

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. BESSON

La dette hypothécaire et les résultats des institutions de crédit foncier en France et à l'étranger

Journal de la société statistique de Paris, tome 41 (1900), p. 369-386

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1900__41__369_0

© Société de statistique de Paris, 1900, tous droits réservés.

L'accès aux archives de la revue « Journal de la société statistique de Paris » (<http://publications-sfds.math.cnrs.fr/index.php/J-SFdS>) implique l'accord avec les conditions générales d'utilisation (<http://www.numdam.org/conditions>). Toute utilisation commerciale ou impression systématique est constitutive d'une infraction pénale. Toute copie ou impression de ce fichier doit contenir la présente mention de copyright.

NUMDAM

Article numérisé dans le cadre du programme
Numérisation de documents anciens mathématiques
<http://www.numdam.org/>

III.

LA DETTE HYPOTHÉCAIRE ET LES RÉSULTATS DES INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER EN FRANCE ET A L'ÉTRANGER.

I. — LE CRÉDIT FONCIER ET L'AGRICULTURE.

La question sur laquelle va se porter notre examen n'a point l'attrait de l'inédit. Elle a déjà donné lieu à de récentes communications au Congrès international des valeurs mobilières. Les monographies présentées à ce sujet par M. Hecht et par l'administration du Crédit foncier de France offrent un intérêt documentaire de premier ordre ; à ce point de vue, elles méritent d'occuper une place à part dans l'ensemble des remarquables travaux que ce congrès a su mener à bonne fin, sous la direction si haute et si éclairée de son président, M. Georges Cochery. Il y a quelques années, un de nos honorables collègues, M. Lamane, vous a fait part du résultat de ses consciencieuses recherches sur l'importance de la dette hypothécaire de notre pays. Nous-même, comme rapporteur général du Congrès de la propriété foncière de 1900, nous avons essayé d'ajouter quelques données personnelles aux investigations de nos devanciers. Mais ces études isolées et fragmentaires, quelque précieuses que soient leurs indications, n'autorisent aucune conclusion générale sur la situation du crédit immobilier dans les divers pays, sur ses moyens d'action et sur ses résultats. Il nous a semblé que le moment était venu de resserrer les constatations de cette enquête dans un tableau d'ensemble ; c'est en les rapprochant les unes des autres, en les comparant et en les opposant, que nous aurons quelque chance d'en pénétrer exactement le sens et d'en mesurer la portée.

Une autre raison nous conduit à tenter ce travail de généralisation et de synthèse. Les archives de l'Administration de l'Enregistrement, naguère impénétrables aux

profanes, mais depuis quelques années si libéralement ouvertes à la légitime curiosité des économistes et des statisticiens, nous ont livré des renseignements circonstanciés sur les éléments générateurs de la dette foncière de la France, sur le mouvement annuel des inscriptions et des radiations hypothécaires, sur le nombre des emprunts, leur importance et leur répartition territoriale. Nous en avons profité pour élargir le champ de notre exploration et enrichir de quelques aperçus nouveaux le dossier de la statistique hypothécaire de notre pays.

Est-il besoin, avant d'entrer en matière, de vous signaler le puissant intérêt, l'actualité immédiate des chiffres et des faits sur lesquels votre attention va être appelée tout à l'heure ? Parmi les problèmes économiques de notre temps, il en est peu qui bénéficient d'un mouvement d'opinion comparable à celui que provoque la question du crédit agricole et du crédit hypothécaire. Depuis plusieurs années, la propriété immobilière et, plus spécialement, la production agricole, traversent un état de malaise dont il serait puéril de dissimuler la gravité. Toutes les nations, même les plus prospères, paient plus ou moins leur tribut à cette crise. C'est un fait européen. Ni l'Angleterre, ni l'Italie, ni la Russie, ni la France ne sont épargnées. Les causes de cette fâcheuse situation sont complexes : baisse du prix des céréales et du bétail, variations de la valeur de la monnaie, imperfection des procédés de culture, absence ou insuffisance d'enseignement technique parmi les populations rurales, accidents météorologiques, maladies cryptogamiques et épizooties, émigration des travailleurs agricoles vers les centres urbains et dépopulation progressive des fermes et des campagnes, exagération des charges fiscales qui absorbent une forte part du revenu foncier, voilà les principaux facteurs de la crise qui atteint, avec la prospérité des classes rurales, celle du pays tout entier.

Nous ne nous attarderons pas à la description des combinaisons imaginées en vue de remédier à cet état de choses. Il n'est pas un agronome qui n'ait son système à proposer. En dernière analyse, toutes ces panacées, plus ou moins efficaces, impliquent, au premier chef, la mise en œuvre de capitaux abondants ; elles se ramènent, les unes et les autres, à une organisation plus rationnelle du crédit rural. Si l'on veut rendre à l'agriculture européenne la vitalité qui lui manque et lui permettre de soutenir, sans trop d'infériorité, la concurrence des pays neufs, l'essentiel est d'attirer vers la terre l'épargne individuelle, les capitaux, qui, seuls, peuvent réveiller son énergie latente et exalter ses facultés créatrices. Relever la valeur et le crédit de la propriété foncière, la transformer en un objet facilement négociable et susceptible, comme tel, d'être approprié au mieux des exigences de la situation, tel est le dernier mot, l'objectif véritable des projets de réforme, diversifiés à l'infini, qui ont la prétention, louable du reste, d'adoucir les souffrances de l'agriculture.

Trois voies distinctes s'ouvrent au crédit, nous devrions dire trois voies parallèles, qui, sans se confondre, suivent la même direction et tendent au même but : le crédit personnel, le crédit réel mobilier et le crédit hypothécaire. A notre avis, ces trois formes de crédit, qui se complètent mutuellement, ne sauraient porter tous leurs fruits, qu'à la condition de rester intimement associées. L'isolement les réduit à l'impuissance. Mais, bien que rapprochés l'un de l'autre par l'unité du but et la connexité des intérêts qu'ils ont en vue, ces organes du crédit agricole n'en diffèrent pas moins nettement par leur nature juridique, leur objet et leur mode d'action. Le crédit foncier proprement dit est celui que se procure l'emprunteur en offrant au prêteur une garantie immobilière, hypothèque ou privilège ; il repose sur la

terre et non sur la personne, sur la valeur de la propriété affectée plus que sur la solvabilité du propriétaire ; enfin, il n'intéresse pas seulement les agriculteurs, il est aussi à la portée des propriétaires urbains. Au contraire, le crédit agricole, personnel ou mobilier, a pour élément essentiel, soit la solvabilité personnelle de celui qui exploite la terre comme propriétaire ou comme fermier, soit une mise en gage de valeurs mobilières ou de produits agricoles ; il ne comporte point l'adjonction d'une garantie immobilière ; spécialement institué pour venir en aide à l'agriculture, il n'exige qu'un simple nantissement mobilier, à moins qu'il ne se contente de la garantie morale attachée aux qualités individuelles de l'individu, à ses habitudes d'économie et de travail, à sa réputation de probité.

Nous n'avons pas à nous occuper ici du crédit agricole personnel ou mobilier. Ce ne serait certes pas sortir de notre sujet que d'en observer attentivement les manifestations aussi intéressantes que variées ; mais nous devons nous restreindre. Il nous suffira de constater et d'admirer, en passant, le merveilleux essor des caisses rurales Raiffeisen et des banques urbaines Schulze-Delitzsche : c'est là un des phénomènes les plus remarquables de notre temps ; il atteste que les différents peuples se sentent de plus en plus solidaires les uns des autres dans leur effort vers le progrès social et économique. La Russie, l'Autriche, la Hongrie, la Serbie, l'Italie, la Belgique, ont suivi l'exemple de l'Allemagne. La France, qui s'était tenue quelque temps à l'écart de ce mouvement, a fini par s'y associer. Grâce à l'infatigable propagande de M. Méline, la loi du 5 novembre 1894, complétée par celle du 31 mars 1899, donne enfin à notre pays le moyen d'organiser le crédit agricole sur le principe de la coopération et de la mutualité. Mais cette expérience n'est encore qu'à ses débuts et elle ne saurait, dans cette période de transition, réaliser les espérances qu'elle a pu suggérer à nos populations rurales. Il est à craindre que l'ignorance, la routine et certaines oppositions intéressées ne se coalisent contre elle et n'en retardent le succès. Nous ne doutons pas du résultat définitif ; mais il est bon de ne pas l'espérer dès à présent et de ne pas prendre notre désir pour une réalité.

En attendant le jour — prochain, e-pérons-le — où le crédit agricole, grâce à la puissance et à la souplesse de son organisation, pourra tenir ses promesses, il faut bien convenir que le crédit foncier — l'emprunt hypothécaire — est, du moins en France, la plus claire ressource de l'agriculture. C'est un remède médiocre, dangereux même dans nombre de cas, nous le concédons volontiers ; mais, pour le moment, il n'en existe pas d'autre. Soit qu'il se propose d'accroître les forces de son exploitation, soit qu'il n'ait en vue que la consolidation de sa dette chirographaire, le paysan français n'a guère aujourd'hui qu'une alternative : se mettre à la merci des banquiers de village, ou négocier un emprunt sur hypothèque. Le second de ces procédés est certes préférable. Mieux vaut, même pour un besoin momentané, recourir à la voie de l'emprunt hypothécaire que d'avoir à subir les conditions ruineuses d'un usurier. Mais le recours à l'emprunt sur hypothèque n'est pas, du moins en France, chose facile. Certes, les capitaux abondent ; mais ils ne répondent que très rarement à l'appel du propriétaire foncier, préférant s'employer en spéculations ou en achat de valeurs mobilières.

C'est, en effet, à la concurrence de plus en plus active des valeurs de bourse qu'il convient d'imputer, en grande partie, le discrédit actuel du placement hypothécaire. Comment le capitaliste, en présence des avantages de toute sorte que lui assurent des titres d'actions ou d'obligations, susceptibles de réalisation immédiate,

serait-il tenté de risquer sa fortune dans un prêt hypothécaire à long terme, dont il ne pourra que très péniblement négocier le titre, s'il lui arrive des besoins d'argent ? Peut-être répugnerait-il moins à immobiliser ses capitaux dans une opération de cette durée, s'il était à même d'apprécier avec certitude la valeur du gage immobilier qui lui est offert, de vérifier le titre de propriété de l'emprunteur, de mesurer exactement l'étendue de son crédit. Mais, sur ce point encore, la législation française est en défaut. Dût-il en coûter à notre amour-propre national, force nous est de reconnaître que, pour tout ce qui touche à la constitution de la propriété foncière et à la publicité de ses charges, la France s'est laissé considérablement distancer par l'Allemagne, l'Autriche et plusieurs autres États ralliés à la théorie féconde du livre foncier.

Nous ne pouvons rester indifférents à une situation dont souffrent plus ou moins tous les pays, mais dont la France doit s'inquiéter plus particulièrement, en raison de la faiblesse, de l'incohérence de son régime foncier et hypothécaire. Il importe aux intérêts généraux du monde civilisé, nous ne nous lasserons pas de le redire, d'armer le propriétaire foncier pour la lutte qui se livre sur le terrain économique, de lui permettre de se créer, promptement et à peu de frais, des ressources par la voie de l'hypothèque. Ce serait pousser trop loin le culte du passé, le respect des traditions juridiques, que de priver plus longtemps l'agriculteur des bienfaits d'une réforme qui abaissera le taux des emprunts, enrayera l'usure et ouvrira aux capitaux disponibles un large débouché, à l'abri des surprises de la spéculation.

Par quels procédés et dans quelle mesure ce résultat si désirable pourrait-il être obtenu ? C'est une question que nous n'avons pas à examiner ici. Mais, pour préparer la voie à une solution rationnelle, nous nous proposons tout d'abord de rechercher quelle est, en France et dans les autres pays, la force d'expansion du crédit hypothécaire, de faire en quelque sorte le recensement des capitaux qui, par cette voie, s'incorporent annuellement à la terre et permettent à son possesseur d'en exploiter toutes les vertus économiques. Au sortir de cette leçon de choses, nous serons naturellement conduits à nous demander si les organes actuels du crédit foncier ne sont pas inférieurs à la fonction qui leur est normalement dévolue ; s'ils n'obéissent pas à une regrettable tendance, celle d'abdiquer peu à peu leur rôle de protecteurs de l'agriculture, d'auxiliaires des classes rurales, pour se transformer en compagnies financières, en véritables maisons de banque.

Si de la statistique des opérations de ces établissements de crédit se dégageait cette conclusion peu rassurante ; s'il était démontré, avec l'irréfutable évidence des chiffres, que, dans l'état actuel des choses, le crédit rural doit compter sur ses propres forces plutôt que sur l'aide des banques foncières, il faudrait chercher dans une autre voie la solution réclamée par nos populations agricoles ; il faudrait mettre à la portée du propriétaire le moyen, de se procurer lui-même à bon compte les capitaux dont il a besoin. Et ce moyen quel est-il, sinon la réforme de notre système de publicité foncière, amenant avec elle la sécurité absolue des transactions immobilières et la confiance des prêteurs ?

C'est ainsi que, de proche en proche et par une suite de déductions inéluctables, la statistique de la dette hypothécaire et des institutions de crédit foncier aboutit à l'un des plus vastes problèmes législatifs de notre époque, celui de l'établissement en France des livres fonciers et de la mobilisation du crédit réel.

II. — ÉTAT DE LA DETTE HYPOTHÉCAIRE DANS LES DIFFÉRENTS PAYS.

On ne saurait apprécier exactement l'état économique d'un pays, la condition de la propriété et la puissance du crédit foncier, sans le secours d'une statistique hypothécaire rigoureusement établie et périodiquement renouvelée. M. Fernand Faure en a fait la juste remarque, dans le récent rapport présenté sur cet objet au Conseil supérieur de statistique, et où ont été développées, avec autant de netteté que d'ampleur, les conditions de fond et de forme auxquelles devrait satisfaire une pareille enquête. En l'absence de statistiques fidèles et conçues suivant un plan uniforme, non seulement nous devons renoncer à comparer entre eux les différents pays, au point de vue de leur situation foncière et de l'expansion de leur crédit territorial, mais encore nous sommes réduits, pour chacun d'eux, à des vues trop générales et trop incomplètes pour autoriser autre chose que des conjectures. Les chiffres qui expriment la dette hypothécaire n'ont point, en effet, une signification invariable et absolue. Il faut en analyser les éléments, savoir dans quelle mesure les privilèges et les hypothèques conventionnelles ou légales ont concouru à leur formation. Il n'importerait pas moins d'être renseigné sur le nombre des prêts hypothécaires, leur durée, leur importance, le taux de l'intérêt et la nature des immeubles grevés. A cette condition seulement, nous aurons quelque chance d'aboutir à des conclusions sûres, et de ne pas interpréter comme l'indice d'un état de gêne ou de décadence de la propriété foncière une situation qui, au contraire, peut s'expliquer par une activité plus grande des échanges et une reprise des transactions.

Malheureusement, les statistiques hypothécaires dont nous disposons à l'heure présente ne nous donnent, à cet égard, qu'une satisfaction bien imparfaite. Sauf quelques exceptions, elles n'offrent que des données incertaines et partielles. Constitué empiriquement pour la plupart, elles ne doivent être consultées qu'avec une légitime défiance. Enfin, elles sont très disparates, de sorte qu'il est presque impossible de les confronter dans un tableau d'ensemble et d'en dégager une loi.

Nous allons cependant, malgré ces fâcheuses lacunes, nous efforcer de remplir notre programme, sans aucune prétention à l'exactitude absolue, n'ayant d'autre but que de placer quelques points de repère, de jalonner pour ainsi dire le terrain de la discussion.

§ 1^{er}. — *France.*

Deux enquêtes officielles sur les charges de la propriété foncière ont eu lieu, en France, à des époques assez distantes l'une de l'autre : la première en 1840, la seconde en 1877. Ce travail, effectué directement, sur les ordres du ministre des finances, par les conservateurs des hypothèques, nous livre des renseignements puisés à des sources sûres. Mais il semble que les administrateurs qui en ont tracé le cadre n'avaient qu'un faible souci des exigences de la statistique. Les résultats de ces deux enquêtes sont des plus décevants ; ils laissent dans l'ombre ce qu'il importerait surtout de bien connaître, le mouvement annuel des inscriptions et des radiations, la nature et l'importance des immeubles grevés, la répartition de la charge foncière totale entre ses divers facteurs, la durée des prêts, le taux de l'intérêt. Nous avons essayé, mais sans y réussir complètement, de combler ces regret-

tables lacunes, à l'aide des renseignements qui nous ont été fournis par le dossier d'une statistique administrative plus détaillée, remontant à l'année 1890, et dont les résultats peuvent, ce semble, être acceptés encore aujourd'hui.

Les données de l'enquête de 1840 sont consignées dans l'un des volumes de documents publiés, en 1844, à l'occasion des projets de réforme hypothécaire, par les soins du garde des sceaux. Il en ressort que les inscriptions hypothécaires, non radiées ni périmées, qui existaient à cette époque sur les registres publics des conservations, exprimaient une valeur totale de 12 milliards et demi. Déduction faite des hypothèques légales et des autres créances éventuelles, qui entraient dans cette estimation pour une somme de 1 milliard 250 millions, l'ensemble du passif hypothécaire exigible au 1^{er} juillet 1840 se chiffrait par 11 milliards 300 millions de francs.

Quant à la statistique officielle de 1877, elle a établi que, à la date du 31 décembre 1876, les hypothèques garantissant des créances certaines et déterminées correspondaient à un capital de 19,278 millions. Mais comme, sur cette somme, 5,742 millions s'appliquaient à des inscriptions non radiées malgré le remboursement de la créance, l'importance réelle du passif hypothécaire se réduisait à 13 milliards et demi. En y ajoutant les 832 millions d'inscriptions prises à la requête du Crédit foncier, on obtenait pour l'ensemble de la dette foncière, une estimation de 14 milliards 369 millions.

Ainsi, de 1840 à 1877, le passif hypothécaire se serait accru de 3 milliards environ. S'il n'était pas quelque peu empirique d'établir une moyenne sur une période aussi longue, traversée de nombreuses perturbations économiques, nous dirions que la dette foncière s'est augmentée annuellement, dans l'intervalle écoulé entre les deux enquêtes, de 87 millions. Mais il est clair que le mouvement ascensionnel de l'annuité hypothécaire n'a pris toute sa force qu'au lendemain de la loi du 23 mars 1855 qui, en élargissant considérablement le cercle de la transcription, a par là même grossi le nombre des inscriptions de privilège concernant les prix de vente d'immeubles non payés comptant.

L'évaluation de l'enquête de 1877 peut-elle encore être admise ? Il est délicat de se prononcer à cet égard. Cependant, nous serions assez porté à penser que la situation ne s'est pas sensiblement modifiée. La dette hypothécaire s'alimente à deux sources principales : les prêts sur hypothèque et les prix de vente payables à terme. De ces deux facteurs, c'est le second qui joue le rôle le plus décisif.

En premier lieu, toute vente dont le prix n'est pas payé comptant détermine l'inscription d'office du privilège du vendeur. Or, les capitaux garantis par l'inscription d'office représentent le tiers environ de la dette foncière annuellement inscrite. C'est là du moins la proportion que révèle la statistique administrative de 1890 : la valeur totale des inscriptions d'hypothèque prises au cours de cette année s'est élevée, en effet, à 3,233 millions applicables aux inscriptions de privilège, jusqu'à concurrence de . 1,080 —

D'autre part, en matière de ventes payables à terme, il arrive le plus souvent que l'acheteur contracte, pour se libérer, un emprunt sur hypothèque. Une forte part des créances inscrites procède de cette cause.

Ainsi, les ventes immobilières concourent très activement à la formation du passif foncier, par une double voie : directement par l'inscription d'office du privilège du vendeur ; indirectement, par les emprunts hypothécaires auxquels, tôt ou tard, elles conduisent l'acheteur.

Si donc nous voulons savoir jusqu'à quel point il convient de rehausser ou de diminuer l'estimation de 14 milliards 369 millions établie par la statistique de 1877, le mieux sera d'examiner quel a été depuis cette époque le mouvement des ventes d'immeubles. Si, dans cet intervalle de vingt-trois ans, la courbe des transmissions à titre onéreux a suivi une progression ininterrompue, il sera très rationnel d'en conclure que la dette hypothécaire s'est accrue dans une proportion équivalente, soit par l'effet du plus grand nombre des inscriptions de privilège, soit à raison des emprunts hypothécaires que les acheteurs contractent pour se libérer du prix de leur acquisition.

Or, il ne semble pas que le mouvement annuel des ventes d'immeubles, dans la période écoulée depuis 1877, autorise une telle conclusion. Si, de 1877 à 1883, les capitaux affectés par ces mutations ont bénéficié d'un relèvement appréciable, par contre, ils ont traversé, à partir de l'année 1884, une phase de dépression continue. C'est ce que démontre le tableau suivant :

Années.	Capitaux compris annuellement dans les ventes d'immeubles	Années.	Capitaux compris annuellement dans les ventes d'immeubles.
—	—	—	—
	Millions de francs		Millions de francs.
1876. . . .	1 988,8	1886. . . .	1 837,4
1877. . . .	2 045,9	1887. . . .	1 774,6
1878. . . .	2 110,9	1888. . . .	1 771,4
1879. . . .	2 236,1	1889. . . .	1 766,2
1880. . . .	2 329,2	1890. . . .	1 946,1
1881. . . .	2 590,9	1891. . . .	1 954,9
1882. . . .	2 310,8	1892. . . .	1 852,3
1883. . . .	2 147,4	1893. . . .	1 815,3
1884. . . .	1 964,6	1894. . . .	1 890,6
1885. . . .	1 832,6	1895. . . .	1 839,6
Moyenne.	2 155,7	Moyenne.	1 844,8
1896.		1 786,2	
1897.		1 850,4	
1898.		1 861,8	
Moyenne. . . .		1 832,1	

On le voit, les capitaux qui entrent dans les ventes d'immeubles, après avoir franchi, de 1877 à 1883, la cote de 2 milliards de francs, n'ont point persisté dans leur marche ascensionnelle. A partir de 1884, leur courbe s'est graduellement infléchie et, présentement, leur annuité moyenne (1 832,1 millions) est légèrement inférieure à celle de la période décennale de 1866-1875 (1 850,6 millions)

Ce n'est donc pas du chef des ventes d'immeubles et de l'inscription de privilège qui en est la conséquence que l'estimation de 14 milliards admise en 1876 pourrait être rehaussée. Le mouvement des échanges fonciers n'est pas plus intense qu'à l'époque de cette enquête, il a même une tendance à s'affaiblir. Il n'a dû provoquer, dès lors, aucune majoration appréciable dans le chiffre du passif foncier.

Les prêts hypothécaires n'ont pas davantage influé sur la situation. Les comptes définitifs de l'administration des finances attestent, nous le verrons plus loin, que

ces transactions, loin de prospérer, déclinent de plus en plus. Tous les agents locaux à qui est confié le recouvrement des droits fiscaux applicables aux prêts sur hypothèque reconnaissent que les capitaux accentuent leur tendance à s'éloigner du propriétaire foncier pour s'employer en opérations de bourse. Il ne faut donc pas attendre des placements hypothécaires qu'ils aient pu, dans la période postérieure à 1876, ranimer la vitalité de l'hypothèque et relever l'étiage du passif foncier.

Il est vrai qu'une catégorie de prêts hypothécaires, celle des prêts consentis par le Crédit foncier de France, a gagné, dans ces vingt dernières années, une avance considérable. De 832 millions en 1876, le solde des capitaux dus par des particuliers à cet établissement de crédit monte aujourd'hui à 1 milliard 808 millions. Mais cette remarquable progression ne s'est réalisée qu'au détriment des transactions entre particuliers ; il n'y a là qu'un déplacement du crédit hypothécaire et non un accroissement. Les capitalistes, au lieu de prêter directement, ont eu recours à l'intermédiaire du Crédit foncier, en souscrivant ou en achetant à la bourse les lettres de gage de cette institution. En dernière analyse, le gain obtenu par le Crédit foncier se compense avec la diminution constatée dans le mouvement des prêts hypothécaires faits, en dehors de son concours, par les particuliers.

Ceci revient à dire que nous risquerions de faire fausse route en inscrivant cette plus-value des opérations du Crédit foncier au compte des accroissements du passif hypothécaire. Elle est neutralisée par une moins-value correspondante : il convient, par suite de la négliger.

Nous n'insisterons pas. Sous le bénéfice des réserves et des discussions qui ne manqueront pas de se produire sur ce point dans cette assemblée, notre conclusion est que la dette foncière de la France est, à peu de chose près, en 1900, ce qu'elle était en 1876, et qu'elle doit osciller actuellement entre 15 et 16 milliards.

Aussi bien nos inductions à cet égard sont singulièrement fortifiées par l'analyse des intéressantes statistiques successorales que vient de publier l'administration des finances, et dont nous avons ici même cherché à dégager la haute portée économique. Ainsi que nous l'avons expliqué dans une précédente communication (1), les créances assujetties annuellement au droit de succession représentent une somme de 706 millions. Quelle est, sur cette ensemble de valeurs, la part des prêts hypothécaires ? La réponse à cette question nous est encore donnée par les statistiques officielles, où l'on voit que les emprunts sur hypothèque absorbent environ 60 p. 100 de la masse des capitaux employés en obligations de toute nature (930 millions sur 1,570 millions de francs). En adaptant ce coefficient de réduction à l'annuité successorale de 706 millions, on obtient, pour la part revenant aux emprunts hypothécaires dans la formation de cette annuité, une somme de 420 millions.

Or, si nous multiplions ce total de 420 millions de créances hypothécaires par la durée moyenne de survie des générations, qui est arbitrée à 35 ans par la majorité des économistes, nous constatons que le montant global de cette branche de la fortune mobilière est de 14 milliards 700 millions, évaluation identique à celle de la statistique de 1876.

L'enquête est muette sur la durée des prêts hypothécaires et le taux de l'intérêt. Cependant nous ne croyons pas trop nous avancer en presumant que la grande masse de ces emprunts ne dépasse pas l'échéance de cinq ans. En fait, il est rare

(1) Voir *Journal de la Société de statistique de Paris*, année 1899, p. 143.

que l'emprunteur ou l'acheteur rembourse dans le délai convenu. Presque toujours le terme est prorogé.

Ajoutons que, malgré la baisse du loyer de l'argent et la réduction du taux de l'intérêt légal, les prêteurs sur hypothèque, surtout ceux des campagnes, stipulent communément un intérêt de 5 p. 100. Nous avons pu constater nous-même, par une enquête locale, que ce taux excessif n'a pas cessé d'être en vigueur dans la plupart des départements du centre de la France et du Sud-Ouest. Dans quelques régions plus favorisées, l'intérêt des prêts sur hypothèque tend à s'abaisser à 4,50 et même à 4 p. 100. Mais ce fait n'est encore qu'une exception, surtout en ce qui concerne les opérations de crédit garanties par la propriété rurale.

Quoi qu'il en soit, en répartissant sur les années de la durée de l'emprunt le total des frais, honoraires et taxes fiscales, on dégagerait une redevance annuelle de beaucoup supérieure à 5 p. 100 du capital emprunté.

Prenons comme exemple un prêt de 300 fr. remboursable en trois ans. Hier encore, les frais de cet acte se décomposaient ainsi qu'il suit :

1° Droits d'enregistrement, de timbre et d'hypothèque.	11,57
2° Honoraires du notaire, salaires du conservateur	22,70
Total.	34,27

L'emprunteur avait donc, de ce chef, à payer une annuité de 11 fr. 42, qui, ajoutée à l'intérêt de 5 p. 100, porte le taux de l'emprunt à près de 9 p. 100.

Cette situation s'est, depuis lors, améliorée. Justement soucieuses des intérêts de la classe agricole, les Chambres législatives viennent, sur l'initiative du Gouvernement, de voter une réforme fiscale qui proportionnalise, dans une appréciable mesure, les charges des prêts hypothécaires, et qui dégrève partiellement celles de ces transactions qui sont à la fois les plus importantes et les plus nombreuses : nous voulons parler de la loi du 27 juillet 1900 (1), qui a supprimé les taxes fixes de timbre et d'hypothèque établies sur les inscriptions et les transcriptions. Sous le régime inauguré par cette loi, une obligation hypothécaire de 100 fr., qui supportait précédemment en droits fixes d'inscription une charge de 2,46 p. 100, ne paye plus, de ce chef, qu'une taxe de 0,30 p. 100. Pour un emprunt de 500 fr., les droits fiscaux d'inscription sont réduits de plus de moitié : 0,30 p. 100 au lieu de 0,65 p. 100.

C'est là une première et notable satisfaction accordée aux vœux du monde agricole ; mais il faut aller plus loin dans cette voie libérale et nous aimons à penser que le Parlement s'appliquera, dans la mesure permise par l'état de nos finances, à développer son œuvre de péréquation et de justice fiscale.

Notre enquête sur l'état de la dette hypothécaire en France serait incomplète, si nous ne jetions un coup d'œil sur le mouvement annuel de cette dette. A cette fin, on peut utilement comparer les deux périodes de 1877-1881 et 1894-1898 au point de vue de l'importance annuelle en capital, des hypothèques inscrites, des emprunts hypothécaires et des ventes d'immeubles. Nous ferons remarquer que, si la valeur des inscriptions annuelles l'emporte sur celle des prêts, cela tient à ce que la rubrique des inscriptions comprend des hypothèques judiciaires, des renouvellements d'inscriptions, et d'autres éléments distincts des emprunts proprement dits.

(1) Loi promulguée le 7 août 1900 (*Journal officiel*, p. 5221).

Voici les tableaux annoncés :

1. — Période de 1877-1881 (1).

Années.	Inscriptions.		Prêts hypothécaires.		Ventes d'immeubles.	
	Nombre.	Sommes. Millions.	Nombre.	Sommes. Millions.	Nombre.	Sommes. Millions.
1877. . .	»	1 703,4	255 200	812,9	860 000	2 045,9
1878. . .	»	1 765,0	260 998	851,4	873 355	2 110,9
1879. . .	»	1 958,5	292 770	925,4	840 433	2 236,1
1880. . .	»	2 190,4	313 687	1 193,6	829 070	2 329,2
1881. . .	»	2 241,2	292 912	1 186,5	834 126	1 590,9
Totaux . .	»	9 858,5	1 416 567	4 969,8	4 236 984	11 313,0
Moyennes .	»	1 971,7	283 113	993,9	847 397	2 262,6

2. — Période de 1894-1898 (1).

1894. . .	»	2 090,4	230 768	974,4	712 681	1 890,6
1895. . .	»	2 088,5	225 487	914,9	715 916	1 839,6
1896. . .	»	2 004,5	219 370	941,5	718 563	1 786,2
1897. . .	»	2 103,1	239 216	929,5	713 826	1 850,4
1898. . .	465 473	2 006,7	238 726	930,2	717 454	1 861,8
Totaux . .	465 473	10 293,2	1 153 567	4 690,5	2 878 440	9 228,6
Moyennes .	465 473	2 058,6	230 713	938,1	575 688	1 845,7

Du rapprochement des moyennes qui résument ces deux périodes quinquennales ressortent les différences suivantes :

		Période 1877-1881.	Période 1894-1898.	Différence au profit de la moyenne 1877-1881.
Capital annuel moyen des	{ inscriptions	1 971,7	2 058,6	»
	{ prêts hypothécaires. . .	993,9	938,1	55,8
	{ ventes d'immeubles. . .	2 262,6	1 845,7	416,9

Ces constatations sont, par elles-mêmes, suffisamment significatives, et il serait superflu de les commenter longuement. Si, comparativement à la période 1877-1881, les inscriptions d'hypothèques semblent accuser un léger mouvement de progression, par contre, les deux éléments essentiels du crédit immobilier, à savoir l'emprunt sur hypothèque et les ventes d'immeubles, subissent une dépression marquée. Il se peut que les inscriptions d'hypothèque judiciaire et celles qui sont prises pour sûreté des ouvertures de crédit suivent une marche ascendante ; mais il n'en est pas de même de celles qui correspondent aux opérations du crédit foncier proprement dit. Loin de là, les prêts se raréfient ; les échanges sont moins actifs et

(1) Le nombre et la valeur annuelle des prêts hypothécaires n'apparaissent distinctement dans les comptes définitifs des recettes qu'à partir de l'exercice 1897. Pour les années antérieures, nous avons dégagé approximativement ces deux données du montant total des obligations de sommes, en prenant pour base la proportion existant entre ce dernier total et celui des prêts sur hypothèque d'après les comptes de 1897 et de 1898, où ces deux éléments sont distingués l'un de l'autre pour la première fois.

moins importants ; les transactions foncières deviennent de plus en plus étroites. Voilà ce qui ressort du rapide examen comparatif auquel on vient de se livrer.

Ainsi se trouvent vérifiées nos précédentes appréciations sur l'importance actuelle du passif foncier. Ce chiffre doit se maintenir aux environs de 15 milliards, abstraction faite, bien entendu, des hypothèques légales et des autres charges éventuelles.

Nos statistiques financières ne permettent pas de suivre le mouvement annuel des radiations d'inscriptions. Cette intéressante donnée n'y apparaît que par intermittence. Voici, pour l'année 1890, le tableau comparatif des hypothèques inscrites et radiées :

Formalités requises en 1890.		Nombre.	Sommes.
			Millions.
Inscriptions.	Privilèges.	»	1 080,3
	Hypothèques	»	2 153,4
	Total.	900 000	3 233,7
Radiations.		360 000	1 500,0
Excédent des inscriptions. . .		540 000	1 733,7

En constatant ce résultat, les statistiques administratives font remarquer, à juste titre, que l'excédent considérable des inscriptions sur les radiations est purement fictif et s'applique, pour la presque totalité, à des hypothèques juridiquement sans objet par suite de l'extinction de la créance, mais dont les parties s'abstiennent, par des motifs d'économie, de provoquer la radiation sur les registres du conservateur.

On sait que, d'après les évaluations officielles les plus récentes, la valeur vénale de notre capital foncier atteint 140 milliards 905 millions. C'est donc à peine le 1/10^e de cette richesse qui est engagé dans les opérations du crédit foncier. L'agriculture, qui sollicite si instamment la collaboration des capitaux, peut se plaindre, à bon droit, de cette réserve du crédit hypothécaire. Mais nous en prenons volontiers notre parti. Il ne saurait nous déplaire d'opposer aux 14 ou 16 milliards d'inscriptions existantes les 126 milliards où ne se projette pas encore l'ombre de l'hypothèque. En présence d'une disponibilité, nous allions dire : d'un trésor de guerre de cette importance, il est permis de bien augurer de l'avenir du crédit foncier de notre pays. Il ne tient qu'à lui de conquérir graduellement le vaste domaine dont il ne s'est encore annexé qu'une infime parcelle. Mais, pour être fécond et durable, ce progrès du crédit territorial doit se réaliser par étapes successives, avec prudence et esprit de suite.

Nous voudrions pouvoir indiquer dans quelle mesure la dette hypothécaire se répartit entre la propriété rurale et les immeubles urbains. Mais les statistiques financières se désintéressent de cette question, pourtant importante. Nous ne sommes renseignés à cet égard que relativement aux prêts du Crédit foncier de France. Le tableau ci-après montre comment les opérations hypothécaires de notre grand établissement de crédit se classent d'après la nature du gage affecté. (Voir le tableau, p. 380.)

Mais, nous nous garderons bien de généraliser les données de ce tableau. Si le Crédit foncier de France emploie les 79 p. 100 de ses capitaux en placements sur immeubles urbains et ne prête que 21 p. 100 à la propriété rurale, il serait téméraire d'appliquer cette même proportion aux prêts entre particuliers. Une enquête directe serait nécessaire.

Années.	Propriétés urbaines.		Propriétés rurales.		Propriétés mixtes.		Total.	
	Nombre.	Sommes.	Nombre.	Sommes.	Nombre.	Sommes.	Nombre.	Sommes.
	Millions.		Millions.		Millions.		Millions.	
De 1853 à 1894 . . .	64 312	3 116,2	26 975	807,8	341	20,1	91 628	3 994,1
Cinq dernières années. { 1895 . . .	2 492	71,3	985	19,7	»	»	3 477	91,1
{ 1896 . . .	3 069	93,6	1 050	27,1	»	»	4 119	120,7
{ 1897 . . .	3 179	93,8	1 133	31,7	»	»	4 312	125,6
{ 1898 . . .	3 510	99,4	1 296	25,2	»	»	4 806	124,6
{ 1899 . . .	3 723	108,8	1 720	35,0	»	»	5 443	143,9
Totaux	80 285	3 583,3	33 159	946,8	341	20,1	113 785	4 550,3

Si, à notre grand regret, les statistiques administratives nous laissent ignorer la répartition des charges foncières entre les immeubles urbains et la propriété rurale, en revanche elles donnent une classification très intéressante des inscriptions hypothécaires, d'après l'importance respective des prêts. Nous allons rapprocher, à ce point de vue, les résultats recueillis par l'Administration des finances, en 1841 et en 1890.

Les prêts hypothécaires constatés pour l'exercice 1841 étaient au nombre de 329 576 et portaient sur une valeur totale de 491,5 millions. Ils se décomposaient ainsi qu'il suit :

Importance respectue des prêts.	Nombre.	Capitaux. — Millions.	Rapport pour 100.	
			Nombre.	Sommes.
Prêts { de 400 fr. et au-dessous . .	155 220	36,6	47,00	7,40
{ de 400 fr. à 1 000 fr. . . .	89 803	62,4	27,00	12,70
{ dépassant 1 000 fr.	84 553	392,5	26,00	79,90
Totaux	329 576	491,5	100,00	100,00

Pour 1890, nous relevons la situation ci-après :

Importance respectue des prêts.	Nombre.	Capitaux. — Millions.	Rapport pour 100.	
			Nombre.	Sommes.
Prêts { de 100 fr. et au-dessous . .	5 107	0,4	1,60	0,05
{ de 100 fr. à 500 fr. . . .	60 553	21,7	20,40	2,05
{ de 500 fr. à 1 000 fr. . . .	69 284	57,4	23,50	5,50
{ de 1 000 fr. à 2 000 fr. . . .	67 073	105,1	22,60	10,40
{ dépassant 2 000 fr.	94 325	785,9	31,90	82,00
Totaux	296 342	970,5	100,00	100,00

Comme on le voit, depuis soixante années, le nombre et l'importance des petits prêts hypothécaires ont sensiblement déchu. En 1840, ceux de ces contrats qui n'excèdent pas 1 000 fr. représentaient 74 p. 100 du nombre total des emprunts et 20 p. 100 de l'ensemble de leur valeur. Aujourd'hui, la proportion n'est plus que de 45 p. 100 pour le nombre, et de 7,50 p. 100, comme sommes. Il y a donc eu, dans l'intervalle, un ralentissement marqué des transactions les moins importantes, et nous devons dire les plus dignes d'intérêt, puisque ce sont elles qui mettent à la portée des petits propriétaires le crédit dont ils ont besoin.

A l'heure présente, les capitaux qui alimentent le crédit hypothécaire sont fournis jusqu'à concurrence de 82 p. 100 par les prêts de plus de 2 000 fr. Les obligations inférieures à cette somme ne font à l'ensemble qu'un modique apport de 18 p. 100. Que conclure de ces constatations, sinon que les capitaux disponibles obéissent à une tendance de plus en plus marquée à se détourner de la petite et même de la moyenne propriété, pour rechercher les gros placements, entre autres ceux qui sont garantis par des immeubles urbains.

Ajoutons — et la remarque n'est pas indifférente — que sur les 970 millions ayant fait, en 1890, l'objet de placements hypothécaires, plus de la moitié est fournie par les 25 départements ci-après :

Départements.	Prêts hypothécaires consentis en 1890.		Fortune privée immobilière déduite de l'annuité successorale			Rang des départements.	
	Nombre.	Sommes.	urbaine.	rurale.	totale.	Prêts.	Fortune immobilière.
		Millions.	Millions.	Millions.	Millions.		
Seine	5 782	139,6	19 543,9	478,5	20 022,5	1	1
Pas-de-Calais . . .	10 099	34,3	750,2	1 426,5	2 176,7	2	7
Maine-et-Loire. . .	5 521	33,4	432,3	1 247,3	1 679,6	3	12
Nord	6 488	30,4	2 575,0	1 942,0	4 517,0	4	2
Rhône.	3 890	26,9	1 667,2	608,3	2 275,5	5	6
Gironde	3 953	24,5	1 516,0	997,2	2 513,2	6	5
Isère	5 711	24,3	438,4	744,1	1 182,5	7	29
Seine-et-Oise . . .	4 201	21,8	1 806,2	1 164,0	2 970,2	8	4
Dordogne.	5 058	18,5	145,1	617,5	762,6	9	49
Saône-et-Loire. . .	5 668	17,8	314,9	1 198,0	1 512,9	10	16
Seine-et-Marne. . .	4 956	17,1	515,6	1 099,2	1 614,8	11	13
Orne	6 760	17,7	228,5	1 108,4	1 336,9	12	24
Hérault	3 246	16,5	618,4	721,7	1 370,1	13	22
Haute-Garonne . .	4 787	16,4	438,4	629,9	1 068,3	14	34
Sarthe	5 250	16,0	358,1	910,9	1 269,0	15	25
Allier	4 013	15,6	281,0	1 071,3	1 352,3	16	23
Loire	3 972	15,3	580,5	552,6	1 133,1	17	31
Loire-Inférieure . .	6 606	15,1	549,6	947,8	1 497,4	18	17
Calvados	4 824	14,9	478,6	1 491,3	1 969,9	19	8
Bouches-du-Rhône .	2 495	13,5	1 377,0	416,8	1 793,8	20	9
Ille-et-Vilaine . . .	8 059	13,4	389,0	1 068,3	1 457,8	21	20
Manche	7 717	13,0	311,8	1 374,0	1 685,8	22	11
Finistère	5 807	12,0	376,7	889,2	1 265,9	23	26
Eure.	5 422	11,7	389,0	981,9	1 370,9	24	21
Côte-d'Or.	3 926	11,6	355,0	599,0	954,0	25	39
Totaux. . .	134 411	591,3	36 466,4	24 285,7	60 752,1	"	"

Ainsi, sur l'ensemble des prêts hypothécaires de l'année 1890, qui se chiffre par une somme de 970,5 millions, les 25 départements énumérés ci-dessus ont fait un apport de 591,3 millions, soit de 60,9 p. 100. Ces mêmes départements détiennent une fortune immobilière de 60,7 milliards correspondant à 56 p. 100 de la masse des patrimoines fonciers (107 milliards 247 millions). La prospérité de leurs opérations de crédit apparaît donc comme la conséquence normale de l'importance du gage, urbain ou rural, qu'ils peuvent engager dans ces transactions. Il n'y a guère exception à cet égard que relativement à la Dordogne. Ce département n'occupe que le quarante-neuvième rang au point de vue de la fortune privée immobilière, et,

cependant, il vient le neuvième sous le rapport des prêts fonciers. Il est clair que l'activité des emprunts sur hypothèque ne saurait être considérée ici comme l'indice d'une situation favorable; elle résulte, non de la puissance du crédit, mais de l'endettement progressif des propriétaires fonciers.

§ 2. — *Espagne.*

Il y a quarante ans environ que l'Espagne a essayé, pour la première fois, de dresser la statistique de sa dette hypothécaire. Nous croyons savoir que cette intéressante tentative, organisée dans des conditions assez défectueuses, aboutit, sinon à un échec, tout au moins à des résultats médiocres. Aujourd'hui, le moindre défaut de cette statistique est d'être âgée de près d'un demi-siècle; elle ne peut plus être utilement consultée et le besoin d'une revision se fait vivement sentir. Mais les courages les plus robustes hésitent devant une tâche de cette importance. Ne se croyant pas suffisamment armée pour une entreprise aussi délicate, l'Administration espagnole s'est bornée, faute de mieux, à publier les renseignements hypothécaires intéressant les années postérieures à 1894.

C'est là, sans doute, une première et très appréciable satisfaction accordée aux vœux des statisticiens et des économistes. Il n'en est pas moins vrai que ces résultats fragmentaires ne permettent pas d'arriver à une estimation de l'ensemble du passif foncier. Nous nous proposons, cependant, grâce aux données inédites que M. Barthe, de Madrid, a bien voulu nous communiquer, de jeter un rapide coup d'œil sur l'état de cette dette, d'en séparer les éléments et d'en observer les fluctuations.

D'après les calculs très précis de M. Barthe, les prêts hypothécaires inscrits dans la période de sept ans qui s'est écoulée de 1892 à 1898 affecteraient, pour l'année moyenne, une valeur en capital de 255 831 000 pesetas. Étant donné que la durée moyenne de ces emprunts est, en Espagne, de six ans, on serait tenté d'en conjecturer que la dette hypothécaire actuelle ne dépasserait guère 3 milliards et demi de francs. La valeur de la propriété foncière s'élevant, d'après M. Barthe, à 39 milliards, il s'ensuit que le rapport du passif hypothécaire atteindrait 1/10^e. Mais il est douteux que ce calcul puisse être accepté. La dette foncière de l'Espagne — comme celle de la plupart des autres pays — ne procède pas seulement du prêt sur hypothèque, elle s'alimente aussi à l'hypothèque légale, aux transmissions d'immeubles dont le prix n'est pas payé comptant. Tout nous porte donc à penser que l'estimation dont il s'agit doit être majorée.

Si nous ne pouvons déterminer avec certitude l'importance totale de la dette hypothécaire actuellement existante, en revanche, le mémoire de M. Barthe nous met très bien à même de suivre le mouvement de cette dette pendant les trente dernières années.

Voici les résultats afférents à la période 1892-1898.

TABLEAU.

Années.	Nombre des titres hypothécaires	Sommes inscrites annuellement.		Total des inscriptions annuelles	Radiations annuelles.
		Biens ruraux	Immeubles urbains		
Par 1 000 pesetas					
1892	26 942	191 126	167 934	359 060	147 186
1893	24 867	288 727	112 546	401 273	141 041
1894	26 488	157 301	102 882	260 183	139 384
1895	25 963	93 923	122 600	216 523	132 753
1896	26 242	79 939	94 460	174 399	124 687
1897	25 027	115 550	88 231	203 781	142 230
1898	22 489	6 943	98 659	175 602	130 048
Totaux . .	178 018	1 003 509	787 312	1 790 821	957 326
Moyennes .	25 431	143 358	112 473	255 831	136 760

Il n'est pas indifférent de rapprocher de ces constatations les moyennes de la période comprise de 1870 à 1876 :

	Année moyenne — Période		Différence en plus pour la période de 1892-1898
	d 1870	de 1892-1898	
Nombre des titres hypothécaires.	42 206	25 431	»
Sommes inscrites sur les immeubles ruraux (par 1 000 p.).	62 831	143 358	80 527
— — — urbains — .	49 302	112 473	63 171
Total des inscriptions annuelles (par 1 000 p) . .	112 133	255 831	143 6 9

La situation révélée par ce tableau comparatif est, somme toute, peu favorable. Le montant des hypothèques inscrites annuellement est beaucoup plus élevé dans la seconde des deux périodes observées que dans la première. De 1870 à 1876, la moyenne annuelle était de 112 millions de francs; elle dépasse aujourd'hui 225 millions. L'accroissement est donc de plus du double, exactement 127 p. 100. Et cette progression considérable ne reconnaît point pour cause une plus grande activité des transactions immobilières; loin de là, le nombre des prêts sur hypothèque, qui s'élevait à 42 200 pour l'année moyenne de la période 1870-1876, s'est maintenant abaissé à 25 400. L'augmentation du chiffre de la dette ne peut donc avoir été déterminée que par la plus grande importance des emprunts : de 1870 à 1876, la moyenne de chacune de ces opérations atteignait à peine 3 000 fr., alors qu'aujourd'hui elle n'est pas inférieure à 10 000 fr. Il est permis d'en inférer que l'aggravation du passif hypothécaire pèse principalement sur les régions de grande et de moyenne propriété. Deux faits concomitants n'ont pas peu contribué, au cours de ces dernières années, à favoriser, dans ces provinces essentiellement agricoles, la marche ascendante de l'hypothèque : une série de mauvaises récoltes et le ralentissement du commerce des vins.

L'Espagne tire ses principales ressources de l'agriculture; il n'est donc pas surprenant que la part des propriétés rurales dans la dette hypothécaire soit plus forte que celle des immeubles urbains. Pour la période de 1892 à 1898, la moyenne des sommes annuellement inscrites, qui est de 255 millions de francs, s'applique aux biens ruraux jusqu'à concurrence de 143 millions et aux immeubles urbains pour 112 millions.

La durée des prêts hypothécaires dépasse rarement six années. Ceux dont l'é-

chéance varie de un à six ans sont de beaucoup les plus nombreux ; ils représentent les trois quarts du total des emprunts. C'est ce que démontre le relevé suivant :

Nombre moyen annuel des emprunts pour la période de 1892-1898	Répartition du nombre des prêts d'après leur durée.		
	1 an	de 1 à 6 ans.	Plus de 6 ans.
24 250	3 463	18 620	2 167

Quant à l'intérêt des prêts hypothécaires, il subit, en Espagne, d'assez sensibles oscillations. Le taux de 6 p. 100 est le plus généralement admis ; mais il n'est pas rare de rencontrer des contrats stipulant un intérêt de 20,25 p. 100 et même plus. Ainsi, pour la période de six années écoulée de 1892 à 1898, il a été souscrit 56 000 obligations hypothécaires pour une somme totale de 216 millions, à un taux d'intérêt de plus de 6 p. 100. Les emprunts, dont le taux varie de 1 à 6 p. 100, se sont élevés, dans le même intervalle, à 61 000 comme nombre, et à 716 millions comme somme. On voit, par ce bref rapprochement, que, jusqu'à ce jour, le crédit hypothécaire n'est guère à la portée du petit cultivateur espagnol, et, malheureusement, il ne semble pas, suivant l'expression de M. Barthe, que le paysan soit à la veille « d'emprunter à des conditions plus douces ».

Espérons, toutefois, pour nos voisins, que l'action de la Banque hypothécaire d'Espagne, qui prête à 4 1/2 p. 100, et la diffusion progressive des principes de la mutualité agricole finiront par amener la baisse du loyer de l'argent et ouvriront plus largement à la terre l'accès des capitaux.

§ 3. — *Italie*

Le recensement de la dette foncière en Italie a eu lieu, pour la première fois, en 1871, faisant apparaître, à cette date, une charge totale de 12,5 milliards de lires. Depuis lors, la statistique hypothécaire est publiée chaque année, chez nos voisins, par les soins de la Direction générale des Domaines et des taxes sur les affaires. Nous allons faire connaître, d'après le plus récent compte rendu, la situation au 31 décembre 1898.

Les inscriptions hypothécaires existant, à cette époque, sur les registres publics des conservateurs, formaient, pour les dix provinces du royaume, un total de 15,7 milliards de lires, savoir :

		Millions.
Dette	{ productive d'intérêt	9 794
	{ ne portant pas intérêt	5 928
		15 722

Le passif foncier s'est donc accru, pour la période comprise entre 1871 et 1898, de plus de 3 milliards.

Le tableau suivant permet de mesurer la marche de cette progression.

Années.	Dette inscrite au 31 décembre		Total.
	avec intérêt.	sans intérêt.	
	Millions.		
1871	6 388	6 153	12 541
1876	6 594	6 193	12 787
1881	7 184	6 520	15 704
1886	5 759	5 437	13 190
1891	9 466	6 151	15 617
1892	9 685	6 259	15 944
1898	9 794	5 928	15 722

Il est à remarquer que les résultats accusés par ce tableau sont supérieurs au chiffre de la dette réelle. Dans le total de 15,7 milliards inscrit au 31 décembre 1898, entrent pour une part appréciable les inscriptions d'hypothèques légales et d'autres dettes purement éventuelles : 18 000 inscriptions de cette catégorie ont été prises en 1898 ; elles représentent donc 12 p. 100 du nombre total des inscriptions, qui est de 147 273 pour cette même année. Il convient d'éliminer la part afférente à ces créances incertaines ou conditionnelles, si l'on veut comparer utilement la dette hypothécaire de l'Italie à celle de notre pays.

Les statistiques officielles ne dégagent pas le nombre total des prêts actuellement existants. Elles ne donnent cette indication que pour les années 1882 à 1898. A s'en tenir à cette base d'appréciation, le nombre annuel des prêts hypothécaires serait de 135 000, correspondant à une valeur moyenne de 770 millions de francs. C'est ce qui ressort du tableau suivant où nous retraçons, en le résumant, le mouvement annuel de la dette foncière, de 1882 à 1898 :

Années.	Inscriptions annuelles.		Report de la dette inscrite précédemment.	Total (col. 3 et 4).	Radiations annuelles.	Reste pour la dette existant au 31 décembre.
	Nombre.	Sommes.				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
		Millions.			Millions.	
1882. . .	151 123	674,9	13 704,3	14 379,2	726,0	13 653,2
1883. . .	145 405	713,0	13 653,3	14 366,3	337,1	14 029,2
1884. . .	140 135	713,3	14 029,2	14 742,5	2 353,0	12 389,4
1885. . .	142 114	706,4	12 389,4	13 095,8	411,1	12 684,7
1886. . .	143 777	904,7	12 684,7	13 589,4	392,8	13 196,6
1887. . .	143 305	1 119,9	13 196,6	14 316,5	478,1	13 838,4
1888. . .	152 990	1 095,2	13 838,4	14 933,6	444,5	14 489,1
1889. . .	149 242	942,3	14 489,1	15 431,4	529,2	14 902,1
1890. . .	136 611	805,6	14 902,1	15 707,7	413,8	15 293,9
1891. . .	132 064	706,1	15 293,9	16 000,0	381,5	15 618,5
1892. . .	135 071	696,2	15 618,5	16 314,7	369,8	15 944,8
1893. . .	136 321	850,8	15 944,8	16 795,6	401,4	16 394,2
1894. . .	135 887	666,3	16 394,3	17 060,6	397,2	16 663,4
1895. . .	136 209	627,6	16 666,4	17 291,0	300,3	16 781,6
1896. . .	145 052	623,5	16 781,6	17 405,1	831,1	16 571,0
1897. . .	146 350	594,2	16 574,0	17 168,2	1 347,1	15 821,0
1898. . .	147 273	681,2	15 821,1	16 502,3	780,3	15 722,0

Une statistique hypothécaire rationnellement conçue doit faire connaître dans quelle mesure les privilèges, les hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales, concourent respectivement à la formation de la dette foncière. Le compte

rendu de l'Administration italienne ne nous donne, à cet égard, qu'une satisfaction incomplète. Il distingue bien entre les divers facteurs du passif hypothécaire, mais seulement au point de vue du nombre des inscriptions, sans s'occuper des valeurs, ce qui était l'important. Voici comment se décomposent les 147 273 inscriptions opérées en 1898 :

Hypothèques	conventionnelles.	78 951	} 147 273
	judiciaires	38 888	
	légales.	29 434	

Relativement à la répartition de la dette hypothécaire entre les biens ruraux et les immeubles urbains, le compte rendu ne fait état que des années 1897 et 1898. Il est permis, ce semble, de déduire de ces données partielles des conclusions applicables à l'ensemble du passif foncier.

Voici le résultat des deux années observées :

Années.	Inscriptions			Total.
	sur les terrains.	sur les bâtiments.	sur immeubles mixtes.	
	—	—	—	
	Millions			
1897	192,6	144,6	256,8	594,0
1898	224,2	172,2	284,7	681,1

Comme on le voit, la dette s'équilibre, à peu de chose près, entre la propriété rurale et la propriété urbaine; l'égalité n'est pas absolue; une légère différence paraît exister en faveur des prêts consentis sur les immeubles ruraux; mais, dans une étude très générale, qui ne s'attache qu'aux grandes lignes, un écart aussi peu sensible peut être négligé.

(A suivre.)

E. BESSON.