

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

La valeur immobilière du territoire français encore envahi au 18 novembre 1914

Journal de la société statistique de Paris, tome 56 (1915), p. 390-397

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1915__56__390_0

© Société de statistique de Paris, 1915, 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/>

II

LA VALEUR IMMOBILIÈRE DU TERRITOIRE FRANÇAIS ENCORE ENVAHI

AU 15 NOVEMBRE 1914

(Fortune privée)

S'il n'est pas encore possible de connaître, même approximativement, les dégâts immobiliers causés par l'envahisseur, il est néanmoins possible d'évaluer le maximum des risques compris dans la fraction de territoire encore occupé au 15 novembre 1914. D'ailleurs l'évaluation des dégâts correspondra, suivant les cas, soit aux valeurs vénales, soit aux valeurs intrinsèques, quelquefois même aux valeurs extrinsèques et, dans certains cas, à des valeurs forfaitaires ou des valeurs de prix de revient de nouvelles constructions; la commission technique qui sera instituée pour les évaluations des indemnités de guerre aura donc à apprécier non seulement la valeur matérielle des dégâts, mais aussi la nature de la valeur de l'indemnité.

Dans une suite de tableaux, nous allons analyser les différents documents qui nous permettront de dégager la valeur immobilière (vénale et intrinsèque) dans la zone envahie; il y aura lieu d'ajouter : les dégâts constatés dans les régions reprises à l'ennemi, les risques en Alsace-Lorraine et les indemnités locatives qui résulteront des chômages d'immeubles et d'industries, des pertes de récoltes et des pertes de loyers, ainsi que celles subies par la collectivité (routes, travaux d'art, établissements publics, etc., détruits ou détériorés).

Nous limiterons cette étude à la fortune immobilière privée.

Fractions du territoire envahi.

TABLEAU N° 1

DÉPARTEMENTS	CONTENANCE (en hectares)		FRACTION de TERRITOIRE qui a subi l'invasion	FRACTION de TERRITOIRE encore envahi au 15 novembre 1914
	d'après le SERVICE GÉOGRAPHIQUE de l'armée	d'après le CADASTRE (territoire imposable)		
Aisne	742.835	711.590	100	55
Aube	602.629	577.480	10	0
Ardennes	525.259	507.792	100	100
Marne	820.631	781.851	85	12
Meurthe-et-Moselle	527.956	504.610	70	25
Meuse	624.057	605.290	55	30
Nord	577.973	550.169	80	70
Oise	588.673	570.638	55	10
Pas-de-Calais	675.156	644.280	40	25
Seine-et-Marne	593.107	571.588	25	0
Somme	627.712	601.118	45	16
Vosges	590.303	569.621	20	2
Territoire de Belfort	60.849	58.075	0	0
TOTAUX	7.556.440	7.254.102	Soit environ 4.400.000 à 4.500.000	Soit environ 2.000.000 à 2.100.000
FRANCE ENTIERE	58.646.374	»	»	»
PROPORTIONS	14 0/0	»	8 0/0	3,7 0/0

Valeur immobilière desdits départements (d'après les dernières évaluations des contributions directes) et montant approximatif de la fortune privée et de la dette hypothécaire.

TABLEAU N° 2

DÉPARTEMENTS	FORTUNE privée globale (2)	VALEUR IMMOBILIÈRE (1) (1910-1912)			MONTANT approximatif de la DETTE HYPOTHÉCAIRE au 31 décembre 1912 (4)
		des PROPRIÉTÉS bâties	des PROPRIÉTÉS non bâties	TOTALE	
1	2	3	4	5	6
Aisne	3.647,4	786,9	1.111,1	1.897,9	168,7
Aube	1.460,8	392,5	377,0	769,5	92,3
Ardennes	2.008,7	437,9	482,6	920,5	88,3
Marne	3.697,8	807,9	593,1	1.401,0	167,3
Meurthe-et-Moselle	2.911,4	989,8	533,3	1.523,1	160,9
Meuse	1.461,2	301,4	461,3	762,7	56,4
Nord	10.033,4	3.442,6	2.319,5	5.762,1	662,0
Oise	3.735,3	683,1	789,3	1.472,4	226,7
Pas-de-Calais	3.864,7	1.252,4	1.864,6	3.117,0	340,3
Seine-et-Marne	3.595,4	731,2	1.008,9	1.740,1	203,2
Somme	3.579,9	730,3	1.071,9	1.802,2	182,9
Vosges	1.934,3	577,4	569,5	1.146,9	112,8
Territoire de Belfort	(3)	149,7	76,6	226,3	43,6
TOTAUX	»	11.283,1	11.258,6	22.541,7	2.505,5
FRANCE ENTIERE	243.740,0 (4)	64.798,0	61.757,0	126.555,0	15.000,0
PROPORTIONS	»	17,4 0/0	18,2 0/0	17,8 0/0	16,6 0/0

(1) En millions de francs.
(2) D'après notre évaluation 1902-1905; voir: *La Propriété*; Berger-Levrault, éditeurs.
(3) Cette évaluation est comprise avec celle du département de la Haute-Saône.
(4) En 1912, notre nouvelle évaluation pour la France entière s'élève à 282 milliards. Par suite, il y a lieu de considérer les chiffres ci-dessus (colonne 2) susceptibles d'une augmentation d'au moins 15 0/0. Voir: *La Fortune privée et les Fraudes successorales*; Berger-Levrault, éditeurs.

Répartition départementale de la dette hypothécaire.

TABLEAU N° 3

DÉPARTEMENTS	MONTANT APPROXIMATIF de la dette globale hypothécaire (période 1906-1912) (1)	PROPORTION des CRÉANCES EN COURS Crédit Foncier de France (Capital restant dû, période 1906-1912) (1)	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE	
			NUMBER DE PRÊTS en cours au 1 ^{er} novembre 1914	CAPITAL PRIMITIF des prêts en cours au 1 ^{er} novembre 1914 (Chiffre approximatif) (2)
Aisne	168.700.000	6,0	457	13.700.000
Aube	92.300.000	3,1	188	2.900.000
Ardennes	88.300.000	3,5	157	2.900.000
Marne	167.300.000	3,9	295	7.000.000
Meurthe-et-Moselle	160.900.000	6,7	848	17.300.000
Meuse	56.400.000	2,9	115	2.200.000
Nord	682.000.000	3,2	993	30.000.000
Oise	226.700.000	5,5	554	20.000.000
Pas-de-Calais	340.300.000	3,5	646	20.000.000
Seine-et-Marne	203.200.000	9,3	1.003	22.300.000
Somme	182.900.000	4,6	404	13.600.000
Vosges	112.800.000	4,6	452	7.100.000
Territoire de Belfort	43.600.000	6,1	140	3.500.000
TOTAUX	2.505.400.000	4,6 (3)	6.252	162.500.000 (2)

(1) La Dette hypothécaire et le Crédit Foncier de France. Berger-Levrault, éditeurs.
 (2) La créance réelle est inférieure, car il y a lieu de déduire les amortissements semestriels et les remboursements anticipés.
 (3) Soit environ 117 à 120 millions sur 2.310 millions pour la France entière.

Population des territoires encore envahis au 15 novembre 1914.

TABLEAU N° 4

DÉPARTEMENTS	POPULATION TOTALE du département en 1911	DENSITÉ au KILOMÈTRE CARRÉ	POPULATION APPROXIMATIVE de la zone encore envahie au 15 novembre 1914	DENSITÉ au KILOMÈTRE CARRÉ
Aisne	530.226	71,4	400.000	162,0
Aube	240.755	39,9	»	
Ardennes	318.896	60,7	318.896	
Marne	436.310	53,2	60.000	
Meurthe-et-Moselle	564.730	107,0	150.000	
Meuse	277.955	44,5	80.000	
Nord	1.961.780	339,7	1.850.000	
Oise	411.028	69,8	35.000	
Pas-de-Calais	1.068.155	158,2	280.000	
Seine-et-Marne	363.561	61,3	»	
Somme	520.161	82,9	75.000	
Vosges	438.914	73,5	5.000	
Territoire de Belfort	101.886	166,6	»	
TOTAUX	7.228.857	95,6	Environ : 3.255.000	162,0
FRANCE ENTIÈRE	39.601.509	73,8	39.601.509	»
PROPORTIONS	18,2 %	»	8,2 %	»

TABLEAU N° 5

Répartition de la valeur locative des propriétés bâties en 1913.

DÉPARTEMENTS	Valeur immobilière d'après l'enquête sur la contribution foncière			Répartition, d'après la contribution mobilière, de la valeur locative entre les locaux affectés :			TOTALS
	MAISONS 2	USINES 3	TOTALS 4	AU COMMERCE OU à l'industrie 5	A L'HABITATION des indigents ou des non imposables 6	A L'HABITATION personnelle des imposables 7	
1							8
Aisne	35.413.607	7.900.096	42.813.603	13.303.478	3.590.401	26.011.516	42.904.395
Aube	17.814.004	2.274.904	20.088.908	5.406.453	843.848	13.968.963	20.218.264
Ardennes	20.352.737	4.198.814	24.551.551	7.790.873	1.518.225	15.313.758	24.622.866
Marne	41.617.933	9.641.427	45.259.360	13.149.704	2.629.529	29.620.777	45.400.010
Meurthe-et-Moselle	47.232.162	13.829.568	61.061.730	24.000.411	6.179.688	30.455.604	60.629.703
Meuse	15.198.129	1.945.576	17.143.705	4.360.162	1.894.107	11.509.811	17.264.080
Nord	159.151.785	44.105.870	197.257.655	78.571.217	35.269.059	88.875.320	197.699.596
Oise	33.670.092	4.716.668	38.386.760	10.157.951	1.793.152	26.427.491	38.378.594
Pas-de-Calais	57.363.152	12.813.378	69.876.530	25.089.855	13.703.511	31.374.320	70.167.686
Seine-et-Marne	36.779.197	3.431.007	40.260.204	9.006.574	1.436.797	29.932.285	40.405.656
Somme	32.553.651	5.589.022	38.142.673	11.679.362	5.081.068	21.491.864	38.252.314
Yvelines	23.266.486	7.708.047	30.974.533	12.510.793	2.978.627	15.574.730	31.064.150
Territoire de Belfort	7.340.422	1.598.712	8.939.134	9.250.393	1.276.261	4.404.331	8.930.975
TOTALS	521.753.217	112.803.089	631.556.386	218.276.216 34 %	77.671.273 12 %	339.990.790 54 %	635.918.279 100 %
FRANCE ENTIERE	3.352.173.763	353.560.850	3.705.734.613	1.279.686.493	451.390.459	1.932.469.822	3.713.486.774
PROPORTIONS	15,5 %	31,9 %	17,1 %	17 %	17,2 %	17,1 %	17,1 %

Valeurs locatives industrielles et nombre de chevaux-vapeur employés dans l'industrie.

TABLEAU N° 6

DÉPARTEMENTS	VALEURS LOCATIVES DES PROFESSIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES DANS LA CATÉGORIE DES PATENTABLES C (EN 1891)					TOTALS GÉNÉRAUX DE LA CATÉGORIE C			NOMBRE DE CHEVAUX-VAPEUR UTILISÉS DANS L'INDUSTRIE	
	2 ^e PARTIE	3 ^e PARTIE	4 ^e PARTIE	TOTALS des colonnes 2 3 4	En 1891	En 1910	En 1891	En 1910		
	2	3	4	5	6	7	8	9		
1										
Aisne	89 545	6 262 411	2 158 588	8 510 544	9 237 812	10 450 171	14 572	29 934		
Aube	54 635	1 745 837	1 346 910	3 147 382	3 650 752	4 155 922	6 640	15 989		
Ardennes	181 740	3 595 455	1 388 800	5 115 995	5 790 548	6 152 595	16 625	46 866		
Marne	113 960	2 650 300	3 246 380	6 010 590	6 718 824	5 878 482	11 408	31 637		
Mourthe-et-Moselle	210 780	5 412 897	538 055	6 155 732	6 690 040	13 749 676	37 044	208 707		
Meuse	36 234	1 650 344	89 980	1 776 558	2 112 664	2 327 709	4 172	22 510		
Nord	1 282 612	17 802 586	22 491 703	41 576 911	45 862 437	68 243 398	131 307	524 380		
Oise	195 955	3 571 601	805 300	4 572 856	5 232 763	6 371 569	18 929	45 908		
Pas-de-Calais	376 405	5 793 135	3 198 790	9 868 330	11 188 664	15 740 757	59 421	236 848		
Seine-et-Marne	322 385	2 869 210	24 650	3 216 145	3 799 123	4 862 488	16 245	31 843		
Somme	98 250	4 487 777	2 200 005	6 786 032	7 567 945	8 842 529	16 610	33 801		
Yosges	130 665	2 199 265	3 647 745	5 977 665	6 474 627	14 558 926	29 741	104 992		
Territoire de Belfort	25 100	585 490	992 400	1 602 990	1 720 050	2 821 786	6 028	11 752		
TOTAUX	3 618 166	58 626 308	42 073 256	104 317 730	116 096 354	164 145 008	358 742	1 335 167		
FRANCS ENTIERES	19 442 850	214 023 876	72 086 192	305 553 918	350 976 719 (1)	483 779 812 (2)	916 086	3 913 013		
PROPORTIONS	18,6 %	27,4 %	59,8 %	34,1 %	33,1 %	33,9 %	39,1 %	45,8 %		

(1) Total général des catégories A B C D = 1.262 728 710.
 (2) Total général des catégories A B C D = 1 642 426 575.

La valeur locative globale servant de base pour l'impôt des patentes s'élevait en 1910-1911 à 1.642.426.575^f
 et la valeur locative des propriétés bâties affectées aux usages commerciaux et industriels à 1.247.439.478

Savoir : Commerce : 916.523.244^f

Industrie : 330.916.234

(d'après l'enquête 1909-1910), soit une différence de 394.987.097^f
 afférente à des valeurs purement commerciales et industrielles.

En 1910, les 2^e, 3^e et 4^e parties de la catégorie C des patentables, c'est-à-dire les industries proprement dites, étaient établies sur une valeur locative globale de 483.779.872^f
 et les immeubles spécialement affectés à l'industrie sur 330.916.234

Soit une différence de 152.863.638^f
 s'appliquant au matériel industriel proprement dit.

Si l'on tient compte qu'en 1913 la valeur globale locative des immeubles affectés au commerce et à l'industrie s'est élevée à 1.279.686.493^f
 au lieu de 1.247.439.478 en 1910,

c'est-à-dire une augmentation proportionnelle de $\frac{102}{100}$; que la valeur des bâtiments industriels s'est élevée à 353.560.850 francs, au lieu de 330.916.234 en 1910, soit une augmentation proportionnelle de $\frac{106}{100}$; que le nombre de chevaux-vapeur employés par l'industrie s'élevait à 3.140.503 en 1911, au lieu de 2.913.013 en 1910, on peut admettre que les données de la colonne 7 du tableau n° 6 peuvent être augmentées et que le chiffre global de 164.145.008 peut être porté approximativement à 172 millions.

En établissant proportionnellement les données de la colonne 5 par rapport aux progressions des colonnes 6 et 7, on obtiendrait un chiffre global d'environ 154.000.000^f
 au lieu de 104.317.730; duquel il y a lieu de déduire le chiffre de 112.800.000

(col. 3 du tableau n° 5), ce qui donnerait 41.200.000^f

et seulement, en opérant sur les départements encore envahis 38.000.000

chiffre représentant la valeur locative du matériel industriel dans ces départements.

Réduisant ce chiffre au territoire envahi en tenant compte des deux facteurs connus : superficie et population (tableaux 1 et 4) :

$S \frac{2,1}{7,5}$ et $P \frac{3,2}{7,2} = \frac{47}{100}$ pour l'ensemble (en calculant département par département), on

obtient 17.800.000^f

La donnée de 394.987.097 francs ci-dessus comprend 152.863.638 francs de valeur locative purement industrielle, soit environ 39 %; en appliquant cette donnée au chiffre ci-dessus, on obtiendrait, pour toute valeur locative commerciale et industrielle autre que celle du matériel outillage, une valeur de 28.000.000^f
 dans la zone envahie.

A l'aide de ces documents nous pouvons déduire :

a) Valeur vénale.

1° Valeur de la propriété non bâtie :			
(tableau n° 2 en tenant compte de la superficie, tableau n° 1).	environ 4.000 millions (1)		
soit 6,1 % de l'ensemble du territoire français.			
2° Valeur de la propriété bâtie :			
(tableau n° 2 en tenant compte de la superficie, tableau n° 1, et de la population, tableau n° 4). environ	4.800	—	
soit 7,7 % du chiffre global pour la France.			
Savoir :			
Habitations et bâtiments affectés aux exploitations rurales à raison de 150 francs par hectare.	300 millions		
Usines :			
50 millions de valeur locative au taux de 6,5 % (47 % des valeurs du tableau n° 5).	770	—	
Autres bâtiments à usage de commerce (tableau n° 5) :			
$\left(\frac{4.800 \times 34}{100}\right) - 770 = . . .$	860	—	
Autres maisons	2.870	—	
3° Matériel industriel proprement dit :			
17.800.000 à environ 6 %	300	—	} 650 —
4° Matériel industriel et commercial :			
28.000.000 à environ 8 %	350	—	
Soit 10,8 % de l'ensemble de la France.			

Soit environ 9.500 millions, soit 7,2 % de l'ensemble de la France.

b) Valeur intrinsèque.

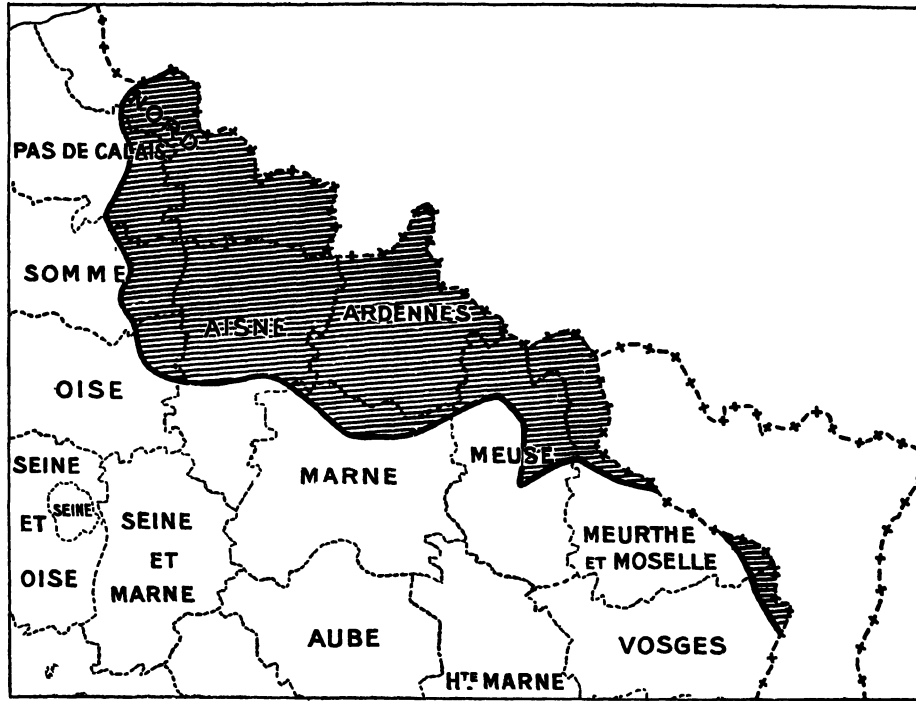
1° Propriété non bâtie	4.000 millions		
2° Propriété bâtie :			
Bâtiments ruraux :			
(valeur vénale : 25 à 30 % de la valeur intrinsèque)	1.100	—	} 5.500 —
Usines : 40 à 50 %	1.500	—	
Bâtiments commerciaux : 70 à 75 %	1.200	—	
Immeubles bourgeois en ville : 50 à 60 %	5.500	—	
— bourgeois en campagne : 30 à 40 %			
— ouvriers : 55 à 60 %			
Maisons de rapport : 60 %			
3° Matériel purement industriel :			
50 % chaudières, etc.; 60 à 70 % machines et outillages	500	—	
4° Matériel industriel et commercial : 70 %, soit	500	—	

Soit environ 14.000 à 14.500 millions.

(1) Non compris les mines et carrières.

c) Dette hypothécaire.

Comparativement aux valeurs immobilières (tableau 2) et à notre évaluation ci-dessus (a) (en tenant compte de l'importance des propriétés bâties), on peut admettre que la dette hypothécaire du territoire encore envahi s'élève à environ 1.000 millions, sur laquelle le Crédit Foncier a encore comme créance en cours environ 5 %.



TERRITOIRE ENVAHI AU 15 NOVEMBRE 1914 

E. MICHEL,
*Inspecteur principal
du Crédit Foncier de France.*