble, il semble que la construction d'un pavillon revienne environ 20 % plus cher au m³ que celle d'un immeuble collectif.

c) *Frais accessoires.*

Aux dépenses de construction proprement dites, comportant, nous l'avons vu, la main-d'œuvre et les matériaux, il y a lieu d'ajouter les frais accessoires, qui sont les honoraires d'architectes, les frais généraux, les intérêts intercalaires.

Honoraires d'architectes.

Les honoraires d'architectes varient, suivant l'importance des constructions à édifier, de 3 1/2 à 5 %.

Frais généraux.

Les frais généraux sont, le plus souvent, compris dans le prix de l'entreprise générale, lorsque c'est cette forme de marché qui est adoptée. Ils sont destinés à rémunérer les frais de coordination des divers travaux de corps d'état, les frais de surveillance de l'exécution des travaux (chefs de chantiers, etc.), les frais d'établissement des mémoires d'exécution, les impôts, les charges de l'entreprise, etc. Ils sont généralement évalués sur la base de 2 à 5 % du prix des travaux et en fonction, précisément, de l'importance de ces travaux.

Intérêts intercalaires.

Les intérêts intercalaires représentent la rémunération des capitaux engagés dans la construction pendant la période de son exécution.

Ces capitaux sont généralement empruntés au fur et à mesure de l'exécution des travaux ; leur coût, pendant la construction, est donc fonction de deux éléments : 1^o la durée de la construction ; 2^o le taux d'intérêts des capitaux engagés.

La dépense étant, comme on l'a vu dans le tableau de décomposition des prix de construction, très différente suivant les divers corps d'état, le calcul des charges intercalaires s'établit normalement par l'affectation à la dépense de chaque corps d'état du taux d'intérêt des capitaux empruntés.

Néanmoins, il ne semble pas qu'il puisse être établi dans ce domaine de proportion absolue et, d'une manière générale, on considère que les intérêts intercalaires correspondent à la rémunération du capital nécessaire à la construction envisagée, pendant une durée égale aux deux tiers de la durée totale de l'exécution de la construc-

tion, soit, pour une construction ayant duré douze mois, huit mois d'intérêts.

Taux d'intérêt.

Le taux d'intérêt dépend entièrement des conditions de financement de chaque opération. Il est, nous l'avons vu, de 2 % quand il s'agit d'habitations à bon marché, dans le cadre de la loi Loucheur. Il est actuellement de 5 % lorsqu'il s'agit de fonds prêtés aux communes par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Quant aux programmes réalisés par la Ville de Paris en dehors du cadre des lois sur l'habitation, il dépend entièrement des taux du marché des capitaux sur lequel la ville contracte ses emprunts. Il était de 4 1/2 % en 1929 et 1930 ; il a atteint, au cours des derniers mois, plus de 6 %. Il est, en moyenne, depuis cinq années, largement supérieur à 5 %.

Indépendamment du taux auquel les emprunts sont émis, le prix de revient des intérêts dépend également du fait qu'ils bénéficient ou non de l'exonération fiscale dont jouissent les communes sur les emprunts qu'elles contractent dans des buts d'intérêt public.

Ainsi, on le voit, le taux d'intérêt peut varier très sensiblement pour la Ville de Paris, qu'il s'agisse d'H. B. M. réalisées dans le cadre de la loi Loucheur ou de constructions réalisées par la ville ou le Département de la Seine, en dehors de la législation des H. B. M., de telle sorte qu'une indication, même approximative, sur les taux des intérêts intercalaires serait imprudente.

En tout état de cause, le coût de la construction est représenté par le total que constituent la main-d'œuvre, les matériaux et les frais accessoires. A ce coût, il y a lieu d'ajouter le prix des terrains, lorsque ceux-ci doivent être acquis. Le total constitué par le coût des terrains et le coût de la construction donne, pour chaque programme, la dépense en capital nécessaire à sa réalisation, que les loyers ou des subventions, suivant le cas, devront rémunérer.

2.

a) *Financement.*

Le financement, la réunion des capitaux à l'aide desquels il sera fait face aux dépenses de chaque programme, est différent suivant chacun d'eux, aussi bien quant aux conditions de réalisation de ces capitaux que pour ce qui concerne les moyens d'en servir l'intérêt et de les rembourser.

Il est généralement réalisé au moyen d'emprunts contractés, suivant le cas, par les organismes d'exécution ou, pour leur compte, par les communes dont ils dépendent.

Le soin de faire face aux intérêts et au remboursement du capital est laissé aux organes de gestion, qui y pourvoient au moyen des loyers et, éventuellement, des subventions dont ils bénéficient. Ces subventions leur ont d'ailleurs, le plus souvent, été consenties, à l'origine de leurs opérations, par la fixation d'un taux très faible

d'intérêt, 2 %, nous l'avons vu, dans tous les programmes de la loi Loucheur, alors que l'État ou la commune empruntent eux-mêmes, à la Caisse des Dépôts, à 5 % ; la différence constitue, en conséquence, une subvention annuelle de 3 % des capitaux engagés.

L'intervention de la Ville de Paris et du Département de la Seine, dans les programmes de constructions réalisés, se présente comme suit au 1^{er} janvier 1932 :

a) En *dotations* : le chiffre des dotations mobilières accordées s'élève à 70.500.000 francs ;

b) En *garanties d'emprunts* : à la date du 1^{er} janvier 1932, la garantie de la ville portait sur un ensemble d'emprunts se montant, en capital, à la somme globale de 1.649.039.645 francs et les emprunts garantis à la fois par la ville et le département représentaient un total de 122.631.400 francs ;

c) En *participations communales* (articles 7 et 30 de la loi du 13 juillet 1928) : ces participations représentent une dépense globale annuelle de 16.500.000 francs, en chiffres ronds, soit : 6.140.000 francs pour la construction d'habitations à bon marché ordinaires ; 5.297.000 francs pour la construction d'habitations à bon marché améliorées ; 5.119.000 francs pour la construction d'immeubles à loyer moyen ;

d) En *subventions pour dégrèvement des familles nombreuses* : la subvention communale allouée à l'Office, en application de l'article 59 de la loi du 5 décembre 1922, en vue du dégrèvement des loyers des familles nombreuses, a entraîné, pour le budget communal de 1931, au titre de l'exploitation des immeubles en 1930, une dépense de 722.189 fr. 70, pour les groupes appartenant à l'Office, et de 1.143.847 fr. 03 pour les groupes construits directement par la Ville de Paris.

Le concours financier accordé par la Ville de Paris aux sociétés d'habitations à bon marché a consisté :

a) En *garanties d'emprunts* : la garantie donnée jusqu'à ce jour aux emprunts à contracter par diverses sociétés d'habitations à bon marché s'élève à 60.265.457 francs ;

b) En *souscriptions d'actions* : deux souscriptions d'actions d'ensemble 500.000 francs ont été consenties à la société coopérative l' « Habitation moderne ».

A ces chiffres, il y a lieu d'ajouter les emprunts contractés par la Ville de Paris pour le compte des sociétés de gestion chargées de la réalisation du programme des 20.000 logements et qui s'élèvent à 1.381.000 francs.

Ces emprunts, amortissables en soixante années, ont été contractés sur le marché des capitaux à des taux qui ont varié de 4 1/2 à 6 1/2 en cinq ans.

Ce taux se trouve nécessairement majoré, pour les organismes de gestion, par le coût de l'amortissement qui dépend du taux de

l'intérêt et de la durée de l'amortissement, suivant le cas : de trente ou soixante ans.

Aux dépenses du capital, les sociétés doivent ajouter les dépenses de gestion.

b) *Gérance.*

Les opérations de gérance consistent dans la location des immeubles, le paiement des charges, impôts, frais divers, auxquels donnent lieu l'entretien des immeubles, l'établissement des quittances de loyer et leur encaissement, etc.

Ces opérations sont réalisées dans la région parisienne par les diverses sociétés de régie, suivant des méthodes à peu près semblables.

Selon l'enquête que nous avons faite auprès de quelques-uns de ces organismes, la décomposition des charges de gérance peut s'établir à peu près comme suit :

	%
Encaissement des loyers	0,167
Concierge	0,188
Assurance incendie, recours des voisins, dégâts des eaux, recours des locataires, responsabilité civile, ascenseurs, concierges, assurances sociales	0,134
Entretien des ascenseurs et consommation d'électricité pour les ascenseurs	0,180
Taxe de balayage, raccordement à l'égout, enlèvement des ordures ménagères	0,332
Consommation d'eau pour les services généraux, W.-C., communs, espaces libres	0,016
Éclairage des escaliers et des espaces libres	0,063
Matériaux de nettoyage pour les concierges	0,063
Entretien courant, petites réparations autres que les réparations locatives	0,250
Contentieux pour les encaissements de loyers des locataires insolubles	0,084
Perte de loyers pour vacances normales motivées par les réparations locatives pour le changement des locataires et par les grosses réparations	0,116
Gros entretien, ravalements, toitures, chaudières du chauffage...	0,167
Soit au total	1,755

du capital engagé.

Ces dépenses ne tiennent pas compte du chauffage, de l'électricité, de l'eau, du gaz, à la charge des locataires et qui sont payés par ceux-ci, en sus de leur loyer. Elles ne comportent que la partie de ces dernières dépenses qui est afférente aux services généraux des immeubles.

Le total que constituent ces dépenses est évalué par l'Administration fiscale, pour le calcul du revenu d'un immeuble, à 30 % du montant des loyers normaux encaissés. En réalité, et pour des immeubles neufs qui bénéficient notamment de l'exonération de

l'impôt foncier pendant quinze ans, il paraît devoir être sensiblement inférieur à ce chiffre, surtout si l'on considère qu'il y a lieu d'y ajouter les frais de contentieux afférents au non-paiement des loyers et les vacances de loyers inévitables, ne serait-ce que dans le décalage des termes, à l'occasion des départs et des rentrées de locataires nouveaux.

Le contentieux est généralement évalué à 1 % des loyers et les vacances de loyers de 2 à 5 % ; c'est tout au moins les chiffres que nous avons retrouvés dans les mémoires du préfet de la Seine concernant des projets de réalisation soumis au Conseil municipal.

Le total constitué par les charges financières et les dépenses de gérance constitue normalement l'ensemble des charges auxquelles les organes de gestion doivent pourvoir. Ils ne peuvent le faire normalement qu'au moyen des loyers encaissés ; c'est dire que la fixation des loyers, en présence de charges généralement constantes, est en fonction directe des seules charges financières, et que, notamment, les avantages poursuivis par les collectivités publiques, dans les programmes d'habitation, sont en fonction directe des taux d'intérêts qu'elles procurent aux organes de gestion.

Loyers.

Les loyers dont le produit est destiné à faire face au remboursement des dépenses afférentes à l'immeuble et des charges financières sont totalement différents suivant les programmes envisagés.

Dans la région parisienne, ils se présentent comme le montrent les tableaux 1, 2, 3 (Annexe 2), pages 161, 162, 163.

3. PROGRAMME DES « 20.000 LOGEMENTS ».

a) *Logements réservés au relogement des expropriés de la Ville de Paris.*

	Francs
Logements de 1 pièce, cuisine, W.-C.	1.400
Logements de 2 pièces, cuisine, W.-C.	2.000
Logements de 3 pièces, cuisine, W.-C.	2.700
Chambres isolées avec eau courante	1.000
Remises individuelles	100

b) *Logements mis en location libre.*

	Francs
Appartements de 2 pièces, cuisine, W.-C., bains	6.000
Appartements de 3 pièces, cuisine, W.-C., bains	7.500
Appartements de 4 pièces, cuisine, W.-C., bains	9.000
Chambres isolées avec eau courante, petites	1.400
Chambres isolées avec eau courante, grandes	1.800
Remises individuelles	150

Au taux de ces loyers, il y a lieu d'ajouter les charges qui, suivant les cas, sont de 5 %, voire même de 15 %.

Au total constitué par les loyers et les charges, il y a lieu encore d'ajouter les dépenses de chauffage, d'électricité, d'eau et de gaz,

le chauffage étant distribué par les gérants au prix de revient, l'électricité, l'eau et le gaz étant, au contraire, distribués par les compagnies concessionnaires de la Ville de Paris et du Département de la Seine.

Chauffage.

Le chauffage coûte aux locataires de la région parisienne, suivant les sociétés de régie, de 180 à 220 francs par radiateur et par an.

Eau.

Le tarif de l'eau appliqué par la Compagnie générale des Eaux est de 1 fr. 55 le mètre cube à Paris, la location du compteur s'élevant à 10 francs par an. L'eau chaude est délivrée au compteur moyennant le prix de 8 à 11 francs le mètre cube.

Électricité.

Le courant est actuellement facturé au kilowatt à 1 fr. 749. Des modalités particulières peuvent donner lieu à des économies lorsque le courant est utilisé à d'autres fins que la lumière.

C'est ainsi que le compteur dit « de force » ne débite le kilowatt qu'à 1 fr. 01. En sus de la consommation du courant, le locataire paie les frais de location du compteur ; les quittances sont adressées toutes les six semaines.

Gaz.

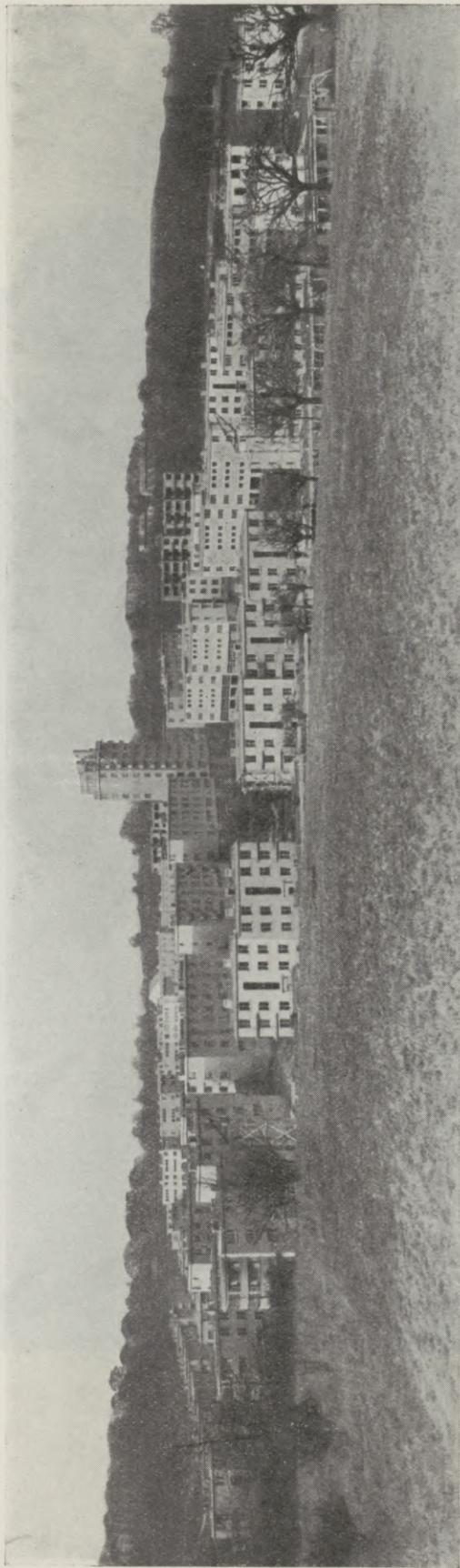
Le prix du mètre cube de gaz est de 0 fr. 95 à Paris. Sa consommation est débitée comme ci-dessus, au moyen de compteurs dont la location est à la charge de chaque locataire.

Chapitre V.

GROUPES D'HABITATIONS ET CITÉS-JARDINS.

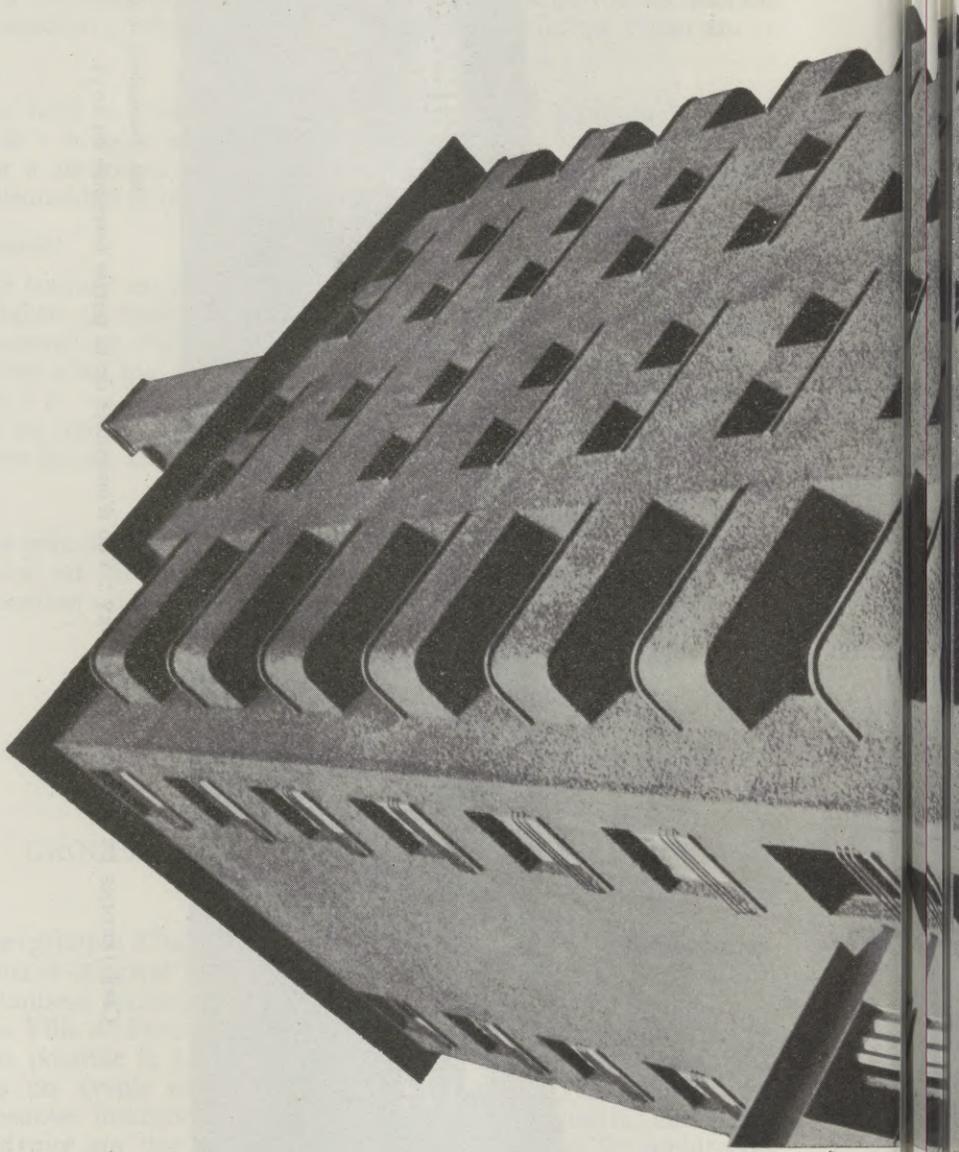
Les groupes d'habitations édifiés à Paris par les organismes municipaux et ceux que l'Office départemental de la Seine a fait construire en banlieue répondent à des conceptions très différentes.

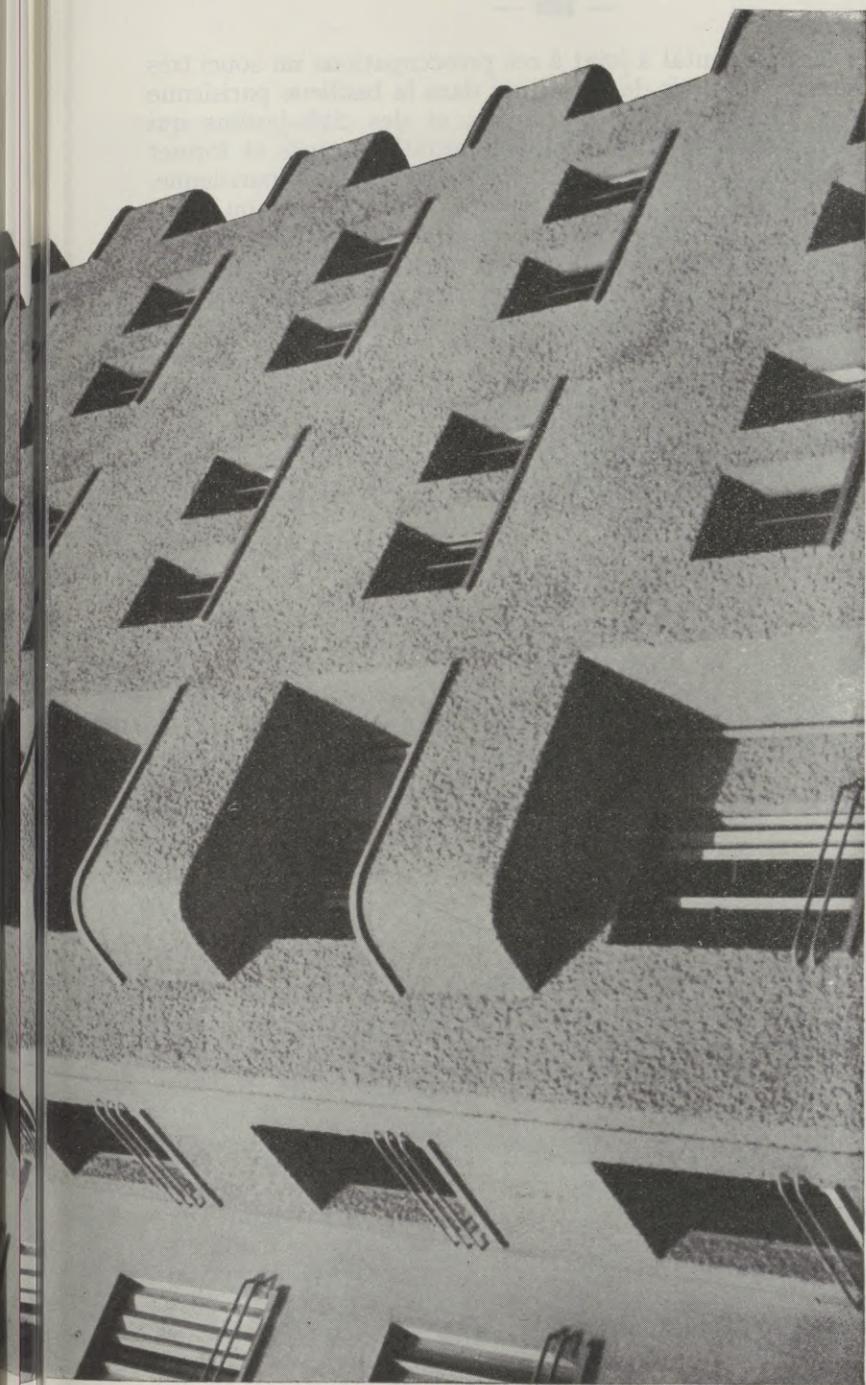
La Ville de Paris a cherché avant tout à résoudre le plus rapidement possible le problème du logement, à trouver la possibilité, dans un avenir extrêmement proche, de loger les familles des immeubles insalubres expropriés et détruits ; en outre, elle a fait construire sur des terrains relativement chers, où les architectes disposaient d'un espace limité.



MM. Bassompierre, de Rutté, Sirvain, Architectes à Paris.

CITÉ-JARDINS DE CHATENAY-MALABRY : Vue d'ensemble de la partie terminée en 1933.





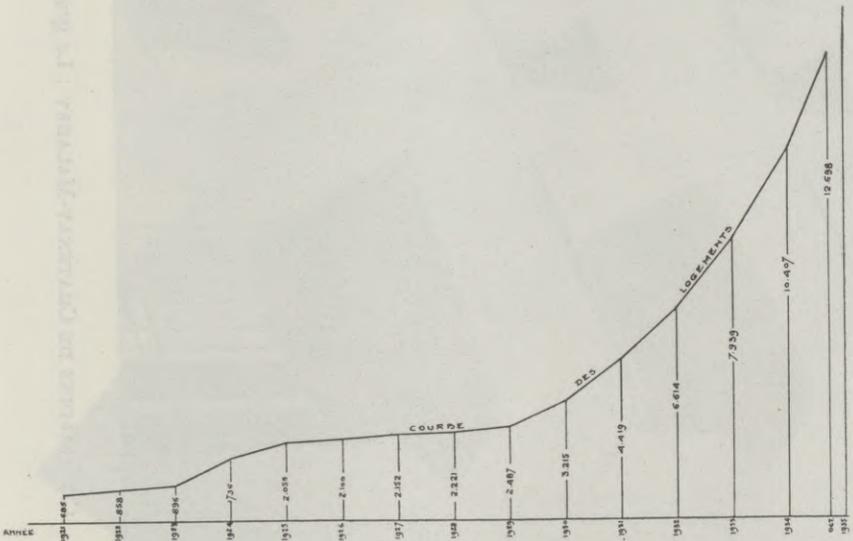
CITÉ-JARDINS DE CHATENAY-MALABRY : Le gratte-ciel.

L'Office départemental a joint à ces préoccupations un souci très net d'urbanisme, le désir de constituer dans la banlieue parisienne des groupes d'habitations plus coquets et des cités-jardins qui devaient à la fois servir d'exemple à l'initiative privée et former l'un des éléments du plan d'aménagement de la région parisienne.

L'importance de chacun de ces groupes d'habitations ou cités-jardins aménagés par l'Office départemental de la Seine et dont la population globale était, à la fin de 1933, de 32.028 habitants varie beaucoup, selon les cas. Conformément aux divers programmes, certaines cités-jardins doivent compter plusieurs milliers de

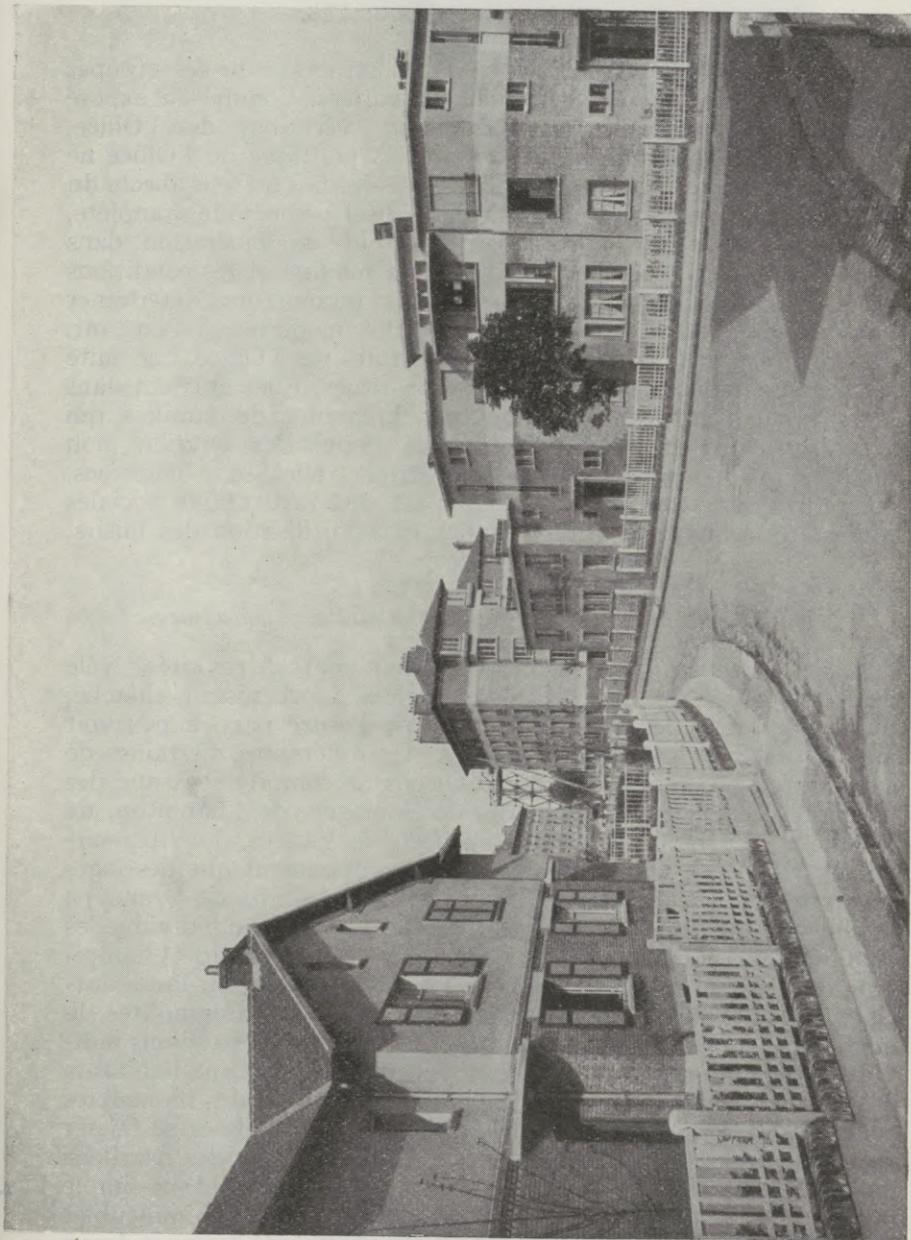
Office public d'habitation du Département de la Seine.

LOGEMENTS CONSTRUITS ET MIS EN LOCATION
CHAQUE ANNÉE, DE 1921 A 1935 (1).



(1) Nota. — Au 1^{er} octobre 1935.

logements ; c'est le cas de celles de Plessis-Robinson (5.000 logements), de Châtenay-Malabry (4.000 logements), de Suresnes (3.020 logements), de Stains (1.700 logements), du Pré-Saint-Gervais ou de la Muette, à Drancy (1.250 logements), de Champigny (1.225 logements) et de Boulogne (1.000 logements). D'autres ont ou doivent avoir des proportions beaucoup plus modestes ; c'est le cas des logements collectifs de Charenton (632 logements), de Gennevilliers (632 logements), de Vanves (135 logements), de Maisons-Alfort (800 logements), de Vitry-sur-Seine (250 logements) ou des Cités des Lilas (300 logements) et de Drancy (200 logements).



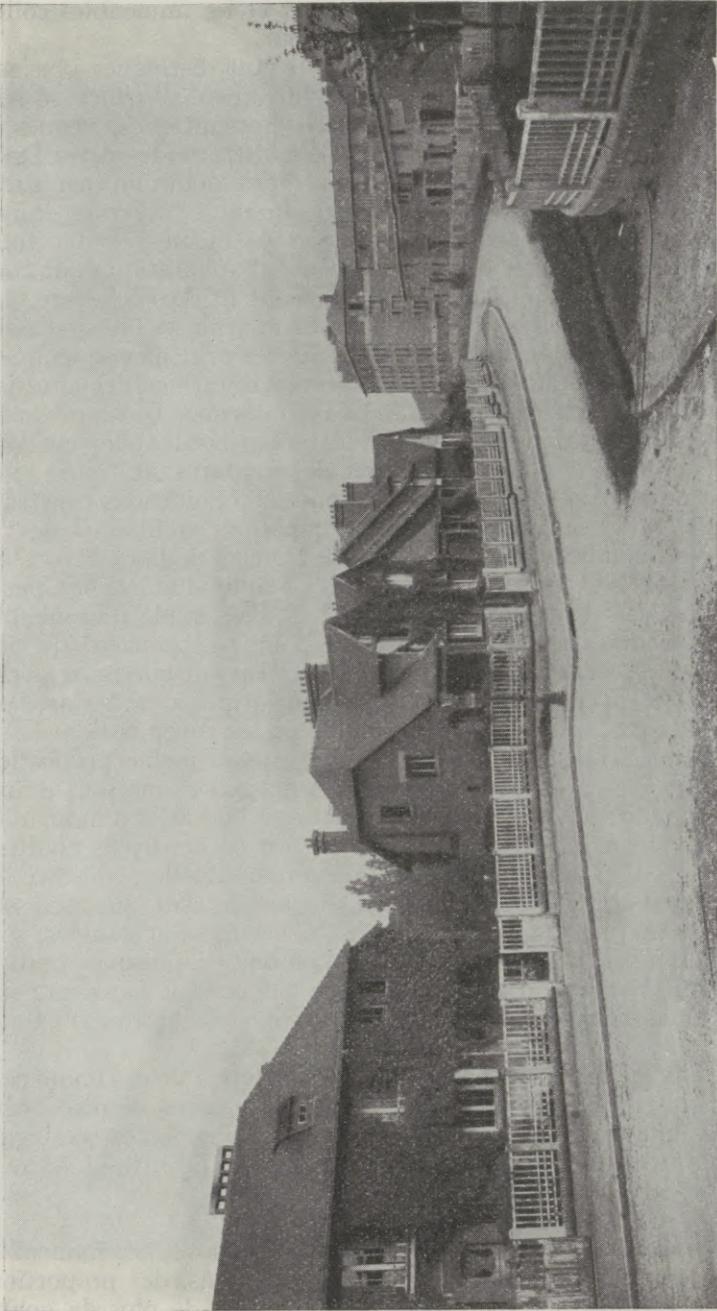
M. Maistrasse, architecte à Paris.
CITÉ-JARDINS DE SURESNES : Intersection de deux rues.

I. CONCEPTIONS GÉNÉRALES.

Les conceptions qui ont inspiré la construction de ces groupes depuis la guerre ont été extrêmement variées. Comme l'a exposé l'administrateur-délégué et l'animateur véritable de l'Office, M. Henri Sellier, sénateur de la Seine, la politique de l'Office ne vise pas à la création « de véritables cités-jardins au sens absolu du mot ». Il n'a jamais été question de réaliser « une ville complète, vivant par elle-même, indépendante de toute agglomération, dans laquelle on peut chercher à réaliser au maximum les conditions théoriques qui doivent, au sens de ses promoteurs, déterminer l'aménagement et la construction des villes modernes ». Pourtant, dans un certain nombre des cités construites par l'Office, une unité sociale, sinon économique, tend à se constituer. Elles abritent dans leurs immeubles des catégories très différentes de familles qui vivent principalement de leur travail, depuis les ouvriers non qualifiés jusqu'aux techniciens industriels ; elles sont pourvues, comme nous le verrons, de la plupart des institutions sociales nécessaires à l'hygiène, à l'instruction et à l'utilisation des loisirs.

a) *Habitations individuelles et habitations collectives.*

L'aspect des maisons qui constituent la plupart de ces cités révèle des conceptions architecturales très variées. L'urbaniste a cherché, d'une part, à varier les perspectives et, d'autre part, à pourvoir aux besoins de classes de population très différentes. Certaines de ces cités ou de ces groupes d'habitations ne comprennent que des immeubles collectifs (c'est le cas de Boulogne, de Charenton, de la Muette, à Drancy, de Maisons-Alfort, de Vanves, de Vitry-sur-Seine) ; d'autres, moins nombreux, ne comprennent que des logements individuels isolés (c'est le cas de la cité-jardin de Drancy) ; la plupart sont formés à la fois de maisons d'habitation individuelles et d'immeubles collectifs (c'est le cas des cités-jardins de Champigny, de Gennevilliers, des Lilas, de Plessis-Robinson, du Pré-Saint-Gervais, de Stains, de Suresnes). Dans le cas des cités mixtes, le mode de groupement des immeubles collectifs et des pavillons individuels répond au souci de ménager des vues étendues aux habitants des uns et des autres. A Champigny, la répartition des immeubles collectifs en bordure du terrain a permis aux urbanistes de laisser au centre de la cité des espaces occupés à la fois par des pavillons individuels d'un étage sur rez-de-chaussée, ou même d'un simple rez-de-chaussée, et par des jardins. A Suresnes, les immeubles collectifs situés le long de la voie qui limite la cité forment écran derrière lequel les habitants des pavillons sont à l'abri des incon vénients de la circulation intensive.



CITÉ-JARDINS DE SURESNES : Une rue avec pavillons et immeubles collectifs.

La conception des urbanistes de l'Office a d'ailleurs subi depuis quelques années une évolution très nette, et les immeubles collectifs semblent aujourd'hui revenus en faveur.

Comme l'a montré M. Henri Sellier, il faut distinguer plusieurs périodes dans cette évolution. Les architectes de l'Office se sont d'abord inspirés surtout des conceptions romantiques, venues de Grande-Bretagne ; ils se sont efforcés de construire des petites maisons groupées en villages, dont le plan était déterminé en partie par la recherche du « pittoresque anglo-saxon » ; les rues étaient incurvées ; les maisons étaient groupées de façon à éviter toute monotonie et à ménager des dégagements ; l'orientation était commandée par la recherche de l'ensoleillement et de l'éclairage. Les premiers plans des cités de Châtenay-Malabry ou de Plessis-Robinson avaient été édifiés dans cet esprit. Et ces principes se trouvent en fait appliqués dans certains groupes d'habitations des cités-jardins de Drancy, par exemple, des Lilas, d'Arcueil. Des haies vives d'arbustes ou de coquettes clôtures blanches bordent les maisons. Des toits en tuile à angles aigus, avec des coupures multiples, ajoutent leur note colorée. Les premiers groupes d'habitations construits à Suresnes reflétaient les mêmes préoccupations architecturales.

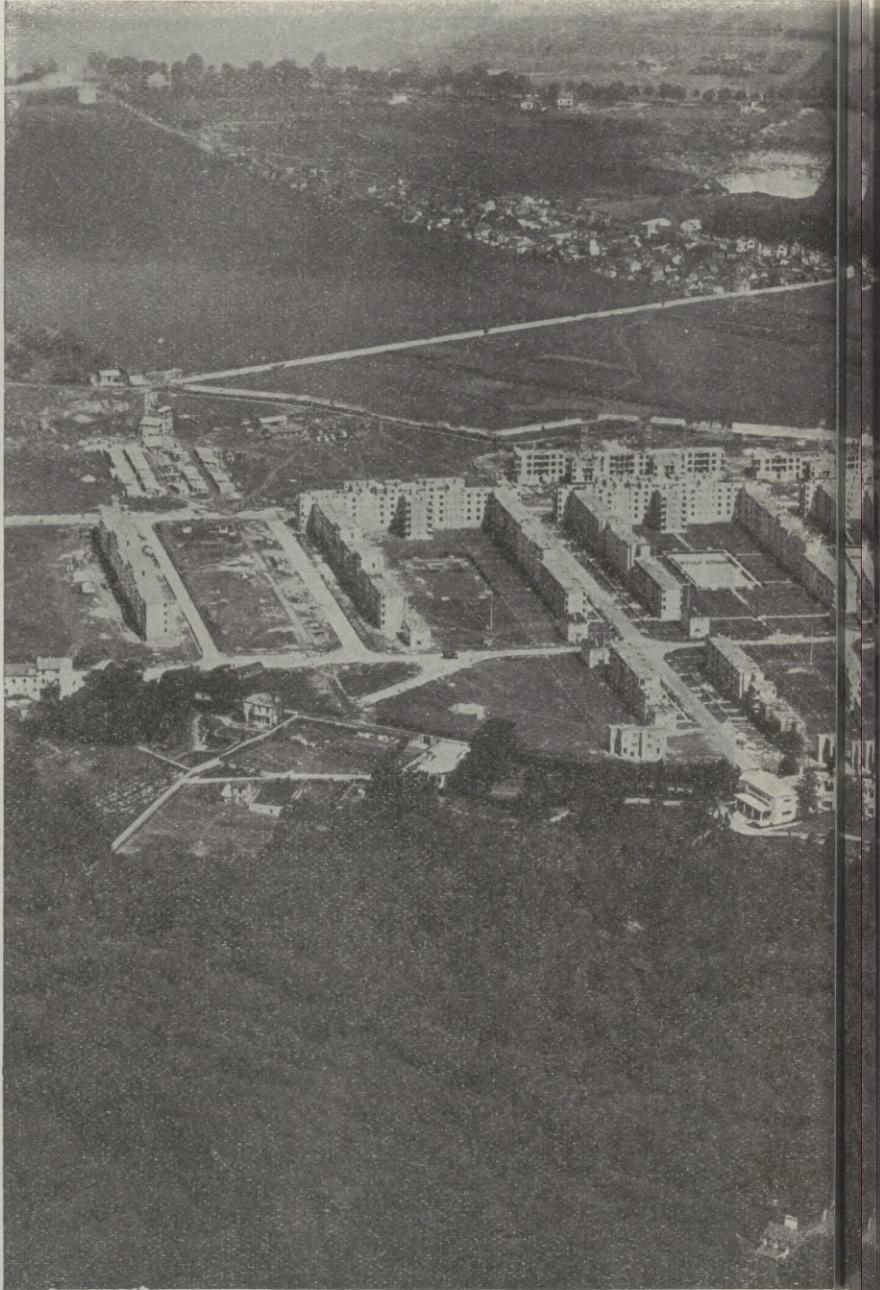
Mais les tendances des urbanistes de l'Office, d'abord favorables à la construction des groupes de maisons individuelles, ont peu à peu évolué vers l'édification des groupes d'ensemble d'immeubles collectifs. Comme nous le verrons plus loin, le coefficient du prix de revient des constructions, par rapport à l'avant-guerre, n'a cessé de croître jusqu'en 1930 ; il avait presque triplé à cette date, par rapport à 1919, tandis que les salaires et les revenus des classes ouvrières ne s'étaient nullement accrus dans la même proportion. La création des cités-jardins composées de petites maisons individuelles apparaissait beaucoup plus coûteuse que celle d'immeubles collectifs ; la même surface de logement est d'abord plus coûteuse à construire dans le cas d'une habitation individuelle ; en outre, les travaux de voirie, d'assainissement, de lotissement que nécessite la construction sur des voies espacées, non encore urbanisées, sont plus nombreux dans le cas d'un pavillon individuel, puisque l'immeuble collectif, tout en offrant souvent une longueur de façade à peine plus grande, présente un nombre plus élevé de locaux d'habitation.

Les architectes qui ont présidé à la construction de ces immeubles collectifs ont d'ailleurs eu aussi des préoccupations d'ordre esthétique. Ils ont cherché l'harmonie dans le jeu des lignes rectilignes et des surfaces à angles droits ; ils ont parfois pu utiliser les contrastes de couleurs.

Constructions en hauteur. — La plupart du temps, ces immeubles collectifs gardent pourtant, en hauteur du moins, des proportions mesurées. L'Office n'a guère édifié d'immeubles de plus de quatre étages. Le prix minimum de construction au mètre cube semble,



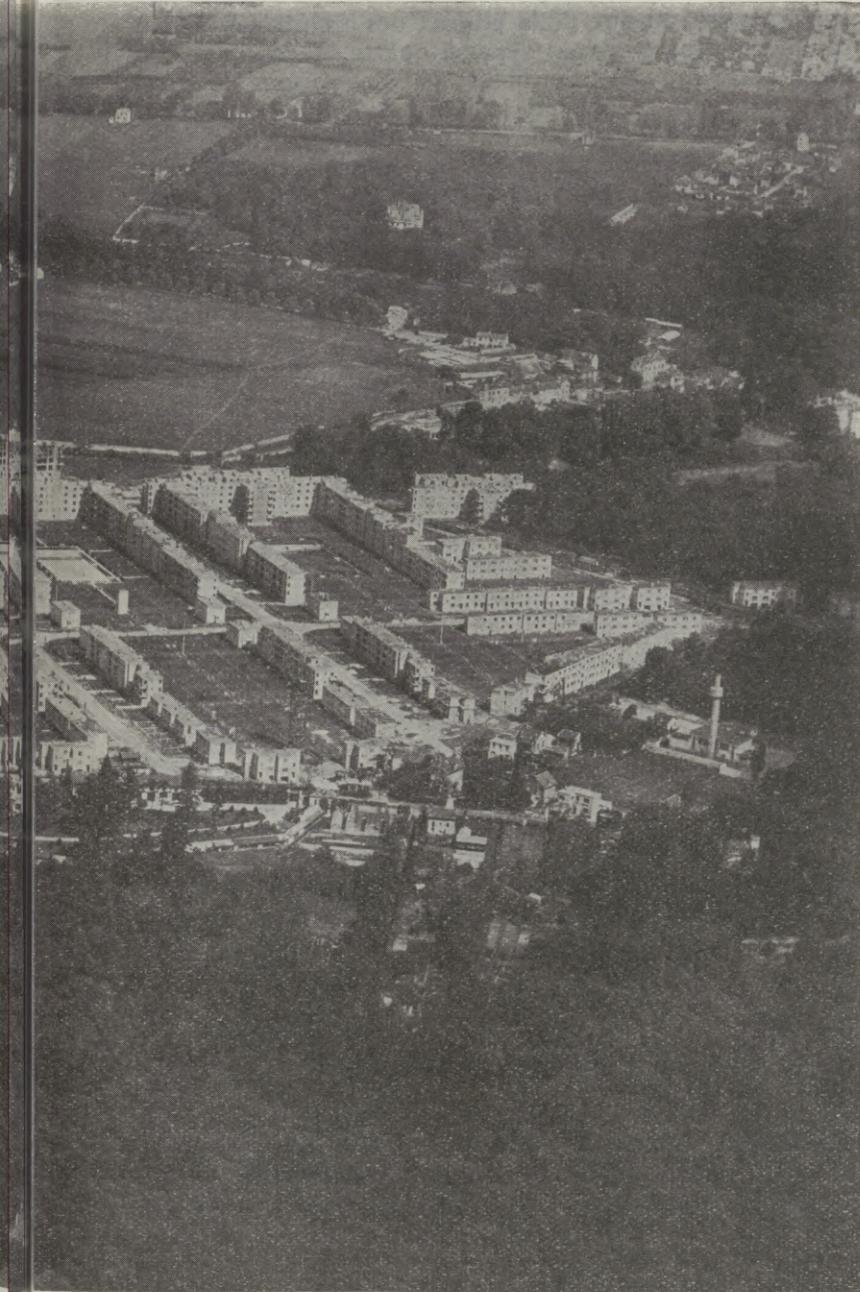
Office public d'habitations du Département de la Seine.
CITÉ DE LA MUETTE, A DRANCY : Vue aérienne de la Cité.



...elle peut servir de modèle à d'autres réalisations de ce genre.
...elle est une véritable réussite.
...elle est une véritable réussite.

celle-ci peut servir, en tout cas, de modèle à d'autres réalisations de ce genre. L'État n'a guère été d'aucun secours. Le prix minimum de construction au mètre cube est de 150 francs.

CITÉ-JARDINS DE PLESSIS-ROBINSON : *rien.*



M. Maurice Payret-Dortail, architecte.

...enne de la partie située sur le plateau.

en effet, correspondre, au dire de la plupart des architectes, à une hauteur de quatre étages. Il n'a dépassé quatre étages qu'en de rares circonstances, imposées d'ordinaire par des raisons de perspective. Dans deux cas : Châtenay-Malabry et Drancy-la-Muette, il a même adopté la construction du type gratte-ciel, avec des immeubles de douze à quinze étages. Le but était alors avant tout esthétique. Il s'agissait, comme l'a dit M. Sellier, « d'édifier, à certains points marquants de la cité, des tours pour jouer le rôle d'équilibre général qu'assuraient autrefois dans le village le clocher de l'église, dans le château son donjon ». Ces gratte-ciel dominent d'ailleurs des ceintures des terrains nus ; leurs créateurs leur ont donné dans les cités un emplacement tel que leur ombre ne pût se profiler longtemps, durant le jour, sur les habitations environnantes.

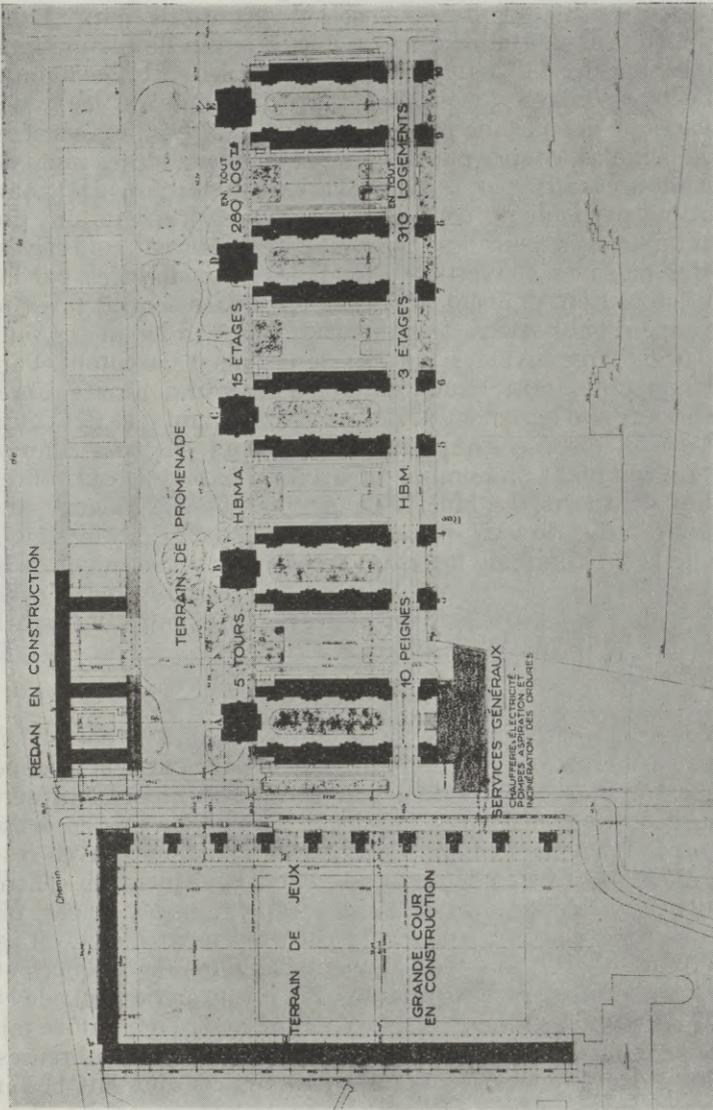
b) *Aération et espaces libres.*

Le souci de ménager aux logements de ces immeubles collectifs une aération convenable a souvent amené l'architecte à réaliser des plans complexes d'habitations. L'exemple de la Cité de la Muette, à Drancy, est particulièrement caractéristique d'une telle tentative. Les architectes de cette cité ont adopté un mode de groupement réunissant plusieurs types de bâtiments. La majeure partie du terrain devait d'ailleurs comprendre des bâtiments d'habitation à bon marché :

1° Un certain nombre de ces habitations ont d'abord été disposées en bandes orientées nord-sud, éclairées avec une façade ouest et une façade est, ces façades donnant alternativement sur des cours plus vastes, dites cours-habitation, et sur des cours plus étroites, dites cours-service (la cour-service est d'ailleurs sensiblement plus large que la plupart des cours-habitation des bâtiments courants).

2° Pour abriter ces bâtiments contre le vent dominant, les architectes ont songé à créer un écran au nord. Cet écran, constitué par des bâtiments élevés, protège la cité dans toute sa longueur et se prolonge même sensiblement au delà vers l'est. Les immeubles qui constituent ces écrans ne comportent que des éclairages de service sur leur façade nord ; ils offrent, au contraire, un mouvement très modulé et très développé au sud, avec de larges éclairagements en plein midi.

3° La nécessité d'obtenir une densité de construction raisonnable, tout en conservant un important volume d'espace libre, a amené les architectes à la création de tours dont les locaux ne sont que de petite dimension ; elles gardent, par conséquent, une silhouette élancée et leur masse ne diminue ni l'ensoleillement ni l'aération des parties avoisinantes. Ces tours, pourvues d'ascenseurs, ne comprennent que des logements à bon marché, dits de type amélioré. Enfin, à l'ouest de cet ensemble, sont répartis, autour d'une cour centrale, des bâtiments comportant les services généraux, les parties commerciales et les édifices publics.



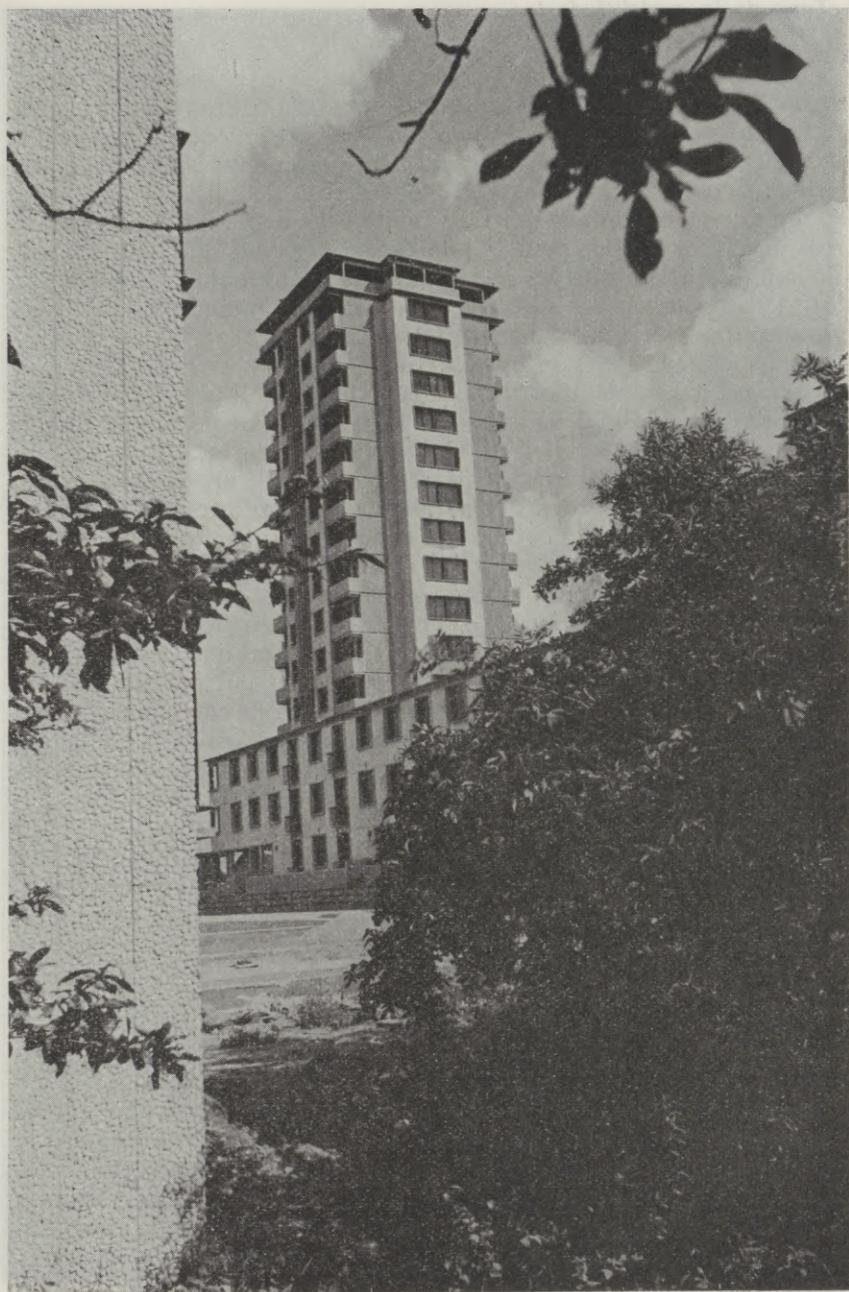
Architectes : MM. Beaudoin et Lods.

CITÉ DE LA MUETTE, A DRANCY ; Plan d'ensemble.

Dans les cités composées d'immeubles collectifs, le problème des espaces libres s'est posé pour l'urbaniste avec une grande acuité. Aux jardinets des pavillons individuels, il s'agissait de substituer des espaces libres à usage commun. La plupart du temps, entre les immeubles collectifs, ont été aménagés des cours de jeux et des jardins (c'est le cas des immeubles de la cité-jardin de Champigny, de Plessis-Robinson). A Champigny, par exemple, entre les habitations collectives ont été aménagées, outre les cours de jeux, des petites places et des jardins plantés d'arbres aux essences variées, décorés de pergolas, coupés par des emmarchements et des murs de soutènement nécessités par la dénivellation du terrain. De nombreux jardins particuliers, contenant des arbres fruitiers, ont été également aménagés pour les habitants des maisons collectives. Parfois, des passages couverts, au fond des cours formées par les groupes d'habitation, donnent accès sur un square central (c'est le cas du groupe d'habitations de Boulogne) ; ou bien les pièces sont ouvertes sur de larges avenues bordées de jardins (Charenton). Parfois, les immeubles sont situés autour d'un grand espace libre, aménagé en jardin d'agrément et de jeux pour enfants, et des cours secondaires sont disposées aux angles du terrain (Maisons-Alfort). Les cités qui comptent un nombre important d'habitants ont toutes leur terrain de sports. La Muette-Drancy en possédera deux, sans compter les terrains de jeux et sa piscine collective. Certaines cités profitent de la proximité de forêts ou de parcs : c'est le cas de celle de Châtenay-Malabry, en bordure des bois de Verrières, ou de celle de Plessis-Robinson, située sur un plateau à proximité d'un parc de 21 hectares, propriété de l'Office.

c) *Service social.*

Dans toutes les cités-jardins importantes, l'Office a cherché à développer la vie sociale en commun. La plupart ont leur groupe scolaire (parfois même plusieurs), leur école maternelle, leur service médical, leurs dispensaires. La cité de Suresnes a mis en construction un hôtel pour célibataires, hommes et femmes, avec restaurant, salle de lecture et de réunions ; elle a également un centre pour vieillards, aménagé sous la forme des béguinages belges, où les vieux ménages peuvent trouver un petit logement à eux, où ils jouissent d'une liberté qu'ils ne trouvent pas dans les hospices et où ils peuvent profiter de l'installation d'une infirmerie centrale et d'une salle de réunion. En outre, à l'extrémité de la cité, l'office fait construire un immeuble spécial pour les familles, souvent nombreuses, qui ont révélé une éducation sociale douteuse et qui ont besoin d'être surveillées, ou même éduquées avant d'être introduites dans un milieu normal ; cet immeuble est conçu de façon à éviter les dépenses onéreuses d'entretien qu'entraînent fatalement les locaux habités par de telles familles. Enfin, la plupart des cités-jardins ont, à l'exemple de Suresnes et de Champigny, leur salle de fêtes ou même leur théâtre en plein air.



Architectes : MM. Beaudoin et Lods.
CITÉ DE LA MUETTE, A DRANCY.

Taux de la mortalité de la population des cités-jardins.

La création des cités-jardins dans la banlieue parisienne est encore trop récente pour permettre une comparaison vraiment probante de l'état sanitaire de leurs habitants avec celui de la population parisienne. Pourtant, certaines statistiques ne manquent pas d'être suggestives¹.

Le taux général de la mortalité a été beaucoup plus faible, durant ces dernières années, pour la population des cités que pour celle de la capitale. Il était de 7 ‰ en 1931, de 5,1 ‰ en 1932, de 6,2 ‰ en 1933. Le pourcentage des décès d'enfants de moins d'un an a été beaucoup plus faible également (5,06 ‰ en 1933, au lieu de 7,99 ‰ dans la ville de Paris, et 7,6 ‰ dans l'ensemble de la banlieue).

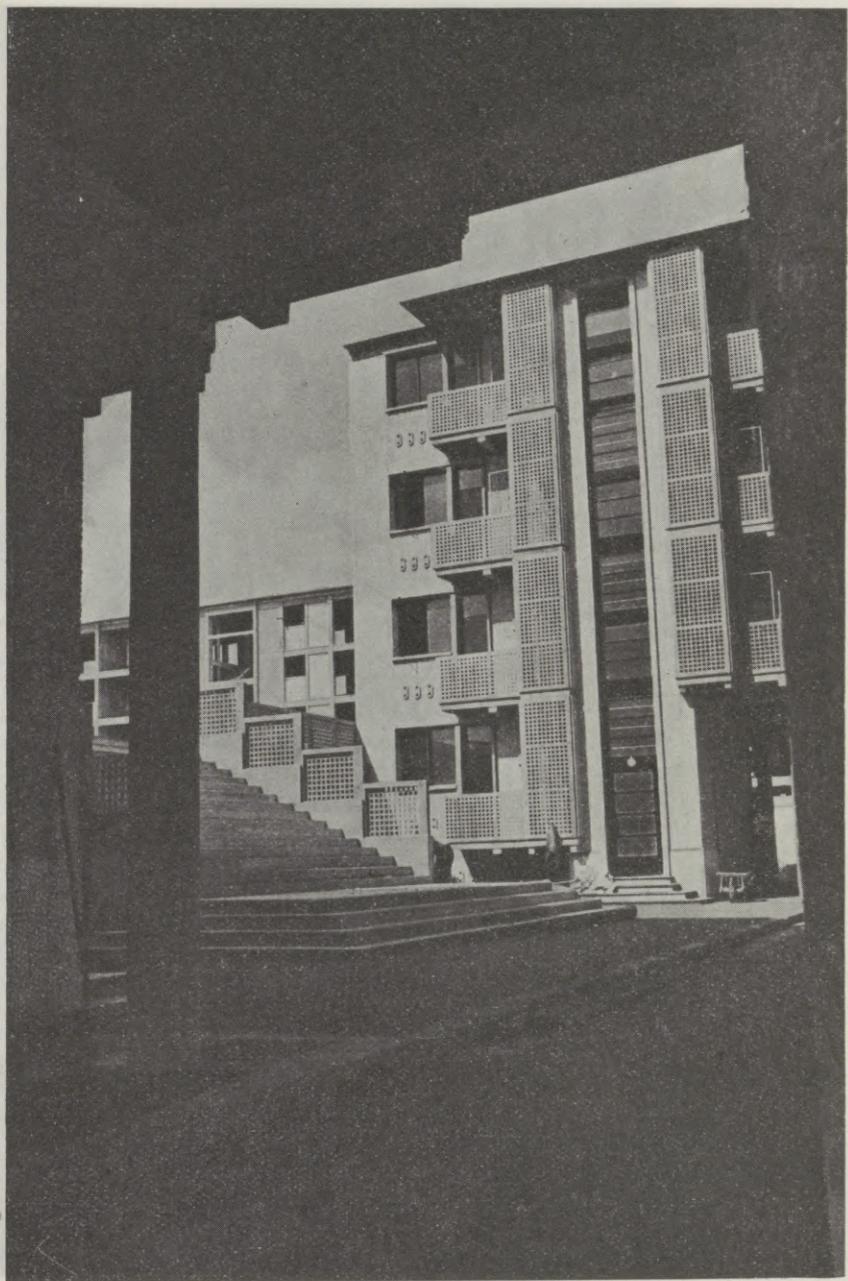
Seul, le taux de mortalité tuberculeuse s'est révélé beaucoup plus élevé que celui de la capitale : il en atteignait presque le double (28,85 ‰ en 1933, au lieu de 14,37 à Paris et de 15,43 dans la banlieue). Il faut ajouter que l'année 1933 a marqué une régression très sensible du nombre des décès tuberculeux par rapport aux deux années précédentes. Le taux de mortalité tuberculeuse était de 38,09 ‰ en 1931 et de 37,76 ‰ en 1932. M. Levillain, conseiller général, dans sa note au Conseil général du 1^{er} décembre 1934 sur les résultats de la gestion de l'Office, donne l'explication d'un phénomène qui paraît, au premier abord, aussi anormal. Beaucoup de malades, atteints de tuberculose, reçoivent de leur médecin le conseil de rechercher un logement clair et aéré. Les cités-jardins enregistrent alors une mortalité qui résulte souvent, en fait, des conditions d'hygiène insuffisantes dans laquelle ont vécu leurs habitants avant de venir s'installer dans des logements plus sains.

Le taux de la natalité dans les cités-jardins est sensiblement plus bas que dans la capitale ou dans le Département de la Seine (11,4 ‰ ; 10,2 ‰ ; 12,3 ‰ en 1931, 1932, 1933). M. Levillain explique cette anomalie par le fait que la population des cités-jardins comporte déjà une forte part de familles nombreuses.

2. HABITATIONS : PRINCIPES DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT.

Si la conception générale de la cité-jardin a beaucoup évolué depuis quelques années, l'évolution n'a pas été moins nette dans la technique de la construction et dans le choix des matériaux employés. Des systèmes de construction nouveaux, qui avaient été adoptés au lendemain de la guerre, sont délaissés aujourd'hui : l'usage du mur à double paroi (l'une de ciment, l'autre de plâtre), par exemple, a été en général abandonné, car il a été jugé à la fois trop coûteux

¹ Voir l'annexe 17, page 192.

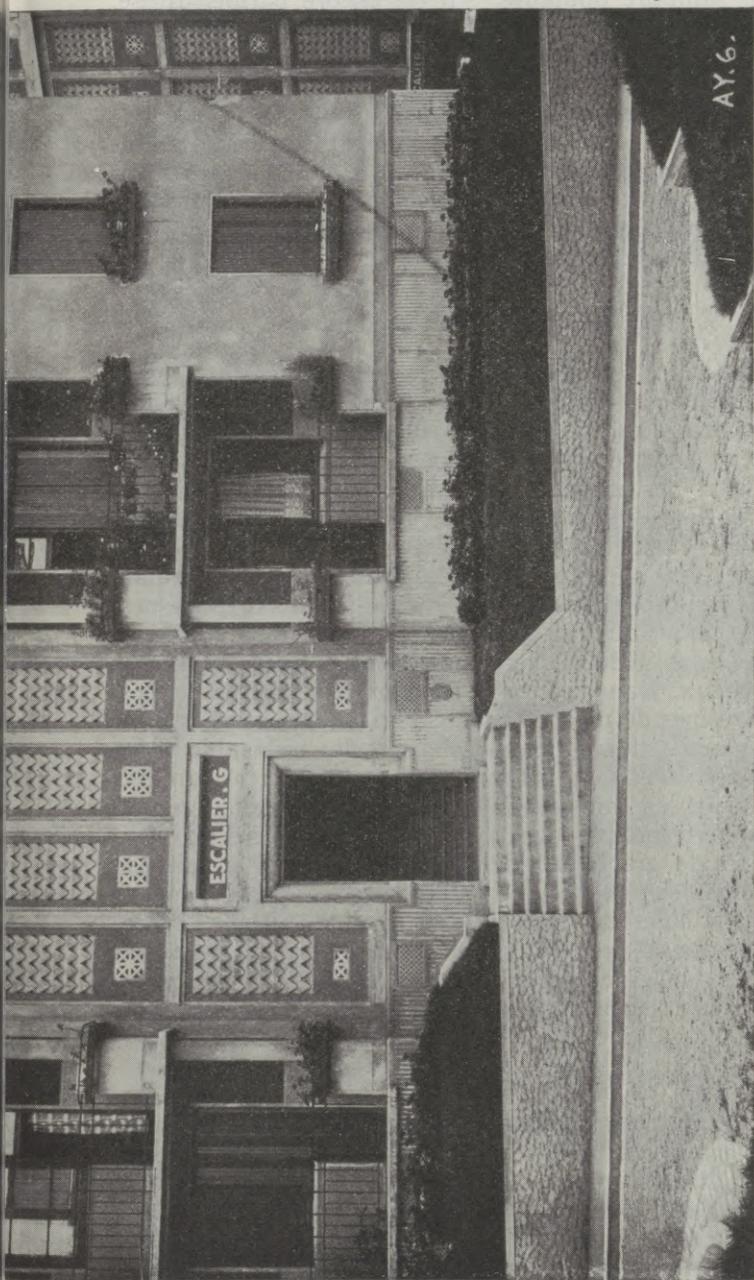


Architectes : MM. Beaudoin et Lods.

CITÉ DE LA MUETTE, A DRANCY.



— 121 —
Cité de la Méditerranée à Marseille



AY.6.

M. Maurice Payret-Dortail, architecte.
GROUPE DE VANVES : Façade d'immeuble collectif montrant les séchoirs et les loggias.

et d'une valeur sanitaire douteuse. S'il est encore parfois utilisé, la conception en est aujourd'hui tout à fait différente. L'architecte a recherché, avant tout, à réaliser une économie dans le prix de la construction et dans le coût des ravalements d'entretien ; il a aménagé une paroi extérieure, en matériaux poreux du type béton cellulaire, protégée seulement par un revêtement imperméable et inaltérable. Certains matériaux, en outre, ne sont plus guère utilisés : c'est le cas, par exemple, des agglomérés ; les constructions en agglomérés provoquent des condensations intérieures qui ont été estimées désastreuses.

a) *Matériaux utilisés.*

Une double tendance se manifeste. D'une part, du point de vue des matériaux, beaucoup d'architectes en sont revenus à des formules très classiques. Les briques, le moellon, le pisé de mâchefer, sont très utilisés ; et si, du point de vue des carcasses, le ciment armé a pris la place des anciennes poutres en bois, peu à peu reparaît le pan de fer de la fin du XIX^e siècle, qui commence à concurrencer véritablement le béton armé¹. C'est en briques rouges apparentes ou recouvertes d'un crépi qu'ont été construits la plus grande partie des pavillons et des immeubles des cités-jardins de Suresnes, de Stains, de Drancy, du Pré-Saint-Gervais. Les immeubles, les maisonnettes des Lilas ou de Vitry-sur-Seine sont en briques enduites de mortier de chaux. Dans la cité-jardin de Gennevilliers, la présence d'usines voisines de mâchefer a conduit l'architecte à utiliser ce produit. A Vanves et au Plessis-Robinson, les immeubles sont en béton-mâchefer. C'est en béton armé et briques apparentes qu'ont été construits les immeubles de la cité-jardin de Champigny, et en béton armé, avec remplissage de briques recouvertes d'un crépi, les habitations et le gratte-ciel de Châtenay-Malabry. Enfin, le béton vibré, monté sur charpente métallique, a été employé par les architectes de la Muette, à Drancy ; ceux-ci ont également utilisé la charpente métallique pour la construction du groupe d'habitations de Bagneux (ce groupe n'a d'ailleurs pas été réalisé par les soins de l'Office départemental de la Seine).

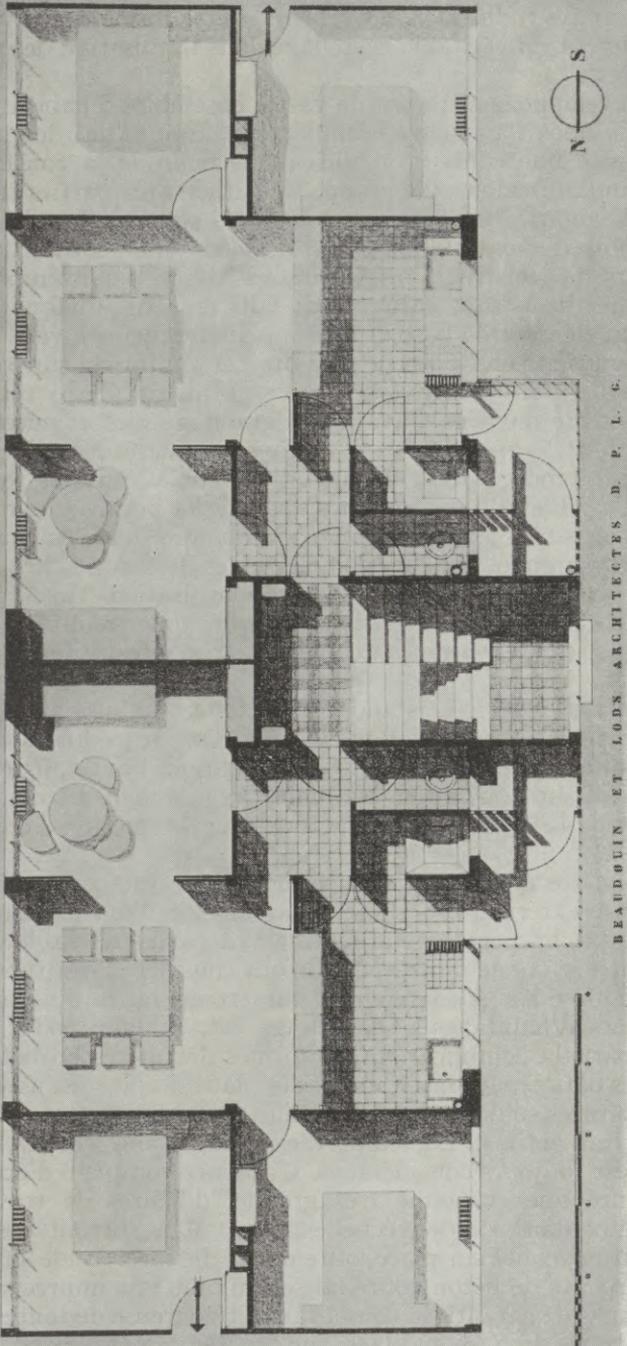
b) *Standardisation des méthodes de construction.*

Si le goût des architectes semble marquer, d'une façon générale, un retour aux matériaux classiques, une autre tendance, toute moderne celle-ci, doit être notée : celle de la standardisation et de l'industrialisation de la construction.

Jusqu'à la veille de la guerre, la France avait conservé en grande partie, dans la construction, la formule de l'artisanat. L'outillage

¹ Voir à l'annexe 21 (page 207) des exemples de types de matériaux utilisés et du mode de construction adopté pour quelques groupes d'habitations.

OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS DU DEPARTEMENT DE LA SEINE
CITÉ DE LA MUETTE A DRANCY



BEAUBOUIN ET LODS ARCHITECTES D. P. L. G.

CITÉ DE LA MUETTE, A DRANCY : Plan de détail de deux logements à bon marché de trois pièces, cuisine, salle de douches.

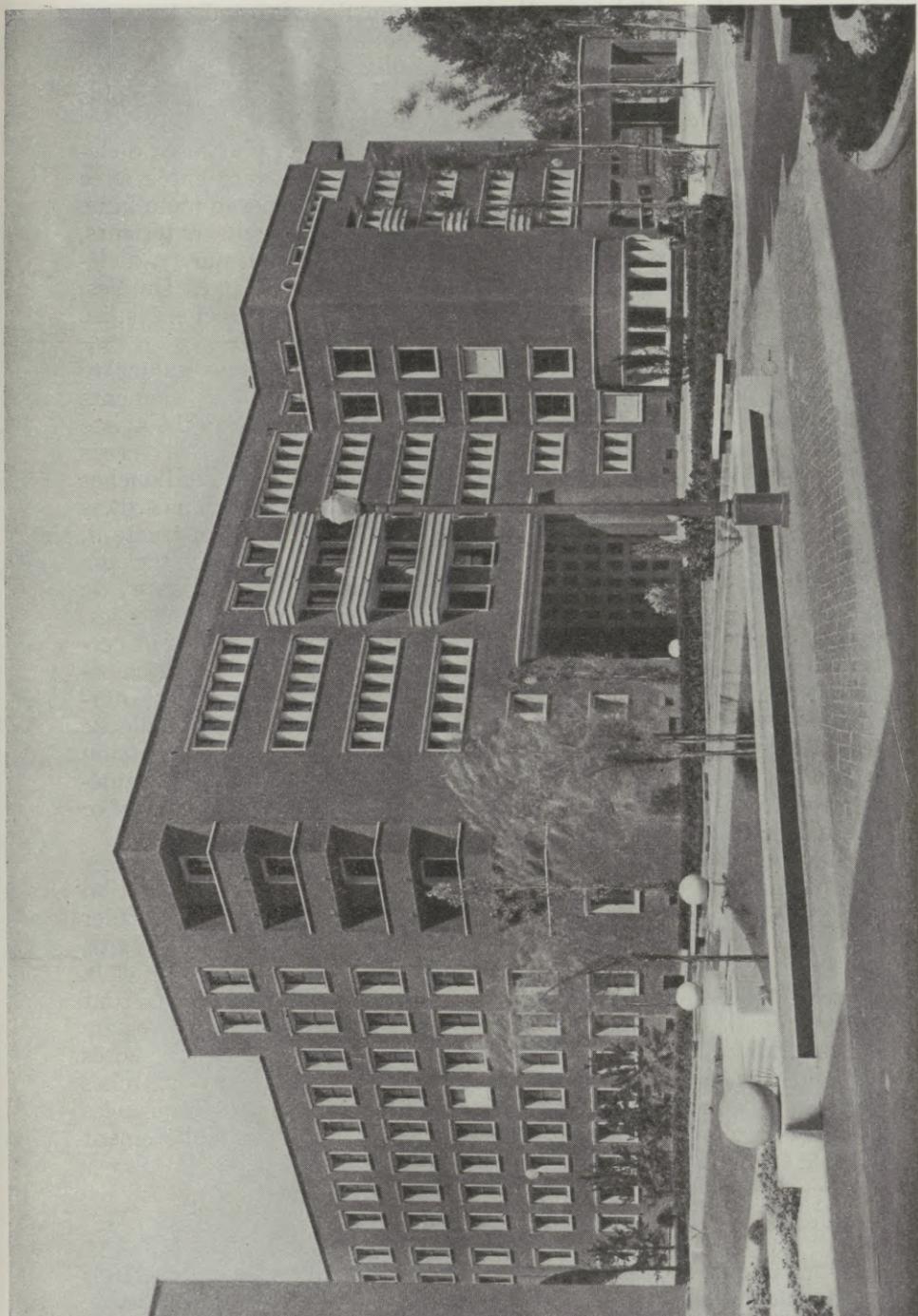
Extrait de *Architecture Moderne*. Voir également nos ouvrages principaux. Remarque: tous les plans sont indiqués et les corps de bâtiment à faire enrouler. Ils sont indiqués par des chiffres arabes.

mécanique y avait acquis un développement moins grand que dans d'autres pays industriels d'Occident. Cette forme de travail entraînait souvent un véritable gaspillage dans l'utilisation des matériaux employés.

Le développement récent de vastes ensembles d'habitations, dont certains, nous l'avons vu, comportent aujourd'hui des gratte-ciel, a nécessité une conception plus industrielle de la construction et une standardisation plus grande des différentes parties des habitations. D'abord, dans presque toutes les cités-jardins, les ouvrages de menuiserie sont standardisés, de même que, souvent, les petits éléments de construction. A Maisons-Alfort, par exemple, les éléments des baies sont entièrement faits en série. Chaque baie comporte un élément de base, à face supérieure inclinée vers l'extérieur et contournant un lamier de pied-droit et un linteau supérieur traité comme l'appui. Ces diverses pièces sont en pierre reconstituée. Elles ont été moulées d'avance en grandes séries et mises en place en montant le gros œuvre. L'étude minutieuse des pièces moulées permet le blocage de la brique en évitant à l'ouvrier toute coupe de celle-ci. L'étude préliminaire des baies a permis l'adoption d'un unique châssis à guillotine en tôle emboutie pour les chambres, et d'un type unique oscillant pour les baies de service. Les avantages de ces procédés sont ceux de la standardisation : une très grande régularité, un fini incontestable et, enfin, une rapidité extrême des montages, car les équipes acquièrent très vite la dextérité nécessaire.

Mais, nulle part, la standardisation et l'industrialisation de la construction n'est aussi poussée que dans les édifices à carcasse métallique. Cette carcasse est établie aujourd'hui dans des usines. Le travail sur le chantier est limité au montage. Le cas de la cité de Drancy-la-Muette est caractéristique et mérite d'être pris en exemple.

Dans cette cité, la charpente métallique fut commandée à une entreprise extérieure. Comme les architectes l'ont exposé, l'utilisation de la charpente métallique leur a paru préférable à celle de tout autre système d'ossature. Ils ont considéré l'ossature de béton armé, coffrée sur place, comme une erreur, en ce qui concerne les bâtiments d'habitation. Ce coffrage est, en effet, plus coûteux : d'une part, la complication des formes des pièces en béton, même pour des bâtiments construits sur des plans simples, est assez grande ; les armatures sont, en outre, difficiles à établir, car les sections sont en général petites. Le temps d'exécution pour coffrer, ferrailer, couler est toujours considérable. L'absence complète d'échafaudage représente une économie très grande, d'heures de travail et de matériaux (bois, cordes, échelles, etc.). Mais surtout l'ossature de béton armé, coffré sur place, offre une réelle incertitude sur les cotes. La charpente de béton coffré laisse toujours une imprécision qui ne permet pas de garantir la conservation rigoureuse de toutes les cotes. Au contraire, la mise en place, sur des dés de poteaux coulés depuis



GRUPE DE MAISONS-ALFORT : Vue regardant vers l'entrée principale. Remarquer trois balcons et un corps de bâtiment à bates égales (façade opposée aux services communs).

longtemps, d'un bâtiment d'une centaine de mètres de long, en charpente métallique, est beaucoup plus aisée, sans que des variations sensibles se produisent à sa terminaison. Les architectes de la Muette, à Drancy, sont arrivés à des approximations de moins de 2 centimètres sur une longueur de 90 mètres.

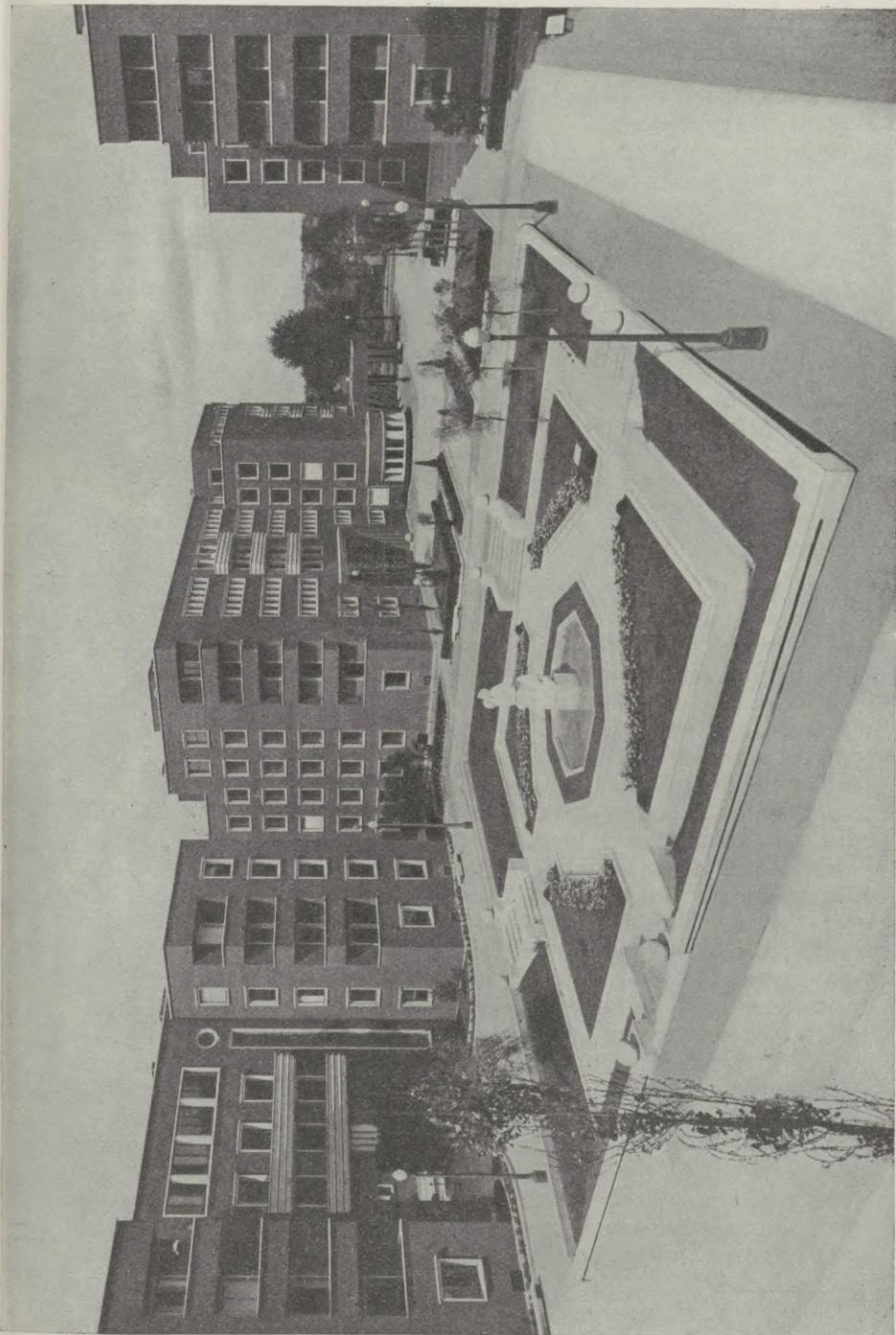
Cette précision dans la cote permet l'utilisation plus aisée d'éléments invariables et standardisés, tels que les baies, par exemple, avec leurs châssis et bâtis métalliques. Une fois la charpente métallique entièrement terminée, l'établissement des revêtements extérieurs, des cloisonnements, des escaliers et des planchers, au moyen d'éléments standardisés, devient une série d'opérations très simples, pour lesquelles il n'est pas nécessaire d'avoir un personnel spécialisé et qui peuvent être exécutées avec une grande rapidité.

En fait, la base de ces constructions est la cellule. Dans les quatre grands groupements d'habitations de la cité, tous les éléments qui composent la cellule sont absolument identiques, qu'il s'agisse des éléments de façade, des panneaux de contre-plaqué, des châssis de portes ou de fenêtres, des dalles de plancher ou même des bouches d'aération. Les éléments en béton armé sont tous fabriqués dans l'usine, qui est située au centre même du chantier de construction, bien qu'une place suffisante soit laissée pour permettre le stockage partiel des éléments frais. Les opérations de manutention et de stockage des pièces moulées en usine sont évidemment coûteuses, car le simple travail d'empilage des éléments semblables, dont certains dépassent le poids de 150 kilogrammes, est sans doute considérable. Mais le coût de la main-d'œuvre, dans ces opérations intercalaires, ne peut être mis en balance avec la grande économie de temps et de matériaux, qui est la conséquence de la suppression totale du coffrage et des échafaudages et qui découle aussi de l'amélioration du rendement de la main-d'œuvre non spécialisée, grâce à l'ampleur de l'opération.

Les architectes se sont efforcés de standardiser et de rationaliser la construction de tous les éléments. L'exemple de la construction et du montage des escaliers est caractéristique. La cage de l'escalier présente elle-même une très grande uniformité dans des éléments, dont le format (3 m sur 0 m. 30) rend aisées la manutention et la mise en place ; juxtaposés les uns aux autres, ces éléments sont accrochés à la charpente, et les interstices sont bouchés avec un béton frais ; dans l'escalier lui-même, des limons droits sont posés directement sur la charpente. Les marches et les contre-marches viennent s'encastrier très simplement dans les rainures imprimées dans le moule. Le montage d'un escalier est donc particulièrement simple et rapide.

Mesures contre la propagation du bruit.

Dans ces groupes d'immeubles collectifs, la question des mesures contre la propagation du bruit prend une très grande importance.



GROUPE DE MAISONS-ALFORT : Vue du grand jardin central. En face, l'entrée principale ; au centre du square, la statue du Petit Chaperon rouge par le sculpteur Saulo.

MM. Humel et Dubreuil, architectes à Paris.

Dans la plupart des immeubles d'habitations à bon marché, le souci d'économie a conduit les architectes à chercher à construire des cloisons solides, sans doute, mais aussi minces que possible ; il était évidemment nécessaire de remédier aux inconvénients de telles cloisons. Le procédé, qui a consisté à prévoir deux cloisons minces avec un vide entre elles, n'empêche pas, en fait, les bruits aériens. Certains architectes ont songé à remplir ce vide avec des matériaux tels que liège, sable fin, feutre, varech ; d'autres ont préféré construire des murs non homogènes et composés, par exemple, de mortier et de briques à faible cuisson.

Dans les logements comme ceux de Drancy-la-Muette ont été utilisés, partout où la chose a été possible, des matériaux poreux et mous, susceptibles d'amortir les bruits. En particulier, les plafonds ont été faits partout en plaques d'insulite (fibre de bois comprimée et bouillie, analogue aux celotex). Dans les immeubles de Maisons-Alfort, les architectes ont utilisé des feutres bitumineux.

c) Services généraux.

Toutes les habitations des cités construites par l'Office comportent l'électricité.

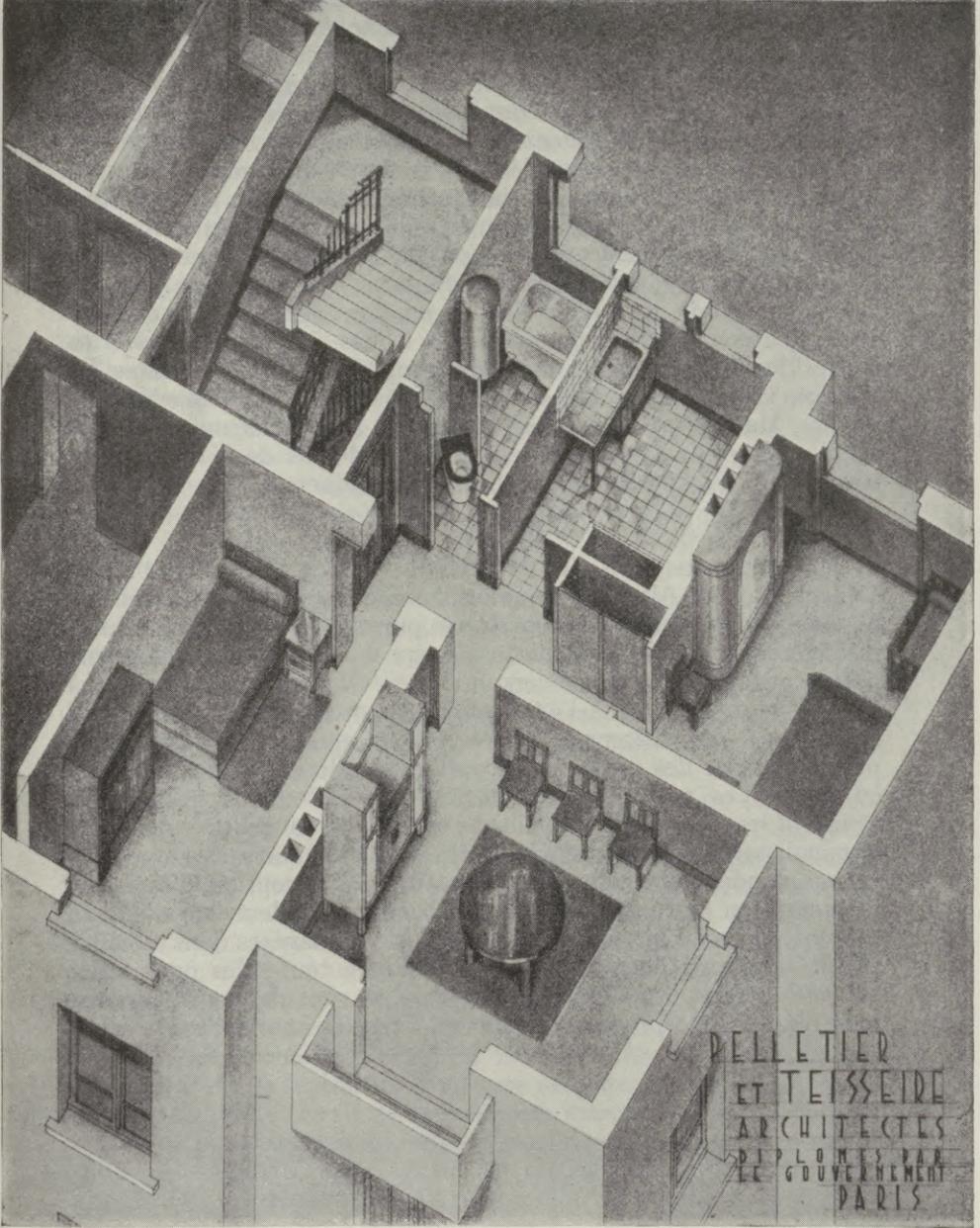
Chauffage.

Un grand nombre d'entre elles comportent le chauffage central. Dans les directives données par le ministre du Travail, pour la construction des immeubles du programme de la loi Loucheur, l'aménagement d'un chauffage central dans les immeubles est très vivement recommandé. « C'est, disent ces instructions, l'un des comforts les plus appréciables, et le plus souvent, à l'usage, une source d'économie. » L'office n'avait d'ailleurs pas attendu ces recommandations pour installer le chauffage central dans la majorité de ses immeubles. L'installation du chauffage est parfois propre à chaque habitation, qu'il s'agisse de maisons isolées ou d'immeubles. Mais la plupart des groupes d'habitations (c'est le cas de ceux de Boulogne, de Maisons-Alfort, de la Muette, à Drancy, Plessis-Robinson) comportent une centrale unique de distribution de chauffage central. Les instructions pour la construction des immeubles du programme de la loi Loucheur¹ déclaraient d'ailleurs qu'il était préférable, dans tous les cas où cette solution pourrait être envisagée, de centraliser le chauffage dans les groupes d'immeubles, en attendant que la distribution des chauffages urbains soit généralisée. « La très grande centralisation, disent ces instructions, est, en effet, le meilleur moyen d'abaisser les frais d'exploitation, car les grosses chaudières ont un rendement plus élevé que les petites, brûlent les charbons industriels à bas prix et demandent une main-d'œuvre très réduite. » Certaines cités seulement, pour diminuer leur prix de location, ont prévu des habitations sans chauffage central (c'est

¹ Voir annexe I, page 153.

CITE JARDINS DE CHAMPIGNY

TYPE DE LOGEMENT 3 CHAMBRES ET CUISINE



CITÉ-JARDINS DE CHAMPIGNY : Perspective d'un logement de trois pièces et cuisine.

le cas, par exemple, de celles de Suresnes ou de Champigny, où les logements les moins chers n'en possèdent pas).

Douches.

La plupart du temps, dans les logements de chacune de ces cités, les services accessoires (cuisines, laveries, salles d'eau, W.-C.) ont été standardisés. Leur installation offre toujours un confort très supérieur à celui que préconisait le ministre du Travail, dans ses règles et instructions, pour la construction des immeubles du programme Loucheur. Les W.-C. ont d'ordinaire des réservoirs de chasse bas. Presque tous les logements comportent des installations de douches ; dans les logements les plus modestes seulement, l'installation de douches fait défaut ou bien, comme à Suresnes, par exemple, peut être aménagée dans une moitié des W.-C. Presque tous les logements à bon marché améliorés ont des salles de bain (notamment à Champigny, Drancy la Muette, Suresnes). Mais même certains logements à bon marché collectifs en possèdent. Souvent a été aménagée une petite baignoire (c'est le cas du Pré-Saint-Gervais ou de Plessis-Robinson) ; dans beaucoup de cités, à la cuisine est annexée une laverie ou une buanderie (Charenton, Boulogne, Gennevilliers, Maisons-Alfort, Plessis-Robinson) avec évier-vidoir et bac à laver, et parfois séchoirs ventilés (c'est le cas de Vanves, Maisons-Alfort, Plessis-Robinson et Drancy la Muette).

Éviers vidoirs à chasse automatique.

Dans certaines cités (la Muette, à Drancy, Plessis-Robinson, Vanves, Maisons-Alfort), chaque logement comprend, dans la cuisine, un évier-vidoir à chasse automatique, pour l'évacuation des ordures ménagères par canalisation, jusqu'à l'usine d'incinération. A Maisons-Alfort, par exemple, les éviers-vidoirs à chasse automatique et à double joint, destinés à l'évacuation des ordures ménagères, sont raccordés à des descentes collectives (au nombre de 120) qui se prolongent par des postes de réception dits de « collecte » disposés en caves. Ces postes recueillent les eaux et ordures ménagères, évacuent les eaux des trop-pleins à l'égout. Ils sont reliés à un réseau de canalisation aboutissant à la centrale, où s'opèrent successivement la commande de la collecte pneumatique, la réception, l'essorage, l'incinération de tous les déchets, débarrassés de leur eau d'entraînement. Depuis l'introduction des ordures ménagères dans « l'auto-vidoir », jusqu'à leur réduction en cendres, toutes les opérations, collectes, transports, traitement, séchage sont faites rigoureusement en vase clos et sans aucune intervention manuelle.

CONCLUSION.

Il est possible de parler aujourd'hui d'une politique de l'habitation. Mais son développement, nous l'avons vu, a été tardif. La France est, à l'heure actuelle, en cette matière, dans une période de très rapide évolution.

Évolution du point de vue législatif. La loi de 1922 et celle, surtout, de 1928 ont fixé les règles de l'État et des collectivités publiques dans le domaine de la construction des habitations à bon marché. La loi Loucheur a établi le premier grand programme français de création de logements à bon marché. La crise économique, les difficultés de trésorerie des pouvoirs publics ont retardé son exécution complète. Mais la construction, depuis 1928, de plus de 200.000 nouveaux logements à bon marché ou à loyers moyens est un résultat d'importance.

Plus récente encore est l'évolution de la législation en matière d'urbanisme. Le cadre de l'aménagement des villes s'élargit : un plan d'aménagement de la région parisienne est élaboré depuis mai 1932, pour harmoniser les différents plans partiels communaux, et un décret d'août 1935 prévoit la création de projets identiques dans les grandes agglomérations françaises. A ceux qui demeurent chargés de réaliser ces projets d'ensemble, la loi accorde de nouveaux moyens d'action. Les récents décrets-lois d'août 1935 étendent l'application du principe du « zoning » et rendent plus expéditives les opérations d'expropriation. Ils créent de plus, dans la région parisienne, une procédure nouvelle de remembrement.

Les conceptions mêmes des architectes se transforment ; nombre d'entre eux reviennent aujourd'hui à l'usage des matériaux classiques, la standardisation de procédés de fabrication a pénétré l'industrie du bâtiment comme toutes les autres. Elle n'est pas partout poussée à l'extrême comme dans certaines cités de la banlieue parisienne, où plusieurs centaines de logements forment, en quelque sorte, plusieurs centaines d'exemplaires d'une même cellule. Mais les villes, elles aussi, ont cherché dans la construction massive un abaissement du prix de revient. L'exécution des grands programmes en matière de construction municipale ou départementale a contribué, malgré tous les efforts du législateur, à hâter le déclin, sinon la disparition, du petit artisan du bâtiment.

Mais évolution ne signifie pas nécessairement transformation complète dans tous les domaines. Du point de vue de l'hygiène de l'habitation, la législation française demeure en bien des points encore incomplète. Les logements à bon marché, créés par l'intervention de pouvoirs publics, offrent, sans doute, des garanties suffisantes de salubrité. Mais pour les autres locaux d'habitation, l'application des règlements d'hygiène n'est pas toujours suffisam-

ment stricte ; elle dépend trop de l'arbitraire des fonctionnaires élus, qui hésitent à mécontenter leurs administrés ; elle manque d'organes effectifs et permanents de contrôle : l'absence d'un véritable service d'inspection des logements est une des lacunes de la politique française de l'habitation.

En outre, le développement de la politique du logement à bon marché se heurte encore à deux sérieuses difficultés. D'une part, la défaillance de l'initiative privée. Sans doute, certaines grandes entreprises industrielles, mines de houille, de fer, de potasse, compagnies de chemin de fer, industries de produits chimiques, de pneumatiques, ont-elles édifié, près de la mine ou de l'usine, des cités ouvrières parfois modèles. Mais, dans les grandes villes de France, la part qui revient à l'initiative des particuliers dans les créations nouvelles est relativement très faible. Le taux élevé de l'intérêt des prêts à long terme en est une des principales causes. Il rend difficile l'équilibre financier de la construction d'habitations à bon marché.

Enfin, la politique de l'habitation à bon marché rencontre encore aujourd'hui en France trop d'indifférence de la part de ceux qui seraient les premiers à en profiter. Beaucoup de travailleurs parisiens, par exemple, préfèrent au logement dans la cité-jardin en banlieue la chambre parfois insalubre de l'hôtel garni dans la ville elle-même, souvent aussi coûteuse, mais qui répond, peut-être, mieux à leurs habitudes.

Au contraire du petit bourgeois, l'ouvrier préfère, en temps de crise, réduire ses frais de logements plutôt que de diminuer ses autres dépenses. Cet aspect du problème est, à l'heure actuelle, particulièrement important en France et mériterait un effort dirigé vers l'éducation populaire. A une époque où la politique française du logement se transforme, il est naturel que les habitudes et les législations n'évoluent pas toujours avec le même rythme.

INDEX BIBLIOGRAPHIQUE.

- ASSOCIATION pour l'amélioration du logement ouvrier : *Une enquête sur le logement des familles nombreuses*, 92, rue du Moulin-Vert, Paris, 1912.
- ANCUY, Marc. — « Une solution de la crise du logement ». Paris, 1913, *Revue d'économie politique*, chronique annuelle.
- BARDE, P. — *Communes et question de l'Habitation*. (Édition Sirey, 1932, Paris.)
- BONDE, Amédée. — A. *Traité pratique des Lotissements*, 1927. B. *Lotissements défectueux* (Loi du 15 mars 1928). Éd. Dalloz, Paris.
- BONNEVAY. — Rapport sur le budget du Ministère de la Santé publique. *J. O. parlem. S. E.* 1931. — p. 356, N° 5.835. Ex. 1932.
- BONNIER. — « La population de Paris en mouvement » (Édit. *La Vie urbaine*, N°s 1 et 2), Paris.
- BULLETIN municipal officiel de la Ville de Paris. Paris, Imprimerie municipale.
- BYE, Maurice. — « Le taux des salaires et la crise actuelle. » (*Bull. de la Section des Sciences économiques et sociales*, Paris, 1931.)
- CAZIOT, Pierre. — *Le problème de l'habitation*. Paris, 1927.
- CONGRÈS INTERNATIONAL D'URBANISME, Strasbourg 1923. (Lib. de l'Enseignement technique, Paris.)
- COMITÉ DE DÉFENSE CONTRE LA TUBERCULOSE. — Rapports annuels du Service de la Statistique (Melun, Imprimerie administrative), Paris.
- CONSEIL NATIONAL ÉCONOMIQUE. — Rapport sur le problème du logement. *J. O.* du 20.II.1926. Annexe, page 227.
- DAUM, Suzanne. — *Les lotissements* (Thèse), Paris, 1926.
- DETTON, Hervé — « Les Industries des matériaux de Construction du bâtiment et des Travaux publics ». Rapport présenté au Conseil national économique. *J. O.* N° du 28.VII.1931. Annexe, page 609.
- EYLAUD. — « La Législation sociale et l'Habitation ouvrière. » (*Revue internationale de Sociologie*, 1920, page 611.)
- FÉLIX. — *Aménagement des Villes* (Édition Rousseau, 1926, Paris).
- FOYER, LE. — Périodique. Organe de la fondation du Foyer des Cités-Jardins du Grand Paris et des Groupements des locataires des Cités-Jardins. Paris.
- HALBWACHS, Maurice. — A. *La classe ouvrière et les niveaux de vie. Travaux de l'année sociologique*, 1913, Paris. B. *Les expropriations et les prix des terrains à Paris*. (Thèse, Paris, 1909.)
- JOURNAL OFFICIEL. — 31, Quai Voltaire, Paris.
- JOYANT. — *Traité d'urbanisme*. Librairie de l'Enseignement technique. Eyrolles, 1928, Paris.
- JULLERAT. — *L'Hygiène urbaine* (Éd. Ernest Leroux, 1921, Paris).
- KATEL, I. — *Les bruits dans le bâtiment* (Édit. Béranger, 1929, Paris).

- LAMBERT. — « Recherches statistiques sur le recensement de l'année 1926 dans le Département de la Seine. (*Journal de la Société de Statistique de Paris*, 1929.)
- LATOUR, François (Conseiller municipal). — *L'aménagement du Grand Paris*. (Étude documentaire présentée par M. François Latour, rapporteur général du budget de la Ville de Paris. N° 47, 1934.)
- LHESPITAOU. — *Les matériaux de construction*. Rapport de la Fédération industrielle des matériaux de construction (Congrès de l'Habitation à Paris. Juin 1931.)
- MARCOTTE. — *L'art de bâtir une maison agréable et saine*. (1930. Lib. Polytechnique Ch. Béranger, Paris.)
- MARTIN, Louis, et Georges BROUARDEL. Édité. Baillière & Fils, 1929, Paris.
- MONSARRAT. — *L'Urbanisme au point de vue administratif*. (Édit. de la S. A. P. E., N° 16. Paris.)
- MORIZET, A. (sénateur). — *Rapport tendant à la création de projets régionaux d'urbanisme*. (Sénat, année 1934, annexe séance du 22.XII.1934.)
- MUSÉE SOCIAL. — Mémoires et documents. (Revue mensuelle. Ed. *Le Musée Social*, Paris.)
- PERRAUD-CHARMENTIER, André. — *Habitations à bon marché et logements à loyers moyens*. (Édit. 1929. Paris. Administration du *Journal des Notaires et des Avocats*.)
- PRÉFECTURE DE POLICE de la Seine. — *Législation et nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, et règlements annexés*. (1925. Imprimerie Chaix, Paris.)
- PRÉFECTURE DE LA SEINE. — Direction de l'Hygiène et du Travail ; Sous-Direction des Services de l'Habitation ; *Note sur l'activité de la Ville de Paris dans le domaine de l'Habitation*. 1934. Paris.
- PROST, Henri. — *L'Urbanisme au point de vue technique*. Paris, 1931.
- PUTZEYS et SCHOOFS. — *Extension des Villes ; Hygiène de la Construction*. 1927. (Librairie Polytechnique Ch. Béranger, Paris.)
- RAPPORTS du Service technique du Casier sanitaire de la Ville de Paris ; Rapports annuels.
- RAPPORT GÉNÉRAL de l'Exposition de la Cité Reconstituée, 1917. (Dunod, Paris.)
- RAPPORTS A M. LE PRÉFET sur les recherches effectuées au Bureau du Casier sanitaire, relatives à la répartition de la tuberculose et du cancer dans les maisons de Paris ; rapports annuels. (Imprimerie Chaix, Paris.)
- RAPPORTS sur les travaux du Comité de patronage des Habitations à bon marché du Département de la Seine. Paris. (Imprimerie Municipale, 1932.)
- RAPPORT du Congrès international de l'Habitation et de l'Aménagement des Villes. Paris, 1928.
- REGENSTREIF. — *Tuberculose et Urbanisme*. Thèse Institut d'Urbanisme, 1931. (Édition du Mouvement sanitaire, Paris.)
- RÉGIE Immobilière de la Ville de Paris (Notice publiée par), 1933.
- RISLER, G. — Rapports annuels du Conseil supérieur des Habitations à bon marché au Président de la République française. (*J. O.*, Annexes.)
- ROUILLY, P. — *Les Lotissements*, 1925. (Hachette, Paris.)
- SELLIER, Henri. — *Rapport sur la lutte contre la tuberculose dans la région*

- parisienne*. (Office public d'hygiène sociale, 1928, 2 vol.). *Id.* — *La crise du logement*. (Éd. Office public d'Habitations à bon marché, 1921, 4 vol.)
- *La crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans l'agglomération parisienne*. Paris, 1921.
- *Les banlieues urbaines*, 1920. (Édition Marcel Rivière, Paris.)
- *Réalisations de l'Office public d'Habitation du département de la Seine*. Paris, 1933.
- SELLIER, Henri, et BRUGGEMANN, Aug. — *Le problème du logement*. (Éd. Les Presses Universitaires de France, 1927, Paris.)
- STATISTIQUE municipale de la Ville de Paris. — Mémoire du Préfet de la Seine au Conseil municipal du 25.VI.28, sur les résultats des recherches statistiques effectuées sur les immeubles et le logement de Paris ; Recensement de 1926.
- STATISTIQUE municipale de la Ville de Paris. — Mémoire du Préfet de la Seine au Conseil général de la Seine, du 19.V.28 sur les résultats des recherches statistiques effectuées sur le recensement de la population du Département de la Seine en 1926.
- STATISTIQUE municipale de la Ville de Paris. — *Annales annuels*. (Imprimerie Desfossés.)
- TRUTIE DE VARREUX. — A. *Les charges de la propriété bâtie* ; Rapport présenté au Congrès de l'Habitation à Paris, 5 juin 1931. B. *La situation de l'habitation à Paris ; Le problème du logement dans la capitale*. (Congrès de l'Habitation, Paris, 1931.)
- VIDECOQ, Étienne. — *Les aspects permanents de la crise du logement dans la région parisienne*. (Paris. Les Éditions internationales, 1933.)
-

ANNEXES.

INDEX DES PIÈCES ANNEXES ET DOCUMENTS.

	Pages
<i>Annexe</i> 1. — Règles et instructions établies par la Commission technique du Ministère du Travail pour la construction des immeubles du programme de la loi Loucheur	153
<i>Annexe</i> 2. — Tableaux des maximums applicables aux habitations à bon marché et des maximums de valeur locative et de prix de revient, superficie minimum et conditions de confort des logements moyens	161
<i>Annexe</i> 3. — Nombre d'habitants par arrondissements de la Ville de Paris et par cantons du Département de la Seine	164
(D'après l'Annuaire statistique de la Ville de Paris, 1933, Pages 248, 249, 252, 253.)	
<i>Annexe</i> 4. — Variations de la population à Paris entre 1896 et 1931	166
(Les aspects permanents de la crise du logement, page 66, VIDÉCOQ.)	
<i>Annexe</i> 4 bis. — Indices de la répartition de la population de la région parisienne par âge en 1926	167
<i>Annexe</i> 5. — Mouvement de la construction à Paris :	
1. Nombre de maisons d'habitation en 1921 et 1926.	169
2. Nombre de bâtiments en banlieue en 1926 par rapport à 1896	169
(D'après résultat du dénombrement de la population du 7 mars 1926. Mémoire du Préfet de la Seine au Conseil municipal, pages 5, 6, 7.)	
<i>Annexe</i> 6. — Classification des logements de Paris, par nombre de pièces, en 1911 et en 1926. Habitations ordinaires.	172
<i>Annexe</i> 7. — Comparaison du nombre des ménages et du nombre des logements.	173
(Tableau dressé d'après les statistiques des recensements de 1896 et 1926, par VIDÉCOQ : Les Aspects permanents de la crise du logement, page 78.)	
<i>Annexe</i> 8. — Nombre de maisons d'habitation occupées ou vacantes, en 1896 et 1926, à Paris, par arrondissement	175
<i>Annexe</i> 9. — Nombre et composition des ménages par logement de une, deux, trois et quatre pièces, en 1926 :	
1. Habitations. Maisons ordinaires. (Dénombrement de la population du 7 mars 1926.)	176
2. Hôtels meublés, garnis	176
(Mémoire du Préfet de la Seine au Conseil municipal, page 66.)	
<i>Annexe</i> 10. — Ville de Paris : Nombre de personnes vivant en garnis, par arrondissement	177
(Mémoire du Préfet au Conseil municipal, page 73. Dénombrement de la population du 7 mars 1926. Détail par arrondissement.)	
<i>Annexe</i> 11. — Ville de Paris : Nombre de ménages et de personnes par catégories de logements.	178
(Mémoire du Préfet de la Seine (25 juin 1928), page 72. Dénombrement de la population du 7 mars 1926.)	

	Pages
<i>Annexe 12.</i> — Ville de Paris : Nombre et proportion des mal logés :	
1. Détail par arrondissement. Maisons ordinaires	179
2. Classement des logements selon leur composition par rapport au nombre d'habitants	179
<i>Annexe 13.</i> — Logements à créer pour « réduire » le surpeuplement	182
(Résultats des recherches statistiques effectuées sur les immeubles et les logements à Paris, d'après le recensement de 1926. Mémoire du Préfet de la Seine au Conseil municipal, du 25 juin 1928, page 75.)	
<i>Annexe 14.</i> — Statistiques de mortalité :	
1. Natalité et mortalité à Paris, par arrondissement, en 1933 et 1934	183
2. Causes de décès à Paris, par arrondissement, en 1933 et 1934	184
3. Décès par groupes d'âge et leur rapport à la population (1931).	185
<i>Annexe 15.</i> — Mortalité tuberculeuse et cancéreuse (cancer, tuberculose pulmonaire, 1926)	186
<i>Annexe 15 bis.</i> — Carte : Mortalité causée par la tuberculose pulmonaire pendant la période 1923-1926 inclus	189
Rapport de la proportion moyenne annuelle des décès atteignant la population municipale de chaque quartier à la proportion moyenne annuelle des décès atteignant l'ensemble de la population municipale de Paris (2,2705 par 1.000 habitants).	
<i>Annexe 15 ter.</i> — Carte : Mortalité causée par le cancer pendant la période 1923-1926 inclus.	190
Rapport de la proportion annuelle moyenne des décès atteignant la population municipale de chaque quartier à la proportion annuelle moyenne des décès atteignant l'ensemble de la population municipale de Paris (11,67 par 10.000 habitants).	
<i>Annexe 16.</i> — Ilots tuberculeux : Mortalité par tuberculose pulmonaire	191
<i>Annexe 17.</i> — Données démographiques sur la population des cités-jardins de l'Office public d'habitations du Département de la Seine	192
(Extrait d'une note relative aux résultats de la gestion de l'Office public d'habitations à bon marché du Département de la Seine (page 107). Comparaison de données démographiques relatives à la population des cités-jardins de l'Office public d'habitations du Département de la Seine, à la population de Paris et à la population du Département de la Seine. Année 1933.)	
<i>Annexe 18.</i> — Extrait du programme : l'utilisation du sol et les règlements de construction de la région parisienne : projet de règlement	193
<i>Annexe 19.</i> — Nombre de logements construits par intervention publique à Paris et dans le Département de la Seine :	
1 et 2. Nombre de logements construits au 1 ^{er} janvier 1935 par intervention publique dans la ville de Paris	199
3. Nombre de logements construits au 1 ^{er} janvier 1935 par la Ville de Paris en application du programme des 20.000 logements	201
4. Nombre de logements construits au 1 ^{er} janvier 1935 par le Département de la Seine et l'Office public d'habitations à bon marché du Département de la Seine.	202

	Pages
5. Nombre de logements construits au 1 ^{er} janvier 1935 par les Offices publics d'habitations à bon marché des communes du Département de la Seine	203
(Statistiques fournies par la Préfecture de la Seine.)	
<i>Annexe 20.</i> —	
1. Dépense totale engagée ou à engager, au 1 ^{er} janvier 1935, pour la construction, par intervention publique, des logements à bon marché construits, en cours de construction, dotés ou en instance pour l'octroi de concours financiers, à Paris	204
2. Dépense totale engagée ou à engager, au 1 ^{er} janvier 1935, pour la construction, par intervention publique, des logements à loyers moyens, construits, en cours de construction, dotés ou en instance pour l'octroi de concours financiers.	205
3. Dépense totale engagée ou à engager, au 1 ^{er} janvier 1935, pour la construction en banlieue, par l'Office départemental public ou le Département de la Seine, de logements construits, en cours de construction, dotés ou en instance pour l'octroi de concours financiers.	206
(Document fourni par la Préfecture de la Seine.)	
<i>Annexe 21.</i> — Exemple de modes de construction adoptés pour les groupes d'habitations de l'Office public d'habitations du Département de la Seine :	
1. Notice sur le mode de construction adopté pour le groupe d'habitations à bon marché de Boulogne-sur-Seine. (Immeubles de sept étages.)	207
2. Nature des matériaux employés dans la construction des immeubles de la cité-jardins de Champigny.	208
3. Nature des matériaux employés dans la construction des immeubles du groupe d'habitations de Vitry-sur-Seine .	209
<i>Annexe 22.</i> — Exemple des prix de location dans la cité de Maisons-Alfort. (Office départemental d'habitations à bon marché de la Seine)	
	212
<i>Annexe 23.</i> — Ordres de grandeur et prix unitaires des matériaux employés	213
<i>Annexe 24.</i> — Durée de la construction : Graphique d'avancement des travaux	215
<i>Annexe 25.</i> — Note sur l'organisation du bâtiment en France	216

ANNEXE 1.

RÈGLES ET INSTRUCTIONS ÉTABLIES
PAR LA COMMISSION TECHNIQUE DU MINISTÈRE DU TRAVAIL
POUR LA CONSTRUCTION DES IMMEUBLES DU PROGRAMME
DE LA LOI LOUCHEUR.

Le Ministère du Travail a publié des instructions pour la construction des H. B. M. et des I. L. M.¹ (qu'il appelle H. L. M.), dans la notice mentionnée ci-dessus, page 335.

Le Ministère du Travail rappelle les conditions générales que doivent remplir les immeubles à édifier en exécution de la loi Loucheur, tant au point de vue de l'hygiène, de l'esthétique, de l'aération, du chauffage, de la défense contre l'humidité, de l'insonorité, que de la nécessité de construire des maisons solides et de valeur durable.

Pour réaliser ces constructions de la façon la plus économique, le Ministère du Travail préconise la construction par vastes ensembles, où il sera plus facile d'appliquer les méthodes de standardisation et de taylorisation. Le Ministère du Travail montre, par divers exemples, comment il serait possible de standardiser la construction.

En ce qui concerne les directives à suivre pour la construction d'H. B. M., ou d'I. L. M., elles sont les suivantes :

A. — HABITATIONS A BON MARCHÉ.

Nombre d'étages. — Les maisons individuelles seront à rez-de-chaussée ou à rez-de-chaussée et un étage, suivant les desiderata des constructeurs ou des occupants futurs et suivant les habitudes régionales et locales.

Le nombre d'étages des maisons collectives sera déterminé en fonction du prix du terrain et des conditions locales : sous réserve de cas particuliers, la construction ne comprendra que quatre étages sur rez-de-chaussée, sauf à Paris, où six étages sur rez-de-chaussée seront admis. Mais les logements pour familles nombreuses ne devront pas dépasser le cinquième étage ; un septième étage pourra exceptionnellement exister, dans lequel des ateliers d'artistes ou d'artisans seront alors à prévoir.

Dans le cas où la limite de quatre étages sur rez-de-chaussée serait dépassée, il y aura lieu de réserver la possibilité d'installer plus tard un monte-charge.

Hauteurs d'étages. — Afin de faciliter l'application des procédés de construction économiques, il est utile de rendre la hauteur d'étages uniforme.

¹ Habitations à bon marché et immeubles à loyers moyens.

Les hauteurs préconisées — sauf, bien entendu, prescriptions différentes des règlements locaux et dans le cas où ces prescriptions donneraient des chiffres supérieurs à ceux-ci — sont les suivantes (de sol à sol) :

Rez-de-chaussée :

Maisons individuelles : 3 m. 04 (16 marches de 0 m. 19).

Maisons collectives : 3 m. 026 (17 marches de 0 m. 178).

Étages :

Maisons individuelles : 2 m. 85 (15 marches de 0 m. 19).

Maisons collectives : 2 m. 848 (16 marches de 0 m. 178).

Pour des raisons particulières à certaines régions, une augmentation de ces hauteurs de la valeur d'une hauteur de marche pourra être accordée.

Division du plan. — Le plan du logement exige une étude très approfondie, car il est la base des conditions d'hygiène, de confort et d'économie.

La surface bâtie sera mesurée au plus juste. Tous les espaces morts seront radicalement supprimés, mais l'indépendance mutuelle de la plupart des chambres sera néanmoins assurée. Les couloirs sont généralement évités. Il n'y aura pas d'escalier de service dans les maisons collectives.

Les pièces indispensables dans chaque logement seront les suivantes :

Cuisine familiale ;

Une ou plusieurs chambres à coucher ;

Une petite entrée ;

Un porche ou un auvent dans les maisons individuelles, ou un balcon de service devant la cuisine familiale ;

W.-C.

Dans le cas où, dans les maisons individuelles, il ne sera pas prévu de caves, il y aura lieu d'édifier un cellier ou un bûcher fermé, d'environ 8 à 10 mètres carrés.

Pour les *habitations rurales*, les logements de petits agriculteurs ou de petits artisans ruraux, les annexes (écuries, hangars, remises, porcheries, ateliers, petites granges, etc.) nécessaires à l'exercice de la profession des futurs occupants devront être également prévues et étudiées.

Orientation et éclairement. Cours. Jardins. — Tout logement présentera au moins deux orientations opposées, et les plans seront, autant qu'il est possible, conçus de telle sorte que les chambres, ainsi que la cuisine familiale, soient ensoleillées.

L'alcôve éclairée, dans laquelle se trouvent les appareils culinaires de la cuisine familiale dont il est parlé plus en détail ci-dessous, sera, autant qu'il est possible, placée au nord.

Toutes les pièces des maisons collectives destinées à l'habitation de jour et de nuit, de même que les cuisines, devront prendre jour sur des voies publiques ou des cours intérieures spacieuses. Sauf impossibilité matérielle, celles-ci communiqueront directement avec les voies extérieures. Les surfaces des cours et les vues directes au-devant des baies d'aération et d'éclair-

rage des dites pièces seront déterminées par les minimums résumés au tableau ci-après, donnés à titre d'indication :

Hauteur de la verticale du gabarit des bâtiments	Surface des cours en mètres carrés	Vue directe des pièces habitables
Jusqu'à 12 mètres	45	6m.00
13 »	50	6m.50
14 »	55	7m.00
15 »	60	7m.50
16 »	65	8m.00
17 »	70	8m.50
18 »	75	9m.00
19 »	80	9m.50
20 »	85	10m.00

Les cours intérieures, mises à la disposition des habitants, comprendront des espaces libres pour les jeux des enfants. Il sera même bon de prévoir, dans ces espaces libres, des emplacements spéciaux et sablés où les enfants en bas âge pourront s'ébattre sans danger. Il y aura également lieu d'établir, dans ces cours, des bancs de repos pour les grandes personnes.

La surface des fenêtres sera fonction de la région et de l'orientation. Cette surface sera, sans aucune dérogation possible, *au moins égale au sixième de la surface du plancher de la pièce à éclairer* (dont les dimensions seront indiquées plus loin). Il y aura intérêt à dépasser ce minimum pour les baies des cuisines familiales.

Des volets seront installés au rez-de-chaussée sur rue et sur cour. Ils sont recommandés (mais non obligatoires) aux étages, surtout dans les régions où le climat les rend indispensables.

Surfaces d'habitation. — Les surfaces d'habitation entre mur et cloison devront être au minimum de :

- Logements d'une pièce et cuisine familiale, avec ou sans W.-C. : 25 mq. ;
- Logements de deux pièces avec W.-C. : 35 mq. ;
- Logements de trois pièces avec W.-C. : 45 mq. ;
- Logements de quatre pièces avec W.-C. : 54 mq.

Cuisine familiale. — La superficie de la cuisine familiale sera proportionnelle au nombre des chambres, lequel est fonction de l'importance numérique de la famille.

Cette superficie sera, autant qu'il est possible, au minimum de :

- 11 mq. lorsqu'il y a une chambre (logement d'une pièce) ;
- 15 mq. lorsqu'il y a deux chambres (logement de deux pièces) ;
- 20 mq. lorsqu'il y a trois chambres (logement de trois pièces) ;
- 25 mq. lorsqu'il y a quatre chambres (logement de quatre pièces).

En vue, en effet, d'obtenir une meilleure hygiène et de mettre les habitants dans un cadre éducateur d'ordre et de propreté, de faciliter les tâches de la

ménagère et de la mettre à même d'avoir toujours une pièce en état présentable, voici une disposition que nous recommandons et dans laquelle la cuisine familiale se composerait, en réalité, de deux parties :

1° Une partie rectangulaire, largement éclairée, libre de tous appareils culinaires ou ménagers quelconques, dans laquelle la famille se tiendra dans le courant de la journée ;

2° Une sorte d'alcôve très sérieusement éclairée et aérée, et dans l'étude et l'aménagement de laquelle il y aura lieu d'apporter le plus grand soin.

Il est indispensable, en effet, que l'installation de cette alcôve, dans un espace nécessairement et volontairement restreint (3 à 6 mq.), soit la plus pratique et la plus saine possible. C'est là que devront être groupés les appareils destinés à la préparation des aliments, au nettoyage, ainsi qu'aux lessives, et tout, dans la conception et l'emplacement de ces appareils, devra tendre à réduire au minimum la fatigue de la ménagère.

Cette alcôve communiquera par une baie libre avec la première partie de la cuisine familiale et pourra également communiquer directement avec l'extérieur.

Dans la disposition de cette annexe, les emplacements ci-dessous seront à réserver et à étudier :

1° Fourneau à charbon : 0 m. 70 × 0 m. 50. Ce fourneau sera installé de façon à assurer le chauffage de la première partie de la cuisine familiale ;

2° Lorsque le gaz existe, un support pour fourneau à gaz : 0 m. 70 × 0 m. 50, dont l'emplacement sera recouvert en carreau céramique ou par une plaque de fonte ;

3° Un évier de 0 m. 60 × 0 m. 50 ;

4° Un égouttoir de 0 m. 30 × 0 m. 50 ;

5° Un garde-manger ventilé ;

6° Une tablette à battant ou une petite table.

Dans toute cuisine familiale devra être construit un dispositif de ventilation et d'aération tel que les buées produites dans l'alcôve ne se répandront pas dans la partie habitable. C'est un point d'une extrême importance qui doit faire l'objet des soins les plus attentifs des techniciens, des architectes et des entrepreneurs.

Dans l'alcôve, on pourra prévoir l'emplacement d'un bac en ciment pouvant servir à la fois pour le lavage du linge et même pour les ablutions.

L'amenée d'eau à ce bac-baignoire et l'évacuation des eaux seront obligatoires. Il serait également désirable qu'un appareil à douche puisse être prévu au-dessus de ce bac.

Ce bac pourra également être placé, non dans l'alcôve, mais dans un petit local accolé à cette alcôve.

Enfin, dans les maisons collectives, il est à recommander de prévoir l'établissement d'une trémie à ordures ménagères par palier, cette trémie étant à l'extérieur, avec accès par balcon de service.

Le collecteur d'ordures sera destiné à faciliter aux ménagères la pénible obligation de la descente des ordures et supprimera également une cause importante de malpropreté de l'escalier.

Les systèmes à employer devront être munis de chasses d'eau et permettre un ramonage et un nettoyage faciles ; ils aboutiront, soit à des caveaux cimentés faciles à vidanger et à ventiler, soit à des autoclaves qui auront fait leurs preuves.

Les collecteurs d'ordures dont les orifices ne seraient pas complètement hermétiques, ou donneraient à l'intérieur du logement, ne seront pas admis.

Chambres à coucher. — Le nombre des chambres à coucher sera d'une, deux, trois, quatre. L'une d'elles comportera obligatoirement un appareil de chauffage avec évacuation. Dans les autres, si aucun appareil de chauffage avec évacuation n'est prévu, un système efficace de renouvellement d'air est obligatoire. Dans le cas où le chauffage central à eau chaude ou à vapeur serait installé, aucun appareil de chauffage avec évacuation n'est à prévoir dans les pièces, mais partout un système de renouvellement de l'air est à installer.

Il est utile, en effet, pour avoir des logements sains, de ne pas laisser à la seule liberté de l'occupant la possibilité d'aérer ou de ne pas aérer, et un système de ventilation automatique ou semi-automatique est alors à recommander.

Surface des chambres. — L'une des chambres sera plus grande que les autres d'environ trois ou quatre mètres carrés ; destinée aux parents, elle sera assez vaste pour contenir un grand lit, un berceau d'enfant et les meubles habituels d'une chambre à coucher.

La disposition des portes, fenêtres, appareils de chauffage et placards, dans les autres chambres, devra permettre de placer commodément deux lits à une place avec table de chevet.

Les surfaces minimums des chambres à coucher seront :

Chambre principale, 12 mètres carrés ; autres chambres, 9 mètres carrés ;

W.-C. — Un W.-C. sera installé par logement.

Sauf quand il ne pourra pas être établi avec chasse d'eau, le W.-C. sera à l'intérieur de la maison, mais son entrée ne donnera ni dans une pièce habitable ni dans la cuisine.

Si la nécessité du plan l'impose, et sous réserve de l'application des règlements locaux, il pourra être éclairé et aéré par une trémie.

Un coffre à linge sale, ventilé vers l'extérieur, sera placé dans les W.-C.

Partout où un réseau d'égouts existe, le W.-C. y sera relié et muni d'une chasse d'eau. A défaut de tout-à-l'égout et lorsque les possibilités réglementaires ou géologiques locales le permettent, les constructeurs utiliseront une fosse septique de préférence à la fosse fixe. Lorsqu'on sera obligé d'avoir recours à la fosse fixe, elle n'aura pas moins de six mètres cubes pour une construction individuelle de deux chambres, et huit mètres cubes pour trois chambres et plus ; sa hauteur ne sera pas inférieure à 1 m. 80 sous clé, le tampon de vidange devra, dans tous les cas, être placé à l'extérieur.

Des dérogations pourront être accordées pour la position du W.-C. à l'intérieur de la maison, dans le cas où les habitudes locales l'imposeraient ; en particulier, pour les logements ruraux, où le W.-C. pourra être accolé à l'extérieur de la maison. Il devra alors, autant qu'il est possible, être placé au nord.

De toutes façons, le W.-C. devra être aéré, ventilé et placé de telle façon que les odeurs ne puissent pas pénétrer dans l'habitation.

Groupement de la cuisine et des W.-C. — Ces deux pièces seront disposées de telle sorte que les canalisations d'eau et de vidange soient groupées au mieux et d'une longueur aussi réduite que possible. Les systèmes de vidange devront éviter les engorgements et permettre d'y remédier facilement.

Débarras et placards. — Une surface d'au moins un mètre carré, pour les logements d'une et deux chambres, et de deux mètres, pour les logements de trois ou quatre chambres, sera prévue pour les débarras, penderies ou placards autres que ceux de la cuisine.

Des resserres d'environ deux mètres carrés, pour malles et caisses, seront ménagées dans les combles des maisons collectives ou dans les caves dallées, enduites et ventilées.

Il est beaucoup insisté sur la nécessité d'installer la plus grande surface possible de placards.

Escaliers. — L'escalier des maisons collectives sera directement et largement éclairé.

La hauteur des marches sera de préférence de :

- 0 m. 19 pour les maisons individuelles ;
- 0 m. 178 pour les maisons collectives.

Le giron (nez compris) sera uniformément de 0 m. 26, et l'embranchement sera, autant qu'il est possible, de :

- 0 m. 80 pour les maisons individuelles ;
- 1 m. 05 pour les maisons collectives.

Ces largeurs sont en tout cas des minimums.

Le nombre des marches sera de :

- a) Rez-de-chaussée : maisons individuelles, 16 marches ;
» maisons collectives, 17 marches ;
- b) Étages : maisons individuelles, 15 marches ;
» maisons collectives, 16 marches.

Caves. — Autant qu'il est possible, les maisons individuelles, aussi bien que les collectives, seront entièrement sur caves. En tout cas, les chambres à coucher ne seront jamais sur terre-plein, mais sur plancher surélevé, soigneusement isolé, avec aération en-dessous.

L'escalier de descente de cave sera intérieur ou abrité.

Cellier. — Quand, en raison du terrain ou de l'emplacement, l'établissement d'une cave causera une dépense excessive, il sera prévu un cellier de huit à dix mètres carrés, compris dans le plan de la maison, à laquelle il sera accolé.

Locaux particuliers aux maisons collectives. — Les rez-de-chaussée seront, de préférence, installés en locaux commerciaux, bureaux, boutiques, garages, dont les loyers restant libres amélioreront les résultats financiers de l'exploitation et permettront des abattements plus importants sur les taux de location des logements proprement dits. Les espaces réservés à cet effet seront laissés vides et installés au gré de l'occupant. Dans le cas où ils ne pourraient être loués au tarif commercial, ils seront aménagés en logements.

Des garages individuels à bicyclettes ou à voitures d'enfants seront obligatoirement prévus.

Les combles seront divisés, soit en petits logements d'une ou deux pièces avec cuisine, ou en ateliers d'artistes ou artisans, soit en chambres d'au moins neuf mètres carrés, éclairées par des fenêtres et réservées, en principe, aux célibataires appartenant, autant qu'il est possible, aux familles de l'immeuble.

Les angles des combles seront utilisés au mieux par l'installation d'ateliers rattachés ou non à des appartements situés à leur niveau ou à l'étage inférieur.

Chauffage. Eau chaude. — Il serait désirable, à tout point de vue, que le chauffage central soit installé, si son prix de revient le permet ; c'est un des confortables les plus appréciables et, le plus souvent, à l'usage, une source d'économie.

Dans les maisons collectives, le chauffage sera centralisé dans une chaufferie d'immeubles, ou mieux, de groupes d'immeubles, en attendant que les distributions de chauffage urbain soient généralisées.

La très grande centralisation est, en effet, le meilleur moyen d'abaisser les frais d'exploitation, car les grosses chaudières ont un rendement plus élevé que les petites, brûlent les charbons industriels à bas prix et demandent une main-d'œuvre proportionnellement réduite.

Les constructeurs veilleront à intéresser les usagers à l'économie, en installant des compteurs de calories.

Dans le cas où l'installation en sera possible, l'eau chaude, pour l'alimentation des postes d'évier et des appareils sanitaires, sera produite dans les mêmes chaufferies et dotée d'un réseau de canalisation spéciale.

Le chauffe-bains à gaz individuel sera à éviter dans les maisons collectives.

Il sera intéressant que le perfectionnement des chaudières à gaz soit encouragé et, dans certaines villes, peut-être serait-il possible aux concessionnaires d'abaisser le prix du gaz pour le chauffage de ces chaudières, à certaines heures de la journée, comme cela se fait pour l'électricité (courant de jour ou de nuit).

L'emploi du gaz supprime, en effet, d'onéreux transports et comporte la récupération de sous-produits indispensables à l'économie nationale. L'intérêt général demande également l'intensification de la production du gaz, afin de créer des combustibles qui ne donnent pas de fumées.

Il serait également très intéressant de développer le chauffage par l'électricité (courant de nuit et emploi d'accumulateurs de chaleur), mais un aménagement nouveau des tarifs est, pour cela, encore nécessaire.

Logements pour familles très nombreuses. — En raison de la difficulté de prévision, dans les maisons collectives, du nombre de membres de familles

très nombreuses que les organismes constructeurs seront amenés à loger, il sera intéressant de prévoir, en certains cas, la possibilité de constituer des logements de quatre et cinq pièces par la réunion possible de deux logements du type inférieur qui pourraient, le cas échéant, reprendre leur indépendance.

Type nouveau de construction à créer. — Si les fondations privées peuvent apporter, dans le choix de leurs locataires, une large sélection, il ne peut en être de même des offices en général, qui se trouvent souvent dans l'obligation d'accepter comme locataires des familles ayant l'habitude de vivre dans le désordre et la malpropreté la plus absolue, locataires qui conservent ces mauvaises habitudes même lorsqu'ils sont transplantés dans le milieu plus confortable des habitations à bon marché, où les logements qu'ils occupent sont non seulement très vite détériorés, mais où ils deviennent aussi une gêne pour les voisins et la bonne tenue de l'immeuble.

Il faut cependant que ces familles, quittant leur taudis pour des raisons diverses, trouvent un abri ; aussi serait-il parfois intéressant de réaliser, sur un certain nombre de petits terrains, des logements très simples, avec sols carrelés, murs blanchis à la chaux, W.-C. indépendants, pour lesquels des travaux de désinfection ou de remise en état puissent s'effectuer à peu de frais, et qui permettraient aux occupants transplantés de devenir peu à peu plus sociables et d'être alors admis, sans réserve, dans les logements à bon marché normaux.

ANNEXE 2.

TABLEAUX DES MAXIMUMS APPLICABLES AUX HABITATIONS A BON MARCHÉ ET DES MAXIMUMS DE VALEUR LOCATIVE ET DE PRIX DE REVIENT, SUPERFICIE MINIMUM ET CONDITIONS DE CONFORT DES LOGEMENTS MOYENS *.

I. TABLEAU DES MAXIMUMS APPLICABLES AUX HABITATIONS A BON MARCHÉ.
(Extrait de l'Instruction du Ministre de la Santé publique en date du 30 juin 1931.)

Composition du logement	Région parisienne			Province		
	Prix maximum de location		Prix maximum de revient	Prix maximum de location		Prix maximum de revient
	Maisons collectives	Maisons individuelles		Maisons collectives	Maisons individuelles	
En francs						
Type I. — <i>Chambre isolée</i> de 9 m ² au moins, avec ou sans W.-C. Superficie totale d'au moins 15 m ²	545	645	16.350	386	465	11.580
Type II. — <i>Une pièce</i> d'au moins 9 m ² et une cuisine avec ou sans W.-C. Superficie totale d'au moins 25 m ²	955	1.146	28.650	655	786	19.650
Type II bis. — Même logement que type II, mais avec une cuisine familiale d'au moins 10 m ²	1.114	1.337	33.425	764	917	22.925
Type III. — <i>Deux pièces</i> d'au moins 9 m ² avec cuisine et W.-C. Superficie totale d'au moins 35 m ²	1.365	1.638	40.950	873	1.047	26.190
Type III bis. — Même logement que type III, mais avec une cuisine familiale d'au moins 15 m ²	1.592	1.911	47.775	1.018	1.221	30.540
Type IV. — <i>Trois pièces</i> d'au moins 9 m ² avec cuisine et W.-C. Superficie totale d'au moins 45 m ²	1.637	1.950	49.125	1.092	1.310	32.760
Type IV bis. — Même logement que type IV, mais avec une cuisine familiale d'au moins 18 m ²	1.910	2.292	57.312	1.274	1.528	38.220
Type V. — <i>Quatre pièces</i> d'au moins 9 m ² avec cuisine et W.-C. Superficie totale d'au moins 54 m ²	1.965	2.358	58.950	1.310	1.572	39.312
Type V bis. — Même logement que type V, mais avec une cuisine familiale d'au moins 18 m ²	2.237	2.685	67.137	1.492	1.790	44.772
Type VI. — <i>Cinq pièces</i> d'au moins 9 m ² avec cuisine et w.-C. Superficie totale d'au moins 63 m ²	2.292	2.751	68.775	1.528	1.834	45.864
Type VI bis. — Même logement que type VI, avec une cuisine familiale d'au moins 18 m ²	2.565	3.078	76.962	1.710	2.053	51.324
Type VII. — <i>Six pièces</i> d'au moins 9 m ² avec cuisine et W.-C. Superficie totale d'au moins 72 m ²	2.620	3.144	78.600	1.747	2.096	52.416
Type VII bis. — Même logement que type VII, mais avec une cuisine familiale d'au moins 18 m ²	2.982	3.471	86.787	1.929	2.315	57.876

La loi autorise certaines majorations de la valeur locative :

1^o Majoration pour pièce supplémentaire;

2^o Majoration pour salle à manger cuisine;

3^o Majoration à titre exceptionnel pour certaines localités (majorations prises par décret sur proposition du ministre de la Santé publique);

4^o Majoration après la période d'exonérations fiscales (lorsque les maisons construites par application de la loi Loucheur cesseront de bénéficier des exonérations d'impôts prévues par cette loi, es loyers pourront être majorés d'une somme correspondant à la charge résultant des impôts).

Les logements des types V, V bis, VI, VI bis, VII et VII bis ne peuvent bénéficier de la majoration des maximums correspondant à un cinquième par pièce supplémentaire au-dessus de trois, que s'ils sont destinés à des familles comportant au minimum six, huit, dix personnes, dont quatre enfants de moins de 16 ans.

* Nota — Tous les loyers indiqués ci-dessus subissent actuellement une réduction de 10% en vertu des décrets-lois du 16 juillet 1935.

2. MAXIMUMS DE VALEUR LOCATIVE ET DE PRIX DE REVIENT *
 SUPERFICIE MINIMUM ET CONDITIONS DE CONFORT DES LOGEMENTS MOYENS.
 (Extrait de l'Instruction du Ministre de la Santé publique en date du 30 juin 1931).

Composition du logement	Superficie minimum m ²	Concours de l'État %	Région parisienne				Province	
			Prix maximum de location		Prix maximum de revient	Prix maximum de location		
			Maisons collectives	Maisons individuelles		Maisons collectives	Maisons individuelles	
			En francs					
Type I. — Une pièce de 9 m ² au moins, sans cuisine		70	1.635	1.962	1.158	1.389		
		60	1.744	2.090	1.235	1.482		
		50	1.853	2.223	1.312	1.574		20.265
		40	1.962	2.354	1.390	1.667		
Type II. — Une pièce de 9 m ² au moins, avec cuisine et W.-C.		70	2.865	3.438	1.965	2.358		
		60	3.056	3.667	2.096	2.515		
		50	3.274	3.806	2.227	2.672		34.387
		40	3.438	4.125	2.358	2.829		
Type III. — Deux pièces d'au moins 9 m ² , avec cuisine et W.-C.	46	70	4.095	4.914	2.619	3.142		
		60	4.368	5.241	2.794	3.352		
		50	4.641	5.569	2.968	3.561		45.832
		40	4.914	5.896	3.143	3.771		
Type IV. — Trois pièces d'au moins 9 m ² , avec cuisine et W.-C.	58	70	4.912	5.895	3.276	3.931		
		60	5.240	6.288	3.494	4.193		
		50	5.567	6.681	3.173	4.455		57.330
		40	5.895	7.074	3.931	4.717		
Type V. — Quatre pièces d'au moins 9 m ² , avec cuisine et W.-C.	70	70	5.895	7.074	3.931	4.717		
		60	6.288	7.545	4.193	5.031		68.796
		50	6.681	8.077	4.455	5.346		
		40	7.074	8.488	4.717	5.660		
Type VI. — Cinq pièces d'au moins 9 m ² , avec cuisine et W.-C.	82	70	6.877	8.253	4.586	5.503		
		60	7.356	8.803	4.892	5.870		80.262
		50	7.794	9.353	5.197	6.237		
		40	8.253	9.903	5.503	6.604		
Type VII. — Six pièces d'au moins 9 m ² , avec cuisine et W.-C.	94	70	7.860	9.432	5.241	6.289		
		60	8.364	10.060	5.501	6.708		91.728
		50	8.908	10.689	5.900	7.128		
		40	9.432	11.318	6.289	7.547		

Confort minimum :

Chauffage : Installation obligatoire du chauffage central et d'une cheminée, par appartement.

Salle de bains : Installation obligatoire des tuyaux de gaz et d'eau.

Installation facultative de la baignoire et du chauffe-bains.

Ascenseurs : Installation obligatoire d'un monte-charges, dans les maisons de plus de cinq étages.

Installation facultative d'un ascenseur (l'emplacement nécessaire pour cette installation doit être réservé).

* *Nota.* — Tous les loyers indiqués ci-dessus subissent actuellement une réduction de 10 % en vertu des décrets-lois du 16 juillet 1935.

3. MAXIMUMS DE VALEUR LOCATIVE ET DE PRIX DE REVIENT.

SUPERFICIE MINIMUM ET CONDITIONS DE CONFORT DES LOGEMENTS
A BON MARCHÉ AMÉLIORÉS *.

(Extrait de l'Instruction du Ministère de la Santé publique en date
du 20 juin 1932.)

Composition du logement ¹	Région parisienne ²			Province		
	Prix maximum de location		Prix maximum de revient	Prix maximum de location		Prix maximum de revient
	Maisons collectives	Maisons individuelles		Maisons collectives	Maisons individuelles	
			En francs			
Type I. — <i>Chambre isolée</i> de 9 m ² au moins avec ou sans W.-C. Superficie totale d'au moins 27 m ²	1.090	1.308	24.525	772	926	17.370
Type II. — <i>Une pièce</i> d'au moins 9 m ² avec ou sans W.-C. Superficie totale d'au moins 37 m ²	1.910	2.292	42.975	1.310	1.572	29.475
Type II bis. — Même logement que II, mais avec une cuisine familiale d'au moins 10 m ²	2.228	2.674	50.137	1.528	1.834	34.387
Type III. — <i>Deux pièces</i> d'au moins 9 m ² avec cuisine et W.-C. Superficie totale d'au moins 47 m ²	2.730	3.276	61.425	1.746	2.095	39.285
Type III bis. — Même logement que III, mais avec une cuisine familiale d'au moins 15 m ²	3.185	3.822	71.662	2.037	2.443	45.810
Type IV. — <i>Trois pièces</i> d'au moins 9 m ² avec cuisine et W.-C. Superficie totale d'au moins 57 m ²	3.275	3.930	73.687	2.184	2.620	49.140
Type IV bis. — Même logement que IV, mais avec une cuisine familiale d'au moins 18 m ²	3.820	4.585	85.968	2.548	3.057	57.330
Type V. — <i>Quatre pièces</i> dont trois d'au moins 9 m ² et une d'au moins 12 m ² , avec cuisine et W.-C. Superficie totale d'au moins 69 m ²	3.930	4.716	88.425	2.620	3.144	58.968
Type V bis. — Même logement que V, mais avec une cuisine familiale d'au moins 18 m ²	4.475	5.370	100.705	2.984	3.581	67.158
Type VI. — <i>Cinq pièces</i> , dont trois d'au moins 9 m ² et deux d'au moins 12 m ² , avec cuisine et W.-C. Superficie totale d'au moins 81 m ²	4.585	5.502	103.162	3.057	3.669	68.796
Type VI bis. — Même logement que VI, mais avec une cuisine familiale d'au moins 18 m ²	5.130	6.156	115.443	3.421	4.105	76.986
Type VII. — <i>Six pièces</i> dont trois d'au moins 9 m ² et trois d'au moins 12 m ² , avec cuisine et W.-C. Superficie totale d'au moins 93 m ²	5.240	6.288	117.900	3.494	4.193	78.624
Type VII bis. — Même logement que VII, mais avec une cuisine familiale d'au moins 18 m ²	5.785	6.942	130.180	3.858	4.630	86.814

¹ Il va sans dire qu'en raison des dispositions spéciales concernant la superficie totale des logements améliorés, le minimum de 9 m² prévu pour les pièces habitables dans les logements comprenant moins de 4 pièces devra être en fait largement dépassé.

² Les maxima de la région parisienne ont été déterminés en tenant compte du relèvement de 25 % fixé par le décret du 28 septembre 1930. Il n'en est pas de même pour les maxima de province. Les intéressés devront donc, avant d'arrêter leur programme, s'informer si les maxima de leur région n'ont pas été relevés par décret dans les conditions prévues à l'article 68 de la loi du 30 mars 1929. Quant aux régions dévastées, en raison des dispositions de la loi du 27 octobre 1919, prorogées jusqu'au 1^{er} janvier 1935, leurs maxima doivent être calculés en prenant pour base ceux qui avaient été prévus pour la région parisienne par l'article 321 de la loi du 13 juillet 1925. Il faut donc, pour en déterminer le montant, diviser par 1,25 les chiffres inscrits dans les trois premières colonnes du présent tableau ; on applique ensuite à ces maxima, s'il y a lieu, les relèvements fixés par application de l'article 68 de la loi du 30 mars 1929.

* Nota. — Tous les loyers indiqués ci-dessus subissent actuellement une réduction de 10 % en vertu des décrets-lois du 16 juillet 1935.

ANNEXE 3.

(D'après l'*Annuaire statistique de la Ville de Paris, 1933*,
pages 248, 249, 252, 253.)

**NOMBRE D'HABITANTS PAR ARRONDISSEMENTS DE LA VILLE
DE PARIS ET PAR CANTONS DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE.**

I. VILLE DE PARIS.

Nombre d'habitants.

Arrondissements	Population domiciliée en 1926	Population domiciliée en 1931
I ^{er} Arrondissement	46.373	42.166
II ^e Arrondissement	47.817	44.311
III ^e Arrondissement	74.389	70.971
IV ^e Arrondissement	86.832	83.063
V ^e Arrondissement	120.478	117.770
VI ^e Arrondissement	100.523	100.046
VII ^e Arrondissement	110.684	107.567
VIII ^e Arrondissement	92.027	84.851
IX ^e Arrondissement	106.894	102.797
X ^e Arrondissement	138.364	131.150
XI ^e Arrondissement	223.821	219.471
XII ^e Arrondissement	153.493	157.277
XIII ^e Arrondissement	155.907	161.671
XIV ^e Arrondissement	171.385	178.230
XV ^e Arrondissement	232.329	238.797
XVI ^e Arrondissement	167.648	176.868
XVII ^e Arrondissement	218.823	220.716
XVIII ^e Arrondissement	278.892	288.810
XIX ^e Arrondissement	158.358	165.757
XX ^e Arrondissement	186.392	195.731
Ville de Paris	2.871.429	2.891.020

II. ARRONDISSEMENT DE SAINT-DENIS.

Nombre d'habitants.

Cantons	Population domiciliée en 1926	Population domiciliée en 1931
Canton d'Asnières	76.729	94.858
Canton d'Aubervilliers	78.301	97.938
Canton de Boulogne-Billancourt	75.559	86.234
Canton de Clichy	50.427	55.692
Canton de Colombes	85.059	106.372
Canton de Courbevoie	48.888	54.185
Canton de Levallois-Perret	75.144	71.181
Canton de Neuilly-sur-Seine	52.433	53.491
Canton de Noisy-le-Sec	125.265	174.769
Canton de Pantin	99.301	98.174
Canton de Puteaux	96.010	108.276
Canton de Saint-Denis	90.325	97.270
Canton de Saint-Ouen	67.673	71.257
Arrondissement de Saint-Denis	1.021.114	1.169.697

III. ARRONDISSEMENT DE SCEAUX.

Nombre d'habitants.

Cantons	Population domiciliée en 1926	Population domiciliée en 1931
Canton de Charenton	81.392	93.028
Canton d'Ivry-sur-Seine	111.065	130.880
Canton de Montreuil	58.521	70.450
Canton de Nogent-sur-Seine	64.900	77.748
Canton de Saint-Maur	72.752	84.269
Canton de Sceaux	69.741	88.437
Canton de Vanves	103.066	128.048
Canton de Villejuif	84.413	102.126
Canton de Vincennes	90.244.	98.152
Arrondissement de Sceaux	736.094	873.138

ANNEXE 4.

(Les aspects permanents de la crise du logement, page 66, VIDECOQ.)

VARIATIONS DE LA POPULATION¹ A PARIS ENTRE 1896 ET 1931.

Arrondissements	1896	1911	1931
I ^{er} Arrondissement	100	90,3	66,2
II ^e Arrondissement	100	90,2	66,6
III ^e Arrondissement	100	97,6	78
IV ^e Arrondissement	100	102,2	85,5
V ^e Arrondissement	100	104,1	94,9
VI ^e Arrondissement	100	101,5	96,9
VII ^e Arrondissement	100	106,3	104,8
VIII ^e Arrondissement	100	101,5	82,1
IX ^e Arrondissement	100	99,5	83,5
X ^e Arrondissement	100	99,4	88,3
XI ^e Arrondissement	100	107,4	99,8
XII ^e Arrondissement	100	126,4	130
XIII ^e Arrondissement	100	124	145
XIV ^e Arrondissement	100	134	145
XV ^e Arrondissement	100	147	174
XVI ^e Arrondissement	100	145	173
XVII ^e Arrondissement	100	117	114
XVIII ^e Arrondissement	100	120	124
XIX ^e Arrondissement	100	115	121
XX ^e Arrondissement	100	118	126
Paris	100	114	113

VARIATIONS DE LA POPULATION DANS LA BANLIEUE PARISIENNE
ENTRE 1896 ET 1931.

Cantons	1896	1911	1926	1931
Canton d'Asnières	100	178,5	242	209
Canton d'Aubervilliers	100	143	225	279,5
Canton de Boulogne-Billancourt	100	152	202	227
Canton de Clichy	100	138	149	164
Canton de Colombes	100	200,5	311,5	379
Canton de Courbevoie	100	190	243	269
Canton de Levallois-Perret	100	145	159	147
Canton de Neuilly-sur-Seine	100	136	160	159
Canton de Noisy-le-Sec	100	216	484	671
Canton de Pantin	100	156,5	200,5	199
Canton de Puteaux	100	170,5	234,5	263,5
Canton de Saint-Denis	100	—	—	—
Canton de Saint-Ouen	100	142	189	168
Arrondissement de Saint-Denis	100	157	215	243
Canton de Charenton	100	141	181,5	205
Canton d'Ivry-sur-Seine	100	159,5	239	276,5
Canton de Montreuil	100	160	216	253
Canton de Nogent	100	175	262	305,5
Canton de Saint-Maur	100	162	240	274
Canton de Sceaux	100	151,5	221	280,5
Canton de Vanves	100	171,5	239	292
Canton de Villejuif	100	161	264,5	319
Canton de Vincennes	100	152	188	201,5
Arrondissement de Sceaux	100	158	224	262

¹ Il s'agit de la population dite domiciliée de droit, sauf en 1931 (population présente).

ANNEXE 4 bis.

INDICES DE LA RÉPARTITION DE LA POPULATION DE LA RÉGION
PARISIENNE PAR AGE EN 1926.

(Les pourcentages, pour chaque âge, pour l'ensemble de la France
sont représentés par l'indice 100.)

Age	Paris		Banlieue		Seine-et-Oise	
	M.	F.	M.	F.	M.	F.
0- 4 ans....	60	61,1	86,2	87,3	100	101,6
5- 9 ans....	62,4	64,6	92,7	94,3	104,2	103,9
10-14 ans....	61	64,7	87,6	88,7	94,3	94,2
15-19 ans....	81,1	93,6	95,3	99,3	94,6	94,8
20-24 ans....	112,9	133,8	114,6	115,4	109,5	101,9
25-29 ans....	136,9	144,5	132,4	122,4	111,4	107,5
30-34 ans....	137,1	146,1	131,7	122,8	117,1	111,5
35-39 ans....	134,8	141,9	129,4	119,5	115,8	108
40-44 ans....	124,5	129,7	118,7	112,8	110,3	103,9
45-49 ans....	111,5	119,4	106,1	101,2	100,6	97,4
50-54 ans....	100,3	106,4	94,9	92,3	96,3	95,8
55-59 ans....	84,3	96,4	79,5	83,9	90,6	93,9
60-64 ans....	71,1	88,7	67,9	81,4	84,9	93,1
65-69 ans....	59,8	82,4	61,5	76,5	82,2	89,2
70-79 ans....	44,8	71,7	53	71,3	73,8	83,8
80 ans et plus	35,5	62,2	41,9	67,2	66,9	81,2
Tous âges ...	94,4	105	100,1	99,9	100,6	99,4
	100		100		100	

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR AGE ET PAR SEXE.
 INDICES DE L'EXCÉDENT DE LA POPULATION FÉMININE SUR LA POPULATION
 MASCULINE DANS LA RÉGION PARISIENNE EN 1926.

(Les pourcentages pour l'ensemble de la France sont représentés
 par l'indice 100.)

Age	Ville de Paris	Banlieue	Département de Seine-et-Oise
0- 4 ans.....	101,4	101,1	101,5
5- 9 ans.....	103,4	101,4	99,7
10-14 ans.....	106,1	101,1	100,1
15-19 ans.....	115,2	104,1	99,8
20-24 ans.....	118,3	100,5	93,0
25-29 ans.....	105,9	92,6	96,8
30-34 ans.....	106,4	93,2	95,1
35-39 ans.....	105,4	92,5	93,5
40-44 ans.....	104,0	95,0	94,1
45-49 ans.....	107,0	95,5	96,8
50-54 ans.....	105,9	97,1	99,2
55-59 ans.....	114,9	105,5	104,0
60-64 ans.....	125,2	120,0	109,6
65-69 ans.....	138,0	125,2	108,1
70-79 ans.....	160,9	134,5	113,8
80 ans et plus	174,4	159,4	121,4
Tous âges	111,4	99,9	98,8

ANNEXE 5.

(D'après résultat du dénombrement de la population du 7 mars 1926.
Mémoire du Préfet de la Seine au Conseil municipal, pages 5, 6, 7.)

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION A PARIS.

I. NOMBRE DE MAISONS D'HABITATION EN 1921 ET 1926.

Arrondissements	Nombre de maisons recensées	
	En 1921	En 1926
I ^{er} Arrondissement	1.816	1.800
II ^e Arrondissement	2.049	2.096
III ^e Arrondissement	2.117	2.050
IV ^e Arrondissement	2.266	2.286
V ^e Arrondissement	2.717	2.744
VI ^e Arrondissement	2.584	2.548
VII ^e Arrondissement	2.738	2.770
VIII ^e Arrondissement	3.395	3.397
IX ^e Arrondissement	3.468	3.408
X ^e Arrondissement	3.228	3.173
XI ^e Arrondissement	5.206	5.231
XII ^e Arrondissement	4.140	4.237
XIII ^e Arrondissement	4.780	5.111
XIV ^e Arrondissement	5.291	6.506
XV ^e Arrondissement	6.493	7.556
XVI ^e Arrondissement	6.251	6.608
XVII ^e Arrondissement	6.139	6.072
XVIII ^e Arrondissement	6.514	6.748
XIX ^e Arrondissement	4.466	4.713
XX ^e Arrondissement	6.479	6.794
Ville de Paris	82.137	85.848

2. NOMBRE DE BATIMENTS EN BANLIEUE EN 1926 PAR RAPPORT A 1896.

Communes	1896	1926
Asnières	100	160,5
Gennevilliers	100	235
Canton d'Asnières	100	179
Aubervilliers	100	203
Le Bourget	100	420
La Courneuve	100	570
Duguy	100	395
Stains	100	559
Canton d'Aubervilliers	100	305

Communes	1896	1926
Canton de Boulogne	100	127,5
Canton de Clichy	100	125
Bois-Colombes	100	148
Colombes	100	290
La Garenne-Colombes	100	
Canton de Colombes	100	235,5
Canton de Courbevoie	100	176
Canton de Levallois-Perret	100	113
Canton de Neuilly-sur-Seine	100	125
Bobigny	100	821,5
Bondy	100	874
Drancy	100	4.820
Noisy-le-Sec	100	283
Pavillon-sous-Bois		
Romainville	100	663,5
Rosny-sous-Bois	100	329,5
Villemomble	100	281
Canton de Noisy-le-Sec	100	579
Bagnolet	100	485
Les Lilas	100	219,5
Pantin	100	176,5
Pré-Saint-Gervais	100	197
Canton de Pantin	100	272
Nanterre	100	392,5
Puteaux	100	138
Suresnes	100	218
Canton de Puteaux	100	235
Pierrefitte-sur-Seine	100	459,5
Saint-Denis	100	189
Villetaneuse		
Canton de Saint-Denis		
Épinay	100	481,5
Ile Saint-Denis	100	125
Saint-Ouen	100	148,5
Canton de Saint-Ouen	100	189
<i>Arrondissement de Saint-Denis</i>	<i>100</i>	<i>238</i>
Alfortville	100	188
Charenton-le-Pont	100	111
Maisons-Alfort	100	356,5
Saint-Maurice	100	133,5
Canton de Charenton	100	208,5
Choisy-le-Roi	100	297,5
Ivry-sur-Seine	100	217,5
Orly	100	265,5
Thiais	100	284
Vitry-sur-Seine	100	448
Canton d'Ivry-sur-Seine	100	313,5

Communes	1896	1926
Canton de Montreuil	100	229,5
Bry-sur-Marne	100	286
Champigny-sur-Marne	100	342
Nogent-sur-Marne	100	165
Le Perreux-sur-Marne	100	179,5
Canton de Nogent-sur-Marne	100	220,5
Bonneuil-sur-Marne	100	275
Créteil	100	211
Joinville-le-Pont	100	259,5
Saint-Maur-des-Fossés	100	228,5
Canton de Saint-Maur	100	231
Antony	100	900
Bagneux	100	433
Bourg-la-Reine	100	271
Châtenay-Malabry	100	255,5
Fontenay-aux-Roses	100	188
Montrouge	100	158,5
Plessis-Robinson	100	386,5
Sceaux	100	201,5
Canton de Sceaux	100	281
Châtillon	100	354
Clamart	100	344,5
Issy-les-Moulineaux	100	250
Malakoff	100	195
Vanves	100	173
Canton de Vanves	100	246,5
Arcueil	} 100	532
Cachan		
Chevilly-Larue	100	338
Fresnes	100	296
Gentilly	100	150
Hay-les-Roses	100	709
Kremlin-Bicêtre	} 100	213
Rungis		
Villejuif	100	571
Canton de Villejuif	100	420,5
Fontenay-sous-Bois	100	309
Saint-Mandé	100	155,5
Vincennes	100	138,5
Canton de Vincennes	100	200,5
<i>Arrondissement de Sceaux</i>	100	250,5

ANNEXE 6.

CLASSIFICATION DES LOGEMENTS DE PARIS
PAR NOMBRE DE PIÈCES EN 1911 ET EN 1926.

HABITATIONS ORDINAIRES.

Nombre de pièces	1911		1926		Accroissement ou déclin	
	Nombre	%	Nombre	%	Actuel	%
1	247,313	24,8	261,634	26,4	14,321	5,8
2	289,216	29,0	295,573	29,8	6,357	2,2
3	224,759	22,6	225,421	22,7	662	0,3
4	106,621	10,7	102,202	10,3	— 4,419	— 4,1
5	43,922	4,4	43,068	4,3	— 854	— 1,9
6	27,253	2,7	24,159	2,4	— 3,094	— 11,4
7	15,000	1,5	12,857	1,3	— 2,143	— 14,3
8	12,924	1,3	9,464	1,0	— 3,460	— 26,8
9	6,207	0,6	5,327	0,5	— 880	— 14,2
10 et plus.	18,293	1,8	12,757	1,3	— 5,536	— 30,3
Inconnu . .	5,089	0,5	»	—	— 5,809	—
Total	996,597	100,0	992,462	100,0	— 4,135	— 0,4

ANNEXE 7.

(Tableau dressé d'après les statistiques des recensements de 1896 et 1926, par VIDECOQ : *Les aspects permanents de la crise du logement*, page 78.)

COMPARAISON DU NOMBRE DES MÉNAGES ET DU NOMBRE DES LOGEMENTS.

Tableau comparé des ménages et des logements en 1896 à Paris et en banlieue.

Catégorie de pièces	Nombre de pièces	Catégorie de ménages	Nombre de ménages	Différence en plus ou en moins du nombre de ménages
Paris				
1 pièce	369.211	1 personne	294.771	+ 74.440
2 pièces	223.553	2 personnes	256.969	— 33.416
3 pièces	177.374	3 personnes	174.683	+ 2.691
4 pièces	82.720	4 personnes	106.342	— 23.622
5 pièces	33.998	5 personnes	57.462	— 23.464
6 pièces	20.778	6 personnes	28.863	— 8.085
7 pièces et plus.	34.485	7 personnes et plus	28.285	+ 6.200
Banlieue				
1 pièce	46.810	1 personne	47.609	— 799
2 pièces	64.973	2 personnes	62.782	+ 2.191
3 pièces	58.141	3 personnes	50.878	+ 7.263
4 pièces	35.629	4 personnes	35.643	— 14
5 pièces	13.812	5 personnes	22.136	— 8.324
6 pièces	8.860	6 personnes	12.008	— 3.148
7 pièces et plus.	12.397	7 personnes et plus	11.660	+ 737

Augmentation comparée des logements et des ménages.

Catégorie de ménages ou de logements	1896 à 1911		1911 à 1926	
	Logements	Ménages	Logements	Ménages
Paris :				
1 personne ou 1 pièce..	+ 609	+ 48.917	+ 48.251	+ 9.506
2 personnes ou 2 pièces.	+ 68.445	+ 66.038	+ 13.815	+ 44.838
3 personnes ou 3 pièces.	+ 47.560	+ 44.814	+ 4.393	+ 21.245
4 personnes ou 4 pièces.	+ 23.948	+ 18.401	— 2.867	— 6.473
5 personnes ou 5 pièces.	+ 9.944	+ 2.717	— 293	— 12.118
6 personnes ou 6 pièces.	+ 6.484	— 617	— 2.808	— 7.692
7 personnes ou 7 pièces.	+ 17.956	— 2.933	— 11.624	— 6.076
Banlieue :				
1 personne ou 1 pièce..	+ 8.785	+ 26.329	+ 73.668	+ 45.647
2 personnes ou 2 pièces.	+ 23.956	+ 43.860	+ 55.266	+ 66.763
3 personnes ou 3 pièces.	+ 45.001	+ 40.455	+ 52.755	+ 55.349
4 personnes ou 4 pièces.	+ 33.659	+ 27.029	+ 35.030	+ 22.594
5 personnes ou 5 pièces.	+ 10.232	+ 12.372	+ 4.705	+ 4.206
6 personnes ou 6 pièces.	+ 6.411	+ 5.109	+ 1.526	+ 409
7 personnes ou 7 pièces.	+ 3.004	+ 3.626	+ 1.740	— 1.511

Tableau comparé des ménages et des logements en 1926 à Paris et en banlieue.
(Habitations ordinaires et garnis.)

Catégorie de pièces	Nombre de pièces	Catégorie de ménages	Nombre de ménages	Différence en plus ou en moins du nombre des logements
Paris :				
1 pièce	418.071	1 personne	353.194	+ 64.877
2 pièces	305.813	2 personnes	367.854	— 62.032
3 pièces	229.327	3 personnes	240.742	— 11.415
4 pièces	103.801	4 personnes	118.270	— 14.469
5 pièces	43.649	5 personnes	48.061	— 4.412
6 pièces	24.454	6 personnes	20.554	+ 3.900
7 pièces et plus.	40.827	7 personnes et plus	19.276	+ 21.551
Banlieue :				
1 pièce	129.263	1 personne	119.585	+ 9.678
2 pièces	144.195	2 personnes	173.405	— 29.210
3 pièces	155.897	3 personnes	146.682	— 9.215
4 pièces	104.318	4 personnes	85.266	+ 19.052
5 pièces	28.749	5 personnes	38.714	— 9.965
6 pièces	16.797	6 personnes	17.526	— 729
7 pièces et plus.	17.141	7 personnes et plus	13.675	+ 3.466

Logements vacants à Paris.

Nombre de logements	Catégorie des logements	Pourcentage
510	1 pièce	22
594	2 pièces	24
466	3 pièces	20
281	4 pièces	12
202	5 pièces	8
119	6 pièces	5
214	7 pièces	9

ANNEXE 8.

NOMBRE DE MAISONS D'HABITATION OCCUPÉES OU VACANTES,
EN 1896 ET 1926, A PARIS, PAR ARRONDISSEMENT.

Arrondissements	Ensemble	
	1896	1926
I ^{er} (Louvre)	100	89
II ^e (Bourse)	100	102
III ^e (Temple)	100	94
IV ^e (Hôtel de Ville)	100	97
V ^e (Panthéon)	100	103
VI ^e (Luxembourg)	100	94,5
VII ^e (Palais Bourbon)	100	113
VIII ^e (Élysée)	100	101
IX ^e (Opéra)	100	99
X ^e (Saint-Laurent)	100	101
XI ^e (Popincourt)	100	110
XII ^e (Reuilly)	100	128
XIII ^e (Gobelins)	100	127
XIV ^e (Observatoire)	100	142,5
XV ^e (Vaugirard)	100	143,5
XVI ^e (Passy)	100	126
XVII ^e (Batignolles-Monceau)	100	106,5
XVIII ^e (Montmartre)	100	112,5
XIX ^e (Buttes-Chaumont)	100	123
XX ^e (Ménilmontant)	100	120,5
Paris	100	115

ANNEXE 9.

(Mémoire du Préfet de la Seine au Conseil municipal, page 66.)

NOMBRE ET COMPOSITION DES MÉNAGES PAR LOGEMENTS DE 1, 2, 3, 4 PIÈCES, EN 1926.

I. HABITATIONS. — MAISONS ORDINAIRES.
(Dénombrement de la population du 7 mars 1926.)

Nombre de personnes composant le ménage	Nombre de	Nombre total de ménages	Logements composés de												Total des personnes
			1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces	9 pièces	10 pièces	11 pièces	12 pièces et plus	
1	Ménages	247.789	147.695	54.996	28.774	10.223	3.456	1.395	567	314	122	137	23	87	247.789
	Personnes	—	147.695	54.996	28.774	10.223	3.456	1.395	567	314	122	137	23	87	
2	Ménages	321.919	76.777	119.782	77.012	29.287	10.383	4.478	1.977	1.051	468	381	96	227	643.838
	Personnes	—	153.554	239.564	154.024	58.574	20.766	8.956	3.954	2.102	936	762	192	454	
3	Ménages	227.136	26.924	77.622	68.805	29.191	11.716	6.118	2.839	1.777	879	651	213	401	681.408
	Personnes	—	80.772	232.866	206.415	87.573	35.148	18.354	8.517	5.331	2.637	1.953	639	1.203	
4	Ménages	111.447	7.557	30.360	32.672	19.447	8.688	5.228	2.671	1.963	1.025	887	287	662	445.788
	Personnes	—	30.228	121.440	130.688	77.788	34.752	20.912	10.684	7.852	4.100	3.548	1.148	2.648	
5	Ménages	45.887	1.936	8.989	11.756	7.982	5.115	3.465	2.123	1.674	924	870	320	733	229.435
	Personnes	—	9.680	44.945	58.780	39.910	25.575	17.325	10.615	8.370	4.620	4.350	1.600	3.665	
6	Ménages	19.712	473	2.528	4.118	3.364	2.135	2.022	1.273	1.190	793	775	272	769	118.272
	Personnes	—	2.838	15.168	24.708	20.184	12.810	12.132	7.638	7.140	4.758	4.650	1.632	4.614	
7	Ménages	9.269	148	804	1.398	1.493	926	860	827	756	537	598	216	706	64.883
	Personnes	—	1.036	5.628	9.786	10.454	6.482	6.020	5.789	5.292	3.759	4.186	1.512	4.942	
8	Ménages	4.484	44	290	512	685	373	365	307	440	300	343	197	628	35.872
	Personnes	—	352	2.320	4.096	5.480	2.984	2.920	2.456	3.520	2.400	2.744	1.576	5.024	
9	Ménages	2.203	21	111	204	319	157	146	159	161	149	196	117	463	19.827
	Personnes	—	189	999	1.836	2.871	1.413	1.314	1.431	1.449	1.341	1.764	1.053	4.167	
10	Ménages	1.340	49	73	126	147	72	54	75	72	73	150	61	388	13.400
	Personnes	—	490	730	1.260	1.470	720	540	750	720	730	1.500	610	3.880	
11 et plus	Ménages	1.276	10	18	44	64	47	28	39	66	57	119	69	715	14.765
	Personnes	—	112	202	494	718	528	323	450	762	658	1.386	779	8.353	
Totaux	Ménages	992.462	261.634	295.573	225.421	102.202	43.068	24.159	12.857	9.464	5.327	5.107	1.871	5.779	2.515.277
	Personnes	—	426.946	718.858	620.861	315.242	144.634	90.191	52.851	42.852	20.061	26.980	10.764	39.037	

2. HÔTELS MEUBLÉS, GARNIS.

Nombre de personnes composant le ménage	Nombre de	Nombre total de ménages	Logements composés de												Total des personnes
			1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces	9 pièces	10 pièces	11 pièces	12 pièces et plus	
1	Ménages	105.405	103.774	1.169	305	95	27	7	9	5	2	10	—	2	105.405
	Personnes	—	103.774	1.169	305	95	27	7	9	5	2	10	—	2	
2	Ménages	45.926	40.595	3.939	976	267	84	33	7	8	1	6	—	10	91.852
	Personnes	—	81.190	7.878	1.952	534	168	66	14	16	2	12	—	20	
3	Ménages	13.606	9.110	2.733	1.188	370	112	38	23	10	8	2	1	11	40.818
	Personnes	—	27.330	8.199	3.564	1.110	336	114	69	30	24	6	3	33	
4	Ménages	5.823	2.827	1.540	779	427	116	75	21	14	7	4	1	12	23.292
	Personnes	—	11.308	6.160	3.116	1.708	464	300	84	56	28	16	4	48	
5	Ménages	2.174	786	551	411	211	118	47	18	15	4	2	—	11	10.870
	Personnes	—	3.930	2.755	2.055	1.055	590	235	90	75	20	10	—	55	
6	Ménages	842	222	194	151	127	64	40	18	6	3	7	5	5	5.052
	Personnes	—	1.332	1.164	906	762	384	240	108	36	18	42	30	30	
7	Ménages	356	60	74	57	60	37	22	17	8	4	4	2	11	2.492
	Personnes	—	420	518	399	420	259	154	119	56	28	28	14	77	
8	Ménages	159	19	26	26	28	10	23	3	12	3	3	1	5	1.272
	Personnes	—	152	208	208	224	80	184	24	96	24	24	8	40	
9	Ménages	62	3	12	8	5	10	5	5	4	1	3	—	6	558
	Personnes	—	27	108	72	45	90	45	45	36	9	27	—	54	
10	Ménages	60	28	1	4	5	2	2	2	7	1	3	1	4	600
	Personnes	—	280	10	40	50	20	20	20	70	10	30	10	40	
11 et plus	Ménages	67	13	1	1	4	1	3	—	4	4	3	4	29	790
	Personnes	—	154	11	12	46	12	37	—	50	51	36	47	334	
Totaux	Ménages	174.480	157.437	10.240	3.906	1.599	581	295	123	93	38	47	15	106	283.001
	Personnes	—	229.897	28.180	12.629	6.049	2.430	1.402	582	526	216	241	116	733	

Les indications suivantes faciliteront la compréhension de ce tableau :
 Les lignes en traits *pointillés* et traits *pleins* aménagées dans ce tableau correspondent à la répartition adoptée en logements surpeuplés, insuffisants, normaux, assez larges et très larges :

1^{re} série : jusqu'à la première ligne pointillée les surpeuplés.
 2^e série : de la première ligne pointillée aux chiffres encadrés d'un trait plein les insuffisants.
 3^e série : les chiffres encadrés d'un trait plein les normaux.
 4^e série : les encadrés d'un trait plein à la deuxième ligne pointillée les assez larges.
 5^e série : au delà de la deuxième ligne pointillée les très larges.

ANNEXE 10.

(Mémoire du Préfet au Conseil municipal, page 73.)

**VILLE DE PARIS : NOMBRE DE PERSONNES VIVANT EN GARNIS,
PAR ARRONDISSEMENT.**

DÉNOMBREMENT DE LA POPULATION DU 7 MARS 1926.

Détail par arrondissement.

Immeubles spéciaux.

Arrondissements	Nombre de personnes vivant dans des logements meublés ou garnis						Totaux *
	Surpeuplés	Insuffisants	Normaux	Assez larges	Très larges	Non déterminés	
I ^{er}	527	1.489	3.229	141	106	—	5.492
II ^e	588	2.199	3.527	129	67	—	6.510
III ^e	602	2.524	4.223	203	100	—	7.652
IV ^e	2.111	4.020	5.513	128	101	—	11.873
V ^e	3.519	6.767	9.095	377	172	—	19.930
VI ^e	1.438	3.328	6.137	329	150	—	11.382
VII ^e	853	2.111	3.250	152	80	—	6.446
VIII ^e	211	1.039	1.581	414	151	—	3.396
IX ^e	612	3.186	6.255	453	262	—	10.768
X ^e	928	2.850	4.444	228	108	—	8.558
XI ^e	5.915	9.708	9.104	178	97	—	25.002
XII ^e	2.281	4.791	4.615	245	122	—	12.054
XIII ^e	2.742	4.983	5.736	156	88	—	13.705
XIV ^e	2.482	5.010	6.489	234	144	—	14.359
XV ^e	5.741	11.361	8.873	267	140	—	26.382
XVI ^e	544	2.339	3.010	671	335	—	6.899
XVII ^e	2.634	7.320	8.323	534	331	—	19.142
XVIII ^e	5.015	13.891	12.012	519	241	—	31.678
XIX ^e	6.375	8.168	5.988	139	72	—	20.742
XX ^e	5.473	8.618	6.651	167	122	—	21.031
Ensemble	50.591	105.702	118.055	5.664	2.989	—	283.001
	Sur 1.000 personnes vivant dans des meublés ou garnis, combien vivent dans des logements						
I ^{er}	96	271	588	26	19	—	1.000
II ^e	92	343	550	30	15	—	1.000
III ^e	78	330	552	26	14	—	1.000
IV ^e	178	339	404	11	8	—	1.000
V ^e	177	340	456	19	8	—	1.000
VI ^e	126	292	539	29	14	—	1.000
VII ^e	132	327	504	24	13	—	1.000
VIII ^e	62	306	465	122	45	—	1.000
IX ^e	57	296	581	42	24	—	1.000
X ^e	108	333	519	27	13	—	1.000
XI ^e	236	389	364	7	4	—	1.000
XII ^e	189	398	383	20	10	—	1.000
XIII ^e	200	364	419	11	6	—	1.000
XIV ^e	173	349	452	16	10	—	1.000
XV ^e	218	431	336	10	5	—	1.000
XVI ^e	79	339	436	97	49	—	1.000
XVII ^e	138	382	435	29	17	—	1.000
XVIII ^e	158	439	379	16	8	—	1.000
XIX ^e	207	394	289	7	3	—	1.000
XX ^e	260	410	316	8	6	—	1.000
Ensemble	179	373	417	20	11	—	1.000

ANNEXE 11.

(Mémoire du Préfet de la Seine (25 juin 1928), page 72.)

**VILLE DE PARIS : NOMBRE DE MÉNAGES ET DE PERSONNES
PAR CATÉGORIES DE LOGEMENTS.**

DÉNOMBREMENT DE LA POPULATION DU 7 MARS 1926.

Nombre de personnes composant le ménage	Nombre de	Nombre de ménages et de personnes vivant dans les logements						Total
		Sur-peuplés	Insuffisants	Normaux	Assez larges	Très larges	Non déterminés	
•	Ménages ..	—	—	103.774	—	1.631	—	105.405
1	Personnes ..	—	—	103.774	—	1.631	—	105.405
	Ménages ..	—	40.595	3.939	976	416	—	45.926
2	Personnes ..	—	81.190	7.878	1.952	832	—	91.852
	Ménages ..	9.110	2.733	1.188	482	93	—	13.606
3	Personnes ..	27.330	8.199	3.564	1.446	279	—	40.818
	Ménages ..	2.827	2.319	427	212	38	—	5.823
4	Personnes ..	11.308	9.276	1.708	848	152	—	23.292
	Ménages ..	1.337	622	118	84	13	—	2.174
5	Personnes ..	6.685	3.110	590	420	65	—	10.870
	Ménages ..	416	342	40	39	5	—	842
6	Personnes ..	2.496	2.052	240	234	30	—	5.052
	Ménages ..	191	119	17	29	—	—	356
7	Personnes ..	1.337	833	119	203	—	—	2.492
	Ménages ..	71	64	12	12	—	—	159
8	Personnes ..	568	512	96	96	—	—	1.272
	Ménages ..	28	24	1	9	—	—	62
9	Personnes ..	252	216	9	81	—	—	558
	Ménages ..	38	14	3	5	—	—	60
10	Personnes ..	380	140	30	50	—	—	600
	Ménages ..	20	14	4	29	—	—	67
11 et plus	Personnes ..	235	174	47	334	—	—	790
Ensemble	Ménages ..	14.038	46.846	109.523	1.877	2.196	—	174.780
	Personnes ..	50.591	105.702	118.055	5.664	2.989	—	283.001
		Sur 1.000 personnes, combien habitent des logements						
	Ménages ..	—	—	984	—	16	—	1.000
1	Personnes ..	—	—	984	—	16	—	1.000
	Ménages ..	—	884	86	21	9	—	1.000
2	Personnes ..	—	884	86	21	9	—	1.000
	Ménages ..	670	201	87	35	7	—	1.000
3	Personnes ..	670	201	87	35	7	—	1.000
	Ménages ..	486	399	73	36	6	—	1.000
4	Personnes ..	486	399	73	36	6	—	1.000
	Ménages ..	615	286	54	39	6	—	1.000
5	Personnes ..	615	286	54	39	6	—	1.000
	Ménages ..	494	406	48	46	6	—	1.000
6	Personnes ..	494	406	48	46	6	—	1.000
	Ménages ..	536	335	48	81	—	—	1.000
7	Personnes ..	536	335	48	81	—	—	1.000
	Ménages ..	447	403	75	75	—	—	1.000
8	Personnes ..	447	403	75	75	—	—	1.000
	Ménages ..	452	387	16	145	—	—	1.000
9	Personnes ..	452	387	16	145	—	—	1.000
	Ménages ..	634	233	50	83	—	—	1.000
10	Personnes ..	634	233	50	83	—	—	1.000
	Ménages ..	298	220	59	423	—	—	1.000
11 et plus	Personnes ..	298	220	59	423	—	—	1.000
Ensemble	Ménages ..	179	374	417	20	10	—	1.000
	Personnes ..	179	374	417	20	10	—	1.000

ANNEXE 12.

VILLE DE PARIS : NOMBRE ET PROPORTION DES MAL LOGÉS.

I. DÉTAIL PAR ARRONDISSEMENT. MAISONS ORDINAIRES.

Arrondissements	Nombre de personnes mal logées		Proportion des mal logés sur 1.000 personnes	
	Surpeuplés	Insuffisants	Surpeuplés	Insuffisants
I ^{er}	3.143	12.010	90	307
II ^e	3.718	13.952	97	364
III ^e	5.527	22.752	84	346
IV ^e	8.668	25.467	118	347
V ^e	10.009	31.834	104	330
VI ^e	5.603	23.718	66	280
VII ^e	5.653	24.876	58	257
VIII ^e	3.158	16.680	36	193
IX ^e	5.099	24.848	53	258
X ^e	9.322	39.544	75	316
XI ^e	23.145	73.872	118	377
XII ^e	12.471	49.735	93	369
XIII ^e	15.564	54.819	114	402
XIV ^e	12.647	53.779	84	357
XV ^e	18.728	74.208	91	371
XVI ^e	6.550	34.977	42	222
XVII ^e	13.416	56.454	68	287
XVIII ^e	22.355	91.327	92	374
XIX ^e	16.605	53.937	123	399
XX ^e	17.367	65.590	108	408
Ensemble	218.748	844.379	87	336

2. CLASSEMENT DES LOGEMENTS SELON LEUR COMPOSITION PAR RAPPORT AU NOMBRE D'HABITANTS.

a) Maisons ordinaires.

En 1921, d'après l'étude faite sur le recensement de cette époque, la situation se présentait comme suit :

Pour 1.000 habitants vivant dans les logements :

<i>Surpeuplés</i>	93 habitants	} Soit 430 mal logés.
<i>Insuffisants</i>	337 habitants	
<i>Normaux</i>	277 habitants	Soit 277 normalement logés
<i>Assez larges</i>	172 habitants	} Soit 282 largement logés.
<i>Très larges</i>	110 habitants	
<i>Inconnus</i>	11 habitants	Soit 11 inconnus.

Total 1.000 Total ... 1.000

En 1926, voici comment se répartissent les 2.515.277 habitants des maisons ordinaires dans les cinq groupes de logements qu'on vient de déterminer :

218.748 habitants vivent dans des <i>locaux surpeuplés</i>	} Soit 1.063.127 habitants vivant dans de mauvaises conditions de loge- ment.
844.379 dans des <i>locaux insuffi-</i> <i>sants</i>	
722.098 dans des <i>locaux normaux</i> .	} Soit 722.098 habitants logés nor- malement.
461.103 dans des <i>locaux assez lar-</i> <i>ges</i>	} Soit 730.052 habitants logés dans des conditions très satisfaisantes.
268.949 dans des <i>locaux très lar-</i> <i>ges</i> .	
2.515.277	Total 2.515.277

Pour 1.000 habitants, on constate donc qu'il y avait en 1926 :

Dans des logements <i>sur-</i> <i>peuplés</i>	87 habitants	} Soit 423 mal logés.
Dans des logements <i>in-</i> <i>suffisants</i>	336 habitants	
Dans des logements <i>nor-</i> <i>maux</i>	287 habitants	} Soit 287 normalement logés.
Dans des logements <i>assez</i> <i>larges</i>	183 habitants	} Soit 290 largement logés.
Dans des logements <i>très</i> <i>larges</i>	107 habitants	
Total	1.000	Total 1.000

La situation en 1926 accuserait donc une légère amélioration des conditions de logement dans les maisons ordinaires à Paris, puisqu'on constate :

- 7 %₀ en moins de mal logés ;
- 10 %₀ en plus de normalement logés ;
- 8 %₀ en plus de largement logés.

Si l'on envisage la situation par arrondissement, les proportions d'habitants vivant en *logements surpeuplés* sont :

	Pour 1.000 habitants
XIX ^e arrondissement	123
IV ^e et XI ^e arrondissements	118
XIII ^e arrondissement	114
XX ^e arrondissement	108
V ^e arrondissement	104

b) *Hôtels meublés et garnis.*

En 1921, sur 1.000 habitants logés dans des hôtels meublés et garnis, les coefficients étaient :

Vivant dans des logements :

<i>Surpeuplés</i>	153 habitants	} Soit	496 mal logés.
<i>Insuffisants</i>	343 habitants		
<i>Normaux</i>	423 habitants	} Soit	423 normalement logés.
<i>Assez larges</i>	37 habitants		
<i>Très larges</i>	20 habitants	} Soit	57 bien logés.
<i>Non déterminés</i>	24 habitants		
Total	1.000		1.000

En 1926, les coefficients étaient :

Vivant dans des logements <i>surpeuplés</i>	179 ‰	} Soit	552 ‰ mal logés.
<i>insuffisants</i>	373 ‰		
<i>normaux</i>	417 ‰	} Soit	417 ‰ normalement logés.
<i>assez larges et très larges.</i>	31 ‰		
Total	1.000		1.000

La situation du logement dans les hôtels meublés et garnis était donc moins favorable en 1926 qu'en 1921, avec :

D'une part, 56 ‰ mal logés *en plus*.

Et d'autre part, 6 ‰ normaux et 26 ‰ bien logés *en moins*.

Les arrondissements de Paris comprenant une population en hôtels et garnis étaient dans l'ordre :

XVIII ^e arrondissement	31.678
XV ^e arrondissement	26.382
XI ^e arrondissement	25.000
XX ^e arrondissement	21.031
XIX ^e arrondissement	20.742

ANNEXE 13.

RÉSULTATS DES RECHERCHES STATISTIQUES EFFECTUÉES SUR LES IMMEUBLES
ET LES LOGEMENTS A PARIS D'APRÈS LE RECENSEMENT DE 1926.

(Mémoire du Préfet de la Seine au Conseil municipal du 25 juin 1928,
page 75.)

LOGEMENTS A CRÉER POUR « RÉDUIRE » LE SURPEUPLÉMENT

Composition des logements	Logements ordinaires	Hôtels meublés et garnis	Total
Logements de 2 pièces	21.670	11.078	32.748
Logements de 3 pièces	11.648	1.657	13.305
Logements de 4 pièces	2.662	248	2.910
Logements de 5 pièces	1.001	65	1.066
Logements de 6 pièces et plus	181	20	201
Totaux	<u>37.162</u>	<u>13.068</u>	<u>50.230</u>

ANNEXE 14.

STATISTIQUES DE MORTALITÉ.

I. NATALITÉ ET MORTALITÉ A PARIS, PAR ARRONDISSEMENT, EN 1933 ET 1934.

Naissances et décès par arrondissement¹.

Totaux des bulletins décadaires de l'année 1933.

Arrondissements	Naissances			Nombre de naissances pour 1.000 habitants de chaque arrondissement	Décès	
	Légitimes	Illégitimes	Total		Nombres absolus	Nombre de décès pour 1.000 habitants de chaque arrondissement
1 ^{er}	306	93	399	9,4	457	10,8
2 ^e	388	107	495	11,1	581	13,1
3 ^e	629	139	768	10,8	856	12,0
4 ^e	808	228	1.036	12,4	1.141	13,7
5 ^e	1.086	269	1.355	11,5	1.450	12,3
6 ^e	883	264	1.147	11,4	1.143	11,4
7 ^e	782	109	891	8,2	1.148	10,6
8 ^e	505	129	634	7,4	900	10,6
9 ^e	705	207	912	8,8	1.149	11,1
10 ^e	1.298	382	1.680	12,8	2.167	16,5
11 ^e	2.134	474	2.608	11,8	2.882	13,1
12 ^e	1.653	289	1.942	12,3	2.030	12,9
13 ^e	2.242	711	2.953	17,9	2.252	13,6
14 ^e	2.486	807	3.293	18,4	2.818	15,8
15 ^e	2.727	475	3.202	13,4	3.069	12,8
16 ^e	1.473	260	1.733	9,8	1.828	10,3
17 ^e	1.678	618	2.296	10,4	2.479	11,2
18 ^e	2.727	619	3.346	11,5	3.736	12,9
19 ^e	2.103	513	2.616	15,7	2.254	13,6
20 ^e	2.510	647	3.157	16,1	3.017	15,4
Total	29.123	7.340	36.463	12,6	37.357	12,9

Totaux des bulletins décadaires de l'année 1934.

1 ^{er}	325	79	404	9,5	476	11,2
2 ^e	348	111	459	10,3	530	11,9
3 ^e	598	156	754	10,6	830	11,6
4 ^e	818	230	1.048	12,6	1.129	13,5
5 ^e	995	223	1.218	10,3	1.370	11,6
6 ^e	814	180	994	9,9	995	9,9
7 ^e	747	115	862	8,0	1.106	10,2
8 ^e	490	154	644	7,5	823	9,7
9 ^e	714	168	882	8,5	1.085	10,5
10 ^e	1.358	332	1.690	12,8	1.961	14,9
11 ^e	2.132	446	2.578	11,7	2.645	12,0
12 ^e	1.545	293	1.838	11,6	1.998	12,7
13 ^e	2.294	656	2.950	17,9	2.234	13,5
14 ^e	2.508	776	3.284	18,4	2.605	14,6
15 ^e	2.718	455	3.173	13,2	2.955	12,3
16 ^e	1.448	267	1.715	9,6	1.794	10,1
17 ^e	1.743	550	2.293	10,3	2.332	10,5
18 ^e	2.566	592	3.158	10,9	3.332	11,5
19 ^e	2.015	470	2.485	14,9	2.121	12,7
20 ^e	2.587	633	3.220	16,4	2.831	14,4
Total	28.763	6.886	35.649	12,3	35.152	12,1

Tableaux extraits du *Bulletin décadaire de statistique municipale, Paris* (10 au 20 janvier 1934 et 1935).

¹ Les chiffres fournis dans ce tableau s'appliquent exclusivement aux naissances d'enfants nés de mères domiciliées à Paris et aux décès de personnes domiciliées à Paris.

2. CAUSES DE DÉCÈS À PARIS, PAR ARRONDISSEMENT, EN 1933 ET 1934.

Nombre de décès causés par quelques maladies transmissibles en 1933.

Arrondissements	Nombre absolu de décès par							Nombre de décès pour 10.000 habitants par						
	Fièvre typhoïde	Variole Varioloïde	Rougeole	Scarlatine	Coqueluche	Diphthérie	Tuberculose des pommous	Fièvre typhoïde	Variole Varioloïde	Rougeole	Scarlatine	Coqueluche	Diphthérie	Tuberculose des pommous
1 ^{er}	—	—	1	—	—	—	47	—	—	0,2	—	—	—	11,1
2 ^e	4	—	6	—	—	1	66	0,9	—	1,3	—	—	0,2	16,4
3 ^e	2	—	7	—	—	—	117	0,2	—	0,9	—	—	0,5	16,4
4 ^e	4	—	—	2	—	4	208	0,4	—	—	0,1	—	0,4	25,0
5 ^e	6	—	12	1	4	7	171	0,5	—	1,0	—	0,3	0,5	14,5
6 ^e	2	—	1	—	—	2	98	0,2	—	0,1	—	—	0,2	9,0
7 ^e	3	—	1	1	1	1	103	0,2	—	—	—	—	—	9,5
8 ^e	5	—	1	—	—	1	55	0,5	—	—	—	—	—	6,4
9 ^e	2	—	3	—	1	2	104	0,1	—	0,2	—	—	0,1	10,1
10 ^e	—	—	10	—	2	7	219	—	—	0,7	—	—	0,1	16,7
11 ^e	5	—	20	6	14	10	421	0,2	—	0,9	0,2	0,6	0,4	19,1
12 ^e	6	—	12	1	8	8	226	0,3	—	0,7	—	0,5	0,5	14,3
13 ^e	3	—	10	5	1	24	309	0,1	—	0,6	0,3	—	1,4	18,7
14 ^e	9	—	17	4	5	16	381	0,5	—	0,9	0,2	0,2	0,8	21,3
15 ^e	4	—	22	5	3	16	392	0,1	—	0,9	0,2	0,1	0,6	16,4
16 ^e	5	—	4	1	1	7	124	0,2	—	0,2	—	—	0,3	7,0
17 ^e	8	—	5	1	3	3	216	0,3	—	0,2	—	0,1	0,1	9,7
18 ^e	11	—	18	13	4	27	522	0,3	—	0,6	0,4	0,1	0,9	18,0
19 ^e	3	—	34	4	7	22	312	0,1	—	2,0	0,2	0,4	1,3	18,8
20 ^e	9	—	22	5	10	16	438	0,4	—	1,1	0,2	0,5	0,8	22,3
Total.	91	—	206	49	64	178	4.529	0,3	—	0,7	0,1	0,2	0,6	15,6

Nombre de décès causés par quelques maladies transmissibles en 1934.

1 ^{er}	1	—	1	1	—	—	56	0,2	—	0,2	0,2	—	—	13,2
2 ^e	—	—	—	2	1	3	71	—	—	—	0,4	0,2	0,6	16,0
3 ^e	2	—	2	2	3	6	120	0,2	—	0,2	0,2	0,4	0,8	16,9
4 ^e	4	—	6	—	4	2	188	0,4	—	0,7	—	0,4	0,2	22,6
5 ^e	3	—	5	1	2	7	190	0,2	—	0,4	—	0,1	0,5	16,1
6 ^e	1	—	1	—	—	4	108	—	—	—	—	—	0,3	10,7
7 ^e	5	—	4	2	—	3	97	0,4	—	0,3	0,1	—	0,2	9,0
8 ^e	6	—	2	—	1	1	37	0,7	—	0,2	—	0,1	0,1	4,3
9 ^e	1	—	—	—	3	2	90	—	—	—	—	0,2	0,1	8,7
10 ^e	3	—	6	1	5	5	185	0,2	—	0,4	—	0,3	0,3	14,1
11 ^e	6	—	12	1	3	17	348	0,2	—	0,5	—	0,1	0,7	15,8
12 ^e	10	—	10	4	5	11	212	0,6	—	0,6	0,2	0,3	0,6	13,4
13 ^e	1	—	15	2	4	16	302	—	—	0,9	0,1	0,2	0,9	18,3
14 ^e	5	—	19	4	14	15	376	0,2	—	1,0	0,2	0,7	0,8	21,1
15 ^e	4	—	18	5	6	17	392	0,1	—	0,7	0,2	0,2	0,7	16,4
16 ^e	2	—	2	2	—	1	109	0,3	—	0,1	0,1	—	—	6,1
17 ^e	7	—	6	3	8	3	230	—	—	0,2	0,1	0,3	0,1	10,4
18 ^e	9	—	10	5	14	17	482	0,3	—	0,3	0,1	0,4	0,5	16,6
19 ^e	4	—	27	4	15	18	306	0,2	—	1,6	0,2	0,9	1,0	18,4
20 ^e	7	—	27	2	8	9	411	0,3	—	1,3	0,1	0,4	0,4	21,0
Total.	81	—	173	41	96	157	4.310	0,2	—	0,5	0,1	0,3	0,5	14,9

Tableaux extraits du *Bulletin décadaire de statistique municipale*, Paris (1^{er} au 10 janvier 1934 et 1935).

3. DÉCÈS PAR GROUPES D'ÂGES ET LEUR RAPPORT A LA POPULATION (1931).

(Annuaire statistique de la Ville de Paris, 1933, page 98.)

Âges	Population ¹			Décès			Pour 1.000 individus combien de décès		
	Masc.	Fém.	Total	Masc.	Fém.	Total	Masc.	Fém.	Total
Ans									
0 à 1	17.778	17.048	34.826	2.209	1.162	3.371	124,3	68,2	96,8
1 à 4	56.577	55.088	111.665	714	538	1.252	12,6	9,7	11,2
5 à 9	75.361	75.655	151.016	245	187	432	3,2	2,4	2,8
10 à 14	55.606	56.984	112.590	122	126	248	2,1	2,2	2,2
15 à 19	88.728	98.280	187.008	311	357	668	3,5	3,6	3,5
20 à 24	131.581	147.931	279.512	575	649	1.224	4,3	4,3	4,3
25 à 29	153.440	160.972	314.412	756	683	1.439	4,9	4,2	4,6
30 à 34	143.259	157.516	300.775	976	721	1.697	6,8	4,5	5,6
35 à 39	112.740	146.933	259.673	960	746	1.706	8,5	5,08	6,5
40 à 44	107.817	137.319	245.136	1.171	931	2.102	10,8	6,8	8,5
45 à 49	95.612	120.329	215.941	1.411	1.048	2.459	14,8	8,7	11,4
50 à 54	83.515	101.415	184.930	1.754	1.124	2.878	21,0	11,09	15,5
55 à 59	65.921	80.997	146.918	1.913	1.261	3.174	29,02	15,6	21,6
60 à 64	43.668	63.759	109.427	1.824	1.454	3.278	39,9	22,8	29,9
65 à 69	30.856	48.913	79.769	1.767	1.749	3.516	57,3	35,8	44,1
70 à 74	18.433	34.619	53.052	1.520	1.925	3.445	82,5	55,6	64,9
75 à 79	8.837	19.197	28.034	1.104	1.816	2.920	124,9	94,6	104,2
80 et plus ..	4.778	13.358	18.136	950	2.438	3.388	198,8	182,6	186,9
Inconnu ...	25.758	32.442	58.200	—	—	—	—	—	—
Ensemble ..	1.322.265	1.568.755	2.891.020	20.282	18.915	39.197	15,3	12,06	13,5

¹ Population de « droit » recensée en 1931.

ANNEXE 15.

MORTALITÉ TUBERCULEUSE ET CANCÉREUSE.

CANCER, TUBERCULOSE PULMONAIRE, 1926.

Arrondissements et quartiers	Nombre d'habitants	Totaux des décès	Proportion annuelle moyenne des décès tuberculeux et cancéreux pour 1.000 habitants	
			Tuberculeux	Cancéreux
1. St-Germain-l'Auxer..	5.034	5	1,49	13,91
2. Les Halles	24.090	56	2,39	14,94
3. Palais-Royal	8.254	14	1,45	14,54
4. Place Vendôme	8.425	11	1,36	8,90
<i>I^{er} Arrondissement</i>	<i>46.803</i>	<i>86</i>	<i>1,93</i>	<i>13,65</i>
5. Gaillon	3.939	7	1,14	7,62
6. Vivienne	7.105	9	1,41	3,52
7. Mail	12.062	17	1,45	14,09
8. Bonne-Nouvelle	24.711	67	2,37	9,11
<i>II^e Arrondissement</i>	<i>47.817</i>	<i>100</i>	<i>1,89</i>	<i>9,41</i>
9. Arts et Métiers	20.452	46	2,03	14,18
10. Enfants-Rouges	17.864	34	1,85	9,80
11. Archives	18.462	25	1,35	11,64
12. Sainte-Avoie	17.611	42	2,98	11,07
<i>III^e Arrondissement</i>	<i>74.389</i>	<i>147</i>	<i>2,04</i>	<i>11,76</i>
13. Saint-Merri	20.192	134	6,59	15,85
14. Saint-Gervais	36.677	122	3,46	9,11
15. Arsenal	17.937	31	1,62	14,22
16. Notre-Dame	11.080	37	2,98	12,18
<i>IV^e Arrondissement</i>	<i>85.866</i>	<i>324</i>	<i>3,75</i>	<i>12,17</i>
17. Saint-Victor	27.365	65	2,25	10,59
18. Jardin des Plantes ..	29.548	67	2,39	9,81
19. Val-de-Grâce	34.469	70	1,94	10,44
20. Sorbonne	25.500	73	3,02	7,45
<i>V^e Arrondissement</i>	<i>116.882</i>	<i>275</i>	<i>2,36</i>	<i>9,67</i>
21. Monnaie	18.131	42	2,48	11,86
22. Odéon	20.680	39	1,67	10,64
23. Notre-D ^{me} des-Ch ^{ps} ..	43.042	61	1,43	11,50
24. St-Germain-des-Prés.	15.104	25	1,69	8,94
<i>VI^e Arrondissement</i>	<i>96.957</i>	<i>167</i>	<i>1,72</i>	<i>10,98</i>
25. St-Thomas-d'Aquin .	25.750	26	0,93	8,93
26. Invalides	14.333	9	0,84	9,07
27. École Militaire	18.947	28	1,48	11,08
28. Gros-Caillou	45.104	58	1,42	8,76
<i>VII^e Arrondissement</i>	<i>104.134</i>	<i>121</i>	<i>1,23</i>	<i>9,27</i>

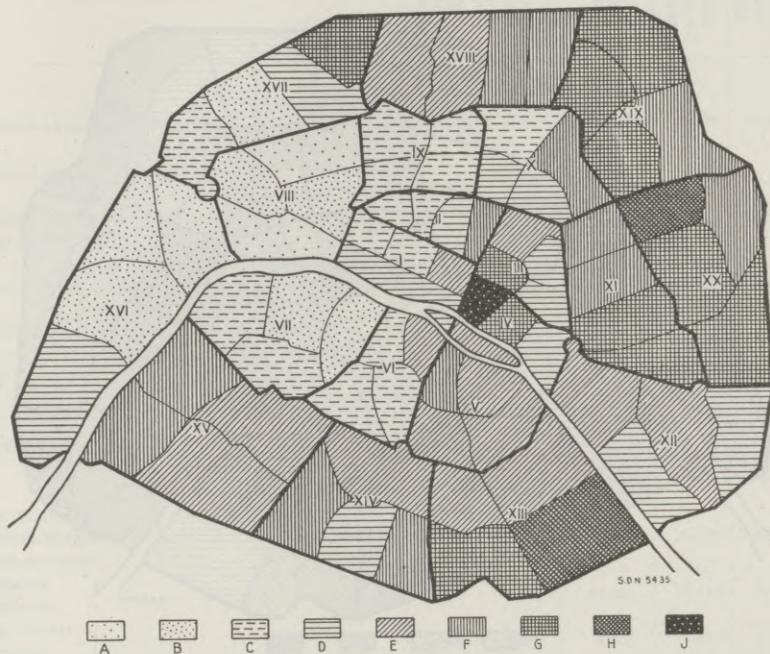
Arrondissements et quartiers	Nombre d'habitants	Totaux des décès	Proportion annuelle moyenne des décès tuberculeux et cancéreux pour 1.000 habitants	
			Tuberculeux	Cancéreux
29. Champs-Élysées	14.172	8	0,56	8,47
30. Faubourg du Roule . .	22.875	17	0,81	8,09
31. Madeleine	18.323	18	1,06	12,01
32. Europe	35.401	21	0,64	10,73
<i>VIII^e Arrondissement . .</i>	<i>90.771</i>	<i>64</i>	<i>0,75</i>	<i>9,97</i>
33. Saint-Georges	36.911	40	1,18	14,49
34. Chaussée-d'Antin . . .	12.619	18	1,74	10,70
35. Faub ^s Montmartre . .	18.585	26	1,45	9,95
36. Rochechouart	38.657	58	1,57	11,38
<i>IX^e Arrondissement . . .</i>	<i>106.772</i>	<i>142</i>	<i>1,43</i>	<i>12,13</i>
37. St-Vincent-de-Paul . .	35.741	50	1,37	14,83
38. Porte Saint-Denis . .	23.665	52	2,01	9,09
39. Porte Saint-Martin . .	38.112	70	1,92	14,30
40. Hôpital Saint-Louis . .	39.165	96	2,71	13,79
<i>X^e Arrondissement</i>	<i>136.683</i>	<i>268</i>	<i>2,02</i>	<i>13,39</i>
41. Folie-Méricourt	53.169	140	2,62	16,46
42. Saint-Ambroise	46.468	115	2,46	15,60
43. Roquette	72.704	224	3,16	13,69
44. Sainte-Marguerite . .	50.102	152	2,99	10,68
<i>XI^e Arrondissement</i>	<i>222.443</i>	<i>631</i>	<i>2,85</i>	<i>14,07</i>
45. Bel-Air	23.267	31	1,74	10,96
46. Picpus	67.458	140	2,16	9,86
47. Bercy	10.675	20	1,87	11,90
48. Quinze-Vingts	49.135	133	2,53	11,09
<i>XII^e Arrondissement . . .</i>	<i>150.535</i>	<i>324</i>	<i>2,20</i>	<i>10,56</i>
49. Salpêtrière	24.847	51	2,39	16,30
50. Gare	50.040	188	3,51	11,89
51. Maison-Blanche	57.314	173	3,26	11,78
52. Croulebarbe	19.530	46	2,15	11,53
<i>XIII^e Arrondissement . .</i>	<i>151.731</i>	<i>458</i>	<i>3,06</i>	<i>12,85</i>
53. Montparnasse	29.055	66	2,12	9,81
54. Santé	16.054	53	3,21	14,02
55. Petit-Montrouge	42.440	72	1,91	12,61
56. Plaisance	79.824	253	2,77	12,21
<i>XIV^e Arrondissement . . .</i>	<i>167.373</i>	<i>444</i>	<i>2,48</i>	<i>12,07</i>
57. Saint-Lambert	73.337	148	2,11	13,91
58. Necker	60.833	136	2,19	9,62
59. Grenelle	56.520	141	2,73	12,20
60. Javel	39.139	117	2,77	12,01
<i>XV^e Arrondissement</i>	<i>229.829</i>	<i>542</i>	<i>2,40</i>	<i>12,03</i>
61. Auteuil	47.026	74	1,56	11,91
62. Muette	47.811	33	0,81	10,04
63. Porte Dauphine	32.428	22	0,62	8,02
64. Chaillot	36.571	23	0,63	8,20
<i>XVI^e Arrondissement . . .</i>	<i>163.836</i>	<i>152</i>	<i>0,95</i>	<i>9,77</i>

Arrondissements et quartiers	Nombre d'habitants	Totaux des décès	Proportion annuelle moyenne des décès tuberculeux et cancéreux pour 1.000 habitants	
			Tuberculeux	Cancéreux
65. Ternes	49.839	68	1,14	11,24
66. Plaine-Monceau	45.335	24	0,71	10,48
67. Batignolles	59.736	119	1,79	13,73
68. Épinettes	62.849	195	2,96	13,37
<i>XVII^e Arrondissement ..</i>	<i>217.759</i>	<i>406</i>	<i>1,75</i>	<i>12,38</i>
69. Grandes-Carières ..	92.101	209	2,20	10,86
70. Clignancourt	115.254	253	2,37	12,23
71. Goutte-d'Or	46.555	120	2,67	9,45
72. La Chapelle	23.953	68	2,65	7,93
<i>XVIII^e Arrondissement .</i>	<i>277.873</i>	<i>650</i>	<i>2,39</i>	<i>10,09</i>
73. La Villette	54.110	154	3,27	9,89
74. Pont-de-Flandre ...	16.643	48	2,91	12,02
75. Amérique	39.620	108	2,50	11,74
76. Combat	47.442	172	3,22	12,65
<i>XIX^e Arrondissement ...</i>	<i>157.815</i>	<i>482</i>	<i>3,03</i>	<i>11,41</i>
77. Belleville	56.761	192	3,60	14,01
78. Saint-Fargeau	21.311	40	2,28	12,90
79. Père-Lachaise	59.844	191	3,18	11,53
80. Charonne	47.002	125	2,98	10,74
<i>XX^e Arrondissement</i>	<i>184.918</i>	<i>548</i>	<i>3,16</i>	<i>12,25</i>
Totaux	2.830.206	6.331	2,254	11,67

ANNEXE 15 bis.

MORTALITÉ CAUSÉE PAR LA TUBERCULOSE PULMONAIRE
pendant la période 1923 à 1926 inclus.

RAPPORT DE LA PROPORTION MOYENNE ANNUELLE DES DÉCÈS ATTEIGNANT
LA POPULATION MUNICIPALE DE CHAQUE QUARTIER A LA PROPORTION
MOYENNE ANNUELLE DES DÉCÈS ATTEIGNANT L'ENSEMBLE DE LA POPULATION
MUNICIPALE DE PARIS (2,2705 PAR 1.000 HABITANTS).



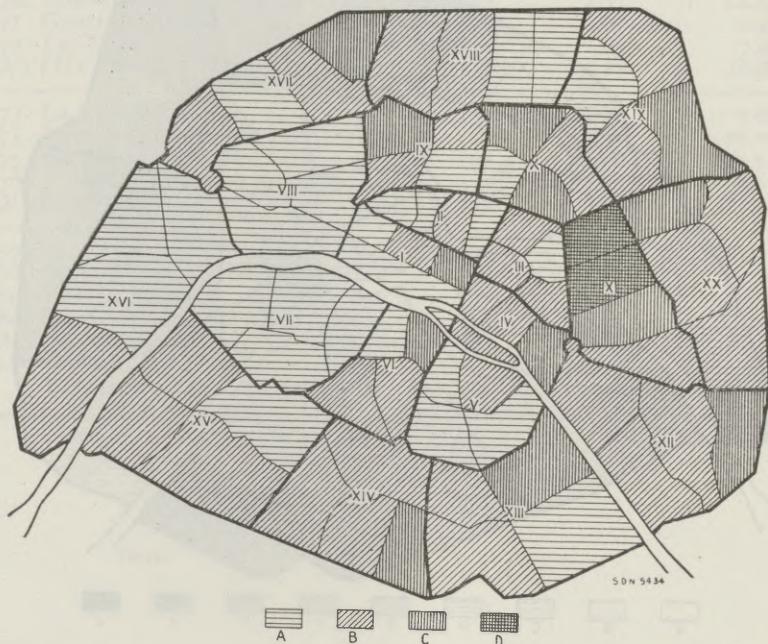
A. Inférieure aux trois dixièmes de la moyenne, soit :	0,68115 par 1.000 habitants
B. Au moins égale aux trois dixièmes de la moyenne, soit :	0,68115 " "
mais inférieure à la moitié de la moyenne, soit :	1,13525 " "
C. Au moins égale à la moitié de la moyenne, soit :	1,13525 " "
mais inférieure aux sept dixièmes de la moyenne, soit :	1,58935 " "
D. Au moins égale aux sept dixièmes de la moyenne, soit :	1,58935 " "
mais inférieure aux neuf dixièmes de la moyenne, soit :	2,04345 " "
E. Au moins égale aux neuf dixièmes de la moyenne, soit :	2,04345 " "
mais au plus égale aux onze dixièmes de la moyenne, soit :	2,49755 " "
F. Supérieure aux onze dixièmes de la moyenne, soit :	2,49755 " "
mais au plus égale aux treize dixièmes de la moyenne, soit :	2,95165 " "
G. Supérieure aux treize dixièmes de la moyenne, soit :	2,95165 " "
mais au plus égale aux quinze dixièmes de la moyenne, soit :	3,40575 " "
H. Supérieure aux quinze dixièmes de la moyenne, soit :	3,40575 " "
mais au plus égale au double de la moyenne, soit :	4,5410 " "
J. Supérieure au double de la moyenne, soit :	4,5410 " "

Document reproduit avec l'autorisation du Service technique du casier sanitaire de la Ville de Paris.

ANNEXE 15 ter.

MORTALITÉ CAUSÉE PAR LE CANCER
pendant la période 1923 à 1926 inclus.

RAPPORT DE LA PROPORTION ANNUELLE MOYENNE DES DÉCÈS ATTEIGNANT
LA POPULATION MUNICIPALE DE CHAQUE QUARTIER A LA PROPORTION
ANNUELLE MOYENNE DES DÉCÈS ATTEIGNANT L'ENSEMBLE DE LA POPULATION
MUNICIPALE DE PARIS (11,67 PAR 10.000 HABITANTS).



A. Au moins égale aux sept dixièmes de la moyenne, soit :	8,169	par 10.000 habitants
mais inférieure aux neuf dixièmes de la moyenne, soit :	10,503	» »
B. Au moins égale au neuf dixièmes de la moyenne, soit :	10,503	» »
mais au plus égale aux onze dixièmes de la moyenne, soit :	12,837	» »
C. Supérieure aux onze dixièmes de la moyenne, soit :	12,837	» »
mais au plus égale aux treize dixièmes de la moyenne, soit :	15,171	» »
D. Supérieure aux treize dixièmes de la moyenne, soit :	15,171	» »
mais au plus égale aux quinze dixièmes de la moyenne, soit :	17,505	» »

Document reproduit avec l'autorisation du Service technique du casier sanitaire de la Ville de Paris.

ANNEXE 16.

ILOTS TUBERCULEUX.

MORTALITÉ PAR TUBERCULOSE PULMONAIRE.

QUARTIERS	Période 1932-1934		Période 1894-1934			
	Nombre de décès par tuberculose pulmonaire	Proportion annuelle moyenne pour 1.000 habitants	Population moyenne	Nombre de décès par tuberculose pulmonaire	Proportion annuelle moyenne pour 1.000 habitants	
Sainte-Avoie ... } Parties non expropriées	Non compris 1 immeuble ajouté en 1934.	(106)	4,03	(8.954)	2,366	(6,44)
Saint-Merri ... } Compris cet immeuble.		106	3,96	9.108	2,380	6,37
Jardin des Plantes } Val-de-Grâce }		53	4,49	3.697	1,236	8,15
Saint-Victor	Non compris les immeubles ajoutés fin 1934.	(93)	(4,10)	(7.624)	(2.217)	(7,09)
Sorbonne	Compris lesdits immeubles.	100	3,86	8.699	2,422	6,79
La Gare		90	3,71	8.036	2,243	6,81
Les Épinettes .. } Parties non expropriées	Non compris les immeubles ajoutés fin 1934.	(47)	(3,50)	(4.590)	(1.271)	(6,75)
		Compris lesdits immeubles	51	3,35	5.257	1,389
La Roquette } Sainte-Marguerite }		149	2,10	22.665	5,116	5,51
Quinze-Vingts } Combat }		199	2,82	24.345	6,015	6,03
Belleville } La Villette }		49	3,37	4.856	1,172	5,89
Combat } Clignancourt (parties non expropriées)		16	3,42	1.610	280	4,24
Hôpital Saint-Louis } Folie-Méricourt }		138	2,62	18.997	4.550	5,84
Père-Lachaise		127	2,89	15.276	3.641	5,81
La Roquette } Sainte-Marguerite }		61	2,18	9.532	2.072	5,30
Maison-Blanche		24	2,54	3.248	709	5,32
La Villette } Combat }		92	3,06	10.788	2.508	5,67
Picpus		35	2,63	4.499	879	4,77
Saint Gervais	Non compris les immeubles ajoutés à la fin de 1934.	(57)	(2,58)	(7.865)	(1.610)	(4,99)
	Compris lesdits immeubles.	60	2,53	8.406	1.694	4,92
Plaisance		130	2,40	18.597	3.555	4,66
TOTAUX (Ilots dans leur consistance au 31 décembre 1934, compte tenu des démolitions effectuées depuis le 1 ^{er} janvier 1919 et des adjonctions faites en 1934) (totaux des nombres qui ne sont pas eue(r) parenthèses)		1.480	2,85	177.616	41.861	5,75

Moyenne générale de la mortalité par tuberculose pulmonaire à Paris.

	Pour 1.000 habitants		Pour 1.000 habitants
De 1894 à 1918	3,62	En 1933	1,56
De 1919 à 1931	2,22	En 1934	1,49
En 1932	1,70	De 1932 à 1934	1,58
		De 1894 à 1934	3,03

ANNEXE 17.

DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES SUR LA POPULATION DES CITÉS-JARDINS DE L'OFFICE DÉPARTEMENTAL DE LA SEINE.

(Extrait d'une note relative aux résultats de la gestion de l'Office public d'habitations à bon marché du Département de la Seine (page 107).)

COMPARAISON DE DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES RELATIVES A LA POPULATION DES CITÉS-JARDINS DE L'OFFICE DÉPARTEMENTAL DE LA SEINE, A LA POPULATION DE PARIS ET A LA POPULATION DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE (année 1933).

Désignations	Office public d'habitations du département de la Seine	Ville de Paris	Département de la Seine
Chiffre de la population	32.028	2.891.020	2.042.835
Chiffre des naissances	395	36.463	32.937
Nombre de décès	201	37.330	30.731
Nombre de décès de 0 à 1 an	20	2.914	2.326
Nombre de décès par tuberculose	58	5.365	4.743
Pourcentage de naissances par rapport à la population	1,23	1,26	1,61
Pourcentage de décès par rapport à la population	0,62	1,20	1,50
Pourcentage de décès de 0 à 1 an par rapport à la population	0,062	0,100	0,113
Pourcentage de décès de 0 à 1 an par rapport aux naissances	5,06	7,99	7,06
Pourcentage des décès par tuberculose.	28,85	14,37	15,43

ANNEXE 18.

EXTRAIT DU PROGRAMME : L'UTILISATION DU SOL ET LES RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION DE LA RÉGION PARISIENNE.

Projet de Règlement.

I. — RÉPARTITION DES COMMUNES.

Article 15.

Les communes faisant partie de la région parisienne sont divisées, au point de vue de l'utilisation du sol et des règlements de construction, en quatre classes conformément au tableau ci-annexé.

II. — DISPOSITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DU SOL.

Article 16.

Dans les communes de la classe A, le projet communal d'aménagement déterminera une zone d'habitations collectives et, s'il y a lieu, une zone d'habitations individuelles. Il pourra également instituer, s'il y a lieu, une zone industrielle.

Dans les communes de la classe A, où la localisation des industries serait impossible, il pourra être créé une « zone mixte » comportant à la fois des habitations et des établissements industriels.

Article 17.

Pour les communes des classes B et C, indépendamment des zones prévues au paragraphe premier de l'article précédent, il pourra être créé une zone « non affectée ».

Article 18.

Il n'y a pas lieu de prévoir de zone industrielle pour les communes de la classe D. La zone d'habitation sera l'agglomération elle-même. Le surplus du territoire dans ces communes constitue une zone « non affectée ».

Article 19.

Pour la délimitation de ces différentes zones, le projet communal d'aménagement doit tenir compte de la densité de population actuelle, de l'accroissement probable de cette densité dans une période de cinquante ans, du programme que la commune est en mesure d'exécuter au point de vue de l'amélioration de son réseau de voirie, du développement de ses écoles, cimetières, édifices et jardins publics, de la distribution d'eau potable, de l'évacuation des eaux usées, de l'éclairage, du nettoyage de la voie publique et autres services généraux.

Article 20.

Dans les communes des classes A, B, C, les lotissements ne pourront être autorisés, dans les conditions prévues par les lois des 14 mars 1919, 19 juillet

1924 et 14 mai 1932 que dans les limites des zones d'habitation et une fois que celles-ci auront été déterminées par le projet communal d'aménagement.

Dans les communes de la classe D, même à défaut de projet communal d'aménagement, les lotissements ne pourront être autorisés qu'à l'intérieur de l'agglomération.

A titre exceptionnel, après avis du Comité supérieur d'aménagement et d'organisation de la région parisienne, les lotissements pourront être autorisés dans les zones « non affectées », à condition qu'il n'en résulte aucune charge pour la collectivité et que les intérêts de l'hygiène et de l'esthétique soient sauvegardés.

Article 21.

Dans les zones d'habitation, l'autorisation ne pourra être accordée qu'aux lotissements qui correspondront à un développement continu de l'agglomération, de ses services généraux, de son réseau d'égouts, de ses canalisations d'eau et d'éclairage.

Article 22.

A l'intérieur des zones d'habitation, dans les communes des classes A, B et C ou à l'intérieur des agglomérations dans les communes de la classe D, le permis de bâtir ne sera accordé que pour des constructions à édifier sur des terrains riverains d'une voie publique ou privée aménagée.

Article 23.

Dans les zones « non affectées », le permis de bâtir ne sera accordé que pour des bâtiments servant à l'exploitation agricole, même destinés à l'habitation.

Toutefois, il sera dérogé à cette prescription pour les lotissements spécialement autorisés par application du paragraphe 2 de l'article 20 ci-dessus.

En dehors de ces lotissements, l'aménagement des propriétés d'agrément ou d'habitations pourra être autorisé dans les zones « non affectées », à condition que ces propriétés mesurent une superficie d'au moins 5.000 mètres carrés et que leur surface bâtie ne représente pas plus du vingtième de leur superficie totale.

Article 24.

La construction d'habitations sera interdite dans les zones industrielles, exception faite pour les locaux nécessaires à la surveillance des usines.

III. — DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION.

Article 25.

Les dispositions relatives à l'édification des constructions seront déterminées soit par les projets d'aménagement, soit par les règlements de voirie et sanitaires, et devront être conformes aux règles suivantes, sauf dérogations spéciales accordées, sur demande du maire, par le ministre de l'Intérieur, après avis du Comité supérieur de l'aménagement et d'organisation de la région parisienne.

Dans les communes où, deux ans après la promulgation de la loi déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la région parisienne, des dispositions relatives à l'édification des constructions n'auront pas été édictées, conformément à l'alinéa précédent, les règles inscrites dans les articles 26 à 41 ci-après seront applicables de plein droit.

Article 26.

La densité des constructions sera limitée dans les zones d'habitations collectives et les zones industrielles par les vues directes à réserver au-devant des pièces habitables, telles que ces vues directes seront déterminées par l'article 37 ci-dessous.

Il ne pourra être construit plus de 50 % de la surface totale d'une propriété dans les zones d'habitations individuelles des classes A et B et plus de 30 % dans les zones d'habitations individuelles de la classe C et dans les zones d'habitations de la classe D.

Ces proportions de surface bâtie pourront se calculer sur l'ensemble de plusieurs immeubles contigus, après entente entre leurs propriétaires, pourvu que les intéressés aient pris envers le maire de la commune l'engagement de respecter et de faire respecter par leurs ayants droit l'accord intervenu.

Article 27.

Dans les zones d'habitations individuelles et dans les zones non affectées, les maisons seront construites en arrière de l'alignement, à une distance qui en pourra être inférieure :

A 2 mètres dans les communes des classes A, B et C ;

A 3 mètres dans les communes de la classe D,

sans préjudice des reculs plus considérables qui sont spécialement déterminés par le plan compris dans le projet régional.

Article 28.

La hauteur des constructions sera limitée : 1^o par deux gabarits ; l'un appliqué du côté de la voie et dit « gabarit de rue », l'autre, appliqué du côté de la ligne séparative de la propriété et dit « gabarit de mitoyenneté » ; 2^o par le plan horizontal défini à l'article 32.

Article 29.

Chacun de ces gabarits, tracé dans un plan vertical normal à l'alignement ou à la ligne séparative, sera formé d'une ligne verticale continuée par une ligne inclinée à 45^o vers l'intérieur de la propriété.

Article 30.

La ligne verticale du gabarit de rue sera égale :

Dans les communes de la classe A, en ce qui concerne les zones d'habitations collectives, les zones industrielles et les zones mixtes, à la largeur de la voie, augmentée d'un quart ;

Dans les communes de la classe A, en ce qui concerne les zones d'habitations individuelles, à la largeur de la voie ;

Dans les communes des classes B, C et D, à la largeur de la voie.

Article 31.

La hauteur de la ligne verticale du gabarit de rue ne pourra dépasser le maximum :

De 20 mètres dans les communes de la classe A, en ce qui concerne les zones d'habitations collectives, les zones industrielles et les zones mixtes ;

De 12 mètres dans les communes de la classe A, en ce qui concerne les zones d'habitations individuelles ;

De 18 mètres dans les communes de la classe B, en ce qui concerne les zones d'habitations collectives et les zones industrielles ;

De 12 mètres dans les communes de la classe B, en ce qui concerne les zones d'habitations individuelles et les zones non affectées ;

De 14 mètres dans les communes de la classe C, en ce qui concerne les zones d'habitations collectives et les zones industrielles ;

De 12 mètres dans les communes de la classe C, en ce qui concerne les zones d'habitations individuelles et les zones non affectées ;

De 12 mètres dans les communes de la classe D.

Article 32.

Les constructions ne pourront dépasser un plan horizontal tracé à une hauteur qui, sous réserve des maximums fixés à l'article 33, sera égale :

A la largeur de la voie, augmentée de moitié, dans les communes de la classe A, en ce qui concerne les zones d'habitations collectives les zones industrielles et les zones mixtes ;

A la largeur de la voie, augmentée d'un quart, partout ailleurs.

Cette hauteur sera mesurée à partir du niveau de la rue au point milieu de la façade.

Article 33.

La hauteur du plan horizontal prévu à l'article 32 ne pourra, en aucun cas, dépasser le maximum :

De 27 mètres pour les communes de la classe A, en ce qui concerne les zones d'habitations collectives, les zones industrielles et les zones mixtes ;

De 18 mètres pour les communes de la classe A, en ce qui concerne les zones d'habitations individuelles ;

De 24 mètres pour les communes de la classe B, en ce qui concerne les zones d'habitations collectives et les zones industrielles ;

De 15 mètres pour les communes de la classe B, en ce qui concerne les zones d'habitations individuelles et les zones non affectées ;

De 17 mètres pour les communes de la classe C, en ce qui concerne les zones d'habitations collectives et les zones individuelles ;

De 15 mètres pour les communes de la classe C, en ce qui concerne les zones d'habitations individuelles et les zones non affectées ;
De 15 mètres pour les communes de la classe D.

Article 34.

Dans chaque propriété, la ligne verticale du gabarit de mitoyenneté aura son pied sur la ligne séparative et sa hauteur sera égale à celle de la ligne verticale du gabarit de rue, en ce qui concerne les zones d'habitations collectives, les zones industrielles ou mixtes des classes A, B et C et la zone d'habitations de la classe D.

Toutefois, les propriétaires des deux immeubles limitrophes peuvent s'entendre pour faire monter leurs constructions bordant la ligne séparative jusqu'au plan horizontal défini à l'article 32. Ils devront, dans ce cas, prendre envers le maire de la commune l'engagement de respecter ou de faire respecter par leurs ayants droit l'accord intervenu.

Article 35.

Dans les zones d'habitations individuelles, la ligne verticale du gabarit de mitoyenneté aura son pied à 2 m. 50 en arrière de la ligne séparative et sa hauteur sera de 5 mètres.

Cependant, pour les lots dont la façade est inférieure à 10 mètres, cette ligne verticale aura son pied sur la ligne mitoyenne et sa hauteur sera également de 5 mètres, mais, dans ce cas, le plan horizontal prévu à l'article 32 ne pourra pas être tracé à plus de 8 mètres au-dessus du niveau de la rue.

Cette dérogation ne sera pas admise dans les lotissements qui seront approuvés postérieurement au projet d'aménagement de la région parisienne.

Si, antérieurement à la mise en vigueur des présentes dispositions, une construction a été édifiée jusqu'à la ligne séparative, le propriétaire du terrain contigu aura le droit de construire jusqu'à cette ligne séparative et le recul prévu au paragraphe premier ne lui sera pas imposé sur cette partie de la ligne séparative.

Article 36.

En aucun cas, le nombre d'étages droits ou lambrissés au-dessus du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur :

A 7 dans les zones d'habitations collectives, dans les zones industrielles et dans les zones mixtes de la classe A ;

A 6 dans les zones d'habitations collectives et dans les zones industrielles de la classe B ;

A 4 dans les zones d'habitations collectives et dans les zones industrielles de la classe C ;

A 3 dans toutes les zones d'habitations individuelles ainsi que dans les zones d'habitations de la classe D.

Article 37.

Cours intérieures. — La vue directe de toute baie éclairant, sur une cour intérieure, une pièce habitable, cuisine y compris, sur une largeur de 2 mètres

de chaque côté de l'axe vertical de la baie, doit être au minimum de 4 mètres et au moins égale à la hauteur de la face verticale du bâtiment opposé, cette hauteur étant comptée du sol de l'étage où la pièce est située.

Devant un mur mitoyen, la vue directe sera au moins égale à la hauteur maximum fixée à l'article 34 pour ce mur, qu'il soit construit ou non.

Pour les façades sur cour, les hauteurs verticales maximums sont les mêmes que celles imposées par l'article 31 pour les façades sur rue de la même propriété.

Toutefois, dans les zones d'habitations collectives des classes A et B, et pour les bâtiments ayant également une façade sur rue, les vues directes sur cour comptées comme ci-dessus pourront être limitées en longueur aux deux tiers de la face verticale du bâtiment opposé ou aux deux tiers de la hauteur maximum du mur mitoyen opposé.

Aucune saillie autre que celle des corniches, bandeaux et appuis de balcon ne sont tolérées sur ces façades sur cour.

Article 38.

Le maire pourra, pour des besoins d'art, de science ou d'industrie, autoriser la construction de bâtiments publics ou privés dépassant l'horizontale des gabarits ci-dessus fixés.

Les autorisations de ce genre seront soumises à l'approbation du ministre de l'Intérieur, donnée après avis du Comité supérieur de l'aménagement de la région parisienne, et subordonnées à des conditions de nature à sauvegarder l'aspect des environs.

Article 39.

Aucune publicité commerciale ne sera faite sous forme de panneaux de publicité, dans les zones d'habitations individuelles. Est toutefois autorisée l'apposition d'enseignes indiquant la profession ou le commerce des occupants des immeubles.

Article 40.

Dans les zones d'habitations collectives, et sans préjudice des dispositions spéciales pour la sauvegarde des sites et la protection des abords des monuments classés, il sera interdit de placer des panneaux de publicité ou des affiches sur les combles des constructions.

Article 41.

Les affiches et panneaux de publicité devront être entretenus en parfait état de propreté.

ANNEXE 19.

Statistiques fournies par la Préfecture de la Seine.

NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS PAR INTERVENTION PUBLIQUE A PARIS ET DANS LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE.

I. NOMBRE DES LOGEMENTS CONSTRUITS AU 1^{er} JANVIER 1935
PAR INTERVENTION PUBLIQUE DANS LA VILLE DE PARIS.

Désignation des programmes	Nombre de logements compris dans les			
	Immeubles construits	Immeubles en cours de construction	Projets dotés, mais non encore commencés	Totaux

I. HABITATIONS A BON MARCHÉ DU TYPE COURANT.

<i>Programmes antérieurs à la loi Loucheur.</i>				
Ville de Paris	7.351	—	—	7.351
Office municipal	4.520	—	—	4.520
Total	11.871	—	—	11.871
<i>Programme d'application de la loi Loucheur.</i>				
Ville de Paris	640	38	—	678
Office municipal	6.375	702	301	7.378
Total	7.015	740	301	8.056
Total en ce qui concerne les habitations à bon marché du type courant	18.886	740	301	19.227

II. HABITATIONS A BON MARCHÉ DU TYPE AMÉLIORÉ.

<i>Programme d'application de la loi Loucheur.</i>				
Office municipal	2.390	656	165	3.211
Total général des habitations à bon marché des deux types	21.276	1.396	466	23.138

2. NOMBRE DES LOGEMENTS CONSTRUITS AU 1^{er} JANVIER 1935
PAR INTERVENTION PUBLIQUE DANS LA VILLE DE PARIS.

Désignation des programmes	Nombre d'appartements, logements, ateliers et chambres isolées, compris dans les									
	Immeubles construits		Immeubles en cours de construction		Projets dotés mais non encore commencés		Projets en instance pour l'octroi des concours financiers de l'État		Totaux	
	Appartements Logements Ateliers	Chambres isolées	Appartements Logements Ateliers	Chambres isolées	Appartements Logements Ateliers	Chambres isolées	Appartements Logements Ateliers	Chambres isolées	Appartements Logements Ateliers	Chambres isolées
<i>Programme antérieur à la loi Loucheur.</i>										
Ville de Paris par l'intermédiaire de la Régie immobilière de la Ville de Paris	1.157	668	—	—	—	—	—	—	1.157	668
<i>Programme d'application de la loi Loucheur.</i>										
<i> Ville de Paris.</i>										
Construction directe	4.848	1.965	—	—	—	—	—	—	4.848	1.965
Construction par l'intermédiaire de la Régie immobilière de la Ville de Paris	2.134	588	—	—	—	—	—	—	2.134	588
<i>Office public de la Ville de Paris..</i>	2.801	497	—	—	260	46	—	—	3.061	543
Ensemble	9.783	3.050	—	—	260	46	—	—	10.043	3.096
Total pour les immeubles à loyers moyens	10.940	3.718	—	—	260	46	—	—	11.200	3.764

III. IMMEUBLES A LOYERS MOYENS.

3. NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS AU 1^{er} JANVIER 1935
PAR LA VILLE DE PARIS
EN APPLICATION DU PROGRAMME DES 20.000 LOGEMENTS.

Désignation	Nombre de logements et chambres compris dans							
	Immeubles construits		Immeubles en cours de construction		Immeubles restant à entreprendre		Totaux	
	Logements	Chambres isolées	Logements	Chambres isolées	Logements	Chambres isolées	Logements	Chambres isolées
IMMEUBLES DE 1 ^{re} CATÉGORIE. (Relogement des expropriés.)								
Construction par l'intermédiaire de la :								
Société anonyme de gestion immobilière	4.334	646	2.196	375	—	—	6.530	1.021
Compagnie parisienne de gestion ..	1.156	408	—	—	—	—	1.156	408
Société de gérance d'immeubles municipaux	154	56	1.007	326	—	—	1.161	382
Total	5.644	1.110	3.203	701	—	—	8.847	1.811
IMMEUBLES DE LA 2 ^e CATÉGORIE.								
Construction par l'intermédiaire de la :								
Société anonyme de gestion immobilière	4.742	2.324	1.502	645	—	—	6.244	2.969
Compagnie parisienne de gestion ..	608	230	776	411	—	—	1.324	641
Société de gérance d'immeubles municipaux	809	401	489	296	—	—	1.298	697
Total	6.159	2.955	2.767	1.352	—	—	8.926	4.307
IMMEUBLES DE LA CATÉGORIE 2 bis.								
Construction par l'intermédiaire de la Société de gestion immobilière	—	—	1.428	33	—	—	1.428	33
Total général	11.803	4.065	7.398	2.086	—	—	19.201	6.151

4. NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS AU 1^{er} JANVIER 1935
 PAR LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE
 ET L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A BON MARCHÉ
 DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE.

I. *Programme antérieur à la loi Loucheur.*

Habitations à bon marché :

1 ^o Département de la Seine	634
2 ^o Office public d'habitations à bon marché du Département de la Seine	3.556
Ensemble	4.190

II. *Programme d'application de la loi Loucheur.*

	Nombre de logements				Totaux
	Immeubles construits	Immeubles en cours de construction	Projets dotés mais non encore commencés	Projets en instance pour l'octroi des concours financiers	
<i>Tableau I.</i> Habitations à bon marché du type courant .	7.057	4.912	206	1.252	13.427
<i>Tableau II.</i> Habitations à bon marché du type « amélioré »	225	2.079	206	1.091	3.601
<i>Tableau III.</i> Immeubles à loyers moyens.	146	—	—	—	146
	7.428	6.991	412	2.343	17.174

5. NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS AU 1^{er} JANVIER 1935
PAR LES OFFICES PUBLICS D'HABITATIONS A BON MARCHÉ DES COMMUNES
DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE.

Programme d'application de la loi Loucheur.
(Loi du 13 juillet 1928.)

	Nombre de logements				Totaux
	Immeubles construits	Immeubles en cours de construction	Projets dotés mais non encore commencés	Projets en instance pour l'octroi des concours financiers de l'État	
<i>Tableau I.</i> Habitations à bon marché du type courant .	3 271	—	565	541	4 377
<i>Tableau II.</i> Habitations à bon marché du type « amélioré »	148	—	205	450	803
<i>Tableau III.</i> Immeubles à loyers moyens.	257	—	—	—	257
	3 676	—	770	991	5 437

ANNEXE 20.

(Document fourni par la Préfecture de la Seine.)

I. DÉPENSE TOTALE ENGAGÉE OU A ENGAGER, AU 1^{er} JANVIER 1935, POUR LA CONSTRUCTION, PAR INTERVENTION PUBLIQUE, DES LOGEMENTS A BON MARCHÉ CONSTRUITS, EN COURS DE CONSTRUCTION, DOTÉS OU EN INSTANCE POUR L'OCTROI DE CONCOURS FINANCIERS, A PARIS.

Désignation des programmes	Dépense totale engagée ou à engager	Part de la dépense couverte ou à couvrir par :					Participation annuelle de la Ville pendant quarante ans au service des emprunts à taux réduit
		Prêts à taux réduit de l'État	Subventions de l'État	Emprunts à taux normal	Dotations ou ressources propres de l'Office	Francs	
PROGRAMME ANTÉRIEUR A LA LOI LOUCHEUR.	Francs	Francs	Francs	Francs	Francs	Francs	Francs
<i>Habitations à bon marché du type normal.</i>							
Ville de Paris	330.000.000	40.000.000	50.000.000	240.000.000	—	—	—
Office public	181.000.000	107.000.000	50.000.000	—	24.000.000	—	—
<i>Totaux (programme antérieur à la loi Loucheur)</i>	511.000.000	147.000.000	100.000.000	240.000.000	24.000.000	—	—
PROGRAMME D'APPLICATION DE LA LOI LOUCHEUR.							
<i>Habitations à bon marché du type normal.</i>							
Ville de Paris	50.707.443	¹ 31.220.500	—	19.486.943	—	430.526	—
Office public	485.746.370	424.386.400	8.680.000	19.113.650	33.566.320	5.811.038	—
Ensemble	536.453.813	455.606.900	8.680.000	38.600.593	33.566.320	6.241.564	—
<i>Habitations à bon marché amélioré.</i>							
Office public	257.556.375	231.799.700	—	20.616.975	5.139.700	3.466.900	—
<i>Totaux (programme d'application de la loi Loucheur)</i>	794.010.188	687.406.600	8.680.000	59.217.568	38.706.020	9.708.464	—

¹ Déjà accordé à concurrence de 26.674.200 francs.

2. DÉPENSE TOTALE ENGAGÉE OU A ENGAGER, AU 1^{er} JANVIER 1935, POUR LA CONSTRUCTION, PAR INTERVENTION PUBLIQUE, DES LOGEMENTS A LOYERS MOYENS CONSTRUITS, EN COURS DE CONSTRUCTION, DOTÉS OU EN INSTANCE POUR L'OCTROI DE CONCOURS FINANCIERS.

Désignation des programmes	Dépense totale engagée ou à engager y compris terrains et charges intercalaires	Part de la dépense couverte ou à couvrir par :		Participation annuelle de la Ville au service des emprunts à taux normal	
		Prêts à taux réduit de l'État	Emprunts à taux normal ou apports de terrains		Francs
PROGRAMME ANTERIEUR A LA LOI LOUCHEUR.					
Construction par l'intermédiaire de la Régie immobilière de la Ville de Paris des immeubles à loyers modérés	89.500.000	—	89.500.000	—	
PROGRAMME D'APPLICATION DE LA LOI LOUCHEUR.					
<i>Ville de Paris :</i>					
Construction directe	574.590.502	1 234.618.600	339.971.902	6.452.480	
Construction par la Régie immobilière de la Ville de Paris	263.439.224	2 99.447.200	163.992.024	2.983.416	
<i>Office public :</i>	357.459.747	3 136.558.800	220.900.947	4.216.861	
<i>Totaux</i> (programme d'application de la loi Loucheur)	1.195.489.473	470.624.600	724.864.873	13.652.757	
<i>Total général :</i>	1.284.989.473	470.624.600	814.364.873	13.652.757	

¹ Déjà accordés à concurrence de 234.155.400 francs.
² Déjà accordés en totalité.

3. DÉPENSE TOTALE ENGAGÉE OU A ENGAGER, AU 1^{er} JANVIER 1935, POUR LA CONSTRUCTION EN BANLIEUE, PAR L'OFFICE DÉPARTEMENTAL PUBLIC OU LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE, DE LOGEMENTS CONSTRUITS, EN COURS DE CONSTRUCTION, DOTÉS OU EN INSTANCE POUR L'OCTROI DE CONCOURS FINANCIERS.

Désignation des programmes	Dépense totale engagée ou à engager	Part de la dépense couverte ou à couvrir par :					Participation annuelle du Département de la Seine pendant 40 ans au service des prêts à taux réduit
		Prêts à taux réduit de l'État	Subventions de l'État	Emprunts à taux normal	Dotation ou ressources propres de l'Office	Francs	
PROGRAMME ANTÉRIEUR A LA LOI LOUCHEUR.	Francs	Francs	Francs	Francs	Francs	Francs	
<i>Habitations à bon marché du type normal.</i>							
Département de la Seine	24.517.751	—	—	24.517.751	—	—	
Office public du Département . . .	155.619.869	84.269.200	38.198.783	15.298.685	17.853.201	—	
<i>Totaux (programme antérieur à la loi Loucheur)</i>	180.137.620	84.269.200	38.198.783	39.816.436	17.853.201	—	
PROGRAMME D'APPLICATION DE LA LOI LOUCHEUR.							
<i>Habitations à bon marché du type normal.</i>							
Constructions terminées	463.905.377	407.320.213	7.391.127	47.466.637	1.727.400	3.531.323	
Constructions en cours	293.544.376	252.283.587	—	41.260.789	—	741.435	
Constructions projetées	86.227.479	76.475.900	—	9.751.579	—	624.592	
<i>Totaux (Habitations à bon marché du type normal)</i>	843.677.232	736.079.600	7.391.127	98.479.005	1.727.400	4.897.260	
<i>Habitations à bon marché du type amélioré.</i>							
Constructions terminées	55.653.043	50.087.400	—	5.565.643	—	608.349	
Constructions en cours	155.119.091	139.115.600	—	16.003.491	—	1.326.993	
Constructions projetées	90.321.457	79.118.600	—	11.202.857	—	794.675	
<i>Totaux (Habitations à bon marché du type amélioré)</i>	301.093.591	268.321.600	—	32.771.991	—	2.730.017	
<i>Immeubles à loyers moyens.</i>							
Constructions terminées	24.505.365	9.801.800	—	14.703.565	—	47.215	

ANNEXE 21.

EXEMPLE DE MODES DE CONSTRUCTION ADOPTÉS POUR LES GROUPES D'HABITATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DÉPARTEMENTAL D'HABITATIONS A BON MARCHÉ.

I. NOTICE SUR LE MODE DE CONSTRUCTION ADOPTÉ POUR LE GROUPE D'HABITATIONS A BON MARCHÉ DE BOULOGNE-SUR-SEINE. (Immeubles de sept étages.)

Maçonnerie, béton armé.

Les bâtiments composant le groupe sont fondés soit sur des rigoles descendues jusqu'au bon sol (côté avenue des Moulineaux), soit sur des pieux Franki moulés dans le sol (côté quai du Point du Jour).

Les murs, dans la hauteur des caves, sont en béton de cailloux et laitier.

L'ossature est en béton armé, les planchers sont du système Brifer ; ce système consiste en éléments préparés sur le sol par le scellement de chaque fer d'armature de section appropriée dans la file de briques correspondante ; ces éléments mis en place sont recouverts d'une chape en mortier de superportland et sable de 0,03 d'épaisseur. Ils s'appuient sur les murs de façade et sur le pan central composé de poutres longitudinales reposant sur des poteaux espacés à la demande, fondés soit sur massif en gros béton, soit sur un groupe de pieux. L'épaisseur du plancher brut est seulement de 0 m. 14 pour des portées de 4 m. 30 environ.

Les murs de façade sont, en 0 m. 35 d'épaisseur, en brique apparente de Feucherolles et remplissage brique de Paris, sauf dans la hauteur du rez-de-chaussée, où sont prévus des revêtements en carreaux cassés.

Les bâtiments sont couverts en terrasse-plancher comme ci-dessus, avec étanchéité en ciment volcanique.

Les escaliers sont en béton armé.

Les gaines d'aération sont montées en brique ordinaire avec enduits en ciment intérieur, échelons scellés d'angle et trappes de visite au sous-sol et en terrasse.

Bouches de ventilation aux W.-C. et laveries.

Menuiserie et serrurerie.

Toutes les menuiseries extérieures en chêne et intérieures chêne avec panneaux contre-plaqué.

Les salles à manger éclairées par des fenêtres de 2 m. 10 de largeur.

Les cuisines et laveries sont éclairées par des châssis en fer de 1 m. × 1 m. Ces châssis sont pivotants et peuvent s'ouvrir d'équerre ou à demi, et sont maintenus dans ces positions par un système approprié.

Les escaliers sont éclairés par des châssis en fer de toute hauteur avec, pour l'aération, une partie ouvrante à chaque palier intermédiaire.

Toutes les ouvertures au rez-de-chaussée et les chambres dans les étages sont closes avec des fermetures verticales en lamelles de bois système Perrier.

Sols et revêtements.

Les marches des escaliers sont enduites en mortier de poudre de pierre dure et super-ciment, et, verticalement, en carreaux cassés de tonalités différentes sur 1 m. 40 de hauteur.

Les paliers en ciment *d*^o avec motif central en carreaux cassés cérame blanc.

Les entrées, dégagements, débarras et pièces habitables sont en parquet sans joint xylo-lite de 25 mm. d'épaisseur.

Les cuisines, laveries, W.-C. sont carrelés en carreaux cérame 10 × 10 cm.

Les revêtements au-dessus du réceptacle à douches, éviers, paillasses, fourneaux de cuisine, sont en carreaux céramique 20 × 20 cm. Bernard, ainsi que les plinthes des W.-C., cuisines et laveries.

Les garages et dépôts des boîtes à ordures sont dallés en ciment.

Couverture plomberie.

L'étanchéité des terrasses est obtenue par application de ciment volcanique sur pentes et contre-pentes en mâchefer et sable. L'étanchéité est protégée par un enduit ordinaire.

L'alimentation en eau des immeubles a lieu par des canalisations en fonte forcée de 100 mm. avec joints à emboîtement et cordon. Toute la partie intérieure de distribution est en canalisation en fer.

L'alimentation en gaz est, tout entière, prévue en plomb.

(Renseignements fournis par l'Office public d'habitations à bon marché du Département de la Seine.)

2. NATURE DES MATÉRIAUX EMPLOYÉS DANS LA CONSTRUCTION DES IMMEUBLES DE LA CITÉ-JARDINS DE CHAMPIGNY.

1. *Immeubles collectifs* (3 ou 4 étages).

Caves : Moellons et briques.

Murs en élévation : Moellons apparents à rez-de-chaussée, au-dessus briques apparentes ou enduits au mortier de chaux.

Planchers : Béton armé système Christin.

Toitures-terrasses : Planchers en béton armé système Christin avec étanchéité en « Seuralite ».

2. *Pavillons.*

Caves : Moellons.

Murs en élévation : Soubassement en moellons apparents et briques apparentes avec parties et corniches enduits pierre.

Planchers : Béton armé système Christin et système Brifer.

Toitures-terrasses : Dalle système Christin et système Brifer, les planchers avec étanchéité en « Seuralite ».

3. NATURE DES MATÉRIAUX EMPLOYÉS DANS LA CONSTRUCTION DES IMMEUBLES
DU GROUPE D'HABITATIONS DE VITRY-SUR-SEINE.

Immeubles collectifs de 4 ou 5 étages.

Fondations : Rigoles en béton.

Caves : Moellons.

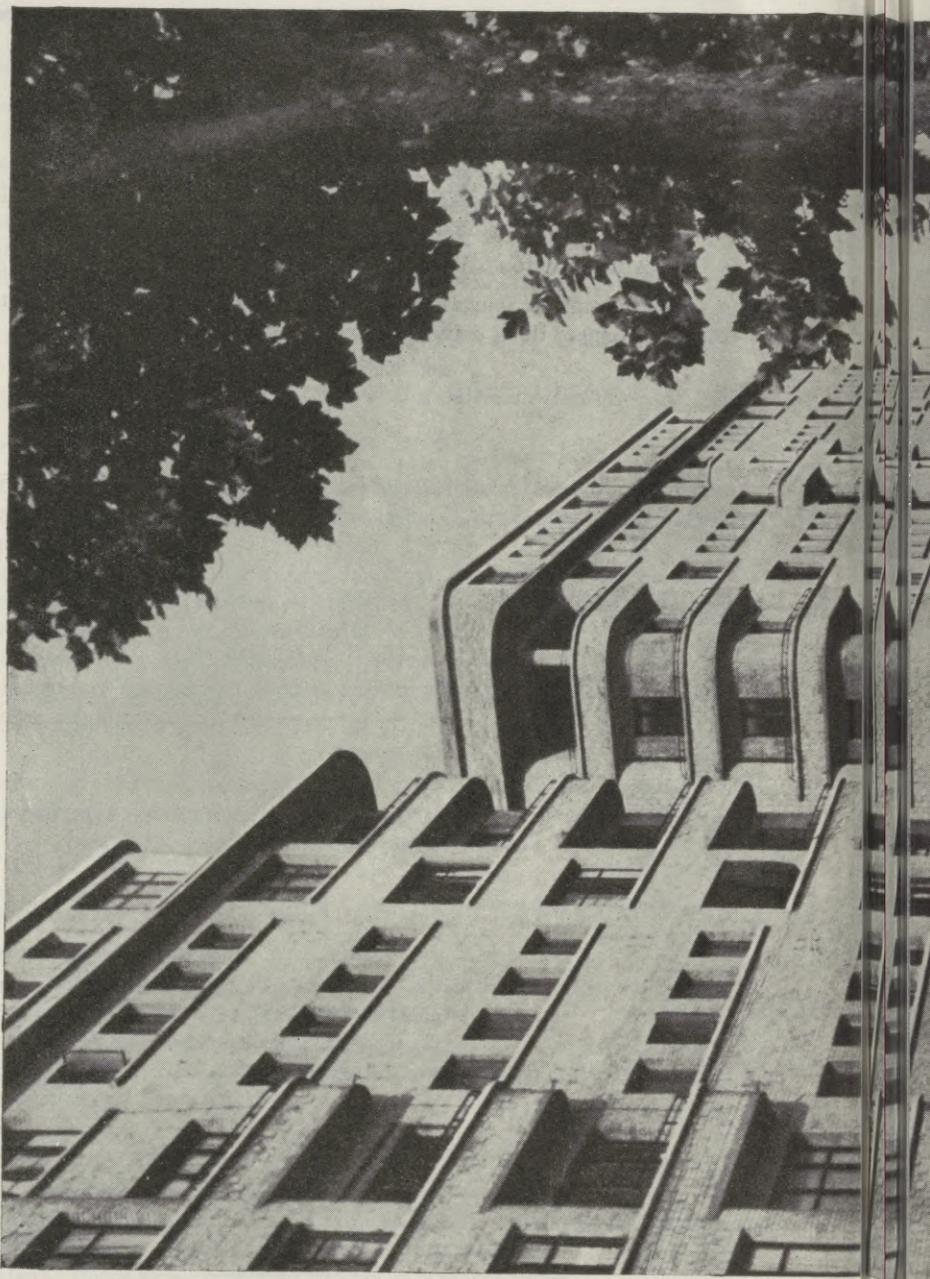
Murs en élévation : Briques enduites.

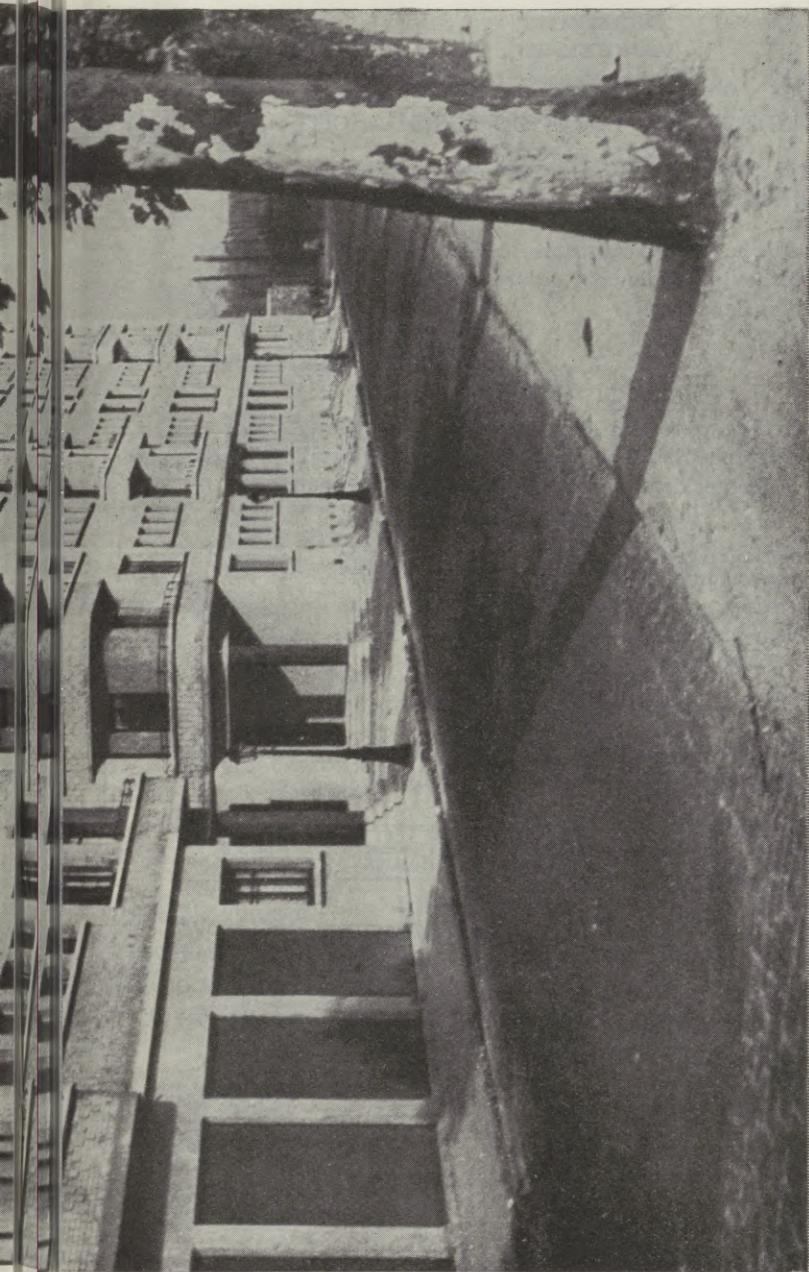
Planchers : Béton armé.

Couverture : Terrasse en « Seuralite ».

Escaliers : Béton armé.

(Renseignements fournis par l'Office public d'habitations à bon marché
du Département de la Seine.)





MM. Bassompierre, de Rutic, Sirvain, architectes à Paris

GRUPE D'HABITATIONS DE BOULOGNE-SUR-SEINE : Façades sur le quai du Point du Jour.

ANNEXE 22.

EXEMPLE DES PRIX DE LOCATION DANS LA CITÉ DE
MAISONS-ALFORT.

(Office départemental d'habitations à bon marché de la Seine.)

Nota. — Logements avec salle d'eau, cave, coffre à linge, garde-manger, bac à laver, séchoir, évier-vidoir pour ordures ménagères, douche, chauffage central six mois l'année.

PRIX DE LOCATION.

Ces prix comprennent le loyer légal (voir tableau 1, page 161, Annexe 2), augmentés des charges et indemnités pour installations de confort ; ils s'entendent sur les bases des charges de famille. Dégrèvement selon ces charges.

	Francs
2 pièces avec cuisine	2.331
3 pièces avec cuisine	2.812
4 pièces avec cuisine	3.353
5 pièces avec cuisine	4.110

PRIX DE LOCATION, TOUT CONFORT COMPRIS.

Les prix ci-dessous s'entendent sans distinction de charges de famille ni composition de logement (pièces plus grandes, loggia, etc.).

Appartement devant être habité par :	2 pièces, 1 cuisine	3 pièces, 1 cuisine	4 pièces, 1 cuisine	5 pièces, 1 cuisine
	En francs			
1 personne	2.963	4.080	4.897	5.774
2 personnes	2.669	3.772	4.897	5.774
3 personnes	—	3.508	4.478	5.402
4 personnes	—	3.244	4.057	5.030
5 personnes	—	3.000	3.637	4.658
6 personnes	—	—	3.373	4.286
7 personnes	—	—	—	3.914

ANNEXE 23.

ORDRE DE GRANDEUR ET PRIX UNITAIRES
DES MATÉRIAUX EMPLOYÉS.

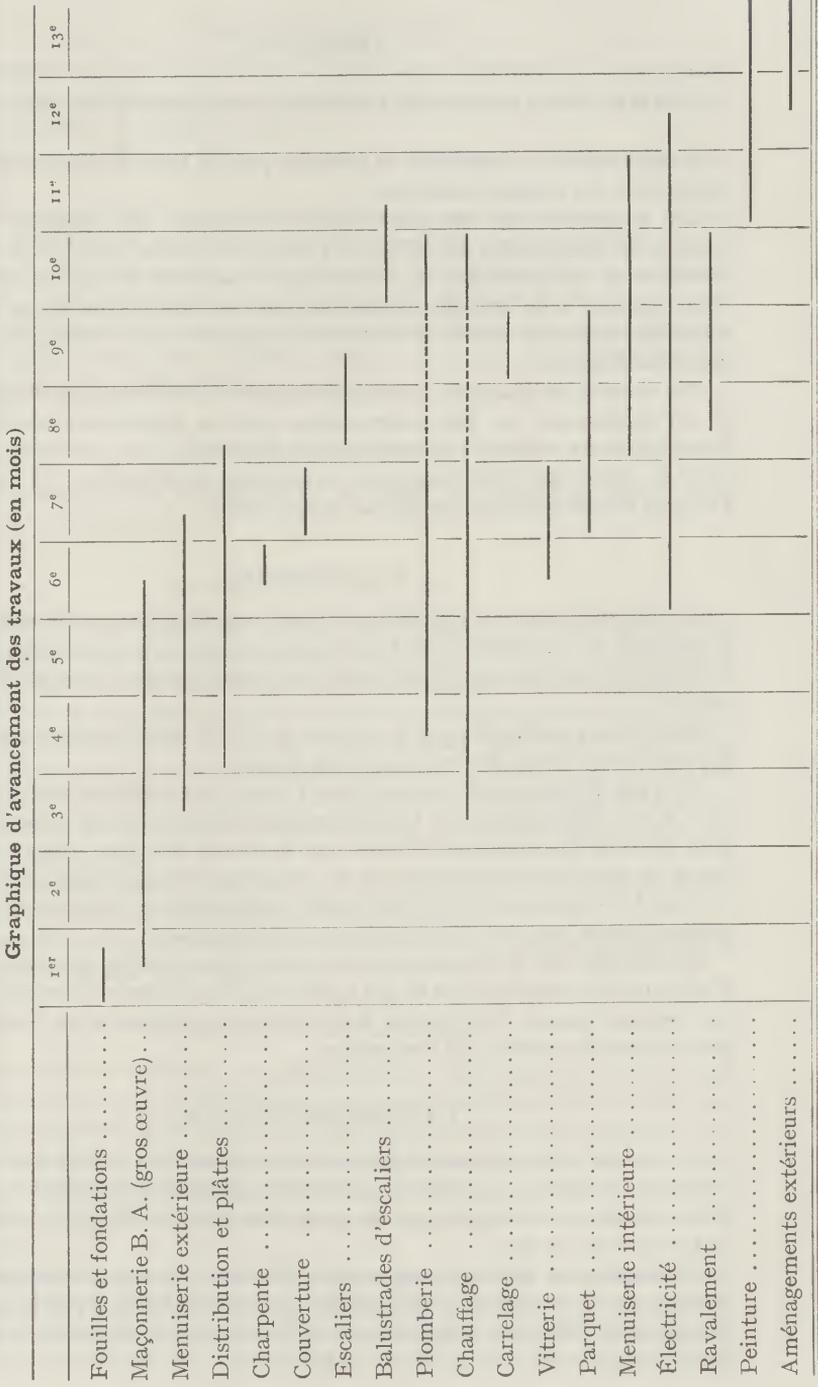
POUR 100 M² DE CONSTRUCTION DE SÉRIE : 8 ÉTAGES
(APPLIQUÉS EN JUILLET 1935).

<i>Maçonnerie. — B. A.</i>	Quantités	Prix unitaires Francs
Briques 6 × 11 × 22	100.000	201,95 le mille
Chaux	15 t.	149,05
Ciment	50 t.	231,75
Gravillon	85 m ³	49,30
Meulière	35 m ³	53,30
Plâtre	40 m ³	145,35
Carreaux plâtre	2.400	208,75 le mille
Sable	90 m ³	44,65
Cailloux	15 m ³	42,30
Acier B. A.	12 t.	920,—
Bois de coffrage	20 m ³	454,20
<i>Charpente.</i>		
Chêne	1 m ³	750,—
Sapin	4 m ³	475,—
<i>Canalisation.</i>		
Fonte	2.000 k.	1,45
Fer	100 k.	0,89
<i>Couverture.</i>		
Zinc	740 k.	3,78
Plomb	70 k.	2,88
Volige	1.000 ml.	0,69
Ardoises	2.600	341,— le mille
Tuiles mécaniques	800	940,— » »
<i>Plomberie.</i>		
(Appareils 38 %.)		
Plomb	700 k.	2,73
Fonte	3.000 k.	1,45
Tube fer 33 × 42	180 ml.	14,56
<i>Menuiserie.</i>		
Chêne	7 m ³	1.420,—
Sapin	16 m ³	810,—
<i>Parquet.</i>		
Parquet chêne 27	450 m ²	38,15

<i>Serrurerie.</i>		Francs
Fer	4.000 k.	1,12
<i>Persiennes fer.</i>		
Tôle	1.800 k.	1,44
<i>Carrelage.</i>		
Carreaux 14 × 14	7.500	0,90
<i>Chauffage.</i>		
(Chaudière 13 %, robinetterie 5 %.)		
Radiateur	140 m ²	
Tube chauffage (33 × 42)	250 ml.	14,56
Raccords fonte	1.000 k.	
<i>Électricité.</i>		
(Petit appareillage 12 % ; appareillage de branchement 9 %.)		
Câbles (12/10)	2.500 ml.	0,36
Moulures	1.300 ml.	0,40
Tube acier	300 ml.	2,37
<i>Peinture.</i>		
Blanc de zinc	1.000 k.	272,— %
Huile de lin	520 k.	274,— %
Essence térébenthine	140 k.	405,— %
Blanc gélatineux	900 k.	74,— %
Couleurs	35 k.	280,— %
<i>Vitrierie.</i>		
Mastic	160 k.	72,— %
Verre 1/2 double	90 m ²	32,85
— cathédrale	16 m ²	16,60
— Saint-Gobain	45 m ²	22,30

DURÉE DE LA CONSTRUCTION.

Les progrès réalisés dans l'outillage ont sensiblement diminué, au cours des dernières années, le temps mis à réaliser une construction normale, et particulièrement les immeubles de grande série que constituent les immeubles à loyer moyen ou bon marché. Cette durée s'établit actuellement dans l'ensemble des cas considérés, de douze à quinze mois, pour cette catégorie d'immeubles. Une Société consultée nous a donné pour un immeuble type d'H. B. M. le graphique ci-après.



ANNEXE 25.

NOTE SUR L'ORGANISATION DU BATIMENT EN FRANCE.

L'organisation du bâtiment ne présente pas, en France, de caractéristiques différentes des autres industries.

Les industriels du bâtiment peuvent s'associer en syndicat, dans les conditions déterminées par la loi de 1884 ; mais, d'une part, nul n'est obligé d'adhérer à ces syndicats, et, d'autre part, l'activité de ceux-ci est entièrement limitée à la défense professionnelle des intérêts de leurs membres. C'est dire qu'on ne saurait parler d'une organisation de l'industrie du bâtiment en France.

Par contre, les marchés d'entreprises passés par l'État, les départements et les communes, ou, par assimilation, par les organismes bénéficiant de l'assistance des collectivités publiques, sont soumis à des conditions strictes, dans le cadre des trois catégories principales de marchés : la concession, l'entreprise générale, le marché par corps d'état.

LA CONCESSION.

La concession est un contrat par lequel une personne ou société s'engage à effectuer ou à entretenir un travail public avec, le plus souvent, la charge d'exploiter le service auquel ce travail est destiné, pendant une période déterminée.

Les travaux exécutés pour le compte de l'État, sous forme de concession doivent faire l'objet d'une loi ou d'un décret.

Ceux des départements doivent faire l'objet d'un arrêté du préfet en exécution d'une délibération du Conseil général, après avis du Conseil d'État, si le contrat de concession dépasse un montant fixé pour chaque département, en fonction de l'importance du budget desdits départements.

Pour les communes, c'est au maire de procéder à l'exécution, dans les mêmes formes que celles imposées aux départements.

Suivant les cas, le concessionnaire pourra être tenu de procéder par voie d'adjudication publique, ou de gré à gré ; de même, le prix de remboursement des travaux pourra être stipulé à forfait ou sur la base d'un bordereau de prix annexé au contrat de concession.

L'ENTREPRISE GÉNÉRALE.

Le contrat d'entreprise générale est un contrat par lequel une personne ou société s'engage à procéder à toutes les opérations afférentes à l'exécution d'une construction moyennant un prix déterminé, à forfait ou sur la base de bordereaux de prix.

L'entrepreneur général pourra alors exécuter lui-même l'intégralité des travaux ou en sous-traiter telle partie qui lui conviendra, par corps d'état, sa responsabilité étant engagée sur l'exécution finale des travaux et le prix étant stipulé pour l'ensemble desdits travaux.

MARCHÉ PAR CORPS D'ÉTAT.

Au contraire, le marché par corps d'état est un marché qui vise séparément les divers éléments de la construction. Ce sera un marché de maçonnerie, de peinture, d'électricité, etc.

Son prix sera fixé à forfait ou suivant un bordereau de prix annexé au marché.

Dans le premier cas d'entreprise générale, la responsabilité de la liaison entre les divers corps d'état repose entièrement sur l'entrepreneur général, qui devient, en quelque sorte, un mandataire pour l'exécution des travaux, en même temps qu'un exécutant, tandis que, dans le marché par corps d'état, c'est l'organisme qui fait construire qui garde la responsabilité de la liaison qu'il y aura lieu d'établir entre les diverses sociétés chargées de l'exécution par corps d'état de la construction.

FORME DES MARCHÉS.

Il existe deux formes principales de marchés : le marché de gré à gré, le marché par adjudications.

LE MARCHÉ DE GRÉ A GRÉ.

Le marché de gré à gré, comme son nom l'indique, est le marché dont l'entrepreneur aura été arbitrairement choisi par l'organe d'exécution et dont les prix auront été débattus d'un commun accord entre les parties.

Cette forme de marché se rencontre très rarement dans les travaux publics et n'est tolérée que dans des limites extrêmement restreintes ; c'est ainsi qu'un marché conclu par l'État ne pourra être traité de gré à gré que s'il est d'un montant inférieur à 80.000 francs, à moins qu'il ne s'agisse de marchés d'un caractère particulier dont l'exécution ne peut être confiée qu'à des firmes très spécialisées.

C'est le cas des travaux exécutés par les compagnies de chemins de fer ou, encore, c'est le cas d'acquisitions d'objets brevetés.

Il est généralement nécessaire, pour un marché de gré à gré, qu'un décret en Conseil d'État soit intervenu.

LE MARCHÉ PAR ADJUDICATION.

La règle générale est celle de l'adjudication, c'est-à-dire du système par lequel, à la suite d'une publicité aussi large que possible et sur la base d'un cahier des charges et d'un devis descriptif déterminé, les entreprises de travaux sont appelées à indiquer le meilleur prix auquel elles seront prêtes à exécuter l'ouvrage mis en adjudication, ou encore, le plus important rabais qu'elles sont disposées à faire sur un bordereau de prix annexé au cahier des charges.

Une commission, présidée, suivant le cas, par le préfet ou le maire de la commune, établira, préalablement à l'adjudication, la liste des entrepreneurs qui, en fonction de leur solvabilité et de leurs références professionnelles, sont admis à participer à l'adjudication.

En outre, préalablement à l'adjudication, les diverses entreprises agréées devront déposer un cautionnement qui, suivant le cas, leur sera remboursé au lendemain de l'adjudication, ou transformé en caution pour celle des sociétés qui se sera vue adjudger les travaux.

Postérieurement à l'adjudication, suivant qu'il s'agit de travaux pour le compte de l'État, des départements, ou des communes, un décret devra intervenir approuvant la délibération qui aura décidé de l'adjudication.

Indépendamment de ces conditions générales, il existe fréquemment des conditions imposées aux adjudicataires quant au choix de leur main-d'œuvre et aux conditions du travail imposé à leurs ouvriers.

Ces règles remontent, pour la plupart, au décret du 10 août 1899, dit « décret Millerand ».

SOCIÉTÉ DES NATIONS
PUBLICATIONS DE LA SECTION D'HYGIÈNE

Bulletin trimestriel de l'Organisation d'hygiène

Créé en 1932, le *Bulletin trimestriel* s'est donné pour tâche de mettre à la portée des chercheurs la vaste documentation réunie par l'Organisation d'hygiène de la Société des Nations, mais jusque-là disséminée dans des publications peu accessibles au public, et de tenir le monde médical et tous ceux qu'intéresse l'hygiène publique au courant des travaux de cet organisme et de ses commissions techniques.

Abonnement annuel (4 numéros). Prix : Fr. suisses 10.— franco de port.
Le numéro..... » » » 2.50.

Derniers numéros parus :

VOLUME IV, N° 2
Juin 1935

180 pages

Prix : Fr. suisses 2.50

TABLE DES MATIÈRES

1. L'alimentation et l'hygiène publique, par Et. BURNET
et W. R. AYKROYD.

*Cet article a également été publié comme tiré à part
au prix de Fr. suisses 2.—*

2. Standardisation de la tuberculine et épreuves tuberculiques, par Th. MADSEN et J. HOLM.

3. Données nouvelles sur la sérologie de la fièvre typhoïde,
par F. KAUFFMANN.

VOLUME IV, N° 3
Septembre 1935

139 pages

Prix : Fr. suisses 2.50

TABLE DES MATIÈRES

1. L'Organisation d'hygiène et la standardisation biologique, par le Dr R. GAUTIER.

2. Contribution à l'étude du charlatanisme, par
I. WASSERBERG.

3. Rapport de la Deuxième Conférence pour la standardisation des hormones sexuelles.

Pour renseignements complémentaires, s'adresser au

SERVICE DES PUBLICATIONS
SOCIÉTÉ DES NATIONS
GENÈVE

LISTE DES DÉPOSITAIRES DES PUBLICATIONS

DE LA SOCIÉTÉ DES NATIONS

- ANTIQUÉ DU SUD (Union de l')**
Maskow Miller, Ltd., 29, Adderley Street, L.R. CAP.
- ALLEMAGNE**
Carl Heymanns Verlag, Mauvstrasse, 44, BERLIN W. 8.
- ARGENTINE**
Libreria « El Ateneo », calle Florida, 971, BUENOS-AYRES.
- AUSTRALIE (Commonwealth d')**
H. A. Goddard, Ltd., 253a, George Street, SYDNEY.
- AUTRICHE**
Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Kohlmarkt, 20, VIENNE I.
- BELGIQUE**
Agence Dechenne, Messageries de la Presse, S. A., 16-22 rue du Persil, BRUXELLES.
- BOLIVIE**
Arno Hermanos, Calle Illimani N° 10-20, LA PAZ.
- BRESIL**
« Livraria Allema », Frederico Will, rua do Alfanega, 69, RIO DE JANEIRO.
- BULGARIE**
Librairie Française et Étrangère, J. Carasso & C^{ie}, Bd « Tsar Osvoboditel », N° 8, SOFIA.
- CANADA**
League of Nations Society In Canada, 174, Wellington Street, OTTAWA.
- CHILI**
Carlos Niemeyer, Libreria Universal, Cas. 293, VALPARAISO.
- CHINE**
Commercial Press, Ltd., Sales Office, 211, Honan Road, CHANG-HAI.
- COLOMBIE**
Libreria Voluntad, S.A., calle Real, 297-301, BOGOTA.
- CUBA**
La Casa Belga, René de Smedt, O'Reilly, 59, LA HAVANE.
- DANEMARK**
Lewin & Munksgaard, Publishers, Nørregade, 6, COPENHAGUE.
- DANTZIG (Ville Libre de)**
Georg Stilke, Buchhandlung, Langgasse, 57, DANTZIG.
- ÉCYPTE**
G. M.'s Book Shop, 116, Sharia Elmad El Din (Opp. Davies Broyan), LE CAIRE.
- ÉQUATEUR**
Victor Janer, GUAYAQUIL.
- ESPAGNE**
Libreria Bosch Romas Universidad, 11, BARCELONA.
Libreria Internacional de Romo, Alcalá, 5, MADRID.
- ESTONIE**
J. G. Krüger, Ant.-Ges., 11, Rõõlli t., TARTU.
- ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE**
World Peace Foundation, 8, West 40th Street, NEW YORK, N. Y., et 40, Mt. Vernon Street, BOSTON, Mass.
- FINLANDE**
Akateeminen Kirjakauppa, Keskuskatu, 2, HELSINKI.
- FRANCE**
Éditions A. Pedone, 13, rue Soufflot, PARIS (V°).
- GRANDE-BRETAGNE, IRLANDE DU NORD ET COLONIES DE LA COURONNE**
George Allen & Unwin, Ltd., 40, Museum Street, LONDRES, W.C. 1.
- GRÈCE**
« Eleftheroudakis », Librairie Internationale, place de la Constitution, ATHÈNES.
- GUATÉMALA**
Goubaud & Cia, Ltda., Sucesor, GUATÉMALA.
- HAÏTI**
Librairie-Papeterie, M^{me} D. Viard, angle des rues du Centre et des Casernes, PORT-AU-PRINCE.
- HONGRIE**
Librairie Grill, Dorottva utca, 2, BUDAPEST.
- INDE**
The Book Company, Ltd., College Square, 4/4 A, CALCUTTA.
League of Nations (Indian Bureau), Improvement Trust Building, Esplanade Road, BOMBAY I.
- INDES NEERLANDAISES**
Algemeene Boekhandel, G. Kolff & Co., BATAVIA-WELTEVREDEN.
- IRLANDE (État libre d')**
Eason & Son, Ltd., 79-82, Middle Abbey Street, DUBLIN.
- ISLANDE**
Peter Halldorsson, REYKJAVIK.
- ITALIE**
S. A. Editrice G. C. Sansoni, Viale Mazzini 26, FLORENCE (II4).
- JAPON**
League of Nations Tokio Office, Marunouchi-C-13, TOKIO.
Maruzen Co., Ltd. (Maruzen-Kabushiki-Kaisha), 6, Nihonbashi Tori-Nichome, TOKIO.
Mitsukoshi Ltd., Surugacho, Nihonbashi, TOKIO.
- LETTONIE**
Latvijas Telegrafa Agentura « Leta », Kr. Barona iela, 4, RIGA.
- LUXEMBOURG (Grand-Duché de)**
Librairie J. Schummer, place Guillaume, 5, LUXEMBOURG.
- MEXIQUE**
Central de Publicaciones, S.A. (Antes Agencia Mirsachi), Edificio « La Nacional », Avenida Juárez, 4, MEXICO D.F.
- NORVÈGE**
Olaf Norli, Universitetsgaten, 24, OSLO.
- NOUVELLE-ZÉLANDE**
Messrs. Whitcombe & Tombs, Ltd., Booksellers, CHRISTCHURCH.
- PANAMA**
Isidro A. Henche, Apartado 755, Avenida Norte, N° 49, PANAMA.
- PARAGUAY**
Libreria Internacional Santiago Puigbonet, Casilla de Correo, 581, ASUNCIÓN.
- PAYS-BAS**
Martinus Nijhoff, Boekhandelaar-Uitgever, Lange Voorhout 9, LA HAYE.
- POLOGNE**
Gebethner & Wolff, ulica Zgoda, 12, VARSOVIE.
- PORTUGAL**
J. Rodrigues & Cia., Rua Aurca, 186-188, LISBONNE.
- ROUMANIE**
« Cartea Românească », 1-4, Boul. Regele Carol I, BUCAREST I.
- SUÈDE**
C. E. Fritze, Hofbokhandel, Fredsgatan, 2, STOCKHOLM.
- SUISSE**
Librairie Payot & Cie, GENÈVE, LAUSANNE, VEVEY, MONTREUX, NEUCHÂTEL, BERNE, BÂLE.
Hans Raunhardt, Buchhandlung, Kirchgasse 17, ZÜRICH I.
- TCHÉCOSLOVAQUIE**
Librairie F. Topič, II, Narodni, PRAGUE.
- TURQUIE**
Librairie Hachette, Succursale de Turquie, 469, Av. de l'Indépendance, Boite postale 2219, ISTANBUL.
- VENEZUELA**
Libreria Alejandro d'Empaire, Traposos a Colón, 36, Apartado postal 274, CARACAS.
- YOUgosLAVIE (Royaume de)**
Librairie Geca Kon S. A., 12, rue Knez Mihailova, BELGRADE.
Librairie de l'Université et de l'Académie Yougoslave, St. Kugli, Ilica, 30, ZAGREB.
Knjigarna « Schwentner », Presernova ulica, LJUBLJANA.

Pour les autres pays, s'adresser :

SERVICE DES PUBLICATIONS DE LA SOCIÉTÉ DES NATIONS,
GENÈVE (Suisse).