

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

HENRI LAMANE

La dette hypothécaire en France

Journal de la société statistique de Paris, tome 36 (1895), p. 212-219

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1895__36__212_0

© Société de statistique de Paris, 1895, 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 DETTE HYPOTHÉCAIRE EN FRANCE (1).

Deux enquêtes importantes ont été faites en France sur la dette hypothécaire, l'une en 1840, l'autre en 1877. Ce travail de révision a été accompli, à ces deux époques, sur l'initiative du Gouvernement, par les conservateurs des hypothèques, qui enregistrent, jour par jour, les inscriptions et les radiations des créances hypothécaires.

En 1840, la dette hypothécaire de la France s'élevait à 12 milliards 500 millions.

Une grande partie de cette somme provenait des inscriptions prises pour la garantie de ventes d'immeubles non entièrement payés. C'est ce qui résulte du rapport publié par ordre du ministre de la justice, Martin du Nord. « Les transmissions d'immeubles à titre onéreux, dit ce rapport, sont la source la plus abondante d'inscriptions hypothécaires, et, d'autre part, la somme des valeurs immobilières transmises par vente a été constamment en croissant. »

Le même rapport nous fait savoir que la progression avait été de 1.300 millions du 1^{er} juillet 1832 au 1^{er} juillet 1840.

	Francs.
Au 1 ^{er} janvier 1877, le chiffre total des créances garanties par des inscriptions non rayées, ni périmées, s'élevait à . . .	19.278.931.692
Sur ce chiffre, les créances qui avaient été remboursées, mais dont les parties avaient négligé de demander la radiation, s'élevaient à	5.741.931.768
Ce qui réduisait le montant réel de la dette hypothécaire à . .	13.536.999.924
Ajoutons les prêts hypothécaires réalisés à cette date par le Crédit foncier, soit	832.096.402
Total général.	14.369.096.326

L'augmentation, de plus de 7 milliards, qui s'est produite depuis 1840, provient

(1) Communication faite à la Société de statistique de Paris, dans la séance du 16 janvier 1895.

encore des inscriptions prises pour garantir le prix de vente d'immeubles non payés comptant. Ces inscriptions sont prises d'office par les conservateurs lors de la transcription des contrats d'aliénation, et elles sont beaucoup plus nombreuses depuis la mise à exécution de la loi du 23 mars 1855, qui a subordonné la transmission de la propriété, à l'égard des tiers, à l'accomplissement de la formalité de la transcription. Il faut bien reconnaître, d'autre part, que les transactions sur immeubles sont devenues plus actives qu'il y a quarante ou cinquante ans et que la valeur vénale et les prix d'acquisition d'immeubles se sont considérablement accrus par suite du développement de la richesse publique et peut-être aussi de la dépréciation de la monnaie. Une autre cause de l'accroissement de la dette hypothécaire se trouve dans l'emprunt, sous forme d'ouverture de crédit garantie par une hypothèque, qui s'est généralisée dans les dernières années, notamment à l'occasion de l'exécution de grands travaux publics. Enfin, le montant des frais et accessoires, de plus en plus élevé, est venu s'ajouter au principal des créances et en augmenter le chiffre.

Ces divers motifs suffisent pour expliquer la progression du passif hypothécaire.

« Sans doute, les placements hypothécaires proprement dits, constate un document de l'administration de l'enregistrement, ne sont pas devenus plus nombreux qu'en 1840; les capitaux ont recherché de préférence les placements industriels ou commerciaux, et si la dette hypothécaire était uniquement alimentée par les emprunts immobiliers, il est à peu près certain que l'accroissement signalé n'existerait pas. » Il est donc évident que l'augmentation de la dette provient, non de nouveaux placements, mais d'acquisitions d'immeubles non entièrement payés.

Depuis 1877, nous manquons de documents permettant d'établir exactement la progression des inscriptions hypothécaires. On trouve cependant quelques chiffres qui peuvent nous mettre sur la voie, par exemple ceux des inscriptions hypothécaires sur lesquelles est perçu, chaque année, l'impôt d'enregistrement de 1,25 p. 1.000.

Voici, année par année, le tableau de ces inscriptions; elles comprennent, outre les créances hypothécaires, les arrêtés de compte, les obligations non hypothécaires, mentionnées dans un acte notarié, enregistrées pour être présentées en justice ou pour obtenir date certaine, et les dépôts de sommes; mais elles ne comprennent ni les ouvertures de crédit, ni les inscriptions d'office, ni les renouvellements.

Tableau des inscriptions hypothécaires sur lesquelles a été perçu le droit d'enregistrement.

Années.	Inscriptions hypothécaires. Francs.	Années.	Inscriptions hypothécaires. Francs.
1877 . . .	934.282.490	1886 . . .	1.297.430.184
1878 . . .	978.685.681	1887 . . .	1.163.975.838
1879 . . .	1.063.652.280	1888 . . .	1.134.649.110
1880 . . .	1.371.860.220	1889 . . .	1.226.676.662
1881 . . .	1.363.574.468	1890 . . .	1.105.248.579
1882 . . .	1.468.283.978	1891 . . .	1.097.986.645
1883 . . .	1.365.604.794	1892 . . .	1.104.976.561
1884 . . .	1.331.344.484	1893 . . .	1.091.348.345
1885 . . .	1.271.989.045		

Il résulte de ces chiffres qu'il y a eu un mouvement ascensionnel pendant un petit nombre d'années, de 1879 à 1882. Les inscriptions hypothécaires sont passées de 1.063 millions de francs, en 1879, à 1.468 millions en 1882. Mais un mouvement en sens inverse s'accuse l'année suivante et la décroissance s'accroît jusqu'en 1893, où l'on trouve presque le même chiffre qu'en 1879 : 1.091 millions de francs.

On avait déjà remarqué ce fait dans les rapports annuels du Crédit foncier, mais on le croyait particulier à cet établissement, il est au contraire général. La constatation en est consignée dans la correspondance des agents du fisc.

Le *Bulletin de statistique* du Ministère des finances du mois d'octobre 1894 s'exprime ainsi : « Pour 1893, comme pour les exercices précédents, les chefs de service départementaux s'accordent à signaler le peu d'activité des prêts sur hypothèques et la tendance de plus en plus marquée des capitaux à s'employer en achats de titres négociables. »

De tout ceci on peut conclure que la dette hypothécaire ne doit pas avoir considérablement augmenté dans les 16 dernières années. Si l'on admet une augmentation de 4 milliards, y compris le milliard de prêts réalisés par le Crédit foncier depuis 1877, on doit se trouver bien près de la vérité; ce qui donnerait un total de 18 milliards, non compris, bien entendu, les créances remboursées et non radiées. Encore convient-il d'ajouter que cette augmentation, à part les prêts consentis par le Crédit foncier, provient très probablement des inscriptions pour ventes non payées.

Rappelons, comme simple corrélation, que la dette hypothécaire des États-Unis est, d'après M. Levasseur, de 32 milliards de francs.

Si l'on rapproche le chiffre de la dette de celui de la valeur vénale de la propriété foncière, on voit que la dette est le treizième de cette valeur.

L'évaluation des immeubles bâtis et non bâtis a été déterminée par l'administration des contributions directes de la manière suivante :

		Valeur vénale en millions de francs. —
1887-1889. — Évaluations des propriétés	{	non bâties. 89.246
	{	bâties { maisons et usines. 49.321
	{	bâties { bâtiments ruraux. 6.197
		Valeur vénale totale des immeubles. . . 144.764

Mais il y a peut-être quelque intérêt à rechercher si cette valeur vénale, qui est le gage de la dette hypothécaire et qui a fait de si grands progrès depuis le commencement du siècle, a, dans l'ensemble, des tendances à augmenter. A cet égard, les chiffres sembleraient indiquer plutôt un mouvement de recul.

Voici le tableau du montant des ventes d'immeubles enregistrées depuis 1867.

Montant des ventes d'immeubles enregistrées.

Années.	Millions de francs.	Années.	Millions de francs.
—	—	—	—
1867. . .	1.953	1881. . .	2.590
1868. . .	2.097	1882. . .	2.310
1869. . .	2.156	1883. . .	2.147
1870. . .	»	1884. . .	1.964
1871. . .	1.278	1885. . .	1.832
1872. . .	2.114	1886. . .	1.837
1873. . .	1.843	1887. . .	1.774
1874. . .	1.827	1888. . .	1.771
1875. . .	1.860	1889. . .	1.766
1876. . .	»	1890. . .	1.964
1877. . .	2.045	1891. . .	1.954
1878. . .	2.110	1892. . .	1.852
1879. . .	2.236	1893. . .	1.815
1880. . .	2.329		

Ainsi, de 1881 à 1893, la diminution de la valeur immobilière imposable n'est pas inférieure à $(2.590 - 1.815) = 775$ millions, soit 30 p. 100 des constatations de 1881.

Ce que nous disions tout à l'heure de l'engouement du public capitaliste pour les valeurs mobilières s'applique encore ici et constitue l'une des causes de cette diminution. Cette préférence du public pour les titres mobiliers s'explique par les commodités que présente la gestion d'une fortune mobilière avec l'organisation internationale des banques modernes. Le capitaliste, grand ou petit, n'a qu'à déposer en garde ou en compte courant ses valeurs et ses fonds dans une banque, et, en supposant qu'il a su choisir des valeurs sûres et un établissement honnête, le voilà affranchi de toute crainte, de toute inquiétude et même du souci de toucher ses intérêts. Il n'a plus qu'à les dépenser, et s'il a du goût pour l'inaction ou pour l'économie, il n'a qu'à les laisser s'accumuler au crédit de son compte. A chaque trimestre ou semestre, la banque l'avise qu'elle les a encaissés pour lui aux échéances et qu'elle l'en a crédité. C'est là un sort vraiment fortuné que n'a pas toujours le propriétaire. Et puis quelles facilités de transmission entre vifs ou par succession! Mais, par contre, les fortunes mobilières présentent des conditions d'instabilité dont ne se rendent pas suffisamment compte les capitalistes de notre temps. En réalité, les fortunes mobilières ne résistent pas longtemps à l'action du temps et des événements, tandis qu'on voit des fortunes terriennes se perpétuer dans les mêmes familles pendant plusieurs siècles.

Si l'on voulait citer d'autres causes de cette diminution de la valeur vénale de la propriété immobilière, il faudrait les chercher dans l'émigration des habitants de la campagne vers les villes (1), dans la diminution des vieilles races de fermiers français (2), et aussi dans l'excès de cette éducation et instruction classique qui se donne, jusque dans le dernier chef-lieu de canton, par nos collèges, lycées, insti-

(1) En 1876, il y avait 53 personnes vivant de l'agriculture par 100 habitants; en 1891, 47

(2) Le nombre des fermiers français tombe de 1.440.000 en 1862 à 1 309.000 en 1882.

tutions laïques et religieuses. La moindre instruction professionnelle agricole ou industrielle serait autrement utile. Mais toutes ces observations ont été si souvent faites qu'il devient oiseux d'y insister.

Après avoir déterminé le chiffre de la dette hypothécaire de la France et la valeur de son gage, c'est-à-dire de la propriété immobilière, il y aurait quelque intérêt à diviser cette dette en dette sur la propriété urbaine et sur la propriété rurale, sur la grande et sur la petite propriété. Les rapports du Crédit foncier fournissent, pour ce qui le concerne, des renseignements statistiques très détaillés; mais, pour l'ensemble de la dette, les documents officiels sont muets à cet égard. Le tableau de la division par départements, qui figure dans les pièces de l'enquête de 1877, mérite cependant quelque attention (1).

On y constate que ce sont les départements les plus riches qui ont le plus emprunté. C'était naturel : on ne prête qu'aux riches.

Le département de la Seine avait en 1877 une dette hypothécaire de 1.678.165.494 fr.; celui de la Gironde vient au second rang, avec 455.178.070 fr., puis les Bouches-du-Rhône avec 440.163.099 fr.

Celui qui a la plus petite dette est le département des Hautes-Alpes avec 14.968.683 fr.

Les constructions urbaines, qui ont pris une vaste extension, surtout dans les grandes villes, depuis un demi-siècle, ont absorbé beaucoup de capitaux et c'est ce qui explique l'élévation de la dette hypothécaire des départements précités. D'autres départements, d'un sol plus pauvre, mais qui possèdent des stations recherchées pour leur climat, ont vu leur dette atteindre un chiffre relativement élevé, probablement aussi pour la reconstruction et l'embellissement de ces villes: tels les Alpes-Maritimes avec Nice et les autres stations du littoral, les Basses-Pyrénées avec Pau et Biarritz, le premier a une dette de 111 millions d'hypothèques, le second une de 108 millions. La majeure partie de ces prêts sont des prêts urbains.

Pour la division en prêts à la grande et à la petite propriété, ainsi qu'à la propriété urbaine et rurale, nous n'avons, je le disais tout à l'heure, que la statistique du Crédit foncier, et comme cet établissement est le plus grand prêteur de France, ses chiffres peuvent servir d'indication pour l'ensemble de la dette.

Le Crédit foncier a prêté, depuis sa fondation, à la propriété foncière : 3.845.831.427 fr. 82 qui se divisent ainsi :

Prêts de 5.000 fr. et au-dessous . . .	68.061.395,38
— de 5.001 — à 10.000 fr. . . .	138.777.737,48
— de 10.001 — à 50.000 — . . .	866.787.181,87
— de 50.001 — à 100.000 — . . .	675.811.549,30
— de 100.001 — à 500.000 — . . .	1.340.867.474,74
— de 500.001 — et au-dessus . . .	755.526.089,05
Total.	3.845.831.427,82

La grande propriété a de plus grands besoins et emprunte beaucoup plus que la petite propriété qui, du reste, trouve souvent les petites sommes qui lui sont nécessaires sans donner d'hypothèque.

(1) Voir ce tableau plus loin.

Sur le total ci-dessus du Crédit foncier, 3.065.753.863,84 ont été prêtés à la propriété urbaine et 780.077.563,98 à la propriété rurale.

C'est seulement depuis 1878 que le Crédit foncier a donné de l'extension à ses prêts sur les propriétés rurales; à cette date, le chiffre des prêts de cette catégorie était de 244 millions, tandis qu'il atteint près de 800 millions aujourd'hui.

Il est assez curieux de savoir comment a été supportée cette dette hypothécaire par la propriété rurale qui a eu à souffrir, depuis une vingtaine d'années, de crises commerciales et de toutes sortes de fléaux naturels.

Quoique les prêts de la Société du Crédit foncier ne soient qu'une partie de la dette de la France, ses rapports contiennent des faits et des chiffres si précis qu'ils peuvent nous renseigner, par voie d'induction, sur la situation du reste de la dette. C'est à ce titre seulement qu'ils peuvent avoir de l'intérêt pour un statisticien.

Les propriétés restées au Crédit foncier après expropriation pour non paiement des annuités dues étaient, au 31 décembre 1893, au nombre de 503, dont 203 immeubles urbains et 300 immeubles ruraux, représentant ensemble un prix de revient de 17 millions. Ce chiffre, rapproché de celui des prêts réalisés depuis l'origine de la Société, soit 3.845 millions, paraîtra peu élevé.

Ce domaine décroît d'année en année depuis 1890, et tous les efforts de la Société tendent à revendre ces propriétés, dès qu'elles sont restaurées.

C'est le département du Gers qui semble avoir le plus souffert, le phylloxéra ayant détruit une partie de ses vignobles. Le Crédit foncier y possède 26 exploitations occupant 1.426 hectares.

La Gironde arrive au deuxième rang avec 20 domaines pour 1 099 hectares.

Dans ces deux départements, comme aussi dans l'Hérault, les vignobles ont été reconstitués et les rendements ont été très satisfaisants. La reconstitution rencontre beaucoup plus de difficultés dans la Charente et dans le Lot.

En somme, si de ces chiffres d'une Société particulière, mais qui opère sur une grande échelle, on peut tirer quelque renseignement pour la situation générale, l'on est autorisé à dire que la propriété rurale, malgré la crise qu'elle a subie dans ces dernières années, a supporté, sans trop de dommage, le poids de sa dette hypothécaire.

Un simple rapprochement avec la dette hypothécaire du royaume de Prusse :

D'après le Dr Schumann, la dette hypothécaire se divisait de la manière suivante pour les propriétés rurales, en 1883 :

	Pour 100.
La dette hypothécaire représentait, pour les grandes propriétés de 100.000 marks et plus	53,8
Pour les moyennes, de 20.000 à 100.000 marks et plus	27,9
Pour les petites, de 6.000 à 20.000 marks	24,1

Par conséquent, l'endettement moyen hypothécaire représente, en Prusse, 36,4 p. 100 de la valeur des biens ruraux, y compris ceux même qui ne sont pas grevés, tandis qu'il est à peine de 10 p. 100 en France.

Une dernière observation sur le taux de l'intérêt. Puisque nous faisons une comparaison avec les pays étrangers, notons qu'en Allemagne le Crédit central de Prusse, dont le siège est à Berlin, a prêté, en 1893 et 1894, au taux de 4 3/4 p. 100, dont 1/2 p. 100 pour l'amortissement, plus une commission de 1/4 pour frais d'admi-

nistration, ce qui fait 4 1/2 p. 100. A Gotha, la Banque de crédit foncier prête à 4 1/2, 4 3/8, 4 1/3. A Breslau, le Crédit de Silésie prête à 4 3/4.

En France, beaucoup de prêts sont réalisés en province entre 4,50 et 5 p. 100, le taux du Crédit foncier est 4,50, sans aucune commission.

Quelques compagnies d'assurances font des prêts hypothécaires, mais des prêts urbains seulement, et à un taux variable qu'il serait difficile de déterminer. Jusqu'ici, les prêts de ces compagnies ne sont pas très considérables; en voici le total d'après leurs derniers rapports :

	Francs
Les <i>Assurances générales sur la vie</i> ont prêté, sur hypothèque.	6.700.000
<i>La Nationale</i> .	15.554.000
<i>Le Phénix</i> .	24.022.000
<i>Le Soleil</i> .	9.061.000
<i>L'Union</i> .	5.258.000
<i>La France</i> .	1.270.000
Soit, au 31 décembre 1893, ensemble.	61.865.000

On s'étonne quelquefois que le crédit hypothécaire reste inférieur au crédit commercial exprimé par le taux de l'escompte de la Banque de France ou au crédit public représenté par le cours de la Rente, qui est aujourd'hui au-dessus du pair.

Cette différence a toujours existé; elle était énorme autrefois. M. Chegaray, dans son rapport sur la dette hypothécaire, constatait que le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires était de 7 p. 100 vers 1847 et le 5 p. 100 était coté, à cette époque, 117 fr.

L'écart a sensiblement diminué, mais il est bien encore de 1 p. 100 au détriment du crédit hypothécaire. Il est vrai que le taux de l'escompte de la Banque de France n'est peut-être pas la mesure exacte du crédit du commerce, puisqu'il n'est accordé qu'aux notables commerçants et pour du papier revêtu de 3 signatures connues. Quant au crédit des grands États, il est toujours très élevé, malgré l'augmentation indéfinie des budgets et des dépenses mortes; il est heureux pour eux que les rentiers leur continuent leur confiance.

L'infériorité du crédit hypothécaire provient probablement du peu de maniabilité de la créance, dont la grosse n'est pas escomptable et n'est transmissible que moyennant des formalités très coûteuses.

Malgré ces désavantages de forme, le crédit hypothécaire se rapproche peu à peu du meilleur crédit public et mérite de l'égaliser par la sécurité exceptionnelle qu'il présente.

Henri LAMANE.

TABLEAU.

