

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

MALZAC

La propriété non bâtie

Journal de la société statistique de Paris, tome 50 (1909), p. 10-14

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1909__50__10_0

© Société de statistique de Paris, 1909, 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/legal.php>). 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/>

III

LA PROPRIÉTÉ NON BATIE

LES ILOTS FONCIERS

VALEUR VÉNALE ET REVENU

(*Suite et fin* [*])

Ce livre (le livre des îlots fonciers) pourrait être aménagé comme suit :
En tête viendraient les instructions sur le mode d'emploi, qui pourraient être formulées dans les termes ci-après :

INSTRUCTIONS

L'*îlot foncier* est constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire

On désigne sous le nom de *culture principale*, la culture dominante sur l'îlot, savoir : terres labourables, vignes, bois, vergers, potagers, prés, parcs et jardins, landes. La présence d'arbres et arbustes à revenus pourra être utilement mentionnée.

La *valeur vénale* est établie par titres ou évaluations.

Pour les additions, la valeur vénale est définie valeur d'entrée et fixée comme suit :

A suite d'achat : prix porté dans l'acte ;

A suite de mutation entre vifs à titre gratuit : valeur portée dans l'acte ;

A suite de mutation par décès : valeur portée au livret du *de cujus*.

Pour les diminutions, la valeur vénale est définie valeur de sortie et fixée comme suit :

A suite de vente totale : valeur inscrite au livret ;

A suite de vente partielle : valeur dont le restant de l'îlot est proportionnellement diminué ;

A suite de mutation entre vifs à titre gratuit : comme pour les ventes totales ou partielles ;

A suite de mutation par décès : annulation du livret du *de cujus* avec établissement de livrets au nom de chaque héritier ou transfert sur leurs livrets personnels.

OBSERVATIONS — En cas de mutation totale par vente, la valeur portée au compte de l'acheteur n'est pas nécessairement la même que celle qui était portée au compte du vendeur.

En cas de mutation partielle par vente, les bases de fixation de la valeur de sortie sont déterminées par la considération que le prix payé pour la portion vendue est parfois égal à la valeur totale de l'îlot et qu'il reste néanmoins au vendeur une portion de l'îlot qui doit conserver sa valeur intrinsèque.

(*) Voir numéro de décembre 1908 du présent Journal, page 419.

Les îlots fonciers

Ensuite viendraient les feuillets du livre des îlots fonciers numérotés de 1 à *n* et disposés conformément aux spécimens ci-dessous :

LIVRE DES ÎLOTS FONCIERS

Nom, prénoms, profession, domicile :

Diminutions. — Les *diminutions* sont appliquées par la rature des parcelles sorties et leur inscription au compte du nouveau possesseur.

NUMÉROS D'ORDRE et noms usuels des îlots fonciers	DÉSIGNATION DES PARCELLES						CULTURE PRINCIPALE de l'îlot	VALEUR VÉNALE à l'ouverture du compte	DIMINUTIONS	
	Section	Numeros	LIEUX-DITS	Hectares	Ares	Centiares			Années	VALEUR de sortie

et en regard :

Suite du compte : f^{no}

Additions. — Les *additions* comprennent uniquement les parcelles contiguës à un îlot existant. Les autres parcelles acquises sont inscrites comme îlots nouveaux.

ADDITIONS (Entrées et sorties)										PARCELLES ou existant des constructions	VALEUR VÉNALE après mutations		
Années d'entrée	DÉSIGNATION DES PARCELLES						VALEUR d'entrée	VALEUR DE SORTIE			Section	Numeros	Années au 1 ^{er} janv
	Section	Numeros	Lieux-dits	Hectares	Ares	Centiares		Années	Sommes				

En fait, le livre des îlots fonciers utiliserait les éléments du cadastre ayant une valeur permanente : sections, lieux-dits, numéros et contenance des parcelles. Il simplifierait les mutations en supprimant les mentions de nature, classe et revenu de chaque parcelle mutée.

Le nombre des îlots fonciers a été évalué par la Direction générale des contributions directes, après enquête, à 61 746 120.

II

LE LIVRET FONCIER

Le livre des îlots fonciers serait complété par l'institution du livret foncier, dont la possession devrait être rendue obligatoire pour tout propriétaire actuel ou futur de parcelles non bâties.

Le nombre des cotes pour les propriétés non bâties étant de 13 500 000 environ, il y aurait un nombre sensiblement égal de livrets fonciers à établir.

Ces livrets devant faire foi pour les indications qui y seront portées, leur délivrance et leur tenue à jour donneraient lieu à une rétribution à déterminer.

Le livret foncier reproduirait toutes les indications du livre des îlots fonciers.

Il pourrait être disposé comme suit :

Première page — Livret foncier des propriétés non bâties possédées dans la commune de....., par M..... (nom, prénoms, profession, domicile, canton, arrondissement, département, perception).

Deuxième page. — Instructions sur le mode d'emploi.

Troisième page et suivantes. — Indications du livre des îlots fonciers.

III

VALEUR VÉNALE ET REVENU

Le groupement des parcelles en îlots fonciers, indépendamment de ses avantages propres, fournit le moyen d'évaluer spécifiquement la valeur vénale de la propriété non bâtie et d'en proportionner exactement les charges aux revenus.

C'est, en effet, îlot par îlot que la valeur vénale sera établie, et on en dégagera le revenu imposable, en le fixant à un pourcentage déterminé de cette valeur.

L'opération sera, au demeurant, l'inverse de celle qui est faite en matière d'enregistrement, où l'on calcule la valeur en capital en multipliant le revenu déclaré par 25.

Pour toutes les régions de la France, la règle sera la même ainsi que le taux de l'impôt.

A valeur égale, revenu égal et charge égale.

Nombreuses sont les raisons qui militent en faveur de la valeur vénale des propriétés non bâties, envisagée comme base de l'impôt qu'elles doivent supporter :

1° La valeur vénale d'un îlot foncier reste invariable quel qu'en soit l'exploitant : propriétaire ou fermier ;

2° Elle n'est pas influencée par les résultats annuels de l'exploitation pas plus que par les alternances de hausse ou de baisse des produits ;

3° Son évaluation repose, non seulement sur la constitution physique et la productivité normale de l'îlot, mais encore sur ses facilités d'accès, sa proximité ou son éloignement de l'agglomération communale, son exposition plus ou moins grande aux accidents atmosphériques, toutes choses dont il faut tenir compte pour réaliser une juste égalité fiscale entre des îlots d'un même rendement *brut*, attendu qu'elles ont pour effet d'accroître ou de réduire, d'un îlot à l'autre, les frais de

transport, de main-d'œuvre et de tous autres éléments de l'exploitation d'où ressort le revenu *net*. Ce résultat ne paraît pas devoir être obtenu aussi facilement avec l'évaluation du revenu net effectué d'après un tarif par nature de cultures et de propriétés, comme le prescrit la loi de finances précitée ;

4° Les actes principaux, auxquels donnent lieu les ilots fonciers, ventes et partages, sont, les uns et les autres, basés sur la valeur vénale exprimée par les prix ou les estimations des parties ou des experts, et, dans les autres actes, échanges, donations entre vifs, déclarations de successions, c'est sur la valeur en capital que sont perçus les droits, bien que les parties ne soient tenues que d'en évaluer le revenu sous réserve de vérification et de contestation par l'administration de l'enregistrement. Or, pour ces derniers actes, une expérience plus que séculaire démontre que presque toujours il y a concordance entre le revenu déclaré et la valeur vénale qu'il sert à calculer ;

5° Tous les propriétaires savent et aucun n'hésitera à faire connaître la valeur vénale de son îlot foncier.

Pour ceux qui s'y refuseraient, l'administration aura les actes comme moyens d'appréciation directe ou de comparaison, et ces actes abondent.

D'après les statistiques du Ministère des Finances (Direction générale de l'enregistrement), on a compté en 1905 et 1906 :

	1905	1906
Ventes	729 657	703 906
Échanges d'immeubles ruraux	21 922	23 453
Partages	81 521	77 651
Donations. — Partages.	30 403	30 961
Déclarations de successions.	398 940	371 051

Il est vrai que, dans ces divers actes, se trouvent compris des biens meubles et des biens immeubles, et que ces derniers sont constitués par des immeubles urbains et des immeubles ruraux ; mais le nombre d'actes concernant des ilots fonciers n'en est pas moins considérable.

Dans une savante étude présentée à la session de 1905 de l'Institut international de statistique, notre collègue, M. Fernand Faure, professeur de statistique à l'Université de Paris, ancien directeur général de l'enregistrement et des domaines, donne à ce sujet les indications suivantes :

Répartition des ventes d'immeubles en 1894

	Nombre	Prix
Immeubles urbains	112 513	947 013 300 ^f
Immeubles ruraux.	574 175	792 494 700
Immeubles urbains et ruraux réunis . .	26 916	154 818 100
Totaux	713 604	1 894 326 100 ^f
Ventes judiciaires.	26 193	109 047 322

Nous n'avons pas de statistiques analogues plus récentes.

Le bulletin de statistique publié par la Direction générale de l'enregistrement

fournit, d'autre part, sur la répartition des immeubles dans les déclarations de successions, les renseignements ci-après :

Désignation des immeubles	Importance des valeurs énoncées	Nombre de successions dans lesquelles se trouvent ces valeurs
Année 1899		
Immeubles urbains.	1 588 180 841 ^f	95 787
Immeubles ruraux	1 454 206 534	240 258
Année 1906		
Immeubles urbains.	1 664 116 852	88 794
Immeubles ruraux	1 532 275 651	192 730

6° Le revenu imposable restant en relation constante avec la valeur vénale, en quelques mains que passe l'ilot foncier, son possesseur n'aura pas à craindre que l'augmentation du revenu effectif qu'il obtiendrait par l'amélioration de ses procédés de culture amène une élévation de son impôt foncier, et il n'hésitera pas à perfectionner son exploitation et à en accroître les rendements.

Il est juste que la terre supporte une part des charges publiques, mais elle ne peut être légitimement imposée qu'à raison de sa productivité normale, comme le capital est imposé à raison de l'intérêt qu'il rapporte.

C'est précisément cette productivité normale qui se trouverait représentée par le revenu calculé d'après la valeur vénale.

Aller au delà serait vouloir imposer l'intelligence, le travail et la science agricoles, c'est-à-dire paralyser les progrès de l'agriculture et éloigner d'elle les capitaux qui lui sont indispensables.

7° La constitution des îlots fonciers, leur recensement et l'évaluation de leur valeur vénale individuelle permettront de substituer, pour l'impôt foncier, au régime de la répartition que tout le monde condamne, le régime de la quotité que les agriculteurs et les économistes appellent de tous leurs vœux.

M. MALZAC.