

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

ÉMILE BOUTIN

La propriété bâtie

Journal de la société statistique de Paris, tome 32 (1891), p. 221-246

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1891__32__221_0

© Société de statistique de Paris, 1891, 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 PROPRIÉTÉ BATIE (1).

Il y a trois ans, au moment où l'évaluation des propriétés bâties, ordonnée par l'article 34 de la loi du 8 août 1885, venait d'être entreprise, j'ai eu l'honneur d'exposer à la Société de statistique les règles d'après lesquelles ce grand travail était exécuté.

Je ne reviendrai pas sur les détails techniques que j'ai donnés à cette époque mais, s'il en était besoin, soit aujourd'hui, soit dans une autre occasion, je pourrais fournir sur ce point à la Société toutes les explications complémentaires qui lui paraîtraient nécessaires.

Pour le moment, je me bornerai, Messieurs, à vous faire connaître la plupart des résultats généraux révélés par cette opération. Le temps me manquerait pour les énumérer tous ; car la matière est riche, vous le verrez : c'est une mine qu'on pourra exploiter pendant longtemps avec grand profit.

HISTORIQUE

Mais avant d'entrer dans l'exposé de ces résultats, je tiens à dire un mot du seul recensement de la propriété bâtie qui ait été fait antérieurement à celui qui vient d'être terminé ; je veux parler du recensement de 1841.

Le recensement de 1841, le premier que l'administration des contributions directes avait eu à opérer depuis sa création en l'an VIII, a donné lieu à de graves et nombreuses difficultés.

Il s'agissait, à cette époque, d'améliorer les bases de la répartition des contributions personnelle-mobilière et des portes et fenêtres. Le ministre des finances, M. Humann, fit procéder à un recensement général des valeurs locatives d'habitation et des portes et fenêtres imposables. Il prescrivit en même temps aux agents des contributions directes de profiter de leurs travaux dans les communes pour re-

(1) Conférence faite à la Société de statistique de Paris le 17 décembre 1890.

chercher les maisons qui avaient pu être omises à la contribution foncière et pour déterminer, avec plus d'exactitude que par le passé, les valeurs locatives réelles qui servent à l'assiette du droit proportionnel de la contribution des patentes. Ses instructions furent portées à la connaissance du service au mois de février 1844.

Les agents des contributions directes se mirent à l'œuvre le 1^{er} avril sur tous les points du territoire. Leurs travaux se poursuivirent d'abord sans encombre : à la fin du mois de juin 1844, 20,000 communes environ étaient déjà recensées. Mais, dans les premiers jours du mois de juillet, certains journaux, notamment *la Quotidienne* et *le National*, discutèrent la légalité des opérations. Ils faisaient remarquer que le recensement était effectué dans un but évident de fiscalité et que l'opération, pour être régulière, aurait dû être exécutée par les soins des répartiteurs communaux et des autorités municipales.

Sous l'influence de ces critiques, les agents des contributions directes ne tardèrent pas à se trouver aux prises avec les plus graves difficultés. Des troubles éclatèrent subitement à Toulouse. La population, encouragée par la municipalité, entrava complètement l'action des contrôleurs. Le préfet et le procureur général durent abandonner la ville. Les émeutiers et les troupes en vinrent aux mains. Le Gouvernement dut recourir à des mesures exceptionnelles. Des renforts tirés des garnisons voisines, et dont on essaya sur certains points, à Auch notamment, d'arrêter le départ, furent dirigés sur Toulouse. Un commissaire extraordinaire fut envoyé dans cette dernière ville et le Gouvernement prononça la dissolution du conseil municipal.

Des désordres éclataient en même temps dans un grand nombre de localités. Les agents des contributions directes étaient obligés d'accomplir leur mission sous la protection de la forcée armée ; les maisons se fermaient sur leur passage et une foule hostile les suivait en essayant, par tous les moyens possibles, d'entraver leurs travaux. Nombre d'agents ont été blessés à coups de pierres ; dans certaines communes, les bulletins de recensement ont été saisis et lacérés ou brûlés ; dans d'autres, les contrôleurs ont été brûlés en effigie.

Sur certains points, dans le département de Saône-et-Loire notamment, des individus, se qualifiant de contrôleurs, passaient dans les communes, avant l'arrivée des agents de l'administration. Ils inventoriaient tous les objets mobiliers, les chaises, les lits, les poules même qui devaient, suivant eux, être soumises à une contribution de dix centimes. Lorsque les contrôleurs se présentaient dans la suite, leurs opérations étaient rendues ainsi complètement impossibles.

Des scènes de désordre analogues à celles de Toulouse se produisirent à Bordeaux, à Grenoble, à Cahors, à Libourne, à Lille, à Montpellier, etc. Dans les premiers jours de septembre, une véritable sédition éclata à Clermont-Ferrand. La maison du maire fut incendiée : les villages des environs étaient occupés par des émeutiers en armes qui essayaient d'arrêter les troupes venues pour renforcer la garnison de Clermont-Ferrand.

Il y eut de véritables combats dans les rues, et les troupes furent cernées et attaquées sur une des places de la ville. Un grand nombre d'habitants et de soldats furent tués ou blessés.

L'agitation, à laquelle avait donné lieu le recensement, ne se calma qu'à la fin du mois de septembre. Les opérations purent être achevées dans les derniers jours de l'année, sauf dans un certain nombre de communes.

Les événements regrettables qui s'étaient produits à l'occasion du recensement

de 1841 et que je viens de rappeler n'étaient pas sans nous donner quelques inquiétudes, quand nous avons entrepris l'opération prescrite par l'article 34 de la loi du 8 août 1885. Mais cette opération, vous le savez déjà, s'est heureusement accomplie : grâce au bon esprit des populations chez lesquelles a progressé le respect de la légalité, grâce au concours dévoué des autorités locales, les agents des contributions directes ont pu s'acquitter de leur mission sans se heurter à des difficultés qui méritent d'être signalées.

I. — DE LA PROPRIÉTÉ BATIE EN GÉNÉRAL

La mission confiée au service des contributions directes consistait à recenser et à évaluer toutes les propriétés bâties passibles de l'impôt foncier, c'est-à-dire toutes les maisons et tous les établissements industriels (usines ou manufactures), à l'exclusion des bâtiments ruraux et des édifices publics.

Nous possédons bien, grâce aux renseignements complémentaires qui ont été recueillis au cours de la vaste enquête qui vient d'être terminée, quelques données sur ces deux dernières catégories d'immeubles bâtis ; mais j'en ferai abstraction et les résultats que je vais mettre sous vos yeux concernent exclusivement la propriété bâtie imposable.

NOMBRE DES PROPRIÉTÉS BATIES. — La propriété bâtie ainsi considérée comprend 9,051,542 immeubles qui se répartissent très inégalement entre les divers départements.

Le département du Nord, à lui seul, en renferme 360,010.

Viennent ensuite la Gironde, avec 215,804 ; le Pas-de-Calais, avec 191,692 ; la Seine-Inférieure, avec 179,243 ; la Charente-Inférieure, avec 166,986 ; la Somme, avec 164,933 ; la Seine, avec 162,588 ; les Côtes-du-Nord, avec 161,672 ; l'Ille-et-Vilaine, avec 160,601 ; la Manche, avec 159,101 ; le Puy-de-Dôme, avec 155,905 ; la Loire-Inférieure, avec 155,270 ; l'Aisne, avec 152,293.

Il y a donc 13 circonscriptions départementales où le nombre des propriétés bâties dépasse 150,000. On n'en compte que 4, en y comprenant le territoire de Belfort, où ce nombre est inférieur à 50,000, savoir :

Les Basses-Alpes, 45,485 ; la Lozère, 35,359 ; les Hautes-Alpes, 31,668 ; le territoire de Belfort, 11,168.

Mais ce sont là des chiffres pris en valeur absolue et qui, ne tenant pas compte de l'étendue respective des divers départements, ne donnent pas une idée exacte de la densité de la propriété bâtie sur les différents points du territoire.

DENSITÉ DE LA PROPRIÉTÉ BATIE. — Pour apprécier la densité de la propriété bâtie, il faut comparer le nombre des immeubles à la superficie du terrain sur lequel ils sont disséminés.

On constate ainsi que dans l'ensemble de la France, y compris la Corse, il y a 17 propriétés bâties par kilomètre carré ou par 100 hectares.

Ici, c'est le département de la Seine qui tient la tête : on y trouve 342 propriétés bâties par kilomètre carré, tandis que les départements du Nord et du Rhône, les plus favorisés après celui de la Seine, n'en présentent respectivement que 63 et 39.

Les circonscriptions départementales qui, avec les trois départements que je viens de citer, renferment, relativement à leur étendue superficielle, le plus grand

nombre de propriétés bâties (20 au moins par kilomètre carré), forment, au point de vue topographique, quatre groupes bien distincts.

Ces groupes comprennent :

Le premier, les départements des Bouches-du-Rhône et de Vaucluse ;

Le second, les départements du Rhône, de la Loire et du Puy-de-Dôme ;

Le troisième, les départements de la Charente, de la Charente-Inférieure, de la Gironde et de Lot-et-Garonne ;

Le quatrième, de beaucoup le plus important, tous les départements maritimes de la côte nord-ouest, depuis le Nord jusqu'aux Côtes-du-Nord, et les départements de l'Aisne, de Seine-et-Oise, de la Seine, de l'Orne, de la Sarthe, de Maine-et-Loire et de la Loire-Inférieure.

Si l'on jette les yeux sur une carte (voir la carte n° 1), on constate que ce quatrième groupe, en y ajoutant les départements de l'Oise et de la Mayenne où la propriété bâtie présente une densité presque aussi forte (19 et 17 propriétés par kilomètre carré), forme, le long du Pas-de-Calais et de la Manche, une zone rectangulaire d'une largeur de 180 kilomètres environ.

En regard de ces départements où les immeubles bâtis s'élèvent en grand nombre sur un territoire généralement riche, il faut placer les départements où la pauvreté du sol semble, pour ainsi dire, s'opposer au développement de la propriété bâtie ; ils sont moins nombreux, j'ai hâte de le dire, et en ne rangeant dans cette catégorie que les départements où le nombre des propriétés bâties ressort à moins de 10 par kilomètre carré, on n'en trouve que 5 : les Landes, la Lozère, les Basses-Alpes, la Corse et les Hautes-Alpes.

VALEUR LOCATIVE DES PROPRIÉTÉS BATIES. — Mais le nombre des propriétés bâties n'est qu'un des éléments qui peuvent servir à déterminer le rang de chaque département au point de vue de cette nature de richesse ; il faut aussi, et c'est là l'élément principal à considérer, tenir compte de la valeur de ces propriétés.

Il résulte des travaux d'évaluation effectués par le service des contributions directes que les 9,051,542 propriétés dont on a constaté l'existence comportent une valeur locative brute de 2,810,412,135 fr. ; cette valeur locative, comme le nombre des propriétés, se répartit très inégalement entre les divers départements.

Ici, c'est encore le département de la Seine qui vient en première ligne : la propriété bâtie y atteint une valeur locative brute de 878,086,295 fr., soit 31 p. 100, presque un tiers, de la valeur locative de la propriété bâtie en France.

Ajoutons au département de la Seine les contingents respectifs des départements suivants :

Nord	128,488,100 fr.
Rhône	98,802,846
Gironde	84,096,372
Seine-et-Oise	82,135,445
Seine-Inférieure	79,673,503
Bouches-du-Rhône	78,888,266
Total	552,084,532 fr.

et nous arriverons à cette constatation que les 7 départements que je viens de citer fournissent à eux seuls un total de 1,430,170,827 fr., c'est-à-dire plus de la moitié de la valeur locative de la France entière.

Ce sont là, il faut le reconnaître, des départements privilégiés qui doivent leur richesse, en matière de propriétés bâties, à la présence ou au voisinage de la capitale et des villes les plus importantes. Les autres circonscriptions départementales présentent des résultats moins brillants et l'on en compte 18, en y comprenant le territoire de Belfort, où la valeur locative n'atteint pas 10 millions; le chiffre est même inférieur à 5 millions dans les Basses-Alpes (3,384,030 fr.), dans les Hautes-Alpes (2,514,472 fr.) et dans la Lozère (2,358,966 fr.).

VALEUR LOCATIVE MOYENNE PAR COTE. — Le revenu brut de 2,810,412,135 fr. que donne la propriété bâtie en France est partagé entre 6,595,175 propriétaires environ. Je dis environ, parce que nous ne connaissons pas le nombre réel des propriétaires d'immeubles bâtis; nous ne connaissons que le nombre des cotes comprises dans les rôles. Or, le nombre des cotes est un peu supérieur au nombre des propriétaires, car le dénombrement des cotes se faisant par commune, toute personne qui possède des propriétés bâties dans plusieurs communes est comptée plusieurs fois; il en est de même dans quelques grandes villes et notamment à Paris où les matrices de la propriété bâtie sont établies par ordre topographique et où par suite le même propriétaire se trouve avoir autant de cotes qu'il a de propriétés.

Cette réserve faite, on voit que la valeur locative brute des immeubles bâtis serait en moyenne, par propriétaire, de 426 fr.

Il n'est pas besoin de dire que c'est là une moyenne générale qui varie de département à département, depuis 6,320 fr. dans la Seine, 1,210 fr. dans le Rhône et 968 fr. dans les Bouches-du-Rhône, jusqu'à 96 fr. dans les Hautes-Alpes, 92 fr. dans le Lot et 80 fr. dans la Lozère.

Dans 42 départements, c'est-à-dire dans près de la moitié de la France, la valeur locative moyenne par cote est comprise entre 151 et 300 fr.; elle ne dépasse pas 150 fr. dans 18 départements, varie de 301 à 500 fr. dans 17 et se trouve supérieure à 500 fr. dans les 10 autres. Ces derniers sont, avec le territoire de Belfort, les départements de la Seine, de Seine-et-Oise, de la Seine-Inférieure, du Nord, de la Marne, du Rhône, de la Gironde, des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes, c'est-à-dire la plupart des départements où il existe de grandes villes.

Les départements où la valeur locative moyenne par cote ne dépasse pas 150 fr. se composent, avec la Corse, les Côtes-du-Nord, le Gers et l'Ariège, des départements situés sur la frontière des Alpes (Haute-Savoie à Basses-Alpes) et de 10 départements contigus appartenant pour la plupart à la partie septentrionale du bassin de la Garonne.

RAPPORT DU NOMBRE DES COTES AU NOMBRE DES HABITANTS. — Il y a toutefois une compensation en faveur de ces derniers départements. Si la valeur locative moyenne par cote y est faible, le nombre des propriétaires y est relativement considérable. Tandis qu'il n'y a pas, dans le département de la Seine, 5 propriétaires par 100 habitants, qu'il en existe 11 seulement dans le Rhône, 12 dans le Nord, 13 dans la Seine-Inférieure et 14 dans les Bouches-du-Rhône, on en trouve 26 dans les départements des Basses-Alpes, du Gers, de Tarn-et-Garonne et du Lot, 23 dans l'Ariège, 22 dans la Savoie et les Hautes-Alpes, 21 dans la Haute-Savoie, l'Aveyron et la Lozère, 20 dans l'Ardèche, la Dordogne et la Haute-Loire, 19 dans le Cantal, la Corse et la Creuse et 16 encore dans les Côtes-du-Nord et la

Corrèze. Il est sans doute facile de devenir propriétaire dans ces régions quelque peu déshéritées; mais le fait que la propriété bâtie s'y trouve placée en un grand nombre de mains n'en est pas moins important à signaler; c'est, au point de vue social, un élément de stabilité qui n'est pas à dédaigner. Je regrette d'avoir à constater que les départements du Finistère et des Landes font exception à la règle et que la propriété bâtie, bien qu'y étant de peu de valeur, n'y fait l'objet que d'un petit nombre de cotes, 10 par 100 habitants.

VALEUR VÉNALE DES PROPRIÉTÉS BATIES. — Pour compléter la description générale de la propriété bâtie, il me reste à parler de la valeur vénale.

Cette valeur a été appréciée, pour l'ensemble de la France, à 49,320,984,314 fr. Elle dépasse 12 milliards dans la Seine, 2 milliards dans le Nord et 1 milliard dans les départements du Rhône, de la Gironde, de Seine-et-Oise, de la Seine-Inférieure et des Bouches-du-Rhône; comprise ensuite entre 500 millions et 1 milliard dans 16 départements, elle varie de 100 à 500 millions dans 60 autres et ne descend au-dessous de 100 millions que dans le territoire de Belfort, les Basses-Alpes, les Hautes-Alpes et la Lozère.

Les 7 départements où la valeur vénale de la propriété bâtie dépasse 1 milliard sont naturellement ceux où le montant des valeurs locatives atteint le chiffre le plus élevé. Il y a pourtant une remarque à faire: c'est que si les 7 départements dont il s'agit, comme je l'ai fait observer tout à l'heure, représentent plus de la moitié de la valeur locative de la propriété bâtie en France, il n'en est pas de même pour la valeur vénale. Ici la proportion n'est que de 45 p. 100.

C'est un résultat que l'on pouvait prévoir. Les prix de vente, comme les prix de location, sont subordonnés à la loi de l'offre et de la demande et, dans les grandes villes, le nombre des personnes obligées de se loger dans la maison d'autrui dépasse de beaucoup le nombre des heureux qui peuvent se rendre acquéreurs d'immeubles. La valeur vénale est donc destinée à augmenter moins rapidement que la valeur locative et l'écart doit s'accroître au fur et à mesure que les propriétés, en devenant plus importantes, deviennent accessibles à un moins grand nombre de bourses.

TAUX D'INTÉRÊT. — Nous en trouverons encore la preuve, en rapprochant, pour quelques départements urbains et quelques départements ruraux, la valeur vénale moyenne par cote, c'est-à-dire la part de capital dont jouit chaque propriétaire d'immeubles bâtis, du revenu brut qu'il tire de ses immeubles.

Le revenu moyen par cote, qui ressort pour l'ensemble de la France, ainsi que je l'ai déjà indiqué, à 426 fr., correspond à une valeur vénale de 7,478 fr., représentant par conséquent un placement à 5.69 p. 100.

Avec un capital de 91,300 fr. dans la Seine, de 20,188 fr. dans le Rhône et de 15,403 fr. dans les Bouches-du-Rhône, un propriétaire obtient un revenu de 6,332 fr. environ dans le premier de ces départements, de 1,208 fr. dans le second et de 968 fr. dans le troisième; il retire donc de ses placements en immeubles bâtis 6.93 p. 100, 5.98 p. 100 et 6.28 p. 100.

Dans les Hautes-Alpes, un revenu de 96 fr. exige un capital de 2,050 fr.; dans le Lot, il faut 1,814 fr. pour 92 fr., et, dans la Lozère, 1,706 fr. pour 78 fr.; ce sont là des placements à 4.68, 5.07 et 4.57 p. 100 seulement.

On le voit, dans les départements ruraux le taux d'intérêt est au-dessous de la moyenne: il la dépasse, au contraire, dans ceux qui renferment de grandes villes, parce que dans les centres peuplés la valeur locative croît plus rapidement que la valeur vénale, les propriétés à vendre y étant nécessairement moins recherchées que les propriétés à louer.

RÉPARTITION DE LA PROPRIÉTÉ BÂTIE ENTRE LES VILLES ET LES CAMPAGNES. — Le simple exposé, que je viens de faire, des résultats généraux du travail de l'évaluation des propriétés bâties a déjà montré la part importante que prennent les villes dans cette nature de propriétés; la présence d'une grande ville dans un département suffit pour mettre ce département dans les premiers rangs. Aussi me paraît-il nécessaire de dire de suite comment la propriété bâtie se divise entre les villes et les campagnes.

1° Nombre. — Sur les 9,051,542 propriétés bâties, les communes rurales ou communes de 2,000 habitants et au-dessous en renferment 5,920,145, c'est-à-dire 65 p. 100 du nombre total. Cela fait pour ces communes, qui sont au nombre de 33,433, une moyenne par commune de 177 propriétés.

Les 2,173 bourgs, je veux dire les communes de 2,001 à 5,000 habitants, en renferment encore un nombre important, 1,632,370, ou 18 p. 100: la moyenne par commune est ici de 751 propriétés.

Nous arrivons ensuite aux villes proprement dites. Il existe 956,151 propriétés bâties (11 p. 100) dans les 479 villes de 5,001 à 30,000 habitants, 270,692, ou 3 p. 100, dans les 36 villes de 30,001 à 100,000 habitants et 272,184, soit 3 p. 100 également, dans les 10 villes d'une population supérieure à 100,000 habitants. Paris n'entre dans cette dernière catégorie que pour 83,315 propriétés, c'est-à-dire pour moins de 1 p. 100.

2° Valeur locative. — Les proportions se modifient lorsqu'au lieu de considérer le nombre des propriétés on en considère la valeur; les villes prennent alors la place des campagnes. Les proportions de 65 p. 100 et de 18 p. 100, que nous avons observées dans les communes rurales et dans les bourgs quand nous envisageons le nombre des propriétés, descendent respectivement à 22 p. 100 et 11 p. 100 si nous ne tenons compte que de la valeur locative, tandis que celles que fournissaient les petites villes (11 p. 100), les villes de 30,001 à 100,000 habitants (3 p. 100) et les grandes villes proprement dites (3 p. 100) s'élèvent successivement à 18 p. 100, 10 p. 100 et 39 p. 100. La ville de Paris entre dans cette dernière proportion pour 28 p. 100.

Les propriétés bâties sont donc beaucoup plus nombreuses dans les campagnes que dans les villes, mais leur consistance augmentant, pour ainsi dire, en raison inverse de leur nombre, c'est dans les villes que cette nature de richesse a le plus de valeur.

3° Valeur locative moyenne par cote. — Si l'on divise le montant des valeurs locatives des diverses catégories de communes par le nombre des cotes correspondant, on voit, en effet, que la valeur locative brute des immeubles ruraux, et j'entends par immeubles ruraux les maisons d'habitation et les usines, est en

moyenne de 134 fr. par propriétaire dans les 33,433 villages de France et de 286 fr. dans les 2,173 bourgs, tandis que, pour les immeubles urbains, cette valeur moyenne ressort par propriétaire à 917 fr. dans les villes de 5,001 à 30,000 habitants; à 1,553 fr. dans les villes de 30,001 à 100,000 habitants; à 2,037 fr. dans les villes, autres que Paris, d'une population supérieure à 100,000 habitants et à 9,256 fr. à Paris.

4° Rapport du nombre des cotes au nombre des habitants. — Cette constatation a malheureusement une contre-partie, c'est que le nombre des propriétaires diminue au fur et à mesure que le revenu s'élève. Sur 100 habitants on trouve, en effet, 22 propriétaires d'immeubles bâtis dans les communes rurales, 17 dans les bourgs, 12 dans les villes de 5,001 à 30,000 habitants, 10 dans les villes de 30,001 à 100,000 habitants, 9 dans les villes de plus de 100,000 habitants et 4 seulement à Paris. Et encore ces derniers chiffres, je veux parler de ceux des grandes villes, sont-ils supérieurs à la réalité par suite de la nécessité où l'on se trouve, dans certaines localités, de compter autant de cotes qu'il y a, non pas de propriétaires, mais de propriétés.

Je viens de dire que sur 100 habitants on trouvait 22 propriétaires d'immeubles bâtis dans les communes rurales; mais, sous ce rapport, si les communes rurales sont plus favorisées que les villes, il y a également, en ne considérant que les campagnes, des départements plus favorisés les uns que les autres.

Pour les communes de 2,000 habitants et au-dessous, le rapport du nombre des cotes au nombre des habitants est, en effet, inférieur à 20 p. 100 dans 23 départements; il varie de 20 p. 100 à 24.99 p. 100 dans 36 et atteint ou dépasse 25 p. 100 dans les 28 autres. Ces 28 départements forment, au point de vue topographique (voir la carte n° 2), quatre groupes principaux placés presque symétriquement au sud-est, au sud-ouest, au nord-ouest et au nord-est de la France.

Le plus important, celui du sud est, se compose des départements situés sur le littoral méditerranéen depuis l'Hérault jusqu'aux Alpes-Maritimes et des départements des Basses-Alpes, de Vaucluse, de la Drôme et de l'Isère.

Les trois autres groupes comprennent chacun 5 départements. Ce sont:

Au sud-ouest, les départements de Tarn-et-Garonne, du Lot, de Lot-et-Garonne, du Gers et de la Haute-Garonne;

Au nord-ouest, le département d'Eure-et-Loir et les 4 départements formés par la Normandie sur la rive gauche de la Seine;

Au nord-est, la Meuse, la Haute-Marne, l'Aube, l'Yonne et la Côte-d'Or.

Il faut y ajouter quelques départements comme le Puy-de-Dôme, la Charente-Inférieure, la Somme et l'Aisne qui ne se rattachent à aucun de ces groupes.

Parmi les régions qui renferment le moins grand nombre de propriétaires ruraux, je dois citer la Bretagne et l'Anjou, la partie du Maine et de la Vendée qui confine à la Bretagne, la plupart des départements du centre (Loiret, Cher, Indre, Allier, Loire, Corrèze et Haute-Vienne) et enfin quelques départements isolés comme les Landes et les Basses-Pyrénées, la Seine, la Seine-Inférieure, le Pas-de-Calais et le Nord, le Doubs et le territoire de Belfort.

DÉVELOPPEMENT DE LA PROPRIÉTÉ BATIE DEPUIS 1851. — Telle est, Messieurs, la situation actuelle de la propriété bâtie en France. Cette situation s'améliore,

d'ailleurs, de jour en jour. Nous pouvons nous en convaincre en comparant la situation actuelle avec celle qu'avait fait ressortir l'opération effectuée en exécution de l'article 2 de la loi du 7 août 1850.

Mais, avant de faire cette comparaison, il convient d'appeler votre attention sur la différence des méthodes d'évaluation qui ont été suivies aux deux époques. Dans le travail que nous venons de terminer, les immeubles ont été recensés sur place, un à un, et évalués individuellement, tandis qu'en 1851 on s'est borné à déterminer le revenu de la propriété bâtie d'après un prix moyen par maison et par usine dans les communes rurales et d'après un procédé encore plus rudimentaire dans les villes, par l'application au revenu cadastral d'une proportion de rehaussement obtenue au moyen de la ventilation d'un certain nombre d'actes de baux et de ventes. Cette dernière méthode, appliquée d'ailleurs avec le plus grand soin, était suffisante pour obtenir ce qu'on recherchait alors, c'est-à-dire des données générales sur l'importance et la valeur des propriétés en France, mais il est bien évident que ces données ne peuvent présenter, à un même degré, le caractère d'exactitude qui s'attache aux résultats fournis par le dernier travail. Ces explications étaient nécessaires pour justifier à l'avance les réserves qu'on pourrait faire sur la portée des rapprochements qui vont suivre.

L'opération de 1851 avait révélé l'existence en France, abstraction faite de l'île de Corse où le travail n'avait pas été effectué et des portions de territoire cédées à l'Allemagne en 1871, de 7,325,204 propriétés bâties, comportant une valeur locative de 957,217,362 fr. et une valeur vénale de 19,279,409,121 fr.

Pour la même partie de territoire, c'est-à-dire pour la France actuelle, moins la Corse, le comté de Nice et le duché de Savoie, le recensement opéré en vertu de l'article 34 de la loi du 8 août 1885 a donné les résultats suivants : 8,828,570 propriétés d'une valeur locative de 2,768,640,244 fr. et d'une valeur vénale de 48,563,622,038 fr.

Il en résulte que de 1851-1853 à 1887-1889, les propriétés bâties se sont accrues :

- 1° En nombre, de 1,503,366, soit de 21 p. 100 ;
- 2° En valeur locative, de 1,811,422,882 fr., soit de 190 p. 100 ;
- 3° En valeur vénale, de 29,284,212,917 fr., soit de 152 p. 100.

Je ne considérerai ici que le nombre, qui est la chose la moins discutable, et les simples considérations que j'aurai à émettre à ce sujet seront suffisantes pour vous montrer le développement merveilleux que la propriété bâtie a pris depuis 36 ans.

Limitant mon étude aux villes qui comptent plus de 30,000 habitants, je constate que le nombre des propriétés bâties n'est en diminution que dans une seule ville, celle de Rouen.

La ville de Caen, malgré l'abaissement du chiffre de sa population, présente une légère augmentation dans le nombre des propriétés bâties (1 p. 100).

A Brest, Nantes et Montpellier, l'augmentation reste inférieure à 10 p. 100, mais elle s'élève rapidement dans les autres villes, en variant :

De 10 à 29 p. 100 à Troyes, Avignon, Versailles, Orléans et Clermont-Ferrand ;

De 30 à 49 p. 100 à Angers, Lorient, Dunkerque, Paris et Besançon ;

De 50 à 69 p. 100 à Poitiers, Bourges, Nîmes, Boulogne, Toulon, Lyon, Saint-Étienne et au Mans ;

De 70 à 99 p. 100 à Perpignan, Tours, Amiens, Bordeaux, Limoges, Dijon, Rennes, Reims, Béziers et Toulouse.

. Elle atteint 100 p. 100 à Marseille, 101 p. 100 à Nancy, 118 p. 100 au Havre, 126 p. 100 à Lille, 144 p. 100 à Cette, 150 p. 100 à Tourcoing, 154 p. 100 à Grenoble, 184 p. 100 à Calais, 256 p. 100 à Roubaix et 265 p. 100 à Saint-Denis.

Si, pour les mêmes villes, on recherche quel a été le taux de l'augmentation de la population depuis 1851, on constate que le nombre des propriétés bâties s'est accru généralement dans une proportion plus forte que le nombre des habitants ; cette constatation n'est pas sans intérêt, car elle indique que la population est aujourd'hui répartie dans un plus grand nombre d'immeubles que précédemment, ce qui, au point de vue de l'hygiène et au point de vue moral même, constitue un progrès incontestable.

Un certain nombre de villes font exception, soit que les nouveaux immeubles qui y ont été construits aient été aménagés de manière à recevoir un plus grand nombre d'habitants que les anciens, soit que ces derniers aient été simplement agrandis : ce sont les villes de Lorient, Dunkerque, Bourges, Versailles, Béziers, Clermont-Ferrand, Troyes, Saint-Denis, Montpellier, Dijon, Brest, Nîmes, Angers, Reims, Rouen, le Havre, Nantes, Lyon et Paris. J'ajouterai que c'est à Brest, Nantes, Troyes et Montpellier que l'augmentation du nombre des immeubles a suivi de moins près l'accroissement de la population : à Poitiers, Grenoble et Toulon, au contraire, le nombre des propriétés bâties s'est développé beaucoup plus rapidement que le nombre des habitants.

Voilà les considérations générales que m'ont paru comporter, au point de vue statistique, les résultats de l'évaluation des propriétés bâties ; mais ces considérations s'appliquent à la propriété bâtie envisagée dans son ensemble. Il me paraît nécessaire de les compléter en examinant séparément les deux grandes catégories d'immeubles qui constituent cet ensemble, je veux dire les *maisons* et les *usines*.

II. — DES MAISONS

Les maisons sont au nombre de 8,914,523 ; elles comportent une valeur locative brute de 2,597,686,446 fr. et une valeur vénale de 46,136,990,665 fr. On voit, par ces chiffres, que cette nature d'immeubles forme la masse principale des propriétés bâties.

Je ne mettrai pas sous vos yeux les résultats obtenus dans chaque département, parce que j'arriverais à redire, pour les maisons, ce que j'ai dit pour l'ensemble des propriétés bâties, car les maisons, par suite de la place prépondérante qu'elles prennent dans l'ensemble de ces propriétés, donnent dans toute opération la note dominante. Je veux surtout vous indiquer comment ces immeubles se subdivisent, tant au point de vue de la valeur locative que du nombre, lorsqu'on considère leur valeur ou leur mode d'exploitation.

Et d'abord le mot « maison » doit s'entendre ici de tout ce qui n'est pas « usine » ou « manufacture » ; il ne s'agit pas, par conséquent, uniquement des locaux d'habitation, mais aussi de tous les locaux commerciaux, de ceux de ces derniers qui font corps avec les locaux d'habitation, comme de ceux qui en sont complètement distincts (ateliers, chantiers, etc.).

Enfin, je crois devoir rappeler ici, encore une fois, que nous ne nous occupons que des immeubles imposables, abstraction faite des édifices publics et des bâtiments ruraux, c'est-à-dire des bâtiments servant aux exploitations rurales, tels que granges, écuries, caves, celliers, pressoirs et autres, destinés soit à loger les bestiaux des fermes et métairies ou à serrer les récoltes, lesquels bâtiments sont exempts de l'impôt foncier d'après l'article 85 de la loi du 3 frimaire an VII.

CLASSEMENT DES MAISONS D'APRÈS LEUR VALEUR LOCATIVE. — Ce n'était pas un travail de peu d'importance, Messieurs, après avoir recensé une à une toutes les maisons, de reprendre ensuite chaque bulletin pour procéder successivement au classement de ces propriétés d'après leur valeur locative et leur mode d'exploitation. Et je puis le dire ici, nous devons savoir gré au ministre d'avoir autorisé ce travail complémentaire, qui, s'il n'était pas sans intérêt au point de vue fiscal, est surtout précieux pour les études de la statistique et de la science économique.

Jamais jusqu'ici un travail de cette nature n'avait été effectué, je ne dis pas seulement en France, mais nulle part ailleurs. Pour la France, on connaissait approximativement le nombre des maisons existantes, mais on ignorait quelle était, dans la masse de ces maisons, la part qu'y prenaient les petites, la part qu'y prenaient les grandes.

Cette lacune est aujourd'hui comblée.

Vous serez sans doute étonnés, comme je l'ai été moi-même, du nombre considérable des maisons de faible valeur; il faut pourtant nous incliner devant les résultats, quelles que soient les opinions que nous ayons pu nous faire, *à priori*, sur ce sujet.

1° Résultats généraux pour l'ensemble de la France. — Sur les 8,914,523 maisons, 13 p. 100 ont une valeur locative brute qui ne dépasse pas 20 fr.; pour 30 p. 100 la valeur locative est comprise entre 21 et 50 fr.; pour 24 p. 100 entre 51 et 100 fr. et pour 15 p. 100 entre 101 et 200 fr. Il en résulte que 82 p. 100 des maisons, soit exactement 7,311,328, ont une valeur locative qui ne dépasse pas 200 fr. Nous trouvons ensuite les maisons d'un loyer de 201 à 500 fr.; elles entrent pour 10 p. 100 dans le nombre total; puis viennent les maisons de 501 à 1,000 fr. (4 p. 100), celles de 1,001 à 2,000 fr. (2 p. 100) et enfin celles de 2,001 à 5,000 fr. et celles de 5,001 fr. et au-dessus qui représentent, les premières, un peu plus de 1 p. 100 et les dernières un peu moins de 1 p. 100.

Comme je le disais tout à l'heure, le nombre des maisons de faible valeur est relativement considérable. Est-ce là un fait dont on doit se féliciter?

Les petites maisons, je veux dire les maisons d'un prix minime, ont un avantage, c'est d'être à la portée de beaucoup de monde, et comme je l'ai déjà fait remarquer c'est dans les régions où la propriété a le moins de valeur que le nombre des propriétaires est le plus considérable. Or, il est bon d'être propriétaire: quand on l'est une fois devenu, on tend à le devenir davantage. Une première acquisition est un encouragement à l'épargne et facilite d'ailleurs les acquisitions ultérieures, parce qu'en cela, comme en beaucoup de choses, c'est le premier pas qui coûte le plus. Pour ce motif, je ne dirai pas de mal des petites maisons; j'exprimerai seulement le vœu que, tout en restant aussi nombreuses, elles fassent place, surtout dans la

catégorie inférieure, à des maisons un peu plus vastes et comportant le nombre de pièces nécessaires aux besoins d'une famille.

L'économiste peut s'alarmer de la division à outrance de la propriété non bâtie, parce que le morcellement exagéré s'oppose à l'introduction, dans la culture, des méthodes scientifiques et à l'emploi des instruments perfectionnés, améliorations indispensables aujourd'hui, au moins autant que les droits de douane, pour lutter contre la concurrence étrangère. En matière de propriétés bâties, rien de pareil n'est à craindre et l'on peut dire aux maisons « croissez et multipliez » de manière que chaque famille ait la sienne.

2° Résultats particuliers pour les divers départements et les diverses catégories de communes. — Quelle est maintenant l'importance relative des maisons dans les divers départements?

Les maisons dont la valeur locative ne dépasse pas 20 fr. représentent moins de 5 p. 100 du nombre total des maisons (voir la carte n° 3) dans la région de l'Est (Meuse et Meurthe-et-Moselle) et dans les départements (sauf celui de la Somme) qui sont situés au nord de la Seine ou qui confinent aux départements de Seine-et-Marne et de Seine-et-Oise. Dans la Bretagne, au contraire, la proportion varie de 19 p. 100 à 30 p. 100; elle est également supérieure à 15 p. 100, souvent même à 20 p. 100 dans les départements situés au-dessous de la ligne qui joindrait la Charente-Inférieure à la Haute-Savoie, si l'on en excepte toutefois le département de Lot-et-Garonne, la plupart des départements maritimes et le groupe formé par l'Ain, la Loire et le Rhône; elle dépasse 30 p. 100 dans les Basses-Alpes, l'Ardèche, l'Ariège, la Corrèze et le Lot, et 49 p. 100 dans la Savoie, la Lozère et les Hautes-Alpes.

Si, de la catégorie inférieure, on passe à la catégorie supérieure, on constate que 7 départements renferment moins de 10 maisons d'une valeur locative dépassant 5,000 fr. et que 8 en renferment plus de 1,000. Les premiers sont les départements des Hautes-Alpes, des Basses-Alpes, de l'Ariège, de la Creuse, du Gers, du Lot et de la Lozère; les seconds, ceux de la Seine, du Rhône, de la Gironde, de Seine-et-Oise, de la Seine-Inférieure, du Nord, des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes.

C'est naturellement à Paris et dans les autres grandes villes que les maisons d'une valeur locative supérieure à 5,000 fr. sont le plus nombreuses. Sur les 63,101 maisons de cette catégorie, Paris en compte 37,398, Lyon 3,865, Marseille 2,194 et Bordeaux 1,592; les autres villes de plus de 100,000 habitants en renferment moins de 1,000: Nantes en a 736, Lille 644, Toulouse 619, Rouen 527, Saint-Étienne 427 et le Havre 415.

Parmi les villes dont la population ne dépasse pas 100,000 habitants, celles qui renferment le plus grand nombre de maisons importantes, c'est-à-dire de maisons d'une valeur locative supérieure à 5,000 fr., sont celles de Nice (729), Versailles (571), Nancy (487), Grenoble (437), Reims (421), Montpellier (329), Besançon (376) et Dijon (307). Dans le sens contraire je citerai Limoges qui n'en a que 84, Amiens et Troyes 81, Perpignan 76, Boulogne-sur-Mer 64, Avignon 62, Le Mans 63, Poitiers 59, Saint-Quentin 51, Lorient 50, Dunkerque et Bourges 49, Tourcoing 27 et Calais 22.

Dans les communes rurales, ce sont les maisons de 100 fr. et au-dessous qui

dominent et dans les bourgs celles de 21 à 200 fr. La prépondérance appartient aux maisons de 51 à 500 fr. dans les petites villes de 5,001 à 10,000 habitants et à celles de 101 à 1,000 fr. dans les villes de 10,001 à 30,000 habitants. Dans les villes de 30,001 à 50,000 habitants comme dans celles de 100,001 habitants et au-dessus, les maisons les plus nombreuses sont celles de 201 à 2,000 fr.; mais les villes de 50,001 à 100,000 habitants se trouvent, sous ce rapport, dans la même situation que les villes de 10,001 à 30,000 habitants. A Paris les $\frac{4}{5}$ des maisons ont une valeur locative supérieure à 1,000 fr.

3° Importance respective du nombre et de la valeur locative des maisons de faible valeur. — Si le nombre des maisons de faible valeur est considérable, la part qu'elles prennent dans la valeur locative totale est très peu importante. C'est ainsi, en effet, que les maisons d'une valeur locative de 20 fr. et au-dessous, lesquelles sont au nombre de 1,132,412, ne comportent que 18,269,053 fr. de valeur locative, soit moins de 1 p. 100 du total. Ce rapport n'est que de 4 p. 100 pour les maisons de 21 à 50 fr., de 6 p. 100 pour celles de 51 à 100 fr. et de 8 p. 100 pour celles de 101 fr. à 200 fr.

En somme, les maisons d'une valeur locative de 200 fr. et au-dessous qui, je l'ai dit tout à l'heure, sont au nombre de 7,311,328 et représentent 82 p. 100 du nombre total des maisons, représentent, avec leur valeur locative de 486,358,207 fr., moins de 19 p. 100 de la valeur locative totale, soit plus des $\frac{4}{5}$ en nombre et moins de $\frac{1}{5}$ en valeur.

NOMBRE D'HABITANTS PAR MAISON. — J'ai aussi rapproché le nombre des maisons du nombre des habitants et j'ai constaté qu'il existe, en France, quatre habitants en moyenne par maison.

Dans le département de la Seine, la moyenne est de 18. Elle reste supérieure à 5 dans le département du Rhône, dans le territoire de Belfort et dans les départements du Finistère, de la Loire, des Bouches-du-Rhône, du Doubs, de la Corse et des Basses-Pyrénées; mais elle descend au-dessous de 3 dans les départements de la Manche, de la Charente-Inférieure, des Basses-Alpes, de l'Orne, de Lot-et-Garonne et de la Sarthe.

Si, au lieu de considérer les départements, on groupe les communes en catégories d'après leur population, on constate (ce qu'il était d'ailleurs facile de prévoir) que le nombre d'habitants par maison croît en même temps que la population des communes. De 3 dans les campagnes, ce nombre s'élève successivement à 4 dans les bourgs, à 5 et 6 dans les petites villes, pour arriver à 8 et 9 dans les grandes agglomérations et à 28 à Paris.

Cet accroissement de la moyenne du nombre d'habitants par maison en raison directe du chiffre de la population souffre toutefois une exception en ce qui concerne les villes de 50,001 à 100,000 habitants. La population est moins dense dans ces grandes villes que dans celles de la catégorie immédiatement inférieure (30,001 à 50,000 habitants).

Dans la catégorie des communes de 30,001 à 50,000 habitants on trouve, en effet, un certain nombre de villes dans lesquelles la propriété bâtie, pour des causes diverses, ne peut prendre le développement nécessaire; je citerai Levallois-

Perret et Saint-Denis, villes de la banlieue parisienne qui suivent le mode de construction de la capitale; Dunkerque, Lorient et Cette, ports de mer, qui ne peuvent s'étendre utilement que dans un périmètre très restreint; Besançon et Grenoble, villes fortifiées dont l'enceinte fait obstacle au développement des constructions.

Le nombre des habitants par maison est de 15 pour Levallois-Perret et Saint-Denis, de 10 pour Cette et de 12 pour les quatre autres villes.

Parmi les villes de 50,001 à 100,000 habitants, au contraire, on ne trouve que Brest où le nombre des habitants par maison est considérable (16), puis les villes de Reims et de Dijon où ce nombre est encore relativement élevé (11 et 10).

Les autres villes, par le genre de construction qui y est suivi et par l'absence de toute entrave au développement de la propriété bâtie, présentent des moyennes beaucoup plus faibles.

Amiens et Le Mans, par exemple, sont sur la même ligne que les communes rurales, avec moins de 4 habitants par maison; Roubaix et Tourcoing n'en renferment que 4 à 5, Rennes et Calais, 5 à 6, Tours, Orléans, Nîmes et Angers, 6 à 7.

CLASSEMENT DES MAISONS D'APRÈS LEUR MODE D'EXPLOITATION. — Sur les 8,914,523 maisons existant en France 8,100,528, soit 91 p. 100, étaient occupées en totalité à l'époque de l'exécution du travail de l'évaluation; 201,744, soit 2 p. 100, n'étaient occupées qu'en partie et le surplus, soit 612,251, représentant 7 p. 100 du nombre total, étaient vacantes.

1° Maisons vacantes. — Les 612,251 maisons entièrement vacantes comportent une valeur locative de 57,010,678 fr. C'est dans les départements situés sur la frontière de l'Est (voir la carte n° 4) et dans la plupart de ceux qui se trouvent au Nord ou sur le cours de la Seine, que ces maisons sont le moins nombreuses; au contraire, on en rencontre un grand nombre dans une partie de la Normandie (Manche, Calvados et Orne), dans les Charentes, la Dordogne et le Lot-et-Garonne ainsi que dans le groupe formé par les Basses-Alpes et les départements limitrophes.

Les pertes de revenu résultant des vacances totales ne représentent, pour la France entière, que 2.19 p. 100 de la valeur locative de l'ensemble des maisons; mais dans les départements où ces vacances sont nombreuses, comme dans les Basses-Alpes, le Lot-et-Garonne, la Dordogne, la Charente et l'Orne la proportion dépasse 5 p. 100.

Je regrette de ne pouvoir vous indiquer pour les vacances partielles, comme je viens de le faire pour les vacances totales, le montant de la perte de revenu qu'entraîne l'inoccupation; mais il eût fallu, pour cela, faire procéder, au cours du recensement, à une ventilation complète et détaillée des valeurs locatives afférentes aux maisons qui n'étaient occupées qu'en partie, opération qui, par la longueur du temps qu'elle aurait demandé, n'était pas compatible avec le délai restreint dans lequel l'administration devait terminer son travail.

Les vacances partielles sont surtout nombreuses dans les départements de la Seine, du Rhône, des Alpes-Maritimes et de la Loire, dans le territoire de Belfort et dans le département du Doubs. Ce résultat s'explique par le mode de construction suivi dans les villes que renferment ces circonscriptions départementales, où les immeubles sont disposés pour recevoir un grand nombre d'habitants.

2° Maisons occupées par le propriétaire seul. — Les maisons occupées par le propriétaire seul représentent, pour l'ensemble de la France, 56 p. 100 du nombre total des maisons; mais cette proportion est loin d'être la même sur tous les points du territoire: elle s'abaisse progressivement au fur et à mesure que la population des localités s'accroît et de 63 p. 100 qu'elle atteint dans les communes rurales, elle descend à 15 p. 100 et au-dessous dans quelques grandes villes.

Parmi les villes d'une population supérieure à 30,000 habitants, la ville de Nîmes, grâce aux petites maisons de campagne ou *Mazets* construites dans sa banlieue, est celle qui renferme le plus grand nombre de maisons occupées en totalité par leur propriétaire (49 p. 100); on en compte encore 37 p. 100 à Poitiers, 34 p. 100 à Toulouse, 33 p. 100 à Clermont-Ferrand, 32 p. 100 à Avignon et à Béziers, et 31 p. 100 à Cette et Montpellier; mais la proportion n'est plus que de 15 p. 100 à Paris et tombe même au-dessous de ce taux à Dunkerque, Lille, Brest, Saint-Étienne, Tourcoing et Roubaix.

Dans les communes rurales, la proportion varie de 23 p. 100 dans la Seine-Inférieure, à 85 p. 100 dans la Corse.

Elle est inférieure à 60 p. 100 (voir la carte n° 5) dans toute la Bretagne, la Normandie, le Maine et l'Anjou, ainsi que dans une partie du Berry, du Poitou et de l'Orléanais; il en est de même dans les départements de la Seine et de Seine-et-Oise, dans ceux du Nord, de Saône-et-Loire, de l'Allier, du Rhône et des Bouches-du-Rhône et dans ceux de la Charente, de la Dordogne et des Landes.

Dans la région de l'Est, de l'Yonne et la Côte-d'Or à la frontière allemande, dix départements, en y comprenant le Jura, forment un groupe où les maisons occupées en entier par leur propriétaire ne représentent pas moins de 70 p. 100 du nombre total des maisons.

Un groupe semblable, composé de 16 départements, se remarque dans les régions du Centre et du Midi: il affecte la forme d'un trapèze dont les côtés parallèles seraient figurés par deux lignes allant, l'une du Puy-de-Dôme aux Basses-Pyrénées et l'autre de l'Hérault aux Pyrénées-Orientales.

Il faut y ajouter: au Sud-Est, la Corse, les Alpes-Maritimes, les Hautes-Alpes, l'Isère, la Savoie et la Haute-Savoie; à l'Ouest, la Charente-Inférieure et la Gironde; au Centre, la Creuse et au Nord, la Somme.

3° Maisons louées ou occupées en commun par le propriétaire et des locataires.

— Nous avons vu que 8,100,528 maisons étaient occupées en totalité au moment du recensement des propriétés bâties; je laisse de côté les 201,744 maisons qui n'étaient occupées qu'en partie, leur nombre étant peu considérable.

Les 8,100,528 maisons dont il s'agit se divisent en 3 catégories:

4,969,223 sont occupées par le propriétaire seul et comportent une valeur locative de 720,819,140 fr.; elles représentent, en nombre 55.74 p. 100 et en valeur 27.75 p. 100 de l'ensemble des maisons, ce qui indique qu'elles sont plus nombreuses qu'importantes.

2,725,708 maisons, d'une valeur locative de 954,421,201 fr. sont louées en totalité: ici la valeur (36.74 p. 100) l'emporte sur le nombre (30.58 p. 100).

Il en est de même pour les 405,597 maisons qui sont occupées à la fois par le propriétaire et par un ou plusieurs locataires; elles ne représentent que 4.55 p. 100

du nombre total des maisons, tandis que leur valeur locative (330,558,960 fr.) représente 12.72 p. 100 du total des valeurs locatives.

C'est dans le territoire de Belfort et dans le département du Doubs que les maisons occupées à la fois par le propriétaire et par un ou plusieurs locataires sont le plus nombreuses: elles y forment plus du dixième du nombre total. La proportion reste supérieure à 8 p. 100 dans les départements de la Loire, de la Seine, du Rhône, des Alpes-Maritimes, de Meurthe-et-Moselle et du Var; elle ne descend au-dessous de 2 p. 100 que dans les Côtes-du-Nord et la Somme.

La situation des villes sous ce rapport mérite aussi d'être étudiée: cette étude nous montre que les maisons occupées en commun par le propriétaire et des locataires sont peu nombreuses à Lille, Roubaix, Tourcoing, Calais, Amiens, Rouen et Poitiers, tandis qu'elles représentent plus du cinquième du nombre total des maisons à Perpignan, Lorient, Dunkerque, Béziers, Troyes, Dijon, Brest et Limoges.

COMPARAISON DE LA SITUATION ACTUELLE ET DE LA SITUATION RÉVÉLÉE PAR L'ENQUÊTE DE 1851-1853. — **1° Nombre des maisons.** — La France continentale renfermait, en 1851, 7,190,851 maisons, déduction faite de celles qui étaient comprises dans les provinces cédées à l'Allemagne en 1871; leur nombre est aujourd'hui, pour la même partie de territoire, c'est-à-dire pour la France continentale actuelle, moins le comté de Nice et le duché de Savoie, de 8,697,106. L'augmentation est, par conséquent, de 1,506,255, soit de 21 p. 100.

Cette augmentation correspond sensiblement à l'accroissement de la population et trouve dans ce fait son explication naturelle. Elle atteint son maximum (120 p. 100) dans le département de la Seine qui a vu le chiffre de sa population s'élever de 1,337,153 en 1851 à 2,877,047 en 1887 et elle reste considérable dans les régions qui renferment de grandes villes (Gironde, Rhône, Bouches-du-Rhône, etc.) ou dans lesquelles se sont développées des industries nécessitant l'emploi d'un grand nombre d'ouvriers (Nord, Pas-de-Calais, Allier, Loire, etc.).

On ne compte que quatre départements, dont 3 appartiennent à la Normandie, c'est-à-dire à la région où la dépopulation est le plus accentuée, dans lesquels le nombre des maisons a diminué depuis 1851: ce sont les départements de l'Eure, du Calvados, de la Manche et de l'Oise.

2° Valeur locative. Progression des loyers. — La valeur locative des maisons s'est accrue avec leur nombre et s'est élevée, en l'espace de 36 ans, de 871,876,380 fr. à 2,557,812,420 fr., augmentant par conséquent de 1,685,936,040 fr., c'est-à-dire dans la proportion énorme de 193 p. 100. L'augmentation est d'ailleurs commune à tous les départements et elle dépasse 100 p. 100 dans la plupart d'entre eux.

Cette augmentation des valeurs locatives des maisons est due d'abord à l'augmentation du nombre de ces immeubles; elle est aussi la conséquence de la diminution du prix de l'argent qui se traduit par l'augmentation des loyers, mais elle marque en même temps les progrès qui ont été réalisés dans l'installation des habitations au grand profit du bien-être des populations et de l'hygiène publique.

En comparant la valeur locative moyenne des maisons aux deux époques considérées, nous ne laisserons subsister que la part d'augmentation provenant de ces deux dernières causes; or, la valeur locative moyenne des maisons, qui était en

1851 de 121 fr., est aujourd'hui de 294 fr.; elle s'est donc accrue de 173 fr., soit de 143 p. 100. Cette augmentation de 143 p. 100 est due uniquement au mouvement ascensionnel des locations et au développement du confortable des habitations; mais quelle est la part d'influence à attribuer respectivement à chacune de ces deux causes dans l'augmentation dont il s'agit? C'est ce qu'il serait très intéressant de savoir. Eh bien! je crois qu'on peut arriver à faire cette distinction à l'aide du raisonnement suivant que vous trouverez sans doute assez ingénieux et qui repose sur l'observation du fait de la diminution graduelle du taux de l'impôt foncier.

Vous savez en effet que dans l'établissement annuel de l'impôt foncier, on ne tient pas compte de l'augmentation progressive des loyers; il s'ensuit que le taux de l'impôt, c'est-à-dire le rapport de l'impôt à la valeur locative, diminue au fur et à mesure que les loyers augmentent.

Ainsi quand je dis que le taux d'impôt des maisons, en s'abaissant de 5.26 p. 100 à 3.07 p. 100 (ce sont les taux respectivement constatés en 1851-1853 et en 1887-1889), a diminué de 41 p. 100, cela veut dire que les valeurs locatives d'aujourd'hui doivent être réduites de 41 p. 100 pour représenter les valeurs locatives d'autrefois.

Si nous réduisons dans cette proportion la valeur locative moyenne actuelle de 294 fr. que l'évaluation nouvelle a fait ressortir, nous ramènerons cette valeur locative à ce qu'elle aurait été si les loyers étaient restés stationnaires; nous trouvons ainsi, une valeur locative moyenne de 174 fr. qui ne dépasse plus la moyenne de 1851 (121 fr.) que de 53 fr. ($174 - 121 = 53$). Or nous avons vu que l'écart des valeurs locatives moyennes aux deux époques considérées était de 173 fr. Il résulte donc des données qui précèdent que, dans cette plus-value, le chiffre de 53 fr. représente la part qu'il faut attribuer au confortable des habitations et le surplus, soit 120 fr., représente l'augmentation normale moyenne des loyers.

En d'autres termes, dans l'augmentation de 143 p. 100 constatée d'une époque à l'autre, l'augmentation des loyers entre pour $\frac{120}{173}$, c'est-à-dire pour un peu plus des deux tiers et le développement du confortable des habitations pour $\frac{53}{173}$, c'est-à-dire pour un peu moins d'un tiers.

3° Valeur vénale. Taux d'intérêt. Valeur vénale moyenne par maison. — En 1851, la valeur vénale des maisons de toute nature, pour la partie de la France actuelle où a été effectuée l'opération prescrite par l'article 2 de la loi du 7 août 1850, a été évaluée à 18,002,906,948 fr.; elle est aujourd'hui, pour la même partie de territoire, de 45,411,573,124 fr., d'où une augmentation de 27,408,666,176 fr., c'est-à-dire de 152 p. 100.

Nous avons vu que la valeur locative s'était accrue dans la proportion de 193 p. 100. La valeur vénale a donc évolué plus lentement, par l'effet de la loi de l'offre et de la demande et par suite aussi de la tendance des capitaux à délaisser les immeubles pour se porter sur les valeurs mobilières.

Il s'ensuit que les maisons seraient aujourd'hui de meilleur rapport qu'il y a trente-six ans; l'emploi de capitaux en acquisition d'immeubles de cette nature ne donnait, en effet, à cette époque que 4.84 p. 100 d'intérêt, tandis qu'il constitue aujourd'hui un placement brut de 5.63 p. 100 en moyenne.

La valeur vénale moyenne des maisons ressort pour l'ensemble de la France à 5,175 fr.

C'est naturellement dans le département de la Seine que cette valeur moyenne atteint le chiffre le plus élevé, 77,351 fr. ; elle tombe immédiatement à 14,458 fr. dans le département du Rhône et à 10,841 fr. dans celui des Bouches-du-Rhône. Partout ailleurs elle est inférieure à 10,000 fr., mais sans descendre nulle part au-dessous de 1,000 fr.

Les maisons n'avaient, en 1851, qu'une valeur vénale moyenne de 2,504 fr.

Cette moyenne était inférieure à 1,000 fr. dans 9 départements et supérieure à 2,000 fr. dans 33. Parmi ces derniers, le département des Bouches-du-Rhône, celui du Rhône et celui de la Seine étaient les seuls où le chiffre de 5,000 fr. fût dépassé ; la moyenne était de 6,445 fr. pour la première de ces circonscriptions administratives, de 9,717 fr. pour la seconde et de 47,035 fr. pour la troisième.

CHATEAUX. — Pour en finir avec les maisons, il me reste à dire un mot d'une catégorie particulière de ces immeubles, je veux parler des châteaux. Il est bien entendu que je ne m'occupe que des propriétés qui sont effectivement désignées sous le nom de châteaux dans le pays, suivant l'usage ou la commune renommée, et parmi les immeubles ainsi désignés, je ne retiendrai que ceux dont la valeur locative est égale ou supérieure à 2,000 fr.

Il existe en France, 5,655 châteaux de l'espèce et ce nombre se décompose de la manière suivante :

4,720 châteaux ont une valeur locative comprise entre 2,000 et 5,000 fr.

690 ont été évalués de 5,001 à 10,000 fr. ;

141 de 10,001 à 15,000 fr. ;

62 de 15,001 à 20,000 fr. ;

42 enfin à plus de 20,000 fr.

Je n'apprendrai rien à personne en disant que ces derniers se trouvent situés, pour la plupart, dans les départements de la Seine, de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne.

Les 5,655 châteaux dont il s'agit comportent une valeur locative totale de 22,672,672 fr., ce qui fait ressortir leur valeur locative moyenne à 4,009 fr. Cette valeur locative de 22,672,672 fr. se répartit très inégalement entre les divers départements.

Dans 25 départements situés presque tous au-dessous de la Loire ou sur la rive gauche du Rhône (voir la carte n° 6), elle est inférieure à 50,000 fr. ; elle varie : de 50,000 à 99,999 fr. dans 15 départements ; de 100,000 à 199,999 fr. dans 19 départements ; de 200,000 à 399,999 fr. dans 13 départements, et atteint ou dépasse 400,000 fr. dans les 15 autres.

Les 28 départements où la valeur locative des châteaux n'est pas inférieure, au total, à 200,000 fr. sont tous, à part quelques exceptions, placés dans le centre d'attraction de Paris ou situés, soit sur le cours de la Loire, soit sur le cours supérieur du Rhône.

Ce sont les départements de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne qui tiennent le premier rang ; après eux viennent les départements d'Indre-et-Loire, de l'Oise, du Rhône, du Nord, de Maine-et-Loire, de la Gironde, de l'Eure, de la Sarthe, d'Eure-et-Loir, de Loir-et-Cher, de la Seine-Inférieure, de la Nièvre et de la Marne.

III. — DES USINES.

NOMBRE DES USINES. — Nous avons en France 137,019 usines.

Comme pour les maisons, c'est le département du Nord qui en renferme le plus grand nombre (5,752); on n'en compte que 4,188 dans la Seine, 2,733 dans le Puy-de-Dôme, 2,721 dans l'Isère, 2,692 dans la Loire, 2,660 dans le Pas-de-Calais, 2,627 dans la Charente-Inférieure, 2,403 dans le Finistère, 2,362 dans la Loire-Inférieure, 2,329 dans la Gironde.

Tels sont les dix départements qui renferment le plus grand nombre d'usines. Vous vous étonnerez sans doute, avec moi, de voir figurer, dans cette liste, des départements, comme le Puy-de-Dôme, la Charente-Inférieure et le Finistère qui n'ont jamais été rangés parmi les départements industriels. C'est qu'ici, moins encore que pour les propriétés bâties considérées dans leur ensemble, il ne faut pas se laisser abuser par le nombre : les établissements industriels, dans le langage fiscal, commencent à l'infiniment petit pour finir à l'infiniment grand et lorsqu'on ne considère que le nombre, on met sur le même pied le petit moulin d'une valeur locative de 50 fr. et la vaste usine dont le loyer dépasse 50,000 fr.

VALEUR LOCATIVE ET VALEUR VÉNALE DES USINES. — Il faut, à cette énumération quelque peu illusoire, un correctif, et ce correctif, c'est l'indication de la valeur locative.

Nous arrivons ainsi à des résultats qui ne froissent plus les idées générales que nous avons sur la répartition de l'industrie en France.

Les départements de la Seine et du Nord tiennent la tête, le premier avec 32,847,205 fr. de valeurs locatives imposables à la contribution foncière, le second avec 21,932,981 fr. Après eux, viennent les départements de l'Aisne, de la Seine-Inférieure, des Bouches-du-Rhône et du Pas-de-Calais (7 millions), puis en troisième ligne les départements du Rhône, de la Loire et de la Somme (5 millions). Dans les autres départements, les valeurs locatives des établissements industriels n'atteignent pas 5 millions; elles sont même inférieures à 1 million dans 32 départements, parmi lesquels figurent au dernier rang ceux des Hautes-Alpes, des Basses-Alpes et de la Lozère.

A eux seuls, les 9 départements cités en première ligne donnent un total de valeurs locatives imposables qui s'élève à 100,793,199 fr. et qui représente, par conséquent, 47 p. 100 de l'ensemble des valeurs locatives des usines existant en France (212,725,689 fr.).

La valeur vénale des usines, abstraction faite de l'outillage mobile non imposable à la contribution foncière, atteint, pour l'ensemble de la France, 3,183,993,649 fr. et se répartit à peu près entre les départements de la même manière que les valeurs locatives. Il est donc superflu d'insister sur ce point.

CLASSEMENT DES USINES PAR CATÉGORIES DE VALEURS. — **1° Résultats généraux pour l'ensemble de la France.** — Les 137,019 usines existant actuellement en

France se décomposent, au point de vue de leur valeur locative imposable à la contribution foncière, de la manière suivante :

53,289, soit 38 p. 100, n'ont pas une valeur supérieure à	200 fr.
35,851, — 26 — ont une valeur de	201 à 500 fr.
18,829, — 14 — —	501 à 1,000 fr.
11,840, — 9 — —	1,001 à 2,000 fr.
9,298, — 7 — —	2,001 à 5,000 fr.
3,996, — 3 — —	5,001 à 10,000 fr.
3,916, — 3 — ont une valeur supérieure à . .	10,000 fr.

Cette dernière catégorie, qui constitue ce qu'on peut appeler la grande industrie, est particulièrement intéressante à étudier.

2° Résultats particuliers pour les divers départements et les diverses catégories de communes. — Trois départements, le Gers, le Lot et la Lozère, ne renferment aucune usine d'une valeur locative supérieure à 10,000 fr.; 32 départements en renferment de 1 à 9; 24, de 10 à 24; 12 de 25 à 49; 9 de 50 à 99 et 7 plus de 99.

Les trois dernières catégories, c'est-à-dire les départements qui renferment au moins 25 usines d'une valeur locative supérieure à 10,000 fr., appartiennent presque toutes (voir la carte n° 7) aux régions du Nord-Ouest, du Nord et de l'Est, c'est-à-dire à la partie du territoire située au-dessus de la ligne qui joindrait la ville de Besançon à celle de Caen: on ne trouve dans cette partie du territoire que le département de la Meuse qui renferme moins de 25 usines de l'espèce, tandis que, dans l'autre partie, les départements des Bouches-du-Rhône, de la Loire, du Rhône et de l'Isère sont les seuls qui en renferment plus de 49 et ceux du Gard, de la Haute-Garonne, de la Gironde et de la Loire-Inférieure, de 25 à 49.

Les départements les plus favorisés sont ceux de la Seine et des Bouches-du-Rhône et le groupe formé par le Nord, le Pas-de-Calais, l'Aisne, la Somme et la Seine-Inférieure; le nombre des usines de plus de 10,000 fr. de valeur locative y atteint ou dépasse 100; il est même supérieur à 1,000 dans le département de la Seine et à 500 dans celui du Nord.

La prédominance de la grande industrie dans les régions du Nord-Ouest, du Nord et de l'Est se révèle également, quand, au lieu de considérer le nombre absolu des grands établissements, on envisage la part relative que les établissements de faible valeur prennent dans le nombre des usines de chaque département. On voit alors que les usines d'une valeur locative de 200 fr. et au-dessous (voir la carte n° 8) représentent moins de 40 p. 100 du nombre total des établissements de l'espèce dans les départements appartenant aux régions dont il s'agit; la proportion au contraire n'est pas inférieure à 50 p. 100 dans le Finistère, la Charente-Inférieure et la Creuse, dans le Cantal et les 6 départements qui y confinent, dans le Gers, les Hautes Pyrénées et les Basses-Pyrénées ainsi que dans les 5 départements de la Haute-Savoie, de la Savoie, des Hautes-Alpes, des Basses-Alpes et de la Corse.

Parmi ces départements il faut citer la Lozère où plus des quatre cinquièmes des usines ont une valeur locative qui ne dépasse pas 200 fr.; la Corse et la Savoie où

la proportion reste supérieure à 75 p. 100, et enfin la Charente-Inférieure, la Haute-Loire, les Hautes-Pyrénées et la Haute-Savoie, où les petits établissements dont il s'agit représentent encore plus des deux tiers du nombre total des usines.

Il en est pour les usines comme pour les maisons; c'est dans les communes rurales que les établissements de minime importance sont relativement le plus nombreux; ces localités renferment en effet plus des trois quarts des usines d'une valeur locative de 200 fr. et au-dessous (40,908 sur 53,289) et seulement un peu plus d'un cinquième des usines d'une valeur locative supérieure à 10,000 fr. Le même résultat, mais avec des effets moindres, se remarque dans les bourgs, tandis que les villes, qui renferment les deux tiers des établissements industriels de plus de 10,000 fr. de valeur locative, ne renferment que 6 p. 100, soit environ le dix-septième, des autres établissements.

Les villes où les usines importantes (celles dont la valeur locative dépasse 10,000 fr.) se rencontrent en plus grand nombre sont, après Paris qui en compte 807, Marseille (160), Lille (98), Roubaix (73), Tourcoing (57), Reims (46), Lyon (44), Saint-Denis (42), Calais (33), Saint-Quentin (30), Bordeaux (25), Amiens (24). On n'en compte que 4 à Nice, Tours, Besançon, Montpellier, Grenoble, Poitiers et Perpignan, 3 à Toulon et Versailles, 2 à Brest et Cette, 1 seulement à Béziers et Lorient et 5 à 20 dans les autres villes de plus de 30,000 habitants.

CLASSEMENT DES USINES D'APRÈS LEUR MODE D'EXPLOITATION. — Au point de vue du mode d'exploitation, 122,990 usines, soit 90 p. 100, étaient exploitées en totalité à l'époque du recensement des propriétés bâties et 14,029, soit 10 p. 100, se trouvaient en état de chômage complet ou partiel.

1° Importance respective des usines exploitées par le propriétaire seul et des usines louées. — Parmi les usines exploitées en totalité, 85,636 sont exploitées par le propriétaire seul, ce qui représente, par rapport au nombre total, plus de 62 p. 100; j'ajoute que ces établissements ne sont pas les moins importants, puisque leur valeur locative représente 67 p. 100 de la valeur locative totale des usines.

Dans 32 départements, le nombre des usines exploitées en totalité par le propriétaire ne représente pas moins de 65 p. 100 du nombre total de ces établissements; la proportion varie de 55 à 64.99 p. 100 dans 30 et descend au-dessous de 55 p. 100 dans les 25 autres.

Ces trois catégories de départements se groupent topographiquement d'une manière assez curieuse. (Voir la carte n° 9.)

La première catégorie, celle où le plus grand nombre des usines sont exploitées par les propriétaires eux-mêmes, comprend d'une part 12 départements situés sur la frontière du Nord-Est et formant, de la Somme au Doubs, une zone continue d'une profondeur, presque constante, d'environ 120 kilomètres; elle comprend d'autre part, au-dessous de la Loire, 11 départements groupés, pour ainsi dire, autour du Cantal et formant une zone presque circulaire qui va du département de Tarn-et-Garonne à celui de la Loire et de la Haute-Vienne à la Lozère. Il faut y ajouter l'île de Corse et les départements de la Haute-Savoie, de la Savoie, des Hautes-Alpes, de la Haute-Garonne, des Hautes-Pyrénées, de la Charente-Inférieure, de la Vendée et de la Loire-Inférieure.

Parmi les départements où les usines louées sont relativement en plus grand nombre, 16 forment un groupe compact qui, partant du centre de la France, se dirige vers la mer en s'élargissant, de telle sorte qu'il englobe, avec les départements du Cher et de la Nièvre, l'Orléanais tout entier, le Perche, le Maine, la Normandie et les 4/5 de la Bretagne. A cette catégorie se rattachent les Deux-Sèvres, la Dordogne, les Landes, l'Ardèche, la Drôme et les départements maritimes placés sur la rive gauche du Rhône.

2° Usines en chômage. — Les établissements industriels en chômage complet représentent en nombre 8 p. 100 et en valeur locative 4 p. 100 seulement de l'ensemble des usines : ils sont donc plus nombreux qu'importants. C'est dans les départements viticoles du Sud-Ouest (Gironde, Gers, Lot-et-Garonne, Lot, Dordogne, Charente, Charente-Inférieure et Vienne) ravagés par le phylloxéra (voir la carte n° 10), dans ceux de la région du Midi et du Sud-Est qui se trouvent dans la même situation ou qui se livraient à l'élevage des vers à soie, dans les départements de la Haute-Marne et de la Côte-d'Or qui ont vu peu à peu se fermer la plupart de leurs établissements métallurgiques, dans ceux enfin de la Seine-Inférieure, de l'Eure et du Calvados qui ressentent particulièrement les effets que subit l'industrie de la laine et du coton, que les usines en chômage sont le plus nombreuses : elles n'y représentent pas moins de 10 p. 100 du nombre total.

Si l'on étudie particulièrement la situation des villes, on constate que le nombre des établissements industriels en chômage complet est de 78 à Paris, de 42 à Marseille, de 35 à Lille, de 26 à Rouen, de 20 à Lyon, de 17 à Amiens, de 15 à Bordeaux, de 14 à Limoges et de 13 à Nice. Dans ces deux dernières villes et dans celle de Rouen, le nombre des usines en chômage dépasse 10 p. 100 du nombre total des usines.

Au point de vue du mode d'exploitation, il n'y a que la ville de Toulon où le nombre des usines louées soit supérieur au nombre des usines exploitées par les propriétaires eux-mêmes ; après Toulon, les villes qui renferment relativement le plus grand nombre d'usines louées sont celles de Perpignan, de Poitiers, de Levallois-Perret, de Troyes, de Grenoble, d'Orléans, de Calais, de Limoges, de Toulouse, de Marseille et de Paris.

COMPARAISON DE LA SITUATION ACTUELLE ET DE LA SITUATION RÉVÉLÉE PAR L'ENQUÊTE DE 1851-1853. — J'arrive à examiner les changements qui se sont produits depuis 1851 dans le nombre et la valeur des établissements industriels. J'ai à peine besoin de dire que ces changements sont considérables ; le développement des chemins de fer et les traités de commerce ont, en effet, depuis 1851, transformé de fond en comble les conditions économiques du pays, et l'industrie a été la première à ressentir les effets de cette révolution.

1° Nombre des usines. — Un fait important à signaler tout d'abord, c'est la diminution du nombre des usines. Dans les parties du territoire où l'évaluation prescrite par l'article 2 de la loi du 7 août 1850 a été effectuée, le nombre de ces établissements s'est abaissé de 134,353 à 131,464, soit de 2,889. La diminution n'est donc que 2 p. 100 en moyenne, mais les 58 départements qu'elle affecte sont atteints dans des proportions très variables, depuis 1 p. 100 jusqu'à 42 p. 100 : les

plus fortement frappés sont les départements du Sud-Est, ceux de l'Ouest et quelques départements viticoles de la région bordelaise et de la région champenoise.

Les usines disparues consistent principalement en moulins à blé qui avaient perdu leur clientèle toute locale sous l'influence de la facilité des transports et de la concurrence des grandes minoteries; en filatures de cocons, moulineries de soie, distilleries d'eau-de-vie de vin ou de marc, que les maladies persistantes de la vigne et des vers à soie avaient condamnées à l'inactivité; en petits établissements de toute nature dont l'outillage primitif ne répondait plus aux exigences actuelles de l'industrie.

Cette diminution du nombre des usines est, en somme, le résultat de la tendance marquée de l'industrie à se centraliser entre les mains de gros capitalistes ou de sociétés puissantes qui remplacent les établissements de minime importance par des établissements moins nombreux, mais de production supérieure et outillés de façon à pouvoir résister à la concurrence étrangère.

2° Valeur locative. — C'est ce qui explique pourquoi les usines, en diminuant de nombre, ont néanmoins progressé en valeur d'une manière très sensible. De 1851-1853 à 1887-1889, la valeur locative de cette nature de propriétés s'est, en effet, élevée de 85,340,982 fr. à 210,827,824 fr., soit une augmentation de 125,486,842 fr., ou de 147 p. 100. Cette augmentation se manifeste, mais avec une intensité diverse, dans toutes les parties du territoire: il n'y a d'exception que pour les départements des Basses-Alpes, du Gers, de Lot-et-Garonne, de la Manche, de la Nièvre et des Pyrénées-Orientales, dans lesquels la valeur locative des usines a diminué dans des proportions variant de 1 à 13 p. 100. En ce qui concerne les autres départements, l'augmentation est particulièrement importante dans ceux où la grande industrie est centralisée; elle dépasse, en effet, 200 p. 100 dans les départements de la Seine, du Nord, du Rhône, de Meurthe-et-Moselle, de la Loire-Inférieure, des Bouches-du-Rhône, du Pas-de-Calais, de l'Aisne, de l'Isère, des Vosges et de la Loire, ainsi que dans le territoire de Belfort.

3° Valeur vénale. Taux d'intérêt. Valeur vénale moyenne par usine. — La valeur vénale des usines a augmenté, pour l'ensemble de la France, dans la même proportion que la valeur locative: de 1,276,502,173 fr. en 1851-1853, elle s'est élevée en 1887-1889 à 3,152,048,914 fr., soit une augmentation de 1,875,546,741 fr., ou de 147 p. 100. Il en résulte que le taux moyen des placements en immeubles industriels, qui était, d'après le travail de 1851, de 6.69 p. 100, se trouve encore aujourd'hui au même chiffre.

La valeur vénale moyenne des usines ressort actuellement à 23,237 fr. pour l'ensemble de la France: elle dépasse 50,000 fr. dans le département de la Seine (97,430 fr.), le territoire de Belfort et les départements de Meurthe-et-Moselle, des Bouches-du-Rhône, du Nord, du Rhône et de l'Aisne. En dehors de ces 7 circonscriptions, elle varie:

De 31,001 fr. à 50,000 fr. dans 14 départements;

De 20,001 fr. à 30,000 fr. dans 9 départements;

De 10,001 fr. à 20,000 fr. dans 32 départements;

De 5,001 fr. à 10,000 fr. dans 22 départements;

et descend au-dessous de 5,000 fr. dans les départements de la Charente-Inférieure, de la Corse et de la Lozère.

En 1851, la valeur vénale moyenne des usines n'était que de 9,501 fr. et variait depuis 1,944 fr. dans la Lozère jusqu'à 40,427 fr. dans la Seine. Les départements des Bouches-du-Rhône et de la Seine-Inférieure étaient, avec celui de la Seine, les seuls où cette valeur moyenne dépassât 20,000 fr.; elle était comprise, pour 29 départements, entre 10,000 et 20,000 fr. et pour les autres, moins la Lozère, entre 2,000 et 10,000 fr.

IV. — LA PROPRIÉTÉ BATIE PAR NATURE D'EMPLOI.

Après avoir décrit la propriété bâtie dans son ensemble, je vous ai indiqué comment les deux grandes catégories d'immeubles qui la constituent se subdivisent, tant au point de vue de leur valeur que de leur mode d'exploitation. Il me reste à vous dire, et c'est par là que je terminerai, comment la propriété bâtie se décompose, quand on considère son mode d'emploi, c'est-à-dire quand on examine la part respective qu'y prennent les locaux industriels, les locaux commerciaux et les locaux d'habitation.

Pour cet examen, je ferai entrer en ligne de compte les parties des bâtiments publics qui sont affectées au logement de certaines catégories de fonctionnaires, ce qui portera la valeur locative totale à 2,832,815,946 fr.

Cette valeur locative totale de la propriété bâtie s'applique :

1° Jusqu'à concurrence de 212,725,689 fr. à des locaux industriels ;

2° Jusqu'à concurrence de 744,308,934 fr. à des locaux commerciaux ;

3° Jusqu'à concurrence de 1,875,781,323 fr. à des locaux d'habitation.

Ce qui fait 8 p. 100 pour l'industrie, 26 p. 100 pour le commerce et 66 p. 100 pour l'habitation.

Ce sont là des moyennes générales qui se modifient sensiblement quand on examine séparément les résultats particuliers de chaque département ; mais ceux-ci eux-mêmes, par suite du mélange des villes et des campagnes, donnent encore souvent des indications illusoires.

Pour dégager la physionomie véritable que présentent, sous ce rapport, les diverses régions, il faut examiner successivement les communes rurales et les grandes villes.

IMPORTANCE RESPECTIVE DES LOCAUX INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX. — Dans l'ensemble des communes rurales, les locaux industriels l'emportent sur les locaux commerciaux : les premiers entrent dans le total des valeurs locatives pour 11 p. 100 et les seconds pour 9 p. 100.

Mais il n'en est pas de même dans tous les départements. Dans 13 d'entre eux, il y a presque égalité entre les deux catégories de locaux et dans 38 la prépondérance appartient, dans des proportions très sensibles, aux locaux commerciaux.

Il est à remarquer que les locaux commerciaux, sauf quelques rares exceptions (Nord, Pas-de-Calais, Somme, Landes et Bouches-du-Rhône), dominent ou sont du moins presque égaux en importance aux locaux industriels dans tous les départements qui forment la frontière de mer (voir la carte n° 11), tandis que les immeubles industriels, si l'on fait abstraction des départements Alpains et de ceux des Pyrénées proprement dits, ont une importance supérieure à celle des locaux commerciaux dans les départements de la frontière de terre.

Cette prépondérance des locaux industriels n'est d'ailleurs pas limitée, dans les régions du Nord et de l'Est, aux départements de la frontière; elle se remarque également dans les départements voisins, c'est-à-dire dans la plupart de ceux qui sont situés au-dessus de la ligne qui joindrait le lac de Genève à l'embouchure de la Seine.

En dehors des départements de la frontière de mer, les locaux commerciaux dominent encore dans toute la région de l'Ouest et dans la région du Centre.

La situation n'est plus la même quand on passe en revue les résultats fournis par les villes seules. Ainsi, parmi les villes dont la population dépasse 30,000 habitants, il en est 31 où les locaux industriels ne représentent pas, en valeur locative, plus de 5 p. 100 de la valeur locative totale de la propriété bâtie; dans 8 autres, qui sont Avignon, Dunkerque, Limoges, Amiens, le Havre, Saint-Étienne, Reims et Marseille, la proportion varie de 6 à 10 p. 100 et elle ne dépasse ce dernier taux que dans les villes de Troyes et Lille (11 p. 100), de Calais (15 p. 100), de Saint-Quentin (19 p. 100), de Roubaix et Saint-Denis (24 p. 100) et de Tourcoing (26 p. 100). Les villes de Roubaix et de Tourcoing sont les seules dans lesquelles les immeubles industriels dépassent en importance les locaux affectés au commerce.

C'est à Cette et à Béziers que les locaux commerciaux sont relativement le plus importants: ils y représentent 49 p. 100 et 46 p. 100 de la valeur locative de l'ensemble de la propriété bâtie. A Paris, Lyon et Nice, la proportion est encore de 39 p. 100; elle descend successivement à 38 p. 100 à Bordeaux, 37 p. 100 à Marseille, au Havre et à Saint-Étienne, à 36 p. 100 à Nantes, 35 p. 100 à Toulon, Grenoble, Clermont-Ferrand et Dunkerque, pour finir à 24 p. 100 à Bourges et Versailles, 23 p. 100 à Calais et Roubaix, 22 p. 100 à Saint-Quentin, 21 p. 100 à Poitiers et 18 p. 100 à Tourcoing.

VALEUR LOCATIVE D'HABITATION MOYENNE PAR HABITANT OU DEGRÉ DE CHERTÉ DES LOYERS. — Nous avons vu que la valeur locative des locaux d'habitation forme un total de 1,875,781,323 fr. Rapprochons ce total du nombre des habitants et nous aurons le montant de la valeur locative d'habitation moyenne par habitant, c'est-à-dire la somme que chaque habitant doit consacrer à son loyer. Cette somme est de 50 fr. pour l'ensemble de la France.

Les variations de cette moyenne de département à département sont intéressantes à observer, parce qu'elles marquent le degré de cherté des loyers dans les différentes régions. Mais ici encore, pour que l'étude soit fructueuse, il faut dégager les résultats des villes de ceux des campagnes et examiner séparément les uns et les autres.

Pour les communes rurales seules, la valeur locative d'habitation moyenne par habitant ne ressort qu'à 24 fr., variant de 112 fr. dans la Seine à 9 fr. dans la Lozère.

Ce n'est que dans ce dernier département qu'un habitant des campagnes peut se loger pour moins de 10 fr. par an.

Dans 34 départements (voir la carte n° 12), comprenant toute la Bretagne et la plupart des départements situés entre la Loire et la frontière espagnole d'une part et entre le Rhône et la frontière italienne d'autre part, la moyenne de la valeur locative d'habitation varie de 10 à 19 fr.

Les autres départements, ceux où cette moyenne atteint ou dépasse 20 fr., forment pour ainsi dire, autour de Paris, trois zones concentriques dans lesquelles le prix des loyers diminue au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre. Dans la première, composée des départements de la Seine, de Seine-et-Oise, de Seine-et-Marne, de l'Oise et de la Marne, la valeur locative d'habitation moyenne varie depuis 41 fr. dans la Marne jusqu'à 112 fr. dans la Seine; elle est comprise entre 30 et 39 fr. dans les 17 départements de la deuxième zone et entre 20 et 29 fr. dans ceux de la troisième zone.

Il faut rattacher à la deuxième zone les départements de la Gironde, du Rhône, d'Indre-et-Loire, de l'Hérault et des Bouches-du-Rhône et à la troisième les autres départements méditerranéens, le Lot-et-Garonne, les deux Charentes, l'Isère et la Vienne.

Parmi les villes de plus de 30,000 habitants, ce sont celles de Lorient, Brest, Limoges et Saint-Étienne qui présentent les moyennes les moins élevées (60, 62, 67 et 68 fr.); vingt et une autres villes, parmi lesquelles on remarque celles de Marseille, de Toulouse, de Nantes et du Havre, donnent encore une moyenne inférieure à 100 fr.

La valeur locative d'habitation moyenne ressort ensuite :

1° *De 100 à 110 fr.* à Caen, Clermont-Ferrand, Grenoble, Besançon, au Mans, à Angers, Reims et Lille;

2° *De 111 à 120 fr.* à Poitiers, Levallois-Perret, Montpellier, Orléans, Dijon et Lyon;

3° *De 121 à 130 fr.* à Nancy, Nice et Rouen;

4° *A plus de 130 fr.* à Versailles (194 fr.), Tours (132 fr.), Bordeaux (143 fr.) et Paris (195 fr.).

Tels sont, Messieurs, les principaux résultats de la vaste opération que vient d'accomplir, avec tant de dévouement, l'administration des contributions directes. Ce travail, ainsi que vous le savez, va servir de base à une réforme de l'impôt foncier, réforme dont on doit attendre beaucoup de bien, parce qu'elle est appelée, en définitive, à réaliser la justice dans cette branche de l'impôt. Ce ne sera pas, d'ailleurs, le seul fruit de l'évaluation des propriétés bâties; les données fournies par cette opération aideront aussi, j'en ai la conviction, au progrès et à l'avancement de la science statistique.

Émile BOUTIN.