

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

A. DE FOVILLE

Note sur les variations de la valeur vénale et locative d'une propriété rurale

Journal de la société statistique de Paris, tome 24 (1883), p. 272-275

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1883__24__272_0

© Société de statistique de Paris, 1883, 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/>

IV.

NOTE

SUR LES VARIATIONS DE LA VALEUR VÉNALE ET LOCATIVE D'UNE PROPRIÉTÉ RURALE (1).

LA CENSELETTE D'ERINGHEM.

La propriété dont il s'agit ici est une petite ferme, une censelette, comme disent les gens du pays, mesurant environ 9 hectares et située tout au nord de la France, entre Dunkerque et Saint-Omer, à quelques lieues seulement de la mer d'un côté, et de la frontière belge de l'autre.

Dans notre domaine agricole, la Flandre occupe, à deux points de vue, une situation extrême : c'est ce que le territoire français a de plus septentrional et c'est en même temps ce qu'il a de plus riche. Le cas particulier que nous allons examiner n'en donne pas moins, — on en aura tout à l'heure la preuve, — une assez exacte mesure des variations moyennes du prix des terres en France. D'ailleurs, pour que la méthode monographique, choisie comme base de l'enquête à laquelle nous sommes conviés, puisse être concluante et féconde, il convient précisément que les variables sur lesquelles on opère soient observées tour à tour dans toutes les conditions diverses qu'elles comportent, et notamment dans leurs conditions extrêmes, *maxima* ou *minima*.

Ici nous sommes tout à la fois en présence d'un maximum et d'un minimum, car, si le département du Nord est riche entre tous, Eringhem est une de ses communes les moins favorisées : le sol y est relativement maigre et l'accès en est resté assez difficile.

Le voisinage de la frontière franco-belge a encore, dans l'espèce, l'avantage d'appeler tout naturellement une comparaison entre les faits particuliers que nous allons mettre en lumière et les résultats généraux consignés dans les statistiques officielles des deux Gouvernements (2). On trouvera plus loin, sous forme numérique, cette triple comparaison.

(1) Le questionnaire adressé cette année par le Ministre de l'instruction publique à la 2^e section du Congrès des Sociétés savantes (sciences économiques et sociales) contenait la question suivante :

QUESTION V.

Étudier les variations survenues depuis 1800 dans le prix de vente ou de fermage d'une ou plusieurs propriétés rurales et rechercher les causes qui ont pu produire ces variations.

C'est à cette question que répond le présent travail, lu au Congrès le 27 mars par M. de Foville, membre du Comité des travaux historiques et scientifiques, vice-président et délégué de la Société de statistique de Paris.

(2) L'évaluation du prix moyen des terres (valeur vénale et valeur locative) a été faite, pour la Belgique, par les soins du Gouvernement, en 1846, 1856, 1866, 1874 et 1880. Le tableau de ces valeurs successives, publié par le *Moniteur belge* comme annexe d'un discours prononcé à la Chambre des représentants, le 20 décembre 1882, par M. Graux, ministre des finances, se trouve reproduit dans notre *Bulletin de statistique et de législation comparée*, livraison de janvier 1883, page 89.

Pour la France, les valeurs locatives moyennes qui figurent dans les tableaux numériques, sont celles qui ont été données par les deux grandes enquêtes foncières de 1851 et 1880. Le *Bulletin de statistique et de législation comparée* a publié les résultats de l'enquête de 1851, en août, septembre et octobre 1879, et ceux de l'enquête de 1880, en février, mars, avril et mai 1883.

Enfin, la censelette d'Eringhem se prête d'autant mieux aux recherches rétrospectives que les limites de cette petite propriété sont restées absolument les mêmes depuis 150 ans au moins, et que le modeste bâtiment habité par les fermiers date également de plus d'un siècle.

Ce coin de terre, sous Louis XV, appartenait au marquis de Mézières, lieutenant général des armées du Roi, gouverneur de Longwy, vicomte et châtelain héréditaire des villes et châtellenie de Bourbourg et Gravelines, seigneur de Withor, Meulande et autres lieux, lequel, le 3 novembre 1773, l'avait loué ou plutôt reloué pour 27 ans, par bail emphytéotique, à Jean-Baptiste Denis, *au rendage annuel de 75 livres pour la totalité.*

L'emphytéote avait ensuite changé de propriétaire, le fils du marquis de Mézières, après la mort de son père, ayant vendu la censelette à M. de Nédonchel, marquis de Bouvigny, par contrat en date du 13 mars 1783.

Dix ans plus tard, le marquis de Bouvigny avait émigré et ses biens étaient déclarés biens nationaux. La ferme fut mise aux enchères, à Bergues, le 6 frimaire an III (27 novembre 1794).

« Et ledit article ayant été crié et publié à la somme de 2,100 livres, montant « de l'estimation faite par les experts à ce délégués, il a été porté : par Leurs à « 3,000 livres, par Lesage à 6,000 livres, par Persyn à 7,100 livres, par Lesage « à 9,000 livres, par Persyn à 10,000 livres, par Lesage à 12,000 livres, par « Persyn à 13,100 livres, par Lesage à 15,000 livres, par Leurs à 19,000 livres, « par Lesage à 20,000 livres, par Leurs à 21,000 livres, et par Antoine Lesage à « 21,500 livres. »

C'est à ce prix que la censelette se trouva adjudgée au citoyen Jean-Conrad Contesse, dont Antoine Lesage n'était que le mandataire.

On pourrait, à première vue, s'étonner de voir ainsi la mise à prix d'un bien national décuplée ; on pourrait s'étonner surtout de voir payer 21,500 fr., il y a 90 ans, une terre évaluée aujourd'hui à 20,000 fr. Mais, outre que les enchérisseurs avaient cru l'emphytéose annulée par le seul fait de la confiscation (ce qui était une erreur), il ne faut pas oublier que les domaines nationaux étaient payables en assignats : or, au mois de novembre 1794, les assignats, dans le département du Nord, avaient juste perdu les trois quarts de leur valeur nominale (1) : le prix d'adjudication se réduisait donc, en fait, à 5,375 fr.

L'acquéreur avait, disons-nous, compté sans son hôte, ou plutôt sans l'emphytéote, qui ne pouvait être expulsé, aux termes des lois existantes, que moyennant une double indemnité : indemnité pour résiliation de bail, et indemnité pour constructions faites sur la terre emphytéosée. De là querelles, procès, et enfin, dès le 4 fructidor an III (21 août 1795), revente de la censelette par Jean-Conrad Contesse à Philippe-François-Albert Ducrocq, amidonnier à Dunkerque, moyennant 65,000 livres.

Avoir acheté 21,500 fr. en novembre et revendre 65,000 fr. en août, il semble que voilà une superbe affaire ! Vaine illusion ! Les assignats à cette époque tombaient plus vite encore que les prix ne montaient, et sous une apparente plus-value

(1) Voir, pour la conversion des valeurs-assignats en valeurs métalliques, la *Collection des tableaux de dépréciation du papier-monnaie* publiés dans chaque département en exécution de la loi du 5 messidor an V. — 1 vol. in-18. Paris, an VI.

se cachait pour Contesse une grosse perte : aux cours de fructidor an III, 65,000 livres-papier ne représentaient plus que 1,618 francs-espèces.

Dix-sept années se passent, pendant lesquelles nous ne trouvons trace d'aucune location.

Le premier bail qui figure au dossier des titres est de 1812. Les fermiers sont Jacques Hocquet, et Marie-Jeanne Maëne, son épouse, qui restera seule fermière après la mort de son mari. Le fermage est énorme pour l'époque : 600 fr. ! C'est 37 p. 100 du prix d'acquisition de 1795. C'est encore 6 1/2 p. 100 de la valeur vénale des premiers temps de la Restauration, car nous voyons la censelette évaluée 9,250 fr. le 4 novembre 1814, dans la succession Albert Dueroq, et ses héritiers vont la vendre 9,200 fr., le 25 février 1818, à M. Jean-Baptiste Barbot, ancien ingénieur en chef des ponts et chaussées, qui, en 1834, la léguera aux frères Hennequin.

Depuis lors, la censelette d'Eringhem n'a plus guère d'histoire.

Les Hocquet y avaient été remplacés comme fermiers en 1833 par les Bekaërt, et ce sont encore des Bekaërt qui l'exploitent en 1883. Le nom du propriétaire, comme celui du locataire, est resté le même depuis tantôt un demi-siècle. La mort a cependant fait son œuvre, hélas ! là comme partout... Mais le père y a eu, de part et d'autre, ses enfants pour successeurs.

La censelette d'Eringhem a été louée :

600 fr.	en 1812 ;
500 fr.	en 1821 et 1833 ;
652 fr. 50 c.	en 1845 ;
525 fr.	en 1854 ;
780 fr.	en 1860, y compris le couvre-chef ;
1,055 fr.	en 1872 (1) —
1,000 fr.	en 1880.

Achetée 9,200 fr. en 1818, la censelette était évaluée par les notaires du pays : 22,750 fr. en 1872 et 20,000 en 1880.

Les tableaux ci-après rapprochent ces variations de celles des valeurs vénales ou locatives de la terre :

1° Dans la France entière, d'après les enquêtes de l'Administration des contributions directes ;

2° Dans la Belgique entière, d'après les statistiques officielles du royaume ;

3° Dans la Flandre-Occidentale, province voisine de l'arrondissement de Dunkerque, d'après la même source.

(1) La plus-value est ici, depuis un demi-siècle, très inférieure à celle qui ressort des intéressantes recherches de M. Lallier sur les fermages successifs de la terre de Villeroy, qui appartient aux hospices de la ville de Sens (voir le *Journal de la Société de Statistique de Paris* d'avril 1876, p. 98). Voici les fermages relevés par M. Lallier depuis cent ans :

En 1796, bail de 9 ans, moyennant	900 fr.
1804 — — —	900
1812 — — —	1,050
1821 — — —	1,060
1830 — — —	1,060 fr. (obligation de marnier).
1839, bail de 18 ans, — — —	1,450 —
1856 — — —	3,275 —

On voit, en chiffres ronds, que la valeur vénale a triplé ici en moins de temps qu'il n'en a fallu à la censelette d'Eringhem pour doubler.

1° Valeurs vénales.

DATES.	SOURCES utilisées pour évaluer la censelette.	VALEURS ABSOLUES en francs.				VALEURS RELATIVES (celles de 1880 étant figurées par 100).			
		Eringhem.	France.	Belgique.	Flandre-Occidentale.	Eringhem.	France.	Belgique.	Flandre-Occidentale.
		le tout.	l'hectare.	l'hectare.	l'hectare.	—	—	—	—
1783 . . .	Vente.	?	»	»	»	»	»	»	
1794 . . .	Adjudication.	5,375	»	»	»	27	»	»	
1795 . . .	Vente.	1,618	»	»	»	8	»	»	
1814 . . .	Évaluation.	9,250	»	»	»	46	»	»	
1818 . . .	Vente.	9,200	»	»	»	46	»	»	
1821 . . .	»	»	840	»	»	»	45	»	
1846 . . .	»	»	»	2,421	2,399	»	»	59	55
1851 . . .	»	»	1,290	»	»	»	70	»	»
1856 . . .	»	»	»	3,171	3,185	»	»	78	73
1866 . . .	»	»	»	3,946	4,229	»	»	97	97
1872 . . .	Évaluation.	22,750	»	»	»	114	»	»	»
1874 . . .	»	»	»	4,439	5,229	»	»	109	120
1880 . . .	Évaluation.	20,000	1,830	4,065	4,349	100	100	100	100

2° Valeurs locatives.

DATES.	NOMS des fermiers.	VALEURS ABSOLUES en francs.				VALEURS RELATIVES (celles de 1880 étant figurées par 100).			
		Eringhem.	France.	Belgique.	Flandre-Occidentale.	Eringhem.	France.	Belgique.	Flandre-Occidentale.
		le tout.	l'hectare.	l'hectare.	l'hectare.	—	—	—	—
1812 . . .	Hocquet.	600	»	»	»	60	»	»	»
1821 . . .	V ^o Hocquet.	500	25	»	»	50	47	»	»
1833 . . .	J. L. Bekaërt.	500	»	»	»	50	»	»	»
1845 . . .	Id.	652,50	»	»	»	65	»	»	»
1846 . . .	»	»	»	68	74	»	»	62	64,5
1851 . . .	»	»	38,50	»	»	»	73	»	»
1854 . . .	Id.	525	»	»	»	52,5	»	»	»
1856 . . .	»	»	»	82	83	»	»	74,5	72
1860 . . .	Id.	782	»	»	»	78	»	»	»
1866 . . .	»	»	»	102	102	»	»	93	89
1872 . . .	F. Bekaërt.	1,055	»	»	»	105,5	»	»	»
1874 . . .	»	»	»	116	124	»	»	105,5	110
1880 . . .	Id.	1,000	52,90	110	115	100	100	100	100

Sans le bail de 1854, dont le taux anormal ne trouve pas une explication suffisante dans la disette qui commençait à sévir à cette époque, la concordance du mouvement serait remarquable.

Les fluctuations des fermages de la censelette d'Eringhem depuis 25 ans correspondent presque exactement à celles des valeurs locatives moyennes de la Belgique en général et de la Flandre-Occidentale en particulier.

Pour les valeurs vénales, il est curieux de constater que la plus-value est presque identiquement la même depuis soixante ans pour la petite terre d'Eringhem et pour l'ensemble de notre territoire agricole.

De 1872-1874 à 1880, la moins-value est de 17 p. 100 dans la Flandre-Occidentale, de 8 p. 100 dans la Belgique entière: elle est à Eringhem de 12 p. 100.

Si ce taux moyen de dépréciation était applicable à la moitié seulement de notre territoire rural, c'est encore cinq milliards que la France aurait perdus (1)!

A. DE FOVILLE.

(1) L'enquête foncière de 1880 fixe à 91 milliards $\frac{1}{2}$ la valeur vénale des 50 millions d'hectares imposables (50 sur 53) qui ont fait l'objet de l'enquête. Une dépréciation de 12 p. 100 sur la moitié de ce territoire ou de 6 p. 100 sur le tout correspondrait donc à une perte d'environ 5 milliards $\frac{1}{2}$.