

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

JEAN-PAUL POISSON

Sociologie notariale et sociétés de construction

Journal de la société statistique de Paris, tome 97 (1956), p. 209-211

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1956__97__209_0

© Société de statistique de Paris, 1956, tous droits réservés.

L'accès aux archives de la revue « Journal de la société statistique de Paris » (<http://publications-sfds.math.cnrs.fr/index.php/J-SFdS>) implique l'accord avec les conditions générales d'utilisation (<http://www.numdam.org/conditions>). Toute utilisation commerciale ou impression systématique est constitutive d'une infraction pénale. Toute copie ou impression de ce fichier doit contenir la présente mention de copyright.

NUMDAM

Article numérisé dans le cadre du programme
Numérisation de documents anciens mathématiques
<http://www.numdam.org/>

V

VARIÉTÉ

Sociologie notariale et Sociétés de Construction

Nous avons déjà signalé à plusieurs reprises l'intérêt que présente l'analyse statistique des actes notariés dans divers domaines des sciences sociales et économiques. Nous voulons dans ces quelques lignes montrer aujourd'hui que la connaissance des sociétés de construction, par conséquent de l'essentiel de l'effort immobilier privé qui s'est fait jour en France depuis quelques années peut (dans les grandes villes tout au moins) être également renouvelée par une telle étude des actes notariés; il n'est pas besoin d'insister sur l'intérêt d'une amélioration de nos connaissances dans ce domaine de la construction où c'est précisément notre ignorance des véritables données du problème qui empêche de trouver le meilleur point d'application des ressources mises en œuvre.

On sait que dans les grandes villes les constructions d'immeubles collectifs qui y constituent l'essentiel de l'effort immobilier privé sont à peu près toujours le fait de sociétés de construction, soit que quelques promoteurs se réunissent au début de l'opération et cèdent ensuite progressivement leurs parts aux amateurs d'appartements, soit que la société soit dès l'origine constituée entre les souscripteurs définitifs; dans les deux cas on peut généralement procéder à l'étude de ces sociétés dans les minutes d'actes notariés, soit dans les statuts, soit dans les actes de cession de parts. Ces actes mentionnant presque toujours au moins le sexe, date et lieu de naissance, situation matrimoniale et professionnelle des souscripteurs d'appartements et l'importance ainsi que la situation des locaux postulés, leur analyse permet une connaissance dont on ne voit pas ailleurs l'équivalent des besoins réels en logement d'une partie importante de la population des grandes villes (celle qui peut participer avec l'aide de l'État à l'effort de construction), de sa répartition d'après les origines, les classes sociales, les situations matrimoniales, etc...

Bornons-nous à citer un exemple, à titre simplement d'indication de voie à suivre et sans bien entendu qu'on puisse trouver dans cette note introductive des résultats définitifs, en raison de la faiblesse des échantillons étudiés et de leur caractère isolé. Nous avons examiné dans un office notarial parisien les actes sociaux, d'une part d'une société constituée en 1953-54 pour construire un immeuble de bon standing dans un quartier proche de la Cité Universitaire de Paris; d'autre part d'une société constituée en 1955 pour construire un immeuble plus simple (correspondant aux normes du Plan Courant) dans la banlieue sud. Il s'agissait donc de deux immeubles comparables en ce sens qu'ils n'étaient ni de luxe ni rudimentaires (la différence de classe pouvait être symbolisée par le fait que la salle d'eau de l'un correspondait à la salle de

bain de l'autre, mais tous deux possédant ascenseurs, vide-ordures et commodités) et que leur distance géographique n'était pas très grande, mais suffisamment distincts par leurs prix, le pourcentage d'aide fourni par les pouvoirs publics et la commodité d'accès au centre de Paris pour servir de base à une comparaison éclairante. Il y avait 184 appartements à construire dans l'immeuble de Paris et 78 dans celui de banlieue, et autant de souscripteurs. La proximité de la Cité Universitaire et du Quartier Latin influa sur l'origine des souscripteurs du premier, où figurèrent d'assez nombreux universitaires, la proximité d'usines influa sur l'origine des souscripteurs du deuxième, mais la répartition professionnelle des associés dans les sociétés de construction présente un tel intérêt (proportion importante des fonctionnaires aussi bien dans l'immeuble modeste que dans l'immeuble de meilleur standing, absence presque totale de commerçants dans l'un comme dans l'autre, etc.) tant du point de vue théorique que du point de vue de l'orientation de l'effort de construction que nous y réserverons une étude spéciale ultérieure (portant évidemment sur des immeubles plus nombreux et répartis de telle sorte que les influences éventuelles de voisinage puissent s'annuler). Bornons-nous aujourd'hui à citer quelques chiffres utiles à la connaissance des classes d'âge et matrimoniales qui participent à l'effort de construction.

Dans l'immeuble de bon standing (A), les souscripteurs mariés représentent 58,7 % de l'ensemble des souscripteurs; dans l'immeuble plus modeste (B) ils représentent 77 %; parmi ces gens mariés, les souscriptions ont été faites par le mari seul la plupart du temps (51,6 % des souscripteurs dans l'immeuble A; 57,8 % dans l'immeuble B); par la femme seule rarement (2,2 % des souscripteurs dans l'immeuble A; 5,1 % dans l'immeuble B); par les deux époux conjointement un peu moins rarement (4,9 % des souscripteurs dans l'immeuble A; 14 % dans l'immeuble B). Les femmes célibataires fournissent 20,6 % des souscripteurs de l'immeuble A et 5,1 % de l'immeuble B. Les hommes célibataires 13,6 % des souscripteurs de l'immeuble A et 12,8 % de l'immeuble B. Le surplus des souscripteurs, de l'ordre de 6 % pour chacun des immeubles, se répartit entre veufs et veuves, divorcés et divorcées. Les seules différences importantes entre A et B sont donc marquées par la beaucoup plus grande proportion de femmes célibataires souscripteurs dans l'immeuble A, due au fait que la classe moyenne en cause comporte des femmes professeur, médecin, etc..., non mariées ayant des salaires suffisants pour payer les annuités des prêts à la construction (aucune n'était sans profession), ce que ne permettent guère les salaires d'employées des P. T. T. ou d'ouvrières célibataires correspondant au milieu des souscripteurs de l'immeuble B; et par la plus grande proportion des couples ayant agi conjointement, dans l'immeuble B, probablement due à de moindres connaissances juridiques laissant croire aux intéressés que la signature de l'épouse était nécessaire pour que les parts souscrites appartiennent à la communauté. Dans l'immeuble A, la moyenne d'âge des hommes mariés est de 38 ans 6 mois (âge médian : 34 ans); dans l'immeuble B elle est de 33 ans 6 mois (âge médian : 31 ans). La moyenne d'âge des femmes célibataires dans l'immeuble A est de 39 ans (âge médian : 37 ans); cette moyenne est de 38 ans dans l'immeuble B. Les hommes célibataires ont une moyenne d'âge de 29 ans dans l'immeuble A (âge médian : 29 ans également);

dans l'immeuble B leur moyenne d'âge est de 29 ans 8 mois (âge médian : 28 ans). L'écart interquartile des âges des hommes mariés dans l'immeuble A est de 14 ans (30 à 44 ans); il est de 11 ans dans l'immeuble B (de 26 à 37 ans). L'écart interquartile des hommes célibataires dans l'immeuble A est de 5 ans (26 à 31 ans); celui des femmes célibataires dans le même immeuble est de 12 ans (31 à 43 ans). On remarque donc, d'une part une plus grande jeunesse des souscripteurs mariés dans l'immeuble B (s'expliquant en partie par les études nettement plus longues qui ont reculé l'aptitude économique aux opérations de construction des familles de l'immeuble A), d'autre part un âge des femmes célibataires très supérieur à celui des hommes célibataires (et même supérieur à celui des hommes mariés) dans l'un comme dans l'autre immeuble, alors que les hommes célibataires sont plus jeunes que les souscripteurs mariés; tout se passe comme si la femme célibataire, bien qu'exerçant une profession, avait longtemps attendu un mariage qui l'établirait et ne se décide à se procurer un domicile propre permanent qu'en finissant par renoncer à cette espérance non réalisée.

On pourrait multiplier les exemples de l'intérêt que présenterait une telle analyse des actes notariés relatifs aux sociétés de construction. Ceux présentés dans cette note nous paraissent suffire pour une introduction. Ces actes nous permettent en outre des orientations pour une étude plus exhaustive des sociétés de construction : ils nous font savoir les noms et adresses des gérants de ces sociétés, des membres des Conseils de surveillance, lesquels détiennent des documents et des renseignements qui peuvent compléter utilement l'enquête; ils nous font connaître les acquisitions faites par les sociétés, le genre de terrains acquis, leurs prix, la fréquence de constructions vétustes à démolir, les difficultés juridiques auxquelles les constructeurs se heurtent (retrait imposé par l'administration pour élargir la rue, frappant de stérilité une partie du terrain acquis; achats de mitoyenneté; cour commune imposée; relogement d'occupants...), l'origine des fonds lorsque le prix a été emprunté en tout ou partie, etc... Ils rendent en outre faciles des enquêtes par interview (1).

On voit donc que non seulement sociologues et économistes, mais aussi l'Administration, celle du M. R. L. notamment, tireraient sans doute un grand profit d'une étude systématique des actes notariés de sociétés de construction. Il ne nous a pas semblé inutile d'attirer leur attention sur ce point.

Jean-Paul POISSON.

(1) Ils posent aussi des questions curieuses : on remarque par exemple que les jeunes ménages souscrivant dans une société de construction sont, lorsqu'ils sont logés chez les père et mère, généralement logés chez les parents de la femme, qui pourtant en moyenne n'ont pas de logements plus grands que ceux du mari. Des études sociologiques très diverses pourraient partir d'un examen approfondi de telles remarques.