

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

La valeur immobilière du territoire français envahi ou compris dans la zone de feu en juillet 1918 (fortune privée)

Journal de la société statistique de Paris, tome 60 (1919), p. 280-284

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1919__60__280_0

© Société de statistique de Paris, 1919, 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 VALEUR IMMOBILIÈRE DU TERRITOIRE FRANÇAIS ENVAHI OU COMPRIS DANS LA ZONE DE FEU EN JUILLET 1918 (1) (FORTUNE PRIVÉE)

L'évaluation approximative des risques immobiliers que nous avons établie précédemment est, hélas ! restée bien au-dessous de la réalité, car depuis le 15 novembre 1914, date à laquelle nous avons fait cette évaluation, les flux et reflux des armées se sont succédé sur une plus profonde étendue du territoire et, en comptant comme zone de feu les 15 kilomètres sis en dehors de la ligne extrême des offensives allemandes (2), on peut considérer qu'environ 3.600.000 hectares ont plus ou moins subi les dévastations de la guerre. Sur ce total, 3 millions (3) ont été témoins de batailles où près de 10 millions

(1) Suite à une communication du 16 décembre 1914.

(2) Sans tenir compte de l'avance de 1914.

(3) Au point de vue rural : 39 % de ces terres n'ont été que peu abîmées, 55 % assez endommagées et 6 % dévastées et en partie incultivables pendant quelques années.

d'hommes se sont rencontrés, et maintenant dans toute cette zone les terres sont dévastées et les villes et villages en grande partie détruits.

Nous ne disposons pas encore des données nécessaires pour apprécier exactement le désastre, car les recensements faits à ce jour n'ont été que partiels et très approximatifs, mais ce que nous pouvons dès maintenant évaluer, c'est l'ensemble des risques immobiliers compris dans cette zone de 3.600.000 hectares (1).

Fractions du territoire envahies ou ayant été comprises dans la ligne de feu
(Au 31 juillet 1918.)

Départements	Superficie en hectares	Population en 1911	Fractions	
			de territoire	de population
Aisne	736.727	530.226	100 %	100 %
Marne	806.173	436.310	50	70
Seine-et-Marne.	573.899	363.561	10	6
Ardennes	525.108	318.896	100	100
Meuse	623.261	277.955	55	62
Meurthe-et-Moselle.	523.298	564.730	65	75
Territoire de Belfort	62.464	101.386	50	30
Vosges	586.384	433.914	20	25
Pas-de-Calais	663.432	1.068.155	35	50
Nord	572.176	1.961.780	90	95
Somme	616.329	520.161	50	60
Oise	585.506	411.028	33	33
	6.874.757	6.988.102	32 à 33 %	65 %

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

DÉPARTEMENTS	FORTUNE privée globale (mobilière et immobilière) (2)	VALEUR IMMOBILIÈRE (1) (1910-1912)			MONTANT approximatif de la DETTE HYPOTHÉCAIRE au 31 décembre 1912 (4)
		des PROPR. ÉTRÉS bâties	des PROPR. ÉTRÉS non bâties	TOTALE	
1	2	3	4	5	6
Aisne	3.647,4	786,9	1.111,0	1.897,9	168,7
Ardennes	2.008,7	437,9	482,6	920,5	88,3
Marne	3.697,8	807,9	593,1	1.401,0	147,3
Meurthe-et-Moselle.	2.911,4	989,8	533,3	1.523,1	160,9
Meuse	1.441,2	301,4	461,3	762,7	56,4
Nord	10.033,4	3.411,6	2.319,5	5.731,1	662,0
Oise	3.735,3	648,1	789,3	1.437,4	226,7
Pas-de-Calais	3.861,7	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	"	10.890,6	10.841,6	21.732,2	2.413,2
FRANCE ENTIÈRE		64.798,0	61.757,0	126.555,0	15.000,0
ÉVALUATION { 1902	243.740,0				
{ 1912	282 milliards (1)				
PROPORTIONS	Plus de 17 %	16,8 %	17,6 %	17,2 %	16,1 %

(1) En millions de francs.
(2) D'après notre évaluation 1902; 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 %. Voir : *La Fortune privée et les Fraudes successorales*; Berger-Levrault, éditeurs.

En prenant pour base les données ci-dessus et en établissant les calculs

(1) Le territoire totalement envahi, en tenant compte de la première avance de septembre 1914, peut être évalué à plus de 4 millions d'hectares.

d'après les documents publiés et la méthode exposée dans notre précédente étude (1), nous obtenons les valeurs ci-après.

a) *Valeur vénale.*

1° Valeur de la propriété non bâtie (non compris les mines et carrières) : environ	6.000 millions	} Environ 14 milliards, soit 10,5 % de l'ensemble de la France.
soit 9,7 % de l'ensemble du territoire français.		
2° Valeur de la propriété bâtie : environ (2)	7.000 à 7.500 —	
soit 11,5 % de l'ensemble du territoire français.		
Savoir :		
Habitations et bâtiments affectés aux exploitations rurales, à raison de 150 francs par hectare.	520 millions	
Usines : 75 millions de valeur locative au taux de 6,5 %	1.150 —	
Autres bâtiments à usage de commerce :		
$\left(\frac{8.000 \times 34}{100}\right) - 1.150$	1.570 —	
Autres maisons	4.260 —	
3° Matériel industriel considéré comme immeuble : 24 millions à environ 6 %	400 —	} 875 —
4° Matériel industriel et commercial, immeuble par destination : 38 millions à environ 8 % soit 13,7 % de l'ensemble de la France.	475 —	

b) *Valeur intrinsèque (avant-guerre).*

1° Propriété non bâtie.	6.000 millions	} Soit environ 22.500 millions.
2° Propriété bâtie :		
Bâtiments ruraux (valeur vénale : 25 à 30 % de la valeur intrinsèque)	2.000 millions	
Usines : 40 à 50 %	2.500 —	
Bâtiments commerciaux : 70 à 75 %	2.200 —	
Immeubles bourgeois en ville : 50 à 60 %	} 15.000 —	
Immeubles bourgeois en campagne : 30 à 40 %		
Immeubles ouvriers : 55 à 60 %	} 8.300 —	
Maisons de rapport : 60 %		
3° Matériel purement industriel : 50 % chaudières, etc.; 60 à 70 % machines et outillages.	700 —	
4° Matériel industriel et commercial.	750 —	

c) *Valeur intrinsèque (au taux actuel).*

Propriété non bâtie : $6.000 \times [1,15 \text{ à } 1,25 \text{ (3)}]$	7.000 millions
Propriété bâtie : $15.000 \times [3,25 \text{ environ (4)}]$	48.700 —
Matériel : $1.450 \times [4 \text{ (4)}]$	5.800 —
Soit, s'il était nécessaire de rétablir toute cette zone, une valeur de.	61.500 millions

(1) *La Valeur immobilière du Territoire français envahi au 15 novembre 1914*, par E. MICHEL (Berger-Levrault, éditeurs).

(2) Dans toutes ces évaluations nous avons adopté pour base les proportions les plus élevées pour tenir compte, au moins en partie, des villes et villages bombardés et des dommages résultant de travaux militaires exécutés en dehors de la zone envisagée.

(3) Plus-value actuelle résultant des bénéfices exagérés de la culture pendant la guerre et de la diminution de la puissance d'achat de l'argent. En dehors de la zone envahie, cette plus-value atteint actuellement (1919) 1,25, 1,50 et 1,75. Dans certaines régions, la valeur vénale de la propriété a même doublé.

(4) Taux de rehaussement résultant du cours actuel des matériaux et de la main-d'œuvre, et diminution de la puissance d'achat de l'argent.

non compris la fraction afférente à la vétusté des propriétés bâties, car dans les évaluations ci-dessus on tient compte de la valeur des bâtiments tels qu'ils existaient et la reconstruction intégrale d'un immeuble entrainera forcément une augmentation de dépense qui en moyenne peut être évaluée à 30 % de la valeur totale de reconstruction.

d) *Dette hypothécaire* (1).

Départements	Quantum de la dette hypothécaire par rapport à la valeur immobilière (2)	Quantum des créances du Crédit Foncier de France par rapport à la dette globale hypothécaire (2)	Proportion des prêts faits par le Crédit Foncier par rapport aux opérations hypothécaires pendant la période 1911-1912 (2)
—	%	%	%
Aisne	8,8	6,0	9,5
Marne	11,9	3,9	4,1
Seine-et-Marne	11,6	9,3	11,1
Ardennes	9,6	3,5	2,4
Meuse	7,4	2,9	6,5
Meurthe-et-Moselle	10,5	6,7	15,3
Belfort et Haute-Saône	10,1	4,3	10,4
Vosges	9,8	4,6	11,0
Pas-de-Calais	10,9	3,5	6,5
Nord	11,4	3,2	5,4
Somme	10,1	4,6	4,9
Oise	14,9	5,5	6,8

Soit pour la zone envahie une dette globale hypothécaire d'environ 1.400 millions (en capital) dont environ 4,50 à 4,75 % représentent les créances en cours du Crédit Foncier de France,

* * *

Le nombre de maisons existantes dans les départements envahis se répartit comme suit (3) :

Départements envahis	Maisons	Usines
Aisne	153.631	2.136
Ardennes	82.869	2.440
Marne	99.506	973
Meurthe-et-Moselle	93.997	1.653
Meuse	77.947	932
Nord	457.597	7.616
Oise	116.968	1.568
Pas-de-Calais	240.159	3.251
Seine-et-Marne	107.209	1.278
Somme	163.594	1.370
Vosges	89.875	1.581
Territoire de Belfort	12.917	180
	<u>1.697.269</u>	<u>24.978</u>
	1.722.247	

ce qui, en tenant compte des proportions de territoire envahi et du chiffre de

(1) *La Dette hypothécaire et le Crédit Foncier de France*, par E. MICHEL (Berger-Levrault, éditeurs).

(2) Valeurs 1912.

(3) D'après les enquêtes des Contributions directes.

population de ces départements, donne un total de 1.100.000 comme nombre d'immeubles compris dans la zone envisagée.

Or, le ministère des Régions libérées annonce (1) 300.000 immeubles complètement détruits et 250.000 partiellement; il est vrai que dans ce nombre de 300.000 il existe une assez forte proportion de maisons dont les matériaux restants seront en partie utilisables; mais, néanmoins, du rapprochement de ces chiffres on peut déjà se rendre compte de l'importance du désastre au point de vue de la valeur immobilière de la propriété bâtie.

En ce qui concerne le sol proprement dit, nous estimons que dans quelques mois il sera rendu à la culture, sauf les 175.000 hectares dont environ 100.000 de la partie centrale de la ligne Hindenburg et 75.000 hectares de terres de qualité médiocre disséminées sur la ligne du front, qu'il ne peut être question de restaurer d'urgence tant le bouleversement a été complet. Dans cette zone, on estime que les frais de remise en état dépasseront de beaucoup la valeur vénale desdites terres.

A ces chiffres il faudra ajouter, outre les pertes de loyers, les dommages causés aux collectivités : État, départements, communes; aux chemins de fer, aux mines, aux routes, aux canaux, et leurs répercussions, pour avoir une évaluation complète des dommages immobiliers.

Et maintenant l'œuvre de reconstitution va commencer, mais, comme l'a dit M. Marin, député, rapporteur général du budget, « la reconstitution n'atteindra pleinement son but que si elle réalise un progrès sur la situation reconstituée. Née des pires calamités, l'entreprise dont il s'agit se résoudra en un bienfait public, non seulement pour les régions éprouvées, mais pour le pays tout entier, si nous savons trouver l'occasion et le principe d'une réforme aussi étendue et aussi féconde que la réforme de notre régime foncier (2) ».

E. MICHEL.
