

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

La valeur immobilière du territoire français encore envahi au 18 novembre 1914

Journal de la société statistique de Paris, tome 56 (1915), p. 390-397

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1915__56__390_0

© Société de statistique de Paris, 1915, 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 VALEUR IMMOBILIÈRE DU TERRITOIRE FRANÇAIS ENCORE ENVAHI

AU 15 NOVEMBRE 1914

(Fortune privée)

S'il n'est pas encore possible de connaître, même approximativement, les dégâts immobiliers causés par l'envahisseur, il est néanmoins possible d'évaluer le maximum des risques compris dans la fraction de territoire encore occupé au 15 novembre 1914. D'ailleurs l'évaluation des dégâts correspondra, suivant les cas, soit aux valeurs vénales, soit aux valeurs intrinsèques, quelquefois même aux valeurs extrinsèques et, dans certains cas, à des valeurs forfaitaires ou des valeurs de prix de revient de nouvelles constructions; la commission technique qui sera instituée pour les évaluations des indemnités de guerre aura donc à apprécier non seulement la valeur matérielle des dégâts, mais aussi la nature de la valeur de l'indemnité.

Dans une suite de tableaux, nous allons analyser les différents documents qui nous permettront de dégager la valeur immobilière (vénale et intrinsèque) dans la zone envahie; il y aura lieu d'ajouter : les dégâts constatés dans les régions reprises à l'ennemi, les risques en Alsace-Lorraine et les indemnités locatives qui résulteront des chômages d'immeubles et d'industries, des pertes de récoltes et des pertes de loyers, ainsi que celles subies par la collectivité (routes, travaux d'art, établissements publics, etc., détruits ou détériorés).

Nous limiterons cette étude à la fortune immobilière privée.

Fractions du territoire envahi.

TABEAU N° 1

DÉPARTEMENTS	CONTENANCE (en hectares)		FRACTION de TERRITOIRE qui a subi l'invasion	FRACTION de TERRITOIRE encore envahi au 15 novembre 1914
	d'après le SERVICE GÉOGRAPHIQUE de l'armée	d'après le CADASTRE (territoire imposable)		
Aisne	742.835	711.590	0/0	0/0
Aube	602.629	577.480	100	55
Ardennes	525.259	507.792	10	0
Marne	820.631	781.851	100	100
Meurthe-et-Moselle	527.956	504.610	85	12
Meuse	624.057	605.290	70	25
Nord	577.373	550.189	55	30
Oise	588.673	570.638	80	70
Pas-de-Calais	675.156	644.280	55	10
Seine-et-Marne	593.107	571.583	40	25
Somme	627.712	601.118	25	0
Vosges	590.303	569.621	45	16
Territoire de Belfort	60.849	58.075	20	3
			0	0
TOTAUX	7.556.440	7.254.102	Soit environ 4.400.000 à 4.500.000	Soit environ 2.000.000 à 2.100.000
FRANCE ENTIÈRE	58.646.374	"	"	"
PROPORTIONS	14 0/0	"	8 0/0	3,7 0/0

Valeur immobilière desdits départements (d'après les dernières évaluations des contributions directes) et montant approximatif de la fortune privée et de la dette hypothécaire.

TABEAU N° 2

DÉPARTEMENTS	FORTUNE privée globale (2)	VALEUR IMMOBILIÈRE (1) (1910-1912)			MONTANT approximatif de la DETTE HYPOTHÉCAIRE au 31 décembre 1912 (4)
		des PROPRIÉTÉS bâties	des PROPRIÉTÉS non bâties	TOTALE	
1	2	3	4	5	6
Aisne	3.647,4	786,9	1.111,1	1.897,9	168,7
Aube	1.460,8	382,5	377,0	769,5	92,3
Ardennes	2.008,7	437,9	482,6	920,5	88,3
Marne	3.697,8	807,9	593,1	1.401,0	167,3
Meurthe-et-Moselle	2.911,4	989,8	533,3	1.523,1	160,9
Meuse	1.461,2	301,4	461,3	762,7	56,4
Nord	10.033,4	3.442,6	2.319,5	5.762,1	662,0
Oise	3.735,3	683,1	789,3	1.472,4	226,7
Pas-de-Calais	3.864,7	1.252,4	1.864,6	3.117,0	340,3
Seine-et-Marne	3.595,4	731,2	1.008,9	1.740,1	203,2
Somme	3.579,9	730,3	1.071,9	1.802,2	182,9
Vosges	1.934,3	577,4	569,5	1.146,9	112,8
Territoire de Belfort	(3)	149,7	76,6	226,3	43,6
TOTAUX	"	11.283,1	11.258,6	22.541,7	2.505,5
FRANCE ENTIÈRE	243.740,0 (4)	64.798,0	61.757,0	126.555,0	15.000,0
PROPORTIONS	"	17,4 0/0	18,2 0/0	17,8 0/0	16,6 0/0

(1) En millions de francs.

(2) D'après notre évaluation 1902-1905 ; voir : *La Propriété* ; Berger-Levrault, éditeurs.

(3) Cette évaluation est comprise avec celle du département de la Haute-Saône.

(4) En 1912, notre nouvelle évaluation pour la France entière s'élève à 282 milliards. Par suite, il y a lieu de considérer les chiffres ci-dessus (colonne 2) susceptibles d'une augmentation d'au moins 15 0/0. Voir : *La Fortune privée et les Fraudes successorales* ; Berger-Levrault, éditeurs.

Répartition départementale de la dette hypothécaire.

TABEAU N° 3

DÉPARTEMENTS	MONTANT APPROXIMATIF de la dette globale hypothécaire (période 1906-1912) (1)	PROPORTION des CRÉANCES EN COURS Crédit Foncier de France (Capital restant dû, période 1906-1912) (1)	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE	
			NOUVEAU DE PRÊTS en cours au 1 ^{er} novembre 1914	CAPITAL PRIMITIF des prêts en cours au 1 ^{er} novembre 1914 (Chiffre approximatif) (2)
Aisne	168.700.000	6,0	457	13.700.000
Aube	92.300.000	3,1	188	2.900.000
Ardennes	88.300.000	3,5	157	2.900.000
Marne	167.300.000	3,9	295	7.000.000
Meurthe-et-Moselle	160.900.000	6,7	848	17.300.000
Meuse	56.400.000	2,9	115	2.200.000
Nord	663.000.000	3,2	993	30.000.000
Oise	226.700.000	5,5	554	20.000.000
Pas-de-Calais	340.300.000	3,5	646	20.000.000
Seine-et-Marne	203.200.000	9,3	1.003	22.300.000
Somme	182.900.000	4,6	404	13.600.000
Vosges	112.800.000	4,6	452	7.100.000
Territoire de Belfort	43.600.000	6,1	140	3.500.000
TOTAUX	2.505.400.000	4,6 (3)	6.252	162.500.000 (2)

(1) La Dette hypothécaire et le Crédit Foncier de France. Berger-Levrault, éditeurs.
(2) La créance réelle est inférieure, car il y a lieu de déduire les amortissements semestriels et les remboursements anticipés.
(3) Soit environ 117 à 120 millions sur 2.310 millions pour la France entière.

Population des territoires encore envahis au 15 novembre 1914.

TABEAU N° 4

DÉPARTEMENTS	POPULATION TOTALE du département en 1911	DENSITÉ sur KILOMÈTRE CARRÉ	POPULATION APPROXIMATIVE de la zone encore envahie au 15 novembre 1914	DENSITÉ sur KILOMÈTRE CARRÉ
Aisne	530.326	71,4	400.000	162,0
Aube	240.755	39,9	»	
Ardennes	318.896	60,7	318.896	
Marne	436.310	53,2	60.000	
Meurthe-et-Moselle	564.730	107,0	150.000	
Meuse	277.955	44,5	80.000	
Nord	1.961.780	339,7	1.850.000	
Oise	411.028	69,8	35.000	
Pas-de-Calais	1.068.155	158,2	280.000	
Seine-et-Marne	363.561	61,3	»	
Somme	520.161	82,9	75.000	
Vosges	438.914	73,5	5.000	
Territoire de Belfort	101.886	166,6	»	
TOTAUX	7.228.857	95,6	Environ : 3.255.000	162,0
FRANCE ENTIERE	39.601.509	73,8	39.601.509	»
PROPORTIONS	18,2 0/0	»	8,2 0/0	»

Répartition de la valeur locative des propriétés bâties en 1913.

TABLEAU N° 5

DÉPARTEMENTS	Valeur immobilière d'après l'enquête sur la contribution foncière				Répartition, d'après la contribution mobilière, de la valeur locative entre les locaux affectés :				TOTAUX
	MAISONS	USINES	TOTAUX	5	6	7	8		
1	2	3	4	5	6	7	8		
Aisne.	35.413.507	7.200.096	42.613.603	13.302.478	3.590.401	26.011.516	42.904.395		
Aube.	17.814.004	2.274.904	20.088.908	5.406.453	842.848	13.968.963	20.218.261		
Ardennes.	20.352.737	4.198.814	24.551.541	7.790.873	1.518.225	15.313.758	24.622.856		
Marne	41.617.933	3.641.427	45.259.360	13.149.704	2.629.529	29.620.777	45.400.010		
Meurthe-et-Moselle.	47.232.162	13.829.568	61.061.730	24.000.411	6.173.688	30.455.604	60.629.703		
Meuse	15.198.139	1.945.576	17.143.705	4.360.162	1.894.107	11.509.811	17.364.080		
Nord.	153.151.785	44.105.870	197.257.655	78.571.217	35.253.059	89.875.320	197.699.596		
Oise	33.670.092	4.716.668	38.386.760	10.157.951	1.793.152	26.427.491	38.378.594		
Pas-de-Calais.	57.363.152	12.518.378	69.876.530	25.089.855	13.703.511	31.374.320	70.167.686		
Seine-et-Marne	36.779.197	3.431.007	40.260.204	9.006.574	1.436.797	29.932.285	40.405.656		
Somme.	32.553.651	5.589.022	38.142.673	11.679.362	5.081.068	21.491.884	38.252.314		
Vosges.	23.266.486	7.708.047	30.974.533	12.510.793	2.978.637	15.574.730	31.064.150		
Territoire de Belfort.	7.340.422	1.598.712	8.939.131	3.250.383	1.276.261	4.404.331	8.930.975		
TOTAUX.	521.753.217	112.803.089	631.556.336	218.276.216 34 o/o	77.671.273 12 o/o	339.990.790 54 o/o	635.938.279 100 o/o		
FRANCE ENTIERE	3.352.173.763	353.560.850	3.705.736.613	1.279.686.493	451.330.459	1.932.469.822	3.713.486.774		
PROPORTIONS	15,5 o/o	31,9 o/o	17,1 o/o	17 o/o	17,2 o/o	17,1 o/o	17,1 o/o		

Valeurs locatives industrielles et nombre de chevaux-vapeur employés dans l'industrie.

TABLEAU N° 6

DÉPARTEMENTS	VALEURS LOCATIVES DES PROFESSIONS INDUSTRIELLES (CLASSÉES DANS LA CATÉGORIE DES PATENTABLES C (EN 1891))				TOTAUX GÉNÉRAUX DE LA CATÉGORIE C		NOMBRE DE CHEVAUX-VAPEUR UTILISÉS DANS L'INDUSTRIE	
	2 ^e PARTIE	3 ^e PARTIE	4 ^e PARTIE	TOTAUX des colonnes 2 3 4	En 1891	En 1910	En 1891	En 1910
	2	3	4	5	6	7	8	9
Aisne	89 645	6 262 411	2 158 588	8 510 544	9 237 812	10 450 171	14 572	29 934
Aube	54 636	1 745 837	1 346 910	3 147 382	3 650 752	4 155 932	6 640	15 989
Ardennes	181 740	3 595 435	1 398 800	5 118 995	5 790 548	6 152 595	16 635	46 866
Marne	118 960	2 650 300	3 243 390	6 010 590	6 718 824	5 878 482	11 408	31 637
Meurthe-et-Moselle	210 780	5 412 897	538 055	6 155 732	6 690 040	13 749 576	37 044	208 707
Meuse	36 234	1 650 344	89 980	1 776 558	2 112 664	2 327 709	4 172	22 510
Nord	1 282 612	17 802 596	22 491 703	41 576 911	45 862 437	68 242 398	121 307	524 380
Oise	195 955	3 571 601	805 300	4 572 856	5 252 763	6 971 669	18 929	45 908
Pas-de-Calais	876 405	5 793 135	3 198 790	9 868 330	11 188 664	15 740 757	59 421	236 848
Seine-et-Marne	322 385	2 869 210	24 650	3 216 145	3 799 123	4 862 488	16 245	21 843
Somme	98 250	4 487 777	2 200 005	6 786 032	7 567 945	8 842 529	16 610	33 801
Yvelines	130 665	2 199 265	3 647 745	5 977 685	6 474 627	14 553 926	29 741	104 992
Territoire de Belfort	25 100	585 490	932 400	1 602 990	1 720 050	2 821 786	6 028	11 752
TOTAUX	3 618 166	58 626 908	42 073 256	104 317 730	116 096 254	164 145 008	358 742	1 335 167
FRANCE ENTIERE	19 442 850	214 023 876	72 086 192	305 552 918	350 976 719 (1)	483 779 812 (2)	916 086	2 913 013
PROPORTIONS	18,6 o/o	27,4 o/o	59,8 o/o	34,1 o/o	39,1 o/o	38,9 o/o	39,1 o/o	45,8 o/o

(1) Total général des catégories A B C D = 1 262 728 710.
(2) Total général des catégories A B C D = 1 642 426 575.

La valeur locative globale servant de base pour l'impôt des patentes s'élevait en 1910-1911 à	1.642.426.575 ^f
et la valeur locative des propriétés bâties affectées aux usages commerciaux et industriels à	<u>1.247.439.478</u>
Savoir : Commerce : 916.523.244 ^f	
Industrie : 330.916.234	
(d'après l'enquête 1909-1910), soit une différence de	394.987.097 ^f
afférente à des valeurs purement commerciales et industrielles,	
En 1910, les 2 ^e , 3 ^e et 4 ^e parties de la catégorie C des patentables, c'est-à-dire les industries proprement dites, étaient établies sur une valeur locative globale de . . .	483.779.872 ^f
et les immeubles spécialement affectés à l'industrie sur	<u>330.916.234</u>
Soit une différence de	152.863.638 ^f
s'appliquant au matériel industriel proprement dit.	
Si l'on tient compte qu'en 1913 la valeur globale locative des immeubles affectés au commerce et à l'industrie s'est élevée à	1.279.686.493 ^f
au lieu de	1.247.439.478 en 1910,
c'est-à-dire une augmentation proportionnelle de $\frac{102}{100}$; que la valeur des bâtiments industriels s'est élevée à 353.560.850 francs, au lieu de 330.916.234 en 1910, soit une augmentation proportionnelle de $\frac{106}{100}$; que le nombre de chevaux-vapeur employés par l'industrie s'élevait à 3.140.503 en 1911, au lieu de 2.913.013 en 1910, on peut admettre que les données de la colonne 7 du tableau n° 6 peuvent être augmentées et que le chiffre global de 164.145.008 peut être porté approximativement à 172 millions.	
En établissant proportionnellement les données de la colonne 5 par rapport aux progressions des colonnes 6 et 7, on obtiendrait un chiffre global d'environ	154.000.000 ^f
au lieu de 104.317.730; duquel il y a lieu de déduire le chiffre de	<u>112.800.000</u>
(col. 3 du tableau n° 5), ce qui donnerait	41.200.000 ^f
et seulement, en opérant sur les départements encore envahis	38.000.000
chiffre représentant la valeur locative du matériel industriel dans ces départements.	
Réduisant ce chiffre au territoire envahi en tenant compte des deux facteurs connus : superficie et population (tableaux 1 et 4) :	
$S \frac{2,1}{7,5}$ et $P \frac{3,2}{7,2} = \frac{47}{100}$ pour l'ensemble (en calculant département par département), on obtient	17.800.000 ^f
La donnée de 394.987.097 francs ci-dessus comprend 152.863.638 francs de valeur locative purement industrielle, soit environ 39 %; en appliquant cette donnée au chiffre ci-dessus, on obtiendrait, pour toute valeur locative commerciale et industrielle autre que celle du matériel outillage, une valeur de	28.000.000 ^f
dans la zone envahie.	

A l'aide de ces documents nous pouvons déduire :

a) Valeur vénale.

1° Valeur de la propriété non bâtie :			
(tableau n° 2 en tenant compte de la superficie,			
tableau n° 1).	environ 4.000 millions (1)		
soit 6,1 % de l'ensemble du territoire français.			
2° Valeur de la propriété bâtie :			
(tableau n° 2 en tenant compte de la superficie,			
tableau n° 1, et de la population, tableau n° 4). environ	4.800	—	
soit 7,7 % du chiffre global pour la France.			
Savoir :			
Habitations et bâtiments affectés aux exploita-			
tions rurales à raison de 150 francs par hec-			
tare.	300 millions		
Usines :			
50 millions de valeur locative			
au taux de 6,5 % (47 % des va-			
leurs du tableau n° 5).	770	—	
Autres bâtiments à usage de			
commerce (tableau n° 5) :			
$\left(\frac{4.800 \times 34}{100}\right) - 770 = . .$	860	—	
Autres maisons	2.870	—	
3° Matériel industriel propre-			
ment dit :			
17.800.000 à environ 6 % . . .	300	—	
4° Matériel industriel et com-			
mercial :			
28.000.000 à environ 8 % . . .	350	—	
Soit 10,8 % de l'ensemble de la France.			
		650	—
			Soit environ 9.500 millions, soit 7,2 % de l'ensemble de la France.

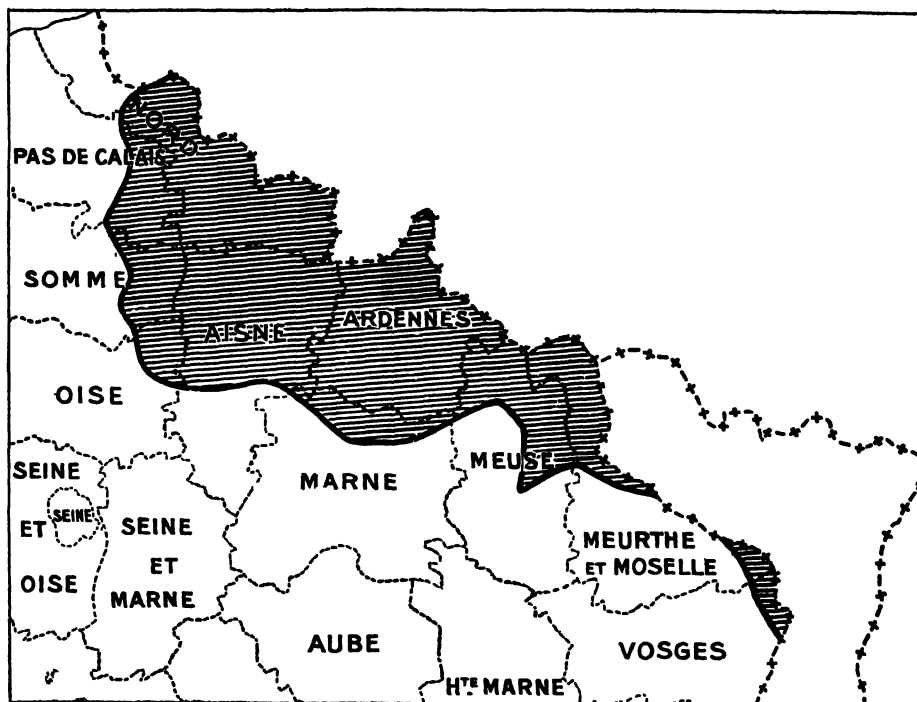
b) Valeur intrinsèque.

1° Propriété non bâtie	4.000 millions		
2° Propriété bâtie :			
Bâtiments ruraux :			
(valeur vénale : 25 à 30 % de la valeur intrin-			
sèque)	1.100	—	
Usines : 40 à 50 %	1.500	—	
Bâtiments commerciaux : 70 à 75 %	1.200	—	
Immeubles bourgeois en ville : 50 à 60 %	5.500	—	Soit environ 14.000 à 14.500 millions.
— bourgeois en campagne : 30 à 40 %			
— ouvriers : 55 à 60 %			
Maisons de rapport : 60 %			
3° Matériel purement industriel :			
50 % chaudières, etc.; 60 à 70 % machines et			
outillages	500	—	
4° Matériel industriel et commercial : 70 %, soit .	500	—	

(1) Non compris les mines et carrières.

c) Dette hypothécaire.

Comparativement aux valeurs immobilières (tableau 2) et à notre évaluation ci-dessus (a) (en tenant compte de l'importance des propriétés bâties), on peut admettre que la dette hypothécaire du territoire encore envahi s'élève à environ 1.000 millions, sur laquelle le Crédit Foncier a encore comme créance en cours environ 5 %.



TERRITOIRE ENVAHI AU 15 NOVEMBRE 1914 

E. MICHEL,

*Inspecteur principal
du Crédit Foncier de France.*