



QUELS SONT LES VRAIS PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS DE NOS VILLES DE FRANCE ?

PATRICE DE MONCAN *

L'Église, l'État, les banques et compagnies d'assurance, les municipalités ou les représentants des grandes familles ? Depuis 1789 et la Déclaration des droits de l'Homme, tout citoyen français a droit à la propriété, librement et indépendamment des puissants. Depuis 1789, la convoitise et l'ambition aidant, la rumeur colporte des légendes. Aujourd'hui encore ne prétend-on pas que Paris comme d'autres grandes villes - Nantes ou Lyon par exemple - appartient en grande partie au clergé, ne lit-on pas régulièrement que Paris est vendu aux étrangers ? Aux Arabes dans les années 1970, aux Japonais à la fin des années 1980, aux fonds de pension américains à la fin de ce siècle, fonds de pension qualifiés pour l'heure de « vautours ».

Ces rumeurs trahissent une part des fantasmes et des peurs de notre société, tout comme la propriété illustre le jeu des puissances. Au XVIII^{ème} siècle, clergé et noblesse se partageaient la richesse de notre pays. Au siècle suivant, la bourgeoisie se l'accapara. Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, celle-ci cède peu à peu la place aux institutions financières, à l'État et aux villes.

ÉVOLUTION DE LA PROPRIÉTÉ URBAINE EN FRANCE DE 1789 À 2000

À la veille de la Révolution française, 40 % des terres sont possédées par les paysans, le clergé (8 %), la noblesse (22 %) et la bourgeoisie (30 %) se partageant le reste.

* Économiste, Auteur de *A qui appartient la France*, Publié aux Editions du Mécène - Paris.



La propriété des villes est à cette époque essentiellement le domaine réservé du clergé et de l'aristocratie auxquels s'associe la bourgeoisie, celle des boutiquiers et du grand commerce. Ainsi la propriété à Paris se partage entre le clergé (55 %), l'aristocratie, dont la Couronne, (35 %) et la bourgeoisie (10 %).

Le XVIII^{ème} siècle, en France, est une période d'essor économique qui s'accompagne d'une forte croissance démographique. La population française s'accroît, entre 1720 et 1789, de plus de 8 millions d'âmes pour atteindre les 26 millions d'habitants. Les villes connaissent alors un développement sans précédent. À la veille de la Révolution, on dénombre 600 000 Parisiens, 120 000 Lyonnais et 100 000 Marseillais. Les populations de Bordeaux, Rouen, Lille, Toulouse et Nantes sont estimées entre 50 000 et 100 000 résidents.

Ces villes vers lesquelles on ne cesse d'affluer se reconstruisent ; et ces reconstructions sont réalisées par l'aristocratie à laquelle s'associe, mais rarement, la haute bourgeoisie. Le peuple ne participe pas encore à ces investissements. La propriété urbaine est exclusivement réservée aux membres des classes les plus favorisées.

DE LA RÉVOLUTION À LA II^{ème} RÉPUBLIQUE : LE TEMPS DES BOURGEOIS

2

La Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen pose les bases de la propriété moderne. Peu après l'avoir adoptée, l'Assemblée vota la confiscation des biens de l'Église avant d'ordonner leur aliénation. Immédiatement des ventes furent programmées. Plus tard, les biens des nobles partis à l'étranger furent à leur tour confisqués et vendus en masse pour alimenter les caisses des armées de la « Patrie en danger » !

« Tout le monde propriétaire ! » est, en septembre 1792, la profession de foi de la Convention, - étant sous-entendu « sauf les curés et les nobles » !

Le débat sur la propriété reste pour les penseurs révolutionnaires une des pierres angulaires du monde à construire. Aucun d'entre eux ne songe à la proscrire. Et Robespierre déclare à ce propos « que c'est d'abord pour vivre que l'on a des propriétés ».

La Révolution aura transformé radicalement la structure de la propriété urbaine en France. Elle qui voulait redistribuer la propriété foncière aux plus humbles après l'avoir confisquée au clergé et aux nobles, l'aura vendue, à bas prix, aux plus forts et aux plus riches : les bourgeois.

Elle aura aussi fait apparaître pour la première fois de façon massive sur la scène de la propriété, l'État et les municipalités, que l'on retrouvera, 150 ans plus tard, plus puissants que jamais.



L'EMPIRE, OU LA CONFIRMATION DES ACQUIS RÉVOLUTIONNAIRES

Sous l'Empire, l'Église rétablie et l'aristocratie de retour d'exil tentèrent de reconquérir leurs biens confisqués. Mais dans un souci d'ordre social intérieur, et malgré les protestations de l'Église et de la noblesse, le législateur, à la demande de l'Empereur, confirmera la validité de la propriété des biens acquis par les bourgeois sous la Révolution à travers l'article 544 du Code civil.

La monarchie rétablie avec l'avènement de Louis XVIII, la bourgeoisie parisienne se rua à nouveau sur la spéculation immobilière comme aux premières heures de la Révolution.

Très habilement, le frère de Louis XVI ne contestera pas les acquis fonciers et immobiliers de la Révolution. La Charte de 1814 déclare inviolables toutes les propriétés, « sans exception de celles appelées nationales, la loi ne mettant aucune différence entre elles... ».

L'urbanisme sous la Restauration et la Monarchie de Juillet connaît une période florissante. À Paris comme dans les grandes villes de Province on assiste à la création de très nombreuses promotions immobilières que traversent des passages (une cinquantaine à Paris dont quinze subsistent aujourd'hui, et autant en province) et au lotissement des nouveaux quartiers intégrés au territoire parisien lors de l'Annexion de 1789 : la nouvelle Athènes (dans l'actuel 9^{ème} arrondissement), le secteur Beaujon (à proximité de l'Étoile)...

Ces constructions sont cette fois-ci l'apanage de bourgeois. Monsieur Adam « bourgeois de son état », élève la Galerie Colbert. Maître Marchoux, notaire, ouvre en 1826, la Galerie Vivienne. C'est à deux charcutiers, Messieurs Véro et Dodat, que l'on doit le passage, proche du Palais-Royal, qui porte leurs noms.

À Bordeaux, la galerie Bordelaise est ouverte en 1831 sur la rue Sainte Catherine à l'initiative d'un marchand mexicain, et de trois de ses amis Bordelais, un notaire, un négociant et un agent de change. À Nantes, l'homme d'affaires Louis Pommeraye inaugure en 1843 le passage qui porte toujours son nom.

C'est encore la bourgeoisie qui investit dans les nouveaux quartiers qui s'ouvrent un peu partout en France. À Paris, Sylvain Mignon, associé au banquier Hagermann, crée le quartier de l'Europe en 1825. Trois ans plus tôt, l'architecte Constantin et le colonel Brack ouvrent le quartier François I^{er} sur un ensemble de terrains marécageux qu'ils avaient acquis en bord de Seine, au sud des Champs-Élysées. L'ancien domaine de Beaujon, situé à proximité de la Barrière de l'Étoile, est loti dès 1824 par l'architecte Rougevin.

La Bourgeoisie s'emparait des villes tout en transformant la symbo-

lique de la pierre et avec elle, celle de la propriété. La Bourse, en ce début du XIX^{ème} siècle, ressemblait plus à la roulette russe qu'aux affaires. Aussi le capital sûr devint-il la pierre. Plus que cela, le titre de propriétaire s'était chargé de toute la respectabilité et de la puissance que représentait autrefois le titre nobiliaire.

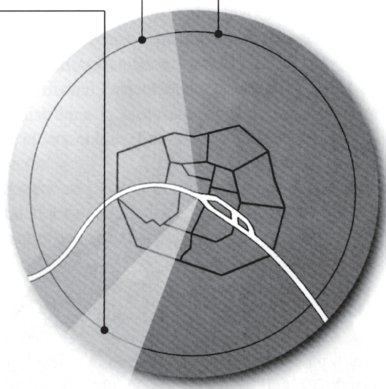
LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE EN 1850

Un premier annuaire des propriétaires de Paris, publié en 1850, recense près de 6 000 immeubles parisiens, rue par rue et numéro par numéro, avec le nom de leurs propriétaires.

Graphique n° 1 Évolution de la propriété immobilière entre 1789 et 1850

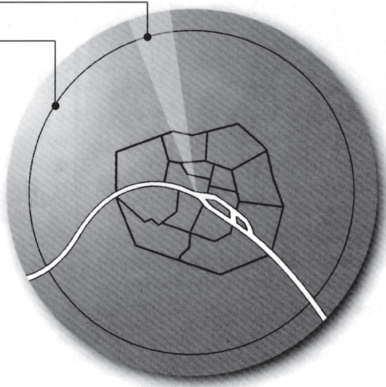
- Clergé (55 %)
- Noblesse (35 %)
- Bourgeoisie (10 %)

1789



- Noblesse (7 %)
- Bourgeoisie (93 %)

1850



Source : Patrice de Moncan in *A qui appartient La France*, Les Éditions du Mécène, 2002.



Cet ouvrage permet de donner une « photographie » de la propriété immobilière en milieu urbain au cœur de la Seconde République.

Sur les 5 940 immeubles recensés dans cet annuaire, 459 appartiennent à des familles nobles, 7 à des entreprises et un seul au diocèse. L'ensemble des 5 482 autres immeubles sont détenus par des personnes physiques représentantes de la bourgeoisie (92,30 %).

Les traces de la Révolution de 1789 sont nettement inscrites dans les villes :

- disparition totale de l'Église comme propriétaire (un seul immeuble),
- présence très faible d'immeubles détenus par l'aristocratie (7,70 %).

Il faut se souvenir qu'on estimait leurs parts respectives avant 1789 à environ 50 % du bâti parisien pour le clergé, et plus de 30 % du bâti pour l'aristocratie.

Ces chiffres montrent clairement la redistribution de la propriété effectuée par la Révolution à Paris... comme dans les villes de France.

Autre particularité de ces temps, la propriété apparaît comme une et indivisible. Les immeubles sont, en effet, détenus par une seule personne. L'annuaire des propriétaires ne fait apparaître aucun cas de propriété partagée (pour ne pas parler de copropriété qui n'existait pas encore en droit).

LE SECOND EMPIRE ET LA TROISIÈME RÉPUBLIQUE : L'APPARITION DES SOCIÉTÉS PROPRIÉTAIRES

5

Le Second Empire reste une époque essentielle dans la reconstruction et l'assainissement de nos grandes villes. Le Second Empire a fait la France urbaine contemporaine.

L'« haussmannisation » ne va pas toucher que Paris ! Loin s'en faut ! Marseille, Lyon, Bordeaux et Lille connaîtront aussi leur « révolution haussmannienne ».

Des chantiers gigantesques vont s'ouvrir ça et là dans des villes qui, pour mieux s'adapter à leurs rôles de métropoles régionales, agrandissent leurs contours.

Paris, en 1860, double de surface en annexant ses villages mitoyens. À Lyon, dès 1852, la Guillotière est rattachée à l'administration de la ville pour en constituer le 3^{ème} arrondissement. En 1865, Bordeaux « traverse » le Pont de Pierre pour absorber la Bastide. Lille annexe dès 1851 Wazemmes, Fives, Esquermes et Moulins-Lille.

Partout les chantiers se multiplient. Les secteurs insalubres des grandes villes, régulièrement dévastés par le choléra, sont démolis et remplacés par des quartiers neufs, riches de fontaines et d'espaces verts (plus d'une vingtaine de squares seront ouverts à Paris à cette époque). L'habitat aussi se transforme, il est plus confortable, plus spacieux et plus sain.



Tout ceci va bien sûr coûter beaucoup d'argent. Les adversaires de l'Empire ne voudront souvent voir que les passifs accumulés par ces villes au cours de cette période ! 100 MF pour la ville de Marseille, 60 pour Lyon, 573 pour l'ensemble des autres villes de France engagées dans ce processus de modernisation urbaine. Quant à Paris, son déficit s'élève à 1 475 MF ! Jules Ferry, député républicain de la Seine, dénonce cet endettement dans un livret dont le titre, *les Comptes fantastiques d'Hausmann*, est aussi drôle que son contenu est mensonger et démagogique.

Si Napoléon III avait écouté ces détracteurs, Paris, Marseille ou Lyon, seraient non seulement restées insalubres, mais elles seraient aujourd'hui totalement inadaptées à la vie contemporaine... et pas seulement aux voitures !

APPARITION DES VILLES ET DE L'ÉTAT AUX CÔTÉS DES PERSONNES MORALES

Le rythme des constructions sous le Second Empire à Paris et dans les autres grandes villes reste à ce jour inégalé. De 1851 à 1860, ce sont, rien qu'à Paris, 1 240 immeubles qui sortent de terre chaque année. Après l'annexion de 1860, la cadence s'élève encore : 4 677 immeubles par an...

L'arrivée de sociétés aux capitaux importants sur le marché immobilier constitue l'une des grandes innovations du Second Empire. Les plus grandes compagnies industrielles, les banques et les compagnies d'assurance commencent d'intervenir, avec l'accord des municipalités. Les investissements ne sont plus à la taille des particuliers. Il ne s'agit plus de bâtir un pâté de maisons traversé par une Galerie de boutiques comme au temps de Louis-Philippe ! À l'instigation de Napoléon III et de ses préfets, ce sont des avenues entières que l'on construit et qui traversent les nouveaux quartiers bâtis à la hâte !

Cette évolution des structures de la propriété urbaine ne va plus cesser. Une étude que j'ai réalisée sur le 8^{ème} arrondissement de Paris en 1901 le montre.

Les 4 148 maisons et immeubles recensés sur cet arrondissement restent à 100 % propriété d'un seul et unique propriétaire. Pas l'ombre du moindre partage... comme en 1850 ! En revanche, on constate pour la première fois un recul sensible de la propriété détenue par les personnes physiques au profit de celle des personnes morales : les entreprises, la ville, l'État... Les personnes physiques restent néanmoins toujours, et de loin, la classe dominante parmi les propriétaires. 3 621 immeubles leur appartiennent, soit 87 % du patrimoine parisien (ils représentaient 92 % sous la Seconde République).



Mais l'accèsion des entreprises à la propriété immobilière, 30 ans après le Second Empire, se fait déjà largement ressentir. Les compagnies d'assurance, les banques et les sociétés commerciales avec 285 immeubles détiennent alors près de 7 % du bâti de l'arrondissement. La diversification de la propriété est encore marquée par l'acquisition de 31 immeubles par la ville, ainsi que le retour de l'Église et des congrégations religieuses dont on recense plus de 30 immeubles leur appartenant sur ce seul arrondissement. Ce qui laisse supposer une présence assez forte sur les quartiers où se situent traditionnellement les biens de l'Église : les 5^{ème}, 7^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements. Enfin l'État apparaît pour la première fois dans ces statistiques depuis le 1^{er} Empire avec plus de 30 immeubles (0,7 % de l'arrondissement).

LA PROPRIÉTÉ DE 1918 À 1935 : L'ÉMERGENCE DU LOGEMENT SOCIAL

La Première Guerre mondiale et ses séquelles, le blocage des loyers intervenu dès 1918 pour se prolonger jusqu'en 1925, le krach financier qui déferle sur l'Europe au début des années 1930, rien ne semble pouvoir ralentir la construction d'immeubles en France. Bien au contraire. Rarement celle-ci ne fut plus dynamique que dans ce premier tiers du XX^{ème} siècle. La « tempête » haussmannienne, si elle cesse d'influencer dès les années 1920 l'architecture des immeubles parisiens, continue de souffler sur l'urbanisme de nos villes.

À Paris, près de 40 % des immeubles existant aujourd'hui, ont été construits entre 1900 et 1939. Il est assez significatif de noter qu'entre 1910 et 1919, alors que la France fut en guerre la moitié de ce temps, environ 8 % du parc actuel était alors construit !

La propriété immobilière dans les grandes villes, en 1935, témoigne encore du pouvoir de la bourgeoisie entreprenante, celui des banquiers, des industriels comme des petits commerçants et des artisans. Les représentants de la bourgeoisie s'identifient à leur patrimoine et expriment dans leurs investissements immobiliers, leurs rôles et leurs devoirs de patron d'entreprise et de responsable d'un patrimoine familial transmissible.

Sans doute les préoccupations de cette bourgeoisie - ébranlée par la grande crise et la chute des valeurs mobilières - expliquent-elles le regain de l'investissement immobilier dans la décade de 1930 (qui augmente de 35 % par rapport à 1920). Ceci est d'autant plus sensible qu'à cette période correspond la libération des loyers qui intervient à la suite de la loi du 6 juillet 1925, et qui révisé les prix des baux de longue durée en faisant subitement passer le « loyer légal » de l'indice 105 à 195, quand il n'avait évolué que de 100 à 105 entre 1914



et 1925. Ainsi libéré, il atteindra 280 en 1935, incitant plus encore la bourgeoisie à la conservation du patrimoine et à l'investissement immobilier.

Si l'on se fie encore une fois aux statistiques existantes, nous sommes obligés de nous contenter de celles de Paris pour comprendre l'évolution et l'état de la propriété immobilière en France à la veille du Front Populaire. La Chambre des propriétaires de cette ville publie, en 1935, un annuaire qui recense les immeubles et les propriétaires de la capitale.

Les résultats obtenus à l'analyse de celui-ci montrent que la capitale compte alors 117 588 immeubles bâtis appartenant à 66 430 propriétaires, personnes morales et personnes physiques confondues.

2 600 immeubles sont détenus par deux personnes (physiques) seulement. Le partage se fait alors ainsi : l'une possède le terrain, l'autre le bâti. Dans la plupart des cas, ces deux personnes ont le même nom de famille. Rien à voir avec la copropriété comme on l'entend aujourd'hui !

La toute-propriété ou l'unipropriété (l'ensemble des immeubles ayant un seul et unique propriétaire) représente encore en 1935 la principale forme de possession d'un bien immobilier en France. 63 640 propriétaires physiques et moraux, détiennent en toute propriété 114 953 immeubles. Ces derniers se répartissant ainsi :

- 2 525 immeubles à la ville de Paris,
- 321 immeubles à 89 banques et organismes de crédits,
- 163 immeubles aux communautés religieuses,
- 362 immeubles à l'État,
- 785 immeubles aux compagnies d'assurances, mutuelles et caisses de retraites,
- 3 441 immeubles aux sociétés commerciales,
- 2 237 immeubles aux SCI,
- 105 119 immeubles aux personnes physiques.

Ce sont donc toujours les particuliers qui possèdent l'essentiel de la propriété immobilière en France (89,4 % à Paris) !

La quasi-totalité des propriétaires habite dans des immeubles qui leur appartiennent. Seuls les représentants des grandes familles aristocratiques déclarent leur résidence principale dans leurs châteaux (situés hors des villes) et non dans leurs immeubles citadins, qui leur servent de pied-à-terre.

Outre se loger, investir dans l'immobilier c'est placer de l'argent dans une valeur sûre, qui doit garantir à la fois les vieux jours, (le régime de la retraite n'est pas encore très développé), ainsi que ceux de leurs héritiers (d'autant plus aisément que l'impôt sur les successions n'existe pratiquement pas). D'une manière générale, quand on achète, c'est un



immeuble en totalité et sans l'aide du crédit. On finance l'investissement avec l'argent thésaurisé.

La ville apparaît dès 1935 comme le plus gros propriétaire de la capitale avec 1,7 % des immeubles. Ceci traduit le développement du logement social depuis les années 1920.

L'ensemble des personnes morales (sociétés commerciales, banques, compagnies d'assurances, caisses de retraite, sociétés civiles immobilières) atteignent seulement 5,7 %.

Enfin la représentation de l'Église (il s'agit principalement du Diocèse) dépasse à peine 1 %.

Plusieurs commentaires s'imposent. Tout d'abord la Loi de Séparation de l'État et de l'Église de 1905 pèse lourdement. Les congrégations, ayant refusé d'adhérer au système juridique des associations, sont interdites de représentation en France et leurs biens sont une nouvelle fois confisqués par la Nation et les collectivités locales.

Ensuite la part de l'État est toujours aussi modeste. Il faut se souvenir que dans ce recensement fait à la veille du Front Populaire, la Sécurité Sociale comme les futures sociétés nationalisées - SNCF, EDF-GDF, PTT - n'existent pas. Les seuls propriétaires intervenant au nom de l'administration sont les ministères, l'Assistance publique et la Banque de France.

Enfin, les sociétés commerciales, à cette époque, sont propriétaires de leurs sièges sociaux, usines, ateliers ou bureaux administratifs nécessaires à leur exploitation, mais aussi d'un grand nombre de logements sociaux destinés à héberger leurs cadres et leurs employés. Le capitalisme du début du siècle est encore paternaliste.

L'éclosion du logement social est le véritable fait marquant de la propriété immobilière en France au cours de l'entre-deux-guerres. La véritable prise de conscience de la situation dramatique dans laquelle se trouvait le logement ouvrier aura lieu au début du XX^{ème} siècle. Elle conduit l'État à encourager la construction de maisons salubres à bon marché. Dès 1912, la Loi Bonnevey crée les Offices publics d'habitation à bon marché, ancêtres des OPHLM et des OPAC. Des OPHBM sont alors créés dans toutes les grandes villes de France. Mais c'est la Loi Loucheur qui, en 1928, lance véritablement l'habitat social. Le gouvernement s'engage alors à financer directement, avec l'appui des communes, un programme de logements sociaux.

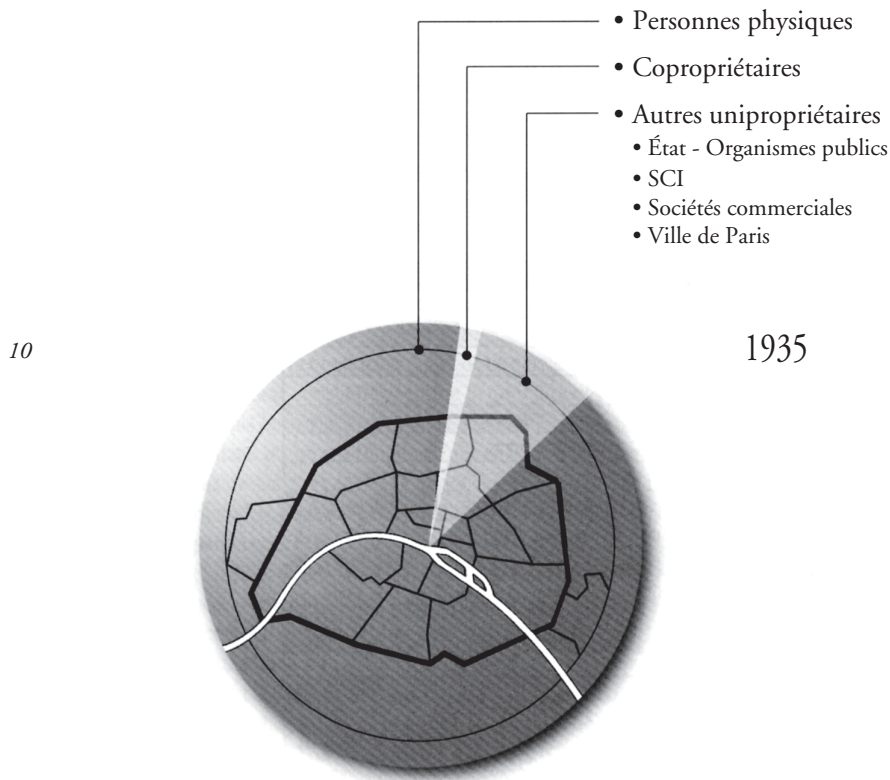
Dans la suite logique de cette loi, les villes créent des sociétés d'économie mixte à vocation immobilière, à Paris, la RIVP (Régie immobilière de la ville de Paris) et la SAGI (Société anonyme de gestion immobilière), à Marseille, l'OPAC et la société Habitat Marseille Provence, à Lille, l'OPAC de Lille Métropole Habitat et l'OPAC du Nord, à Lyon, l'OPAC du Rhône et l'OPAC du Grand Lyon, à Nantes,



l'Habitat OPHLM, à Toulouse, l'OPAC, la société Nationale de Construction de logements et les HLM des Chalets...

Ce sont ces logements sociaux qui viennent soudainement grossir le parc immobilier des villes. La ville de Paris compte en 1935 2 525 immeubles, alors qu'elle n'en possédait aucun au début du siècle. Ces immeubles donnent alors aux municipalités une place primordiale dans la propriété urbaine, une place qui, depuis, n'a cessé de grossir.

Graphique n° 2 La propriété immobilière de Paris en 1935



Source : Patrice de Moncan in *A qui appartient La France*, Les Éditions du Mécène, 2002.

DU FRONT POPULAIRE À LA LIBÉRATION

Le Front Populaire en 1936, puis la Seconde Guerre mondiale, transformeront de façon irréversible les mentalités et les données économiques en redistribuant la richesse, et en modifiant l'échelle des revenus... Pourtant au cours des 15 années qui séparent ces deux événements, rien ne viendra perturber les structures de la propriété.





En attendant le chambardement total que provoqueront les années 1950 sur la propriété immobilière dans les villes, les faits statistiques marquants de cette période sont les suivants :

- une évolution foudroyante du logement social réalisée dans les grandes villes sous l'impulsion des communes par l'intermédiaire des organismes cités ci-dessus. Près de 6 000 immeubles seront construits en 15 ans. À Paris le nombre d'« immeubles sociaux » est multiplié par quatre entre 1935 et 1950 !

- un développement spectaculaire de la propriété détenue par les entreprises commerciales s'opère entre 1935 et 1950 : plus de 9 900 immeubles sont acquis par celles-ci dans la seule ville de Paris. Si la poussée est moins forte dans les autres grandes métropoles, elle n'en reste pas moins spectaculaire.

Le terrain gagné par ces deux groupes de propriétaires - les villes et les entreprises commerciales - correspond pour l'essentiel à l'effritement de la part détenue par les personnes physiques au cours de cette période (- 20 %), effritement qui eut lieu pour l'essentiel au sortir de la Seconde Guerre.

Comment se composait la propriété immobilière en 1950 ? L'exemple de Paris ne fait apparaître qu'une légère modification des structures de la propriété immobilière en ville par rapport à ce qu'elles étaient en 1935.

La capitale compte alors 122 500 immeubles. Environ 70 000 appartiennent encore en totalité aux personnes physiques (encore près de 60 %). Malgré la loi de 1938, la copropriété reste un phénomène extrêmement rare, même si pour, la première fois, apparaissent dans nos statistiques, des syndicats de copropriétaires. Ils ne sont en 1950 que 232 - contre plus de 55 000 aujourd'hui !

La toute propriété représente toujours la principale forme de possession d'un bien immobilier dans la capitale, même si celle-ci est très légèrement affaiblie par rapport à 1935 (96,4 % contre 97,8 %). 118 307 immeubles ont un seul et unique propriétaire en 1950.

La ville de Paris possède près de 7 % de la capitale contre 1,7 % en 1935. Cette progression traduit clairement l'évolution du logement social.

La part des sociétés commerciales progresse très sensiblement, passant de 13 431 immeubles contre 3 441 à la veille du Front Populaire. Les mesures sociales de 1936 et la Seconde Guerre semblent leur avoir profité. En réalité, les entreprises atteignent alors leur apogée. L'expansion des Trente Glorieuses mènera souvent les entreprises, en quête constante d'agrandissement, hors de Paris comme à la périphérie des grandes villes. Les centres historiques ne serviront bientôt plus qu'à abriter leurs sièges sociaux.



Les patrimoines des compagnies d'assurances, caisses de retraites et des mutuelles poursuivent leur progression à Paris. Nous verrons plus loin qu'il n'en fut pas de même dans les villes de province jugées plus « risquées » par ces sociétés.

Le patrimoine des congrégations et du Diocèse progresse de 324 %, passant de 163 à 529 immeubles. Entre-temps, le délit de congrégation décrété en 1905, a été aboli par le régime de Vichy. De nombreuses congrégations religieuses ont pu récupérer certains de leurs biens confisqués.

Enfin les banques doublent leur patrimoine.

DE 1950 À 2000 : LA TRANSFORMATION RADICALE DE LA PROPRIÉTÉ URBAINE

Dès la fin des années 1940, est apparue une notion nouvelle : la promotion immobilière. L'idée était tout à fait neuve de construire des immeubles pour les revendre sur plans en les « découpant » par appartements avant même qu'ils ne fussent achevés. Il y avait encore de nombreux terrains à construire. Les promoteurs y bâtirent leurs premières opérations. Ces appartements étaient certes chers pour l'époque, mais ils offraient deux qualités essentielles : le confort pour l'utilisateur, et des loyers libres, (puisque ces locaux n'avaient jamais été occupés) pour l'investisseur. On pouvait donc soudain devenir propriétaire de son logement sans avoir à effectuer l'acquisition ou la construction d'un immeuble entier. De la même manière, on pouvait soudain placer son argent dans l'immobilier avec un capital relativement modeste, (à hauteur du prix d'un appartement).

S'appuyant sur les premiers textes de loi de la copropriété qui, bien que datant de 1938, étaient restés jusque-là sans grands effets, les promoteurs allaient participer très activement à la reconstruction des villes de l'après-guerre.

Tout compte fait, entre 1918 et 1950, les structures de la propriété, si elles connurent une évolution statistique sensible, ne subirent pas à proprement parler de mutation profonde. Au début des années 1920, seules la bourgeoisie entreprenante, les entreprises et les municipalités avaient accès à la propriété. Les cadres et les ouvriers, ayant des revenus insuffisants pour thésauriser les sommes nécessaires, ne pouvaient acquérir leur résidence principale. Par ailleurs, il leur était presque impossible d'acheter un appartement « isolé », faute d'offre de ce type sur le marché immobilier des grandes villes.

Les Trente Glorieuses qui succèdent à la Seconde Guerre mondiale vont casser définitivement ce phénomène. La propriété immobilière, prise une nouvelle fois comme fer de lance de la reconstruction de



la France - « quand le bâtiment va, tout va ! » -, bénéficie de tous les nouveaux outils économiques et financiers du monde moderne, et plus particulièrement de l'apparition du crédit à la consommation et d'aides au financement des logements décidées par les gouvernements.

Désormais ne s'enrichit plus celui qui paie ses dettes, mais celui qui paie ses traites. Le crédit trouve dans l'immobilier un de ses terrains de prédilection. L'accession à la propriété - on devrait dire à la copropriété pour les grandes villes -, devient l'un des leitmotivs des gouvernements (quel meilleur stimulant pour la construction ?) et la nouvelle obsession de toutes les familles françaises.

Plus de 6 000 000 logements seront construits en France de 1948 à 1970, et 550 000 au cours de la seule année 1972. C'est l'âge d'or d'une toute nouvelle profession : la promotion immobilière.

Pour faciliter la construction et l'accession à la propriété, le système bancaire, les collectivités locales et les pouvoirs publics mettent en place toutes sortes de produits financiers et d'aides qui sont autant d'incitations à l'accession pour les ménages : les crédits à long terme, les prêts aidés (Prêt d'accession à la propriété - PAP - PAL), les Prêts conventionnés (PC), les prêts d'épargne logement...

Leur bon fonctionnement est rendu possible grâce à l'augmentation sensible et sans cesse progressive (jusque dans les années 1980) des ressources financières des ménages.

Parallèlement au développement de la copropriété, désirée et orchestrée par les gouvernements successifs, la situation des personnes physiques propriétaires d'immeubles entiers ne fait que se dégrader sous l'œil indifférent des pouvoirs publics. Au sortir de la Seconde Guerre mondiale bien des propriétaires, se retrouvant face à un capital immobilier vétuste, étaient incapables de subvenir à son entretien tant le revenu des immeubles était faible. En 1948 le loyer ne pesait pas plus que le tabac dans le budget des ménages, pour ceux qui étaient logés, tandis que de nombreuses familles ne trouvaient où habiter.

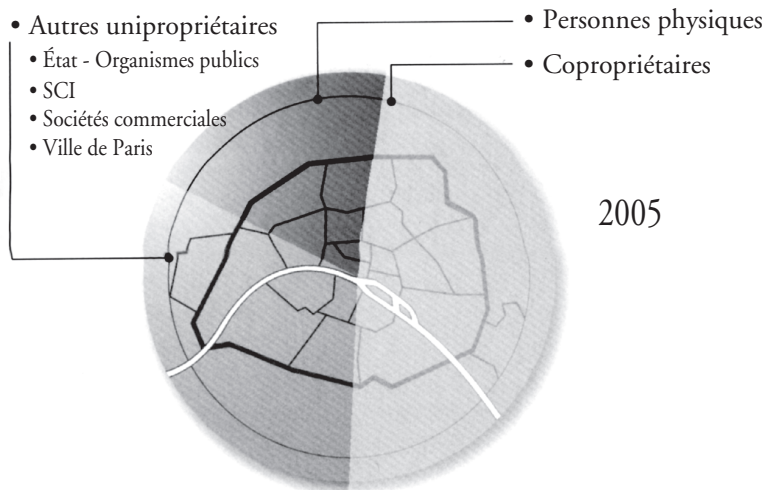
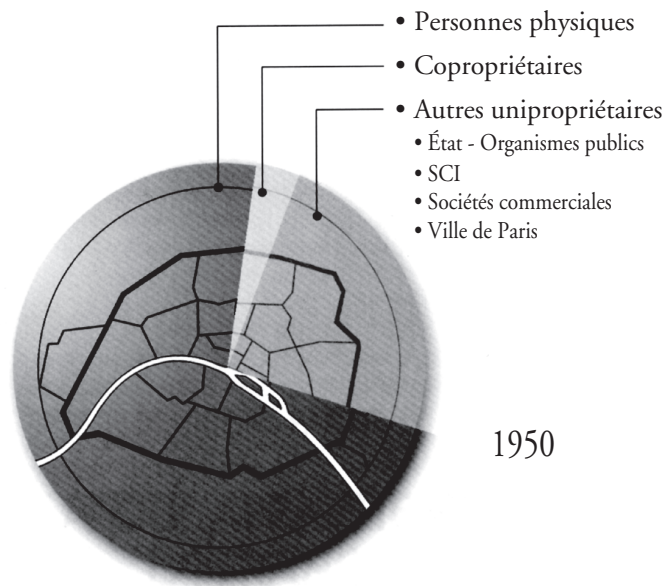
L'échec de la Loi de 1948 qui visait à mettre, sur cinq ou six ans maximum, les loyers des immeubles anciens au niveau de ceux qu'offraient les immeubles neufs, n'arrangea pas leurs affaires. Mais pire encore, sous le coup des aménagements que subit au fil du temps cette loi, ils se retrouvèrent captifs de leurs locataires..., et des ayants droit de ceux-ci. Ces loyers continuèrent à cumuler du retard par rapport à ceux des immeubles neufs, aggravant sans cesse leur situation économique.

Cet effet décourageant pour la conservation du patrimoine fut amplifié par le poids sans cesse plus lourd de la fiscalité. Non seulement la rentabilité des immeubles en Loi de 1948 était de plus en plus dérisoire, mais quand, par bonheur, il faisait apparaître un solde



bénéficiaire, celui-ci était de plus en plus lourdement amputé par l'impôt sur les revenus ou par l'impôt sur les successions.

Graphique n° 3 Évolution de la propriété immobilière de Paris entre 1950 et 2005



Sources : Patrice de Moncan. *A qui appartient La France*, Les Éditions du Mécène, 2002.



La bourgeoisie a toujours cherché à garder ses immeubles, elle les a toujours considérés comme la plus sûre des valeurs refuges. Elle les a mal entretenus, mais les a gardés. Après la Seconde Guerre est arrivée une nouvelle génération, et cela dans un monde économique en totale transformation. Sous le double poids des droits de succession et de l'impôt sur les revenus, les immeubles ont « éclaté ». Certains héritiers les ont vendus en totalité, d'autres partiellement, se réservant généralement un appartement. Quand vous héritez aujourd'hui d'un patrimoine immobilier, il est extrêmement compliqué de ne pas le vendre, affirme M. Morel, ancien Président de la Chambre des Propriétaires. Une personne de 60 ou 70 ans qui veut vivre de ce revenu « use » son immeuble. La génération suivante - quand elle le conserve - devra faire les investissements de remise en état. Autrement dit, elle devra payer la rente de son prédécesseur, « elle devra payer la rente du grand-père » .

C'est ainsi que les personnes physiques ont dû peu à peu se défaire des immeubles qu'elles possédaient en totalité. Les exemples de Paris et de Lyon sont frappants et annoncent ce que deviendront les autres grandes villes. À Paris le parc possédé par les particuliers ne représente plus que 24 000 immeubles en 2006 alors qu'il était composé, voilà 50 ans, de plus de 85 000 immeubles. Ils ne sont plus aujourd'hui que 18 750 Parisiens à posséder un ou plusieurs immeubles en totalité quand ils étaient 59 000 en 1950.

À Lyon, seuls 25 % des immeubles appartiennent encore en totalité à des personnes physiques, il y en avait près de 90 % en 1950.

C'est bien la caractéristique essentielle de l'évolution de la propriété immobilière dans les villes françaises au cours des années d'après-guerre : l'affaiblissement de la toute propriété détenue par les personnes physiques, c'est-à-dire par ceux qui firent la propriété immobilière au cours du XIX^{ème} siècle et de la première moitié du XX^{ème}. Et il y a fort à parier que ce phénomène va se poursuivre de plus en plus fortement dans les temps à venir.

RÉPARTITION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE DANS LES GRANDES VILLES DE FRANCE EN 2005

Dans notre étude *A qui appartient la France*, nous avons recensé de manière exhaustive l'ensemble des immeubles et le type de leurs propriétaires dans 10 des principales villes de France, soit la propriété immobilière de plus de 500 000 immeubles construits en grande ville.

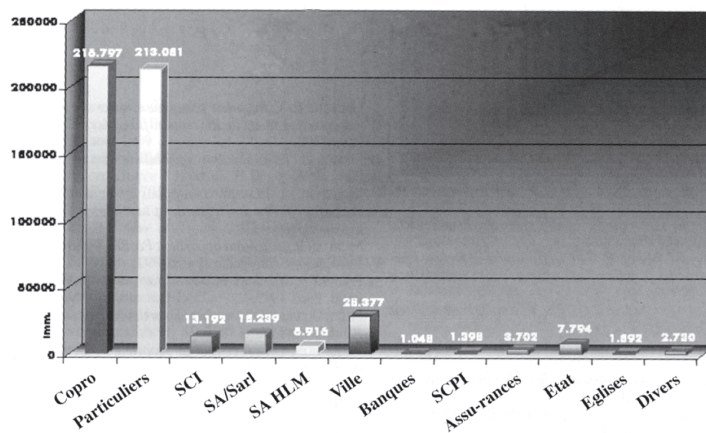
La copropriété représente dans cette « France urbaine » 42 % des immeubles ; le même pourcentage que les immeubles détenus en totalité par les particuliers. Mais cette copropriété, triomphante, se nourrit



intégralement des seconds dont le patrimoine fond comme neige au soleil. Ils possédaient près de 95 % du patrimoine en 1950 !

Le tableau n° 1 montre la répartition globale de la propriété dans ce que nous appelons la «France urbaine», ainsi que la répartition de ce patrimoine ville à ville, qui en fait ressortir clairement les différentes structures patrimoniales.

Graphique n° 4
La France urbaine en 2005



16

Tableau n° 1
Répartition de la propriété en France urbaine

| | BORDEAUX | LILLE | LYON | MARSEILLE | NANCY | NANTES |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Copro | 23.221 | 19.453 | 15.290 | 44.775 | 5.546 | 22.372 |
| Pers.Physiq. | 39.705 | 25.384 | 7.176 | 43.514 | 8.380 | 28.284 |
| SCI | 1.694 | 2.422 | 1.036 | 366 | 618 | 922 |
| SA / Sarl | 1.083 | 1.010 | 1.082 | 2.255 | 380 | 700 |
| SA HLM | 517 | 1.018 | 638 | 144 | 396 | 777 |
| Ville | 1.933 | 3.849 | 2.447 | 2.512 | 939 | 3.046 |
| Banques | 67 | 73 | 37 | 91 | 24 | 50 |
| SCPI | 84 | 167 | 106 | 138 | 49 | 78 |
| Assur / Mut | 112 | 70 | 90 | 91 | 18 | 88 |
| État | 328 | 579 | 605 | 1.403 | 325 | 398 |
| Eglises | 104 | 161 | 162 | 272 | 85 | 227 |
| Divers | 208 | 232 | 207 | 577 | 71 | 148 |
| Total | 69.056 | 54.418 | 28.876 | 96.138 | 16.832 | 57.090 |

| | PARIS | STRASBOURG | TOULOUSE | FRANCE URB. | % |
|--------------|----------------|---------------|---------------|----------------|------------|
| Copro | 50.405 | 11.139 | 29.142 | 221.343 | 42,0 |
| Pers.Physiq. | 20.455 | 8.535 | 39.998 | 221.431 | 42,0 |
| SCI | 4.251 | 1.171 | 1.330 | 13.810 | 2,6 |
| SA / Sarl | 7.186 | 816 | 1.107 | 15.619 | 3,0 |
| SA HLM | 911 | 703 | 1.208 | 6.312 | 1,2 |
| Ville | 9.110 | 3.069 | 2.411 | 29.316 | 5,6 |
| Banques | 612 | 81 | 37 | 1.072 | 0,2 |
| SCPI | 626 | 61 | 138 | 1.447 | 0,3 |
| Assur / Mut | 3.115 | 100 | 36 | 3.720 | 0,7 |
| État | 32.38 | 325 | 835 | 8.036 | 1,5 |
| Eglises | 346 | 189 | 131 | 1.677 | 0,3 |
| Divers | 1.011 | 142 | 229 | 2.825 | 0,5 |
| Total | 101.266 | 26.331 | 76.602 | 526.608 | 100 |

Sources : Patrice de Moncan. *A qui appartient La France*, Les Éditions du Mécène, 2002.



QUEL AVENIR POUR LA PROPRIÉTÉ DES VILLES ?

Dans les prochaines années, la grande bataille de la propriété immobilière urbaine se jouera sur le champ de plus en plus restreint (le marché de la propriété en ville est une sorte de « Peau de chagrin »), que représentent les 250 000 immeubles restant potentiellement accessibles. C'est-à-dire les immeubles appartenant aux personnes physiques, aux sociétés commerciales, aux congrégations religieuses et aux SCI. Inéluctablement, un jour ou l'autre, ils seront vendus soit à la ville, soit à des investisseurs institutionnels, soit mis en copropriété.

Le lieu de cette bataille ? L'ensemble des grandes villes françaises.

Le trésor le plus convoité ? Les immeubles restant la propriété unique de personnes physiques... car ce sont indéniablement les proies les plus faciles.

Les perdants ? Ils sont connus d'avance : les propriétaires privés, les sociétés commerciales, les SCI et les congrégations religieuses.

Les futurs vainqueurs ? Les municipalités, les investisseurs institutionnels et la copropriété.

Les armes des conquérants ? Pour les municipalités, le pouvoir quasi-absolu que leur donne le droit d'agir à sa guise au nom de l'intérêt collectif : droit de préempter, droit d'expulser, droit d'exproprier. Une limite toutefois à ce pouvoir : l'argent et les comptes à rendre aux citoyens électeurs.

Pour les institutionnels ? L'argent et le temps. L'argent qui coule des fonds de pension, des retraites, des primes d'assurance comme d'une corne d'abondance éternelle !

Pour la copropriété, l'arme, c'est le nombre, l'immense multiplicité toujours grandissante.

Au beau milieu de cette bataille, un observateur neutre : l'État. Du haut de ses musées, de ses monuments et de ses ministères, il contemple tranquillement les candidats à la propriété s'entre-déchirer. Un seul mot, une nouvelle révolution, et il peut tout changer, brouillant les cartes à sa guise comme il le fit déjà en 1789, en 1905 ou en 1936 et 1945 avec les nationalisations du Front Populaire et celles d'après-guerre !

Ainsi se dessine la propriété pour les années à venir.

Elle sera marquée à la fois par une plus grande atomisation à travers la copropriété qui progressera inéluctablement et par une concentration de plus en plus dense dans les mains de quelques « gros » propriétaires : les municipalités, l'État, les institutionnels.

La copropriété continuera de croître, d'autant que les villes de province, hormis Lyon, ont encore beaucoup de retard sur ce plan par rapport à Paris. Or ce retard, un jour ou l'autre, sera non seulement



comblé, mais la copropriété dépassera d'ici peu, et un peu partout, les 60 % de part du marché.

Par rapport à la loi ordonnant aux municipalités de posséder l'équivalent de 20 % de leurs contingents de logements en logements sociaux, certaines, en retard, ont besoin de conquêtes rapides pour combler à court terme leur déficit en la matière.

Enfin, les institutionnels sont, par essence, contraints à poursuivre leur quête de patrimoine, les possessions immobilières étant l'un des moyens de garantir leurs clients. Les AXA, Allianz, Generali et consorts comme les fonds de pension Gécina ou autre Goldman Sachs, savent mieux que quiconque que les crises du logement et des bureaux ne sont que passagères, et que tout investissement immobilier, réalisé à n'importe quelle condition, s'avère avec le temps une bonne, puis une très bonne affaire.

La lutte se déroulera donc dans les années prochaines sur le terrain de plus en plus réduit que représente le patrimoine détenu en unipropriété essentiellement par les personnes physiques.

