

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

Les évaluations de la fortune privée en France depuis 1850 et la valeur actuelle de la propriété immobilière

Journal de la société statistique de Paris, tome 66 (1925), p. 123-131

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1925__66__123_0

© Société de statistique de Paris, 1925, 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/>

III

LES ÉVALUATIONS DE LA FORTUNE PRIVÉE

EN FRANCE

DEPUIS 1850

ET LA VALEUR ACTUELLE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

(Janvier 1925.)

LA FORTUNE PRIVÉE EN FRANCE (3)

(Évaluations d'avant-guerre.)

ANNÉES	AUTEURS	DOCUMENTS	VALEURS		FORTUNE privée globale
			immobilières	mobilières	
1853	E. de Girardin.	France Économique (M. de Foville 1890).	92	33	125
1861	Wolowski.	Étude rétrospective : La fortune publique (1911).	120	55	175
1868	E. Théry.	France Économique (1890).	100	95	195
1872	duc d'Avenel.	Étude rétrospective (1911).	"	"	218
1876	E. Théry.	Étude rétrospective : La Richesse de la France (1911).	135	105	209
1878	R. Pupin.	France Économique (1890).	"	"	240
1878	A. Amelin.	—	115	101	260
1878	D. Vacher.	—	126	117	220
1881	S. Morry.	Étude rétrospective : La Richesse de la France (1911).	"	"	243
1882	R. Pupin.	—	107	128	251
1892	E. Théry.	La Fortune publique (1911).	108	79	235
1898	R. Pupin.	La Richesse de la France (1911).	135	85	254
1901	Salfranque.	Journal Société Statistique de Paris et Congrès international de la propriété foncière (1900).	115	129(1)	224
1903	de Chasselout-Laubat.	Journal de la Société de Statistique.	113	112	225
1906	R. Pupin.	Étude rétrospective : La Richesse de la France (1911).	132	104	236
1908	de Foville.	(Période 1900-1904) : La Richesse en France (sans tenir compte des fraudes successorales).	125	140	235
1908	R. Michel.	(Période 1900-1905) : Études sur la Propriété.	134	151	285
1908	de Lavergne et P. Hémy.	La Richesse de la France.	133	154	287
1908	Vicomte d'Avenel.	D'après études de divers documents des contributions directes et de MM. Théry et Neymarck.	123	159	282
1909	R. Pupin.	La Fortune privée à travers sept siècles.	"	"	"
1911	E. Théry.	La Fortune de la France d'avant la guerre.	"	"	"
1910	E. Michel.	La Fortune publique en France.	"	"	"
1912	E. Michel.	La Fortune privée et les Fraudes successorales.	"	"	"
1913	Évaluation allemande.	(NOTA. — Dans cette étude basée sur les documents des successions, les valeurs immobilières appartenant aux collectivités commerciales et industrielles ont été déduites ayant leur contre-partie dans les valeurs mobilières. En réalité, le chiffre global des valeurs immobilières s'élève d'après cette étude à 135 milliards.)	"	"	215
1923	Évaluation américaine.	Les Forces économiques de l'Allemagne par la Dresdner Bank de Berlin (2). M. Harvey E. Fisk (Bankers Trust Company) valeur 1914.	"	"	300

(1) Déduction faite de 14 milliards de créances hypothécaires.

(2) Dans ce même document la richesse nationale allemande était évaluée à 335 milliards.

(3) Nous ne tenons aucun compte des deux évaluations de MM. Élisée Reclus et Sciana qui vers 1875 fixaient la fortune française de 500 à 600 milliards.

En raison des difficultés que présentent ces travaux, il est évident que les évaluations ne peuvent être qu'approximatives, mais néanmoins, d'après tous les indices résultant des bases de perception des droits fiscaux et des sondages et enquêtes directes, tous les économistes et statisticiens qui se sont occupés de cette question s'accordent à reconnaître qu'en 1914 la valeur de la fortune privée française pouvait être fixée entre 290 et 300 milliards.

ÉVALUATIONS D'AVANT-GUERRE

(Non compris les biens de l'État non productifs de revenus)

ÉPOQUES	AUTEURS	DOCUMENTS
1853	De Girardin	France économique (1890).
1853	Contributions directes.	Enquête prescrite par la loi du 7 août 1850
1856	Lavergne	Économie rurale
1861	Wolowski	France économique (1890).
1872	Duc d'Ayen.	— — —
1878	Amelin	— — —
1879-1881	Contributions directes.	Enquête exécutée en vertu de l'article 1 de la loi du 9 août 1879.
1881	S. Mony.	France économique (1890).
1884	Le Trésor de la Rocque	Crise agricole : Imbart de la Tour 1901.
1887-1889	Contributions directes.	Enquête prescrite par l'article 34 de la loi du 8 août 1885
1892	E. Théry	Étude rétrospective : La Fortune publique 1911.
1892	Ministère de l'Agriculture.	Enquête agricole.
1898	Salfranque et F. Faure.	Congrès international de la Propriété (1900).
1894	D. Zolla.	Questions agricoles.
1900	Besson	Congrès de la Propriété foncière.
1901	De Chasselout-Laubat	Journal de la Société de Statistique de Paris.
1899-1900	Contributions directes.	Revision décennale.
1905	E. Michel.	La Propriété (Étude financière et économique) (1)
1908	E. Michel.	Enquête sur la propriété non bâtie (1).
1906	De Foville.	La Richesse de la France (1911)
1906	Ministère de l'Agriculture.	Enquête officieuse
1908	De Lavergne et P. Hémy	La Richesse de la France (1911).
1909-1910	Contributions directes.	Revision décennale.
1908-1912	Contributions directes.	Enquête exécutée en vertu de l'art. 3 de la loi du 31 déc. 1907.
1909	Vicomte d'Avenel	La fortune privée à travers sept siècles.
1911	R. Pupin	La richesse de la France d'avant la guerre.
1911	E. Michel.	La valeur de la propriété non bâtie (1)
1911	E. Théry	La fortune publique en France
1912	E. Michel.	— privée et les fraudes successorales (1).
1914	P. Caziot	La valeur de la terre en France.
1924	P. Caziot	— — —

(1) Berger-Levrault, éditeurs.

DE LA VALEUR VÉNALE IMMOBILIÈRE

et les immeubles affectés aux services publics départementaux et communaux.)

OBSERVATIONS	PROPRIÉTÉ		TOTAUX
	non bâtie	bâtie	
	en millions		
»	»	»	92.000
Non compris les Alpes-Maritimes, la Corse, la Savoie et la Haute-Savoie.	61.189	»	»
Valeur vers 1850.	50.000	30.000	80.000
»	»	»	120.000
»	»	»	100.000
»	»	»	135.000
Compris les départements des Alpes-Maritimes, de la Corse, de la Savoie et de la Haute-Savoie pour 1.736 millions.	91.584	»	»
»	»	»	115.000
»	70.000	»	»
»	»	49.320	»
»	»	»	126.000
Y compris 5 milliards pour les bâtiments d'exploitation rurale.	83.000	»	»
»	»	»	107.000
Y compris les bâtiments des exploitations rurales.	90.000	»	»
»	»	»	140.000
»	»	»	108.000
»	»	57.118	»
Non compris les bâtiments des exploitations rurales et déduction faite des immeubles appartenant aux collectivités industrielles, commerciales et administratives.	57.874	56.847	115.000
Non compris les bâtiments des exploitations rurales mais compris immeubles appartenant aux collectivités industrielles et commerciales.	63.664	»	»
»	»	»	135.000
Valeur vénale de la propriété rurale, bâtiments compris.	»	»	73.955
»	»	»	113.000
»	»	64.798	»
Y compris les départements des Alpes-Maritimes, de la Corse, de la Savoie et de la Haute-Savoie pour 1.359 millions et non compris les bois appartenant à l'État d'une valeur de 1.035 millions, la valeur des sols et cours des propriétés bâties comprise dans les précédentes enquêtes et la valeur des bâtiments ruraux (habitation et exploitation).	61.757	»	»
»	»	»	125.000
»	»	»	134.000
Propriété rurale, c'est-à-dire y compris les bâtiments des exploitations rurales et la valeur des sols et cours des propriétés bâties en dehors des villes.	75.000	»	»
»	75.500	57.500	133.000
En raison du caractère spécial de cette étude les immeubles appartenant aux collectivités administratives, commerciales et industrielles n'ont pas été compris leur contre-partie existant dans les valeurs mobilières.	68.000	55.000	123.000
Y compris ces immeubles les chiffres figurant dans cette étude s'élèvent à	70.000	65.000	135.000
La Propriété rurale.	55.000	»	»
Étude rétrospective, valeur 1914.	70.000	»	»

Si nous comparons à diverses époques les valeurs locatives d'*habitation*, nous relevons :

En 1828 . . .	393.097.331 ^f	Évaluation exécutée en vertu de l'article 29 de la loi du 23 juillet 1820.
— 1833 . . .	451.460.000	Revision prescrite par l'ordonnance du 18 décembre 1832.
— 1841 . . .	534.416.000	Circulaire ministérielle du 25 février 1841.
— 1859 . . .	1.572.901.791	Évaluation prescrite par l'article 34 de la loi du 8 août 1855.
— 1901 . . .	1.699.082.388	Revision décennale (art. 8, L. du 8 août 1890).
— 1911 . . .	1.933.515.355	Deuxième revision décennale.
— 1913 . . .	1.982.469.822	Base de l'impôt.

Pour l'ensemble de la propriété bâtie (habitation, commerce et industrie) le revenu net s'élevait (1) :

En 1851 . . .	737.743.250 ^f	Évaluation prescrite par l'article 2 de la loi du 7 août 1850.
— 1860 . . .	2.090.081.970	Loi du 8 août 1855 (art. 34).
— 1891 . . .	2.085.484.467	Loi du 8 août 1890.
— 1901 . . .	2.344.184.394	Revision décennale.
— 1911 . . .	2.702.634.513	—
Savoir : maisons et châteaux		2.497.070.366
Usines		205.564.147

Dans ces différentes données il existe un flottement inévitable car il y a des valeurs faisant double emploi et suivant le but de l'étude la déduction peut en être faite soit sur le total des valeurs mobilières, soit sur celui des valeurs immobilières; en outre, dans toutes les évaluations ci-dessus de la fortune privée, la valeur des immeubles non susceptibles de revenu et appartenant aux collectivités administratives paraît avoir été déduite.

Pour la *propriété non bâtie* les premières évaluations de l'Administration des Contributions directes tenaient compte de la valeur du sol afférent aux immeubles bâtis, tandis que dans les dernières évaluations cette valeur était exclue; en outre, dans toutes les enquêtes de l'Administration des Contributions directes les bâtiments des exploitations rurales ne figurent ni dans l'évaluation de la *propriété bâtie* ni dans celle de la *propriété non bâtie*, par contre dans les enquêtes du ministère de l'Agriculture l'évaluation de la propriété rurale comprend une valeur pour lesdits bâtiments.

Il est donc indispensable pour faire usage des statistiques de connaître l'origine des documents analysés et dans le rapprochement de ces évaluations il y a lieu de tenir compte des observations du précédent tableau.

Sous cette réserve on peut donc déduire des données précédentes une progression continue de la valeur globale (2) de la *propriété bâtie* qui :

	de 30 milliards vers 1850	
s'élève à 50	—	en 1888
— 60	—	vers 1900-1905
— 65	—	en 1909

et en tenant compte des nouvelles constructions et de la plus-value immobilière qui s'accroissait de 1910 à 1914 la valeur vénale de la propriété bâtie pouvait être évaluée

à 74 milliards en 1914

(1) Le revenu net imposable a été déterminé en déduisant de la valeur locative totale un quart pour les maisons, un tiers puis 40 % pour les usines.

(2) Nous disons globale car il y a eu des périodes de moins-value résultant des crises politiques, industrielles et commerciales, mais l'accroissement régulier du nombre des nouvelles constructions compensait largement et rapidement ces dépréciations.

En ce qui concerne la *propriété non bâtie* on constate que le revenu cadastral qui était évalué à 805 millions vers le premier quart du XIX^e siècle se trouvait porté à 1.905 millions en 1851-1853, accusant ainsi une augmentation de plus du double, il atteignait ensuite, en 1879-1881, 2.645 millions correspondant à une valeur vénale de 91 milliards 584 millions. Depuis cette époque, jusque vers 1900-1905, la valeur immobilière rurale a été en constante diminution et le chiffre global se trouvait ramené vers cette époque à l'évaluation de 1851-1853; depuis, il y a eu nouvelle reprise de la valeur de la propriété mais le mouvement n'a pas eu partout la même amplitude.

La valeur vénale de la propriété rurale depuis le commencement du XIX^e siècle a subi d'importantes fluctuations. C'est d'abord l'ère des guerres napoléoniennes pendant lesquelles l'agriculture se ressent des troubles de cette période; puis une légère reprise se fait sentir jusqu'en 1820. De 1820 à 1830 on constate une nouvelle dépression et ensuite jusqu'en 1860 c'est l'accroissement continu de la valeur immobilière. A cette époque on pouvait fixer de 60 à 65 milliards la valeur de la propriété rurale.

De 1860 à 1880, l'augmentation du bien-être, les conversions en herbages, l'amélioration des procédés culturaux, le perfectionnement des races de bétail, les nombreux et nouveaux débouchés des produits agricoles et la sécurité des transactions (Loi sur la transcription et création du Crédit Foncier de France) accentuent la valeur vénale de la propriété foncière rurale. De 1851 à 1875 elle augmente d'environ 1 milliard par an, c'est-à-dire avec une progression deux fois plus rapide que pendant les cinquante premières années du siècle. L'enquête de l'Administration des Contributions directes 1879-1881 fixait alors la valeur de la propriété non bâtie à 91 milliards 584 millions.

Dans la « Science économique » Yves Guyot évaluait que de 1790 à 1880 :

L'augmentation de la valeur des terres s'était élevée de	300 %
— du prix de la viande s'était élevée de	275 %
— du prix du blé s'était élevée de	15,8 %
— de la production du blé par hectare s'était élevée de	82,25 %
— des salaires s'était élevée de	100 %

Le point culminant est atteint de 1876 à 1880, puis la série de mauvaises récoltes des années 1876-1882 déclanche la crise agricole qui pendant plus de dix ans va chaque année en s'accroissant.

En prenant pour base la statistique agricole de la France pour les années 1875-1878 comparativement avec les années 1885-1888 on trouve pour cette dernière période une diminution générale d'environ 550 millions sur les 5 milliards 375 millions auxquels on évaluait, dans l'enquête agricole de 1882, le produit brut des céréales (sur un produit brut total de 13 milliards 461 millions pour l'ensemble des produits de la culture).

Dès 1883, M. de S. Vallier à la tribune du Sénat exposait les symptômes du développement de la crise agricole et en 1884 M. le Trésor de La Rocque estimait que la valeur des biens ruraux subissait une forte dépréciation qu'il estimait devoir atteindre 30% fixant ainsi cette valeur à 70 milliards.

De 1880 à 1900 la baisse s'accroît et atteint dans l'ensemble plus de 35% et vers 1900-1905 la valeur des biens ruraux se trouve réduite à 60 ou 65 milliards, mais les produits agricoles reprennent peu à peu une valeur plus rémunératrice et l'amélioration se fait de nouveau sentir dans tous les milieux

agricoles, les transactions deviennent plus faciles et vers 1910 on pouvait fixer la valeur vénale (non compris les bâtiments d'exploitation) à 65 milliards.

Si l'on compare les évaluations 1900-1905 et 1908-1912 par rapport à celle de 1851-1853, on constate que la valeur vénale à l'hectare avait baissé dans cinquante départements et que la majeure partie des départements où la valeur vénale paraissait en hausse était constituée par un ensemble comprenant les régions de l'Ouest et du Centre. Il y a lieu de remarquer que ce groupement englobe les pays les moins favorisés au point de vue de la constitution géologique et agronomique ce qui paraît démontrer que cette hausse était due partiellement à des travaux d'amélioration et de mise en valeur. Six départements sont détachés de cette zone, ce sont le Nord, le Pas-de-Calais, les Landes, les Basses-Pyrénées, les Hautes-Pyrénées et les Pyrénées-Orientales, mais dans quelques-uns d'entre eux la hausse était peu sensible et peut être due uniquement à la différence des méthodes d'évaluation.

La comparaison des périodes 1879-1884 et 1900-1910 nous fait par contre ressortir une baisse presque générale et sauf les départements des Landes, du Finistère, du Morbihan et du Cantal, dans tous les autres on constate une moins-value, néanmoins, pour les départements de la Vendée, d'Ille-et-Vilaine, de l'Indre, des Côtes-du-Nord et de la Creuse, il n'y a lieu de l'attribuer qu'aux méthodes d'évaluation qui ne sont pas entièrement comparables. Dans les autres soixante-dix-huit départements (y compris le territoire de Belfort) la baisse (moyenne de l'hectare) se répartissait comme suit :

8 départements variant de	10 à 15 %
11 — — — — — de	15 à 25 %
13 — — — — — de	25 à 30 %
21 — — — — — de	30 à 40 %
18 — — — — — de	40 à 50 %
7 — — — — — plus de	50 %

(pour l'ensemble de la France la baisse était d'environ 32 %.)

Depuis 1905-1910 jusqu'en 1914 une légère reprise était constatée sur la presque totalité de ces départements.

En 1914, y compris la valeur desdits bâtiments d'exploitation rurale, on pouvait adopter une valeur globale d'environ 72 milliards.

* *

La répartition des 290 à 300 milliards représentant la valeur de la fortune privée française en 1914 serait donc la suivante :

1° Valeurs mobilières	154 milliards, 52,7 %
2° Valeurs immobilières appartenant aux particuliers.	138 — 47,3 %
grévés d'une dette hypothécaire d'environ 15 milliards.	
<hr/>	
Total	292 milliards.
3° Immeubles susceptibles de revenu appartenant à des collectivités administratives	8 milliards.
<hr/>	
Total général.	300 milliards.

* *

En raison de l'instabilité actuelle des valeurs mobilières et immobilières, il est assez difficile de donner une évaluation de la *valeur immobilière actuelle*; néanmoins, en tenant compte des données moyennes par régions et par départe-

tements, on peut approximativement fixer la valeur vénale actuelle (1) (janvier 1925) à 300 milliards, se décomposent comme suit :

Propriété bâtie.	{ Paris et département de la Seine.	40	} 150 milliards
	{ Autres départements.	110	
Propriété rurale.	{ Propriété non bâtie.	143	} 150
	{ Bâtiments ruraux.	7	
Soit au total			<u>300 milliards</u>
Contre une valeur 1914 de			146 milliards
Soit une plus-value de			105 %
Ou un taux de rehaussement de			205 %

Cette plus-value ne se répartit pas d'une façon égale sur tout le territoire français; ainsi, pour la propriété bâtie, on constate que dans 22 départements le coefficient de rehaussement est inférieur à 200%, dans 42 de 200 à 250% et dans 23 supérieur à 255%. Pour la propriété rurale (sans les bâtiments) : dans 15, moins de 175%; 19 de 175 à 199%; 22, de 200 à 224%; 11, de 225 à 249%; 13, de 250 à 275%; 7 supérieurs à 275%. Par nature de culture : Labours 200%; prés, herbages 260%; vergers et vignes 300%, etc...

L'Administration des Contributions directes va procéder prochainement à la revision des bases de l'impôt foncier, c'est-à-dire à une nouvelle évaluation de la valeur locative des propriétés bâties et non bâties, travail très délicat, car elle va se trouver en présence de quatre cas : Propriétés non louées; propriétés louées d'après baux d'avant-guerre; propriétés louées partie par baux d'avant-guerre, partie par baux récents; enfin propriétés louées depuis 1920. Il est regrettable, en raison de l'instabilité actuelle des valeurs, du caractère provisoire de cette évaluation et des différences très accentuées des valeurs locatives, que le législateur n'ait pas adopté des coefficients moyens sur la base *révisée* de 1914 par genre de propriétés louées ou non et que pour toute location supérieure à ces moyennes il n'ait pas été créé un impôt spécial qui pour la propriété bâtie aurait été versé à une caisse régionale de construction d'habitations à prix modérés et pour la propriété non bâtie aux caisses régionales de crédit agricole en vue d'améliorations d'ordre collectif.

En voulant procéder à une revision sur la base de la précédente enquête, on va mettre les agents de l'administration en présence de cas difficiles à résoudre et pour lesquels, malheureusement, nos parlementaires seront obligés d'intervenir pour satisfaire leurs électeurs, au détriment de l'équité nationale. Nous avons en France un corps d'inspecteurs, de contrôleurs et de fonctionnaires des Contributions directes et de l'Enregistrement hors pair et tous ceux qui, comme nous, sont appelés par leurs occupations journalières à se rendre compte de la somme de travail et de la conscience que ces agents apportent dans leur tâche les apprécient à leur juste valeur; il serait désirable que l'on ne cherche pas à compliquer leur tâche par des interventions non justifiées.

E. MICHEL.

(1) Non compris les trois départements libérés : Moselle, Bas-Rhin et Haut-Rhin et les dix départements comprenant la « région dévastée » étant supposés reconstitués sur la base 1914.