

# JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

## **Du morcellement de la propriété en France**

*Journal de la société statistique de Paris*, tome 6 (1865), p. 129-131

[http://www.numdam.org/item?id=JSFS\\_1865\\_\\_6\\_\\_129\\_0](http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1865__6__129_0)

© Société de statistique de Paris, 1865, 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/>

## 2. DU MORCELLEMENT DE LA PROPRIÉTÉ EN FRANCE.

Tout le monde connaît les discussions dont a été l'objet la question du morcellement de la propriété foncière et de son influence sur l'économie sociale. Tantôt on l'a considéré comme la base la plus large et la plus sûre que puisse avoir le maintien de l'ordre; tantôt comme un signe de désorganisation, une cause de dépopulation, un symptôme de décadence. Le débat ne portait pas seulement sur les effets, mais avant tout, sur le degré et la marche du morcellement. Les uns en signalaient les progrès rapides; les autres soutenaient qu'il était balancé par un mouvement de concentration. Laquelle de ces deux assertions, diamétralement opposées, était exacte? La vérité était-elle à un point intermédiaire entre les deux? Il importait d'avoir raison de ces incertitudes; et c'est ce que vient de faire un agent de l'administration des finances. M. Gimel, directeur des contributions directes, appelé depuis longtemps par ses fonctions à constater, dans des régions très-diverses de la France, les transmutations de la propriété, a lu à la Société d'agriculture et vient de publier sous le titre d'*Étude sur la division de la propriété foncière dans le département de l'Yonne*, un mémoire qui, nous le croyons, ne laisse plus de place aux vagues hypothèses.

Après avoir montré, en homme spécial, ce qu'il y a de défectueux dans les documents qu'ont eu à consulter jusqu'ici les publicistes qui se sont occupés de cette matière, à savoir: les relevés des cotes foncières, l'auteur rappelle qu'il a demandé d'abord à différentes sources d'information la solution de la question controversée, et qu'il a été amené à reconnaître que le seul moyen de l'obtenir d'une manière péremptoire était de relever, à deux époques différentes, les contenances par articles de propriétaires, en les classant par catégories. Voici les catégories qu'il a établies:

|                              |              |              |              |               |                |                |                 |                |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| De moins<br>de<br>1 hectare. | De<br>1 à 2. | De<br>2 à 4. | De<br>4 à 6. | De<br>6 à 10. | De<br>10 à 20. | De<br>20 à 50. | De<br>50 à 100. | Au-<br>dessus. |
| —                            | —            | —            | —            | —             | —              | —              | —               | —              |

Nous ne reproduirons pas ici les détails particuliers au département de l'Yonne; nous nous bornerons au résultat général.

|                                                                                                                                    |              |   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---|-----------------|
| De l'origine du cadastre à 1863, les cinq premières catégories, c'est-à-dire celles inférieures à 10 hectares, ont gagné . . . . . | 48,558 cotes | } | et 34,319 hect. |
| les quatre autres, celles supérieures à 10 hectares, ont perdu . . . . .                                                           | 646 —        |   |                 |
| Différence. . . . .                                                                                                                | 47,912 cotes |   |                 |

En d'autres termes, il y a eu, d'une part, augmentation de 47,912 cotes; d'autre part, déplacement de 34,000 hectares, perdus par la moyenne et la grande propriété et conquis par la petite.

Le chiffre de 47,912 représente 25 p. 100 du point de départ. 25 p. 100 d'augmentation parmi les détenteurs du sol, dans l'espace de 36 à 37 ans, âge

moyen du cadastre de l'Yonne, voilà, sans doute, ce que considèrent les personnes qui s'inquiètent du progrès du morcellement. Si elles supposent, en effet, à chacun des nouveaux venus, une part égale seulement à la moyenne, 3 hectares environ, ils auraient absorbé 150,000 hectares, près du quart de la superficie totale. Et comme aucune classe de cotes foncières ne peut augmenter, toutes choses égales d'ailleurs, sans qu'une autre classe diminue, ces 150,000 hectares auraient réduit d'autant la grande propriété dont les conditions seraient ainsi, dans un avenir prochain, profondément modifiées. C'est ici que l'on voit combien a été heureuse autant que simple l'idée de ne pas se borner à constater le *nombre* des cotes, mais de constater parallèlement les *contenances* afférentes à chaque catégorie, distinction qui n'avait pas encore été faite, et faute de laquelle on restait dans la confusion.

|                               |              |         |    |          |     |                                 |          |       |          |                 |
|-------------------------------|--------------|---------|----|----------|-----|---------------------------------|----------|-------|----------|-----------------|
| Des 47,912 articles nouveaux, |              |         |    |          |     |                                 |          |       |          |                 |
| 39,182                        | ne possèdent | chacun, | en | moyenne, | que | 0 <sup>h</sup> ,31 <sup>a</sup> | ensemble | 9,464 | hectares |                 |
| 4,351                         | —            | —       | —  | —        | —   | 1 44                            | —        | 6,048 | —        |                 |
| 3,408                         | —            | —       | —  | —        | —   | 2 85                            | —        | 9,585 | —        |                 |
| 1,083                         | —            | —       | —  | —        | —   | 4 92                            | —        | 5,169 | —        |                 |
| 534                           | —            | —       | —  | —        | —   | 7 75                            | —        | 4,053 | —        |                 |
| <hr/>                         |              |         |    |          |     |                                 |          |       |          |                 |
| 48,558                        |              |         |    |          |     |                                 |          |       | En tout: | 34,319 hectares |
| 646                           |              |         |    |          |     |                                 |          |       |          |                 |
| <hr/>                         |              |         |    |          |     |                                 |          |       |          |                 |
| 47,912                        |              |         |    |          |     |                                 |          |       |          |                 |

C'est donc 34,000 hectares et non 150,000 qui ont passé de la grande et de la moyenne propriété à la petite: le 21<sup>e</sup> et non le quart. Le 21<sup>e</sup> ou 4.7 p. 100 en 37 ans, c'est 0.012 ou un millième environ par an. D'après cette proportion, et à supposer que le mouvement de décomposition ne fût pas arrêté par ses progrès mêmes, il faudrait huit à neuf siècles pour que la grande propriété fût transformée entièrement en petite. Là est le nœud de la question, et c'est ce que le relevé des *contenances* pouvait seul mettre en lumière. C'est moins du nombre des cotes que de leur contenance en effet qu'il faut se préoccuper. L'auteur explique, par des raisons pratiques, les causes de l'accroissement du *nombre*, accroissement qui n'a presque rien de commun avec les dimensions de la propriété, et qui git, pour les cinq sixièmes, dans la première catégorie, celle inférieure à un hectare. Cette catégorie joue un rôle singulier: grande par le nombre, minime par la place qu'elle occupe, elle prend 61 p. 100 du nombre total des cotes, et seulement 6 p. 100 de la superficie du sol. Le nombre des articles de cette catégorie peut augmenter beaucoup, et presque indéfiniment, sans altérer notablement la dimension de la grande propriété. Mais pour quiconque ne considérait que le nombre des cotes, ou même leur montant en contribution foncière, cet accroissement était propre à tout embrouiller, puisque la contribution des propriétés bâties, qui fait souvent monter très-haut des cotes de la plus faible surface, introduisait une cause de confusion, en empêchant de démêler le véritable rôle des petites cotes.

Au moyen des catégories de contenances et en assignant pour limite à la petite propriété le chiffre de 6 hectares, à la moyenne celui de 6 à 50 hectares, à la grande celui de 50 à 100 hectares, M. Gimel constate un résultat des plus importants, à savoir qu'aujourd'hui encore, la petite, la moyenne et la grande propriété se partagent par portions à peu près égales la superficie imposable:

225,000 hectares, la petite;  
271,000 hectares, la moyenne;  
212,000 hectares, la grande.

« Une pareille répartition, dit-il en terminant, a de quoi rassurer les personnes qui croient que le morcellement est déjà excessif. Un mouvement de division s'est opéré; mais cette division n'a pas atteint des proportions excessives, et n'a rien d'inquiétant. »

Quant aux *parcelles*, que l'on a souvent et fort mal à propos confondues avec les cotes, l'auteur démontre que la quantité en a augmenté beaucoup moins qu'on ne le suppose : « l'intérêt bien entendu des possesseurs les a maintenues dans des limites à peu près identiques. »

Le travail de M. Gimel a reçu de la Société d'agriculture à laquelle il l'a lu, du Conseil général du département auquel il l'a soumis, de l'Académie des sciences morales et politiques de l'Institut, à laquelle M. Hippolyte Passy en a rendu compte, l'accueil le plus sympathique, les éloges les plus flatteurs. L'Académie a été frappée et de la netteté des méthodes de l'auteur et de l'évidente clarté de ses résultats, et elle a honoré le travail de M. Gimel de sa haute approbation. L'apparition des résultats que nous venons d'analyser, et assurément fort inattendus, a produit, dans le département de l'Yonne, suivant les expressions du rapporteur du Conseil général, la plus vive sensation.

Si le département de l'Yonne, qui n'est dépassé que par un seul en France pour la quantité des parcelles qui changent annuellement de mains, présente un résultat de ce genre, il est permis de penser qu'il n'en serait guère différemment pour la France entière. L'auteur, qui, avant de publier ses recherches sur l'Yonne, en avait exécuté de semblables sur le Gers, était arrivé à une conclusion analogue. Nous aimons à espérer qu'il fera également profiter le public de son étude sur le Gers.

« Il est fort à regretter, a dit M. Passy, que nous n'ayons pas un pareil travail pour tous les départements de la France; on pourrait alors suivre sûrement le mouvement général des choses, en ce qui concerne la propriété territoriale, et les mutations qu'en subit la distribution. »

Nous nous associons de toutes nos forces à l'initiative prise par le Conseil général, en émettant le vœu que M. le Ministre des finances fasse exécuter dans tous les départements les relevés dont un des agents de son ministère a donné le modèle. Avec ce relevé, la statistique de la propriété foncière sera fondée.

Nous aimons à nous persuader que M. le Ministre, si son attention est appelée sur cet objet, tiendra à honneur d'attacher son nom à la création d'une statistique qui rendrait un grand service à la science économique, et d'où sortirait la démonstration la plus évidente de la sagesse des dispositions de notre Code en matière de partages. On ne saurait opposer les difficultés d'exécution pour un travail qu'un agent isolé, par le seul effort de son zèle et de son dévouement à la science, est parvenu à exécuter dans deux départements. La comparaison une fois établie entre l'origine du cadastre et l'époque actuelle, on n'aurait plus à faire, tous les dix ans, par exemple, que le relevé d'une année.

---