

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

MICHEL

**Observations de M. Michel sur la communication de M. Yves Guyot
relative à l'évaluation des propriétés non bâties**

Journal de la société statistique de Paris, tome 55 (1914), p. 209-212

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1914__55__209_0

© Société de statistique de Paris, 1914, tous droits réservés.

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

NUMDAM

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

IV

Observations de M. MICHEL sur la communication de M. YVES GUYOT

RELATIVE A

L'ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS NON BATIES

(TAUX DE CAPITALISATION)

Je n'ai pas l'intention de critiquer l'enquête faite par le Service des Contributions directes et si je demande à présenter quelques observations, au sujet de l'intéressante communication faite dans la dernière séance par M. Yves Guyot, c'est pour donner aux chiffres de l'enquête leur véritable valeur.

L'enquête proprement dite a porté sur la valeur locative des propriétés non bâties, car la loi du 31 décembre 1907 n'avait pas prescrit la recherche de la valeur vénale et ce n'est que dans un but statistique, que cette deuxième enquête a été prescrite par l'instruction ministérielle du 31 décembre 1908. Ainsi que le fait remarquer le rapporteur de cette enquête : « Les renseignements qui s'y rapportent n'ont pas été soumis au double contrôle des ventilations et de la communication aux propriétaires et par conséquent ne présentent pas les mêmes garanties que ceux relatifs aux valeurs locatives. »

Malheureusement, dans les pays à exploitation directe où les actes locatifs faisaient défaut, on a basé l'évaluation du revenu par « l'application d'un taux d'intérêt à la valeur vénale résultant d'actes translatifs », et il peut en résulter une nouvelle inégalité dans la base de l'impôt, car les taux de capitalisation employés par l'Administration des Contributions directes sont notoirement inférieurs à la réalité.

Il est facile de comprendre que l'Administration ait tenu à être aussi modérée que possible pour l'application de la nouvelle évaluation, mais le fait d'avoir deux méthodes et de n'avoir pas strictement appliqué l'évaluation directe du revenu dans tous les départements, est cause que les départements, où il existe plus de fermages que d'exploitations directes, subiront un chiffre d'impôt plus élevé que ces derniers.

Le taux moyen de capitalisation adopté pour l'ensemble de la France, c'est-à-dire la relation entre la valeur vénale et le revenu brut, est de 3,32 %, se décomposant comme suit :

	Pour 100
Terres labourables	3,31
Prés, herbages.	3,45
Vergers, cultures fruitières.	3,73
Vignes ¹	3,76
Bois, aulnaies, etc	2,86
Landes, pâtis, etc	2,73
Carrières, ardoisières, etc	3,07
Lacs, étangs, mares.	3,61
Jardins, cultures maraîchères, etc	3,50
Chantiers, etc	3,68
Terrains d'agrément.	3,16
Chemin de fer, etc	2,51

Si la propriété rurale ne rapportait brut que ce taux, il est facile de comprendre qu'elle serait délaissée, car il serait plus normal de placer son argent en valeurs mobilières, mais heureusement pour le pays il n'en est rien, la propriété rurale rapporte en moyenne plus de 4 % brut.

A ce propos, je tiens à préciser deux données que l'on confond parfois, c'est-à-dire la valeur de la propriété rurale et la valeur de la propriété non bâtie qui diffèrent un peu l'une de l'autre.

La valeur vénale de la propriété non bâtie, telle qu'elle résulte de l'enquête 1908-1912, est de 62 milliards 793.054.323.

Pour en déduire la valeur de la propriété rurale il faut :

1° Soustraire de ce chiffre la valeur des chantiers, carrières, terrains à bâtir, chemins de fer et environ la moitié des terrains d'agrément, jardins, lacs et canaux, soit environ 3 milliards 600 millions; mais par contre il faut :

2° Ajouter, environ 5 milliards représentant la valeur vénale des bâtiments ruraux, soit à raison de 100 francs l'hectare, valeur que nous avons précédemment adoptée dans notre évaluation de 1901-1905 (1).

Ce qui donne un chiffre définitif de 64 milliards à 64 milliards et demi. Dans une récente évaluation, nous avons indiqué 68 milliards (2), l'écart ne paraît pas important, mais en réalité il l'est beaucoup, car si nous partons du revenu correspondant de l'enquête (2.084.631.537 — 120.000.000 = 1.965.000.000 + 200.000.000 de constructions) nous obtenons un chiffre global de 2 milliards 165 millions, duquel il y a lieu de déduire :

1° L'impôt foncier non bâti et bâti et l'impôt des portes et fenêtres afférents à la propriété rurale;

2° L'assurance des bâtiments, environ 300 millions;

3° L'entretien des bâtiments (à raison de 4 francs par hectare), 200 millions.

Ce qui donne un revenu net de 1 milliard 665 millions qui doit se capitaliser à plus de 3,50. (Le taux de capitalisation brut s'élève à 5 et même 6 % dans certaines régions) :

A 3,50 sur le net nous aurions	= 47.570.000.000
Et à 3,75 %	= 44.400.000.000

chiffres notoirement inférieurs à la réalité.

Si, au contraire, nous adoptons le chiffre ci-dessus de la valeur vénale de 64 milliards 500 millions, nous obtenons par le calcul inverse :

A 3,50 % sur le net.	= 2.757.000.000
Et à 3,75 %	= 2.919.000.000

comme valeur locative brute de la propriété rurale.

L'évaluation du revenu des propriétés non bâties est donc très modérée, trop modérée, la différence entre le revenu réel et le revenu évalué se trouvant répartie très inégalement, car dans les départements où la valeur vénale a servi de base à la valeur locative le revenu évalué est inférieur à ce qu'il devrait être par comparaison avec les autres régions similaires.

(1) *La Propriété. Études statistiques, économiques, agricoles et sociales.* Berger-Levrault, éditeurs.

(2) *La Fortune privée et les fraudes successorales.* Berger-Levrault, éditeurs.

La deuxième cause, et la principale, qui a faussé les résultats de l'évaluation, est dans l'adoption d'un tarif préalable et rigide des valeurs locatives par nature de cultures et classes, ces dernières limitées à trois, rarement à cinq, — or, cette division était insuffisante dans la plupart des communes et pour éviter toutes réclamations, on classait dans la catégorie plutôt inférieure. — Par exemple, dans une commune où le tarif prévoyait trois classes de terres laboureables, la 1^{re} à 100 francs, la 2^e à 80 et la 3^e à 55, s'il se trouvait des terrains d'une valeur locative de 90 francs, ils étaient classés à 80, et ceux de 65 à 55; pour faire cadrer les états de rapprochement des évaluations et des baux, les contrôleurs ont été forcés de classer ceux de 90 francs pour moitié dans la 1^{re} et pour l'autre moitié dans celle de 80 francs; cette méthode ne présente apparemment aucun aléa pour le propriétaire actuel, mais dès la première mutation les données de détail seront de nouveau inégalement réparties. Dans les pays où le contrôle des baux n'existait pas, il est inutile d'ajouter que les moyennes se trouvent par ce fait trop faibles, car il n'y a pas eu lieu de faire cadrer.

En résumé, on a compliqué le service des contrôleurs en leur imposant cette classification préalable, au lieu de s'en rapporter complètement à leur capacité professionnelle pour, avec l'aide des classificateurs, indiquer pour chaque parcelle et lieudit la valeur locative afférente. On a fait de la statistique à rebours, car, au lieu de déduire les données statistiques des faits eux-mêmes, on a basé le travail sur des évaluations de moyennes déterminées à l'avance.

Nous donnons ci-après un tableau comparatif des taux de capitalisation adoptés par département, la proportion du nombre des communes où la valeur locative n'a pas été déterminée par des actes de location et le rapport de la contenance comprise dans les actes ventilés à la contenance totale.

A notre avis, le travail de péréquation est largement suffisant pour permettre actuellement de combler le vœu du législateur et ce sera un progrès très sensible au point de vue de la répartition plus équitable de l'impôt, mais il importe de laisser l'initiative entière aux agents du contrôle des contributions directes pour remanier les évaluations locatives au fur et à mesure des mutations sans avoir à adopter tel ou tel chiffre de classement, ceux-ci devant être déduits des évaluations et, par conséquent, ne devant pas être la base même du travail. Nous avons vu opérer cette péréquation dans plusieurs centaines de communes et il faut rendre hommage au personnel qui a su accomplir cette tâche malgré l'hostilité d'un grand nombre de propriétaires qui ne voyaient là que le prélude d'une aggravation fiscale, tandis que ce travail est uniquement destiné à assurer plus d'égalité devant l'impôt.

NOMBRES D'ORDRE	DÉPARTEMENTS.	RAPPORT de la CONTENANCE comprise dans les actes ventillés à la contenance totale		PROPORTIONS pour 100 du nombre de communes où le tarif des évaluations ne repose pas sur les données des actes de location		TAUX DE CAPITALISATION valeur locative valeur vénale		NOMBRES D'ORDRE		DÉPARTEMENTS.		RAPPORT de la CONTENANCE comprise dans les actes ventillés à la contenance totale		PROPORTION pour 100 de communes où le tarif des évaluations ne repose pas sur les données des actes de location		TAUX DE CAPITALISATION valeur locative valeur vénale		NOMBRES D'ORDRE
		pour 100	pour 100	pour 100	pour 100	pour 100	pour 100					pour 100	pour 100	pour 100	pour 100	pour 100	pour 100	
1	Ain	22,14	15,75	3,44	46	Lot	4,46	45	Lot-et-Garonne	4,46	46	Lot	4,46	29,18	3,09	1	pour 100	45
2	Aisne	40,27	15,75	3,34	47	Lot-et-Garonne	3,76	47	Lot-et-Garonne	3,76	47	Lot-et-Garonne	3,76	87,12	4,23	2	pour 100	46
3	Allier	36,84	4,36	2,99	48	Lozère	24,25	48	Lozère	24,25	48	Lozère	24,25	60,10	2,94	3	pour 100	47
4	Alpes (Basses-)	14,56	26,21	3,19	49	Maine-et-Loire	42,91	49	Maine-et-Loire	42,91	49	Maine-et-Loire	42,91	11,03	3,31	4	pour 100	48
5	Alpes (Hautes-)	16,09	60,75	3,64	50	Manche	44,82	50	Manche	44,82	50	Manche	44,82	2,50	3,77	5	pour 100	49
6	Alpes-Maritimes	11,05	83,94	4,17	51	Marne	15,07	51	Marne	15,07	51	Marne	15,07	1,19	3,75	6	pour 100	50
7	Ardèche	11,76	83,90	2,88	52	Marne (Haute-)	24,71	52	Marne (Haute-)	24,71	52	Marne (Haute-)	24,71	4,67	3,57	7	pour 100	51
8	Ardennes	19,86	86,94	3,40	53	Mayenne	30,29	53	Mayenne	30,29	53	Mayenne	30,29	3,13	3,39	8	pour 100	52
9	Arde	3,60	81,12	2,72	54	Meurthe-et-Moselle	20,11	54	Meurthe-et-Moselle	20,11	54	Meurthe-et-Moselle	20,11	0,90	3,32	9	pour 100	53
10	Aube	11,95	78,18	3,53	55	Meuse	11,87	55	Meuse	11,87	55	Meuse	11,87	3,43	3,45	10	pour 100	54
11	Aude	6,63	8,50	3,34	56	Meurthe-et-Moselle	38,25	56	Meurthe-et-Moselle	38,25	56	Meurthe-et-Moselle	38,25	3,07	3,00	11	pour 100	55
12	Aveyron	16,84	45,06	2,98	57	Morbihan	39,30	57	Morbihan	39,30	57	Morbihan	39,30	4,67	3,00	12	pour 100	56
13	Bonches-du-Rhône	25,04	45,06	3,49	58	Nièvre	43,39	58	Nièvre	43,39	58	Nièvre	43,39	3,13	3,07	13	pour 100	57
14	Calvados	51,59	2,80	4,10	59	Nord	39,35	59	Nord	39,35	59	Nord	39,35	4,03	3,13	14	pour 100	58
15	Cantal	19,25	67,79	2,80	60	Oise	41,88	60	Oise	41,88	60	Oise	41,88	3,11	3,13	15	pour 100	59
16	Charente	8,32	27,00	3,35	61	Orne	43,91	61	Orne	43,91	61	Orne	43,91	6,14	3,12	16	pour 100	60
17	Charente-Inférieure	14,52	48,55	3,38	62	Pas-de-Calais	10,79	62	Pas-de-Calais	10,79	62	Pas-de-Calais	10,79	49,73	3,26	17	pour 100	61
18	Cher	28,79	39,25	2,80	63	Puy-de-Dôme	5,81	63	Puy-de-Dôme	5,81	63	Puy-de-Dôme	5,81	89,17	3,19	18	pour 100	62
19	Corrèze	20,42	66,09	2,68	64	Pyrénées (Basses-)	3,14	64	Pyrénées (Basses-)	3,14	64	Pyrénées (Basses-)	3,14	66,95	3,19	19	pour 100	63
20	Corse	8,82	100,00	2,90	65	Pyrénées (Hautes-)	11,91	65	Pyrénées (Hautes-)	11,91	65	Pyrénées (Hautes-)	11,91	2,91	2,91	20	pour 100	64
21	Côte-d'Or	52,23	5,72	3,55	66	Pyrénées-Orientales	5,60	66	Pyrénées-Orientales	5,60	66	Pyrénées-Orientales	5,60	66,98	2,91	21	pour 100	65
22	Côtes-du-Nord	23,90	22,56	3,88	67	Territoire de Belfort	21,44	67	Territoire de Belfort	21,44	67	Territoire de Belfort	21,44	66,21	3,12	22	pour 100	66
23	Creuse	12,00	48,04	3,75	68	Rhône	13,53	68	Rhône	13,53	68	Rhône	13,53	10,02	3,01	23	pour 100	67
24	Dordogne	6,82	16,19	3,17	69	Saône (Haute-)	42,65	69	Saône (Haute-)	42,65	69	Saône (Haute-)	42,65	49,09	2,60	24	pour 100	68
25	Doubs	16,72	47,83	3,47	70	Saône-et-Loire	45,71	70	Saône-et-Loire	45,71	70	Saône-et-Loire	45,71	38,23	2,77	25	pour 100	69
26	Drôme	8,77	0,57	3,29	71	Sarthe	13,30	71	Sarthe	13,30	71	Sarthe	13,30	2,90	2,90	26	pour 100	70
27	Eure	32,25	0,57	4,17	72	Savoie	15,17	72	Savoie	15,17	72	Savoie	15,17	3,78	3,78	27	pour 100	71
28	Eure-et-Loir	40,06	0,34	3,77	73	Savoie (Haute-)	16,69	73	Savoie (Haute-)	16,69	73	Savoie (Haute-)	16,69	3,55	3,55	28	pour 100	72
29	Finistère	42,68	90,60	3,23	74	Seine	57,94	74	Seine	57,94	74	Seine	57,94	3,60	3,60	29	pour 100	73
30	Gard	13,33	49,58	4,15	75	Seine-Inférieure	31,65	75	Seine-Inférieure	31,65	75	Seine-Inférieure	31,65	10,96	3,59	30	pour 100	74
31	Garonne (Haute-)	10,05	100,00	3,22	76	Seine-et-Marne	28,04	76	Seine-et-Marne	28,04	76	Seine-et-Marne	28,04	24,15	3,51	31	pour 100	75
32	Gers	7,95	88,81	3,35	77	Seine-et-Oise	45,38	77	Seine-et-Oise	45,38	77	Seine-et-Oise	45,38	6,00	3,80	32	pour 100	76
33	Gironde	5,27	87,68	4,18	78	Sèvres (Deux-)	40,84	78	Sèvres (Deux-)	40,84	78	Sèvres (Deux-)	40,84	1,67	2,91	33	pour 100	77
34	Hérault	7,88	4,44	4,35	79	Somme	10,05	79	Somme	10,05	79	Somme	10,05	17,36	2,94	34	pour 100	78
35	Ille-et-Vilaine	56,57	2,96	2,28	80	Tarn	3,29	80	Tarn	3,29	80	Tarn	3,29	9,26	3,22	35	pour 100	79
36	Indre	23,08	2,87	2,96	81	Tarn-et-Garonne	14,04	81	Tarn-et-Garonne	14,04	81	Tarn-et-Garonne	14,04	24,15	3,51	36	pour 100	80
37	Indre-et-Loire	18,85	7,80	2,87	82	Var	3,29	82	Var	3,29	82	Var	3,29	13,82	3,51	37	pour 100	81
38	Isère	17,64	13,30	3,12	83	Vaucluse	42,01	83	Vaucluse	42,01	83	Vaucluse	42,01	6,00	3,80	38	pour 100	82
39	Jura	15,92	10,43	3,26	84	Vendée	17,17	84	Vendée	17,17	84	Vendée	17,17	1,67	2,91	39	pour 100	83
40	Landes	3,40	92,51	2,97	85	Vienne	12,64	85	Vienne	12,64	85	Vienne	12,64	17,36	2,94	40	pour 100	84
41	Loir-et-Cher	28,16	61,31	3,05	86	Vienne (Haute-)	8,80	86	Vienne (Haute-)	8,80	86	Vienne (Haute-)	8,80	9,26	3,22	41	pour 100	85
42	Loire	24,56	2,46	3,09	87	Vooges	16,68	87	Vooges	16,68	87	Vooges	16,68	24,15	3,51	42	pour 100	86
43	Loire (Haute-)	13,11	4,13	2,95		Yonne			Yonne			Yonne		24,99	3,32	43	pour 100	87
44	Loire-Inférieure	26,41		3,28		Résultats d'ensemble			Résultats d'ensemble			Résultats d'ensemble				44	pour 100	
45	Loiret	34,37														45	pour 100	