

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

JSFS

Vie de la Société

Journal de la société statistique de Paris, tome 62 (1921), p. 61-65

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1921__62__61_0

© Société de statistique de Paris, 1921, 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/>

JOURNAL

DE LA

SOCIÉTÉ DE STATISTIQUE DE PARIS

N° 3. — MARS 1921

I

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 16 FÉVRIER 1921

SOMMAIRE

OUVERTURE DE LA SEANCE PAR M. FRANÇOIS SIMIAND, PRESIDENT

PROCÈS-VERBAUX DES SÉANCES DES 15 DÉCEMBRE 1920 ET 19 JANVIER 1921

NOMINATION ET PRÉSENTATION DE MEMBRES TITULAIRES.

COMMUNICATIONS DE M. LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL ET PRÉSENTATION D'OUVRAGES.

DISCUSSION RELATIVE A LA COMMUNICATION DE M MICHEL « LA VALEUR IMMOBILIERE DU TERRITOIRE ENVAHI (GUERRE 1914-1918) — FORTUNE PRIVEE — ET LA RECONSTITUTION DES RÉGIONS LIBÉRÉES. »

OUVERTURE DE LA SEANCE PAR M. FRANÇOIS SIMIAND, PRESIDENT

La séance est ouverte à 21 heures sous la présidence de M. François SIMIAND, président.

PROCES-VERBAUX DES SEANCES DES 15 DÉCEMBRE 1920 ET 19 JANVIER 1921

M. le Président met aux voix l'adoption du procès-verbal de la séance du 15 décembre 1920, inséré dans le Journal de janvier 1921. Ce procès-verbal est adopté sans observations.

Il fait ensuite savoir qu'une greve prolongee a jeté la perturbation dans les services de la maison Berger-Levrault qui, en conséquence, n'a pu, cette fois encore, arriver à temps pour faire paraître le numéro du Journal de février dans lequel était inséré le procès-verbal de la séance du 19 janvier; ce procès-verbal ne pourra donc être soumis à l'approbation de la Société qu'à la prochaine séance.

NOMINATION ET PRÉSENTATION DE MEMBRES TITULAIRES

M. le Président fait savoir que les candidatures présentées dans la dernière séance n'ont soulevé aucune observation. En conséquence, MM. BERTIAUX, MANHEIMER, GLORIEUX et LAMBERT sont nommés membres titulaires.

M. le Président annonce ensuite qu'il a reçu les demandes d'admission suivantes au titre de membres titulaires :

M. Joseph DURAND, courtier en marchandises, 87, rue d'Hauteville (X^e);

M. Jacques-Ferdinand DREYFUS, actuaire adjoint au ministère du Travail, présenté par MM. Raphael-Georges LÉVY et François SIMIAND;

M. Pierre BOUTROUX, professeur au Collège de France, 5, rond-point Bugeaud (XVI^e), présenté par MM. BOREL et SIMIAND.

M. ESTIER, administrateur de la Banque des Pays du Nord, 3, rue Vignon, (VIII^e), présenté par MM. Fernand FAURE et BARRIOL.

Conformément à l'usage, il sera statué sur ces candidatures à la prochaine séance.

COMMUNICATIONS DE M. LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL ET PRÉSENTATION D'OUVRAGES

M. le Secrétaire général signale une erreur qui s'est glissée dans le dernier numéro du Journal. Dans la communication de M. MICHEL sur « La valeur immobilière du territoire envahi », page 20, il est indiqué :

	Valeur vénale
.....
Bâtiments ruraux.	375	...
.....

alors que le chiffre exact est « 575 ».

M. le Secrétaire général annonce ensuite qu'il a reçu pour la Société un certain nombre d'ouvrages dont la liste sera insérée à la fin du Journal.

Il fait une mention spéciale d'ouvrages intéressants sur la Tchéco-Slovaquie : *Note sur la navigabilité de l'Elbe et de la Vltava de Prague à Hambourg*, par Vojtech KRBEČ; *Les Polonais et la République Tchéco-Slovaque*, par Jaroslav BIDLO; *Bibliographie tchèque*, par Eugène BESTAUX; *Évolution historique de l'État tchéco-slovaque*, par Jean KAPRAS. Il signale également la feuille de propagande de l'Alliance nationale pour l'accroissement de la population française dont le président est M. Bertillon.

Il met à la disposition des membres de la Société quelques exemplaires des graphiques de change établis par la Banque Néerlandaise de Commerce et que nous devons à l'aimable intervention de notre collègue M. J. PIERSON.

DISCUSSION RELATIVE A LA COMMUNICATION DE M. MICHEL : « LA VALEUR IMMOBILIÈRE DU TERRITOIRE ENVAHI (GUERRE 1914-1918) — FORTUNE PRIVÉE — ET LA RECONSTITUTION DES RÉGIONS LIBÉRÉES »

M. le Président prie M. MICHEL de vouloir bien, pour permettre l'orientation de la discussion, attirer l'attention des membres présents de la Société sur les points essentiels de sa communication.

M. MICHEL rappelle les résultats auxquels il a été conduit pour la valeur immobilière de la zone dévastée (fortune privée). Le prix de revient des propriétés non bâties ressort à 7 milliards de francs *or.* celui des propriétés bâties à 26 milliards de francs *or.*

En ce qui concerne les propriétés non bâties, il est parti de la valeur vénale déterminée en 1911, à laquelle il a ajouté une plus-value moyenne pour obtenir la valeur intrinsèque qu'on peut considérer comme représentant approximativement un prix de revient au point de vue d'une évaluation d'ensemble.

En ce qui concerne les propriétés bâties, les chiffres qu'il a indiqués pour les différentes catégories de propriétés : bâtiments industriels et commerciaux, matériel fixe industriel, bâtiments ruraux, ne sont qu'approximatifs dans les résultats partiels; seul le chiffre total est sensiblement exact, comme le prouvent certains recoupements.

C'est ainsi que le prix de revient par tête d'habitant ressort, pour l'ensemble

des propriétés bâties, à 5.500 francs; or, la Société des Architectes a donné à M. DUBOIS pour ce prix de revient moyen le chiffre de 5.000 francs.

Pour l'évaluation des bâtiments ruraux détruits, dont le ministre des Régions libérées n'a pas encore fait connaître le nombre exact, l'auteur s'est basé sur une valeur moyenne à l'hectare et le prix de revient a été déterminé en adoptant une moyenne par hectare de 2.100 francs pour les exploitations de 1 à 10 hectares, de 1.000 francs pour les exploitations de 10 à 40 hectares et de 500 francs pour les exploitations supérieures à 40 hectares (1). La moyenne générale ressort ainsi à 1.000 francs par hectare, chiffre certainement très voisin de la vérité : l'auteur, au cours d'une tournée dans la Brie, a pu constater que le prix de revient moyen à l'hectare pouvait être estimé de 800 à 900 francs pour les propriétés de 100 hectares (belles fermes avec habitation bourgeoise confortable); l'écart entre ces chiffres et le chiffre moyen de 725 francs ci-dessous s'explique très bien par la différence de nature des exploitations suivant les régions naturelles envisagées et les habitudes séculaires au point de vue de l'emmagasinement des récoltes et du confortable de l'habitation.

M. MICHEL rappelle que les prix de revient dont il a fait état dans sa communication ont été déterminés en adoptant un coefficient moyen de vétusté de 25 % pour les immeubles commerciaux et de 35 % pour les immeubles industriels qui se détériorent beaucoup plus rapidement que les premiers.

Il insiste, en terminant, sur ce fait important que la majeure partie des enquêtes qui ont servi de base à son étude résultent de documents établis en vue de l'impôt, c'est-à-dire dont les valeurs sont *notoirement inférieures* aux valeurs réelles. La majoration d'un dixième qu'il a fait subir à certains résultats obtenus par cette voie est certainement un minimum.

M. D'EICHTHAL ouvre la discussion en demandant à l'orateur si les coefficients moyens de vétusté dont il a fait état s'appliquent aux évaluations faites à la suite du recensement de 1901.

M. MICHEL répond que les coefficients en question ont servi à la détermination des prix de revient en 1914, en partant des valeurs vénales et intrinsèques établies à l'aide de documents de dates antérieures à 1914.

M. WATELET fait observer que dans les tractations individuelles concernant l'évaluation des dommages de guerre, le coefficient de vétusté est essentiellement élastique.

M. SIMIAND demande au conférencier ce qu'il faut entendre exactement par prix de revient de la propriété non bâtie.

M. MICHEL répond que le prix de revient comprend, en dehors de la valeur des terrains, les frais de clôture et les plantations. L'évaluation en est très difficile; le chiffre indiqué dans la communication a été obtenu en ajoutant à la valeur vénale de l'ensemble des propriétés non bâties une plus-value qui paraît être un minimum. Au point de vue spécial de cette communication, il se rapproche de la valeur intrinsèque, mais lors de l'application aux dommages de guerre proprement dits il y aura lieu d'ajouter tous les accessoires détruits ou détériorés, en tenant compte du temps nécessaire à leur reconstitution, comme par exemple les futaies, les vignobles, etc...

Le conférencier fait remarquer à ce sujet que la valeur vénale n'est pas seulement fonction de la nature du sol et de sa fertilité, mais encore du morcellement des propriétés envisagées. Ainsi une propriété de 200 hectares se louera 80 francs l'hectare, tandis qu'une propriété de 2 hectares et présentant les mêmes caractéristiques intrinsèques que la première se louera 100 francs.

M. SIMIAND remarque que, dans ces conditions, une évaluation d'ensemble risque d'être dangereuse pour l'estimation des dommages de guerre.

M. MICHEL reconnaît qu'une évaluation directe et sur le terrain est absolu-

(1) 725 en ne comptant que sur le nombre d'hectares cultivables.

ment nécessaire. Des terres considérées d'après le cadastre comme étant de 2^e classe ont pu être classées terres de 1^{re} classe, par suite de leur mode d'exploitation et inversement.

M. BARRIOL fait observer que l'utilisation, pour l'estimation des dommages de guerre, des documents provenant de l'Administration des Contributions directes n'est pas sans présenter certains dangers, puisque ces documents font ressortir pour les valeurs détruites des chiffres systématiquement inférieurs aux chiffres réels.

M. MICHEL est tout à fait d'accord avec M. BARRIOL, mais actuellement ce sont les seuls éléments dont on dispose pour un travail de ce genre. De nombreuses causes d'erreur existent, ainsi, par exemple, l'Administration des Contributions fait état du nombre de pièces d'habitation pour l'évaluation de la propriété bâtie, mais ne tient pas compte de la valeur du mètre carré locatif; d'où une source d'erreurs.

M. WATELET demande au conférencier si la loi de 1898 relative à l'impôt sur la propriété bâtie n'a pas corrigé certaines erreurs.

M. MICHEL répond qu'en effet la loi de 1898 a apporté une sérieuse amélioration au point de vue du mode d'estimation des valeurs immobilières. Il fait observer d'autre part que les taux de capitalisation admis par l'Administration des Contributions sont inférieurs aux taux réels, ce qui constitue un correctif dans une certaine mesure. Il ajoute qu'il y a lieu de tenir compte des multiples difficultés qui se sont produites pour ce travail et il est heureux de saisir cette occasion pour rappeler le labeur, les qualités et le zèle déployés par les contrôleurs des Contributions directes.

M. SIMIAND pense que la dissimulation des prix réels de vente constitue, par ailleurs, une source d'erreurs systématiques.

M. MICHEL est en effet du même avis à ce sujet : il y a lieu de regretter que le notariat s'abouche de plus en plus avec des marchands de biens, ce qui grève les transactions immobilières et trop souvent en fausse les valeurs.

M. PORÉE signale, dans le même ordre d'idées, que, lors de l'établissement du cadastre en 1820, les propriétés ont été cotées en toute impartialité, mais que depuis cette époque de nombreux changements ont eu lieu et que la révision du cadastre en 1908 a permis de redresser de nombreuses évaluations.

M. MICHEL confirme l'observation de M. PORÉE ; avant la révision de 1908, certaines propriétés étaient cotées de telle façon que l'impôt dont elles étaient tributaires était supérieur au revenu qu'en tiraient les propriétaires.

M. GALLOT remarque que la création d'un impôt sur la plus-value foncière serait de nature à enrayer les dissimulations. En s'en tenant d'ailleurs au projet d'impôt sur le capital présenté par M. KLOTZ, on aurait, semble-t-il, les moyens de dresser une statistique beaucoup plus exacte des valeurs immobilières.

M. MICHEL estime que cette statistique devrait être fréquemment revue et complétée et mise en harmonie avec les enquêtes des autres ministères, notamment les statistiques agricoles et les statistiques du recensement de la population.

M. BARRIOL demande à M. MICHEL s'il a eu l'occasion de constater au cours de ses tournées la tendance des paysans à sacrifier l'ensemencement à la mise en pâturage de leurs terres.

M. MICHEL n'a pas fait à ce sujet une enquête précise, mais il a eu l'impression que la tendance signalée par M. BARRIOL se manifestait.

M. BARRIOL montre que cela est grave au point de vue de la situation économique de la France.

À propos d'une observation de M. PORÉE, relative aux réparations dues par l'Allemagne, M. PUPIN signale qu'au cours des discussions à la Chambre certains orateurs ont paru faire une confusion sur la traduction en francs or ou en francs papier des chiffres donnés par la Commission des Réparations.

M. GALLOT dit qu'il ne faut pas s'étonner des retards signalés par M. MICHEL,

en ce qui concerne le relevé des dommages de guerre. Il a eu personnellement l'occasion de se rendre compte des difficultés qu'entraîne l'établissement des dossiers individuels des sinistrés: les notaires sont débordés et les sinistrés ont beaucoup de mal à produire les pièces qui leur sont demandées.

M. MICHEL observe que ces difficultés auraient été grandement atténués s'il existait en France un livre foncier analogue à celui qui a été créé dans nos colonies d'Afrique du Nord. Il estime que l'établissement de ce livre foncier serait dès maintenant très réalisable et rendrait de précieux services, les livres fonciers d'Alsace-Lorraine en sont l'exemple. D'ailleurs la création du livre foncier, quelque coûteuse qu'elle puisse être, sera largement amortie par les économies annuelles sur les facilités que donnera cette réforme. Il cite à ce sujet quelques extraits de son ouvrage sur la propriété où il a déjà traité cette question.

M. SIMIAND souligne l'intérêt de la discussion à laquelle a donné lieu la communication très documentée de M. MICHEL et lève la séance à 22^h 45.

Le Secrétaire général,
A. BARRIOL.

Le Président,
F. SIMIAND.
