

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

La valeur immobilière des régions libérées

Journal de la société statistique de Paris, tome 62 (1921), p. 4-20

[<http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1921__62_4_0>](http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1921__62_4_0)

© Société de statistique de Paris, 1921, 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

ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 1920

1°

LA VALEUR IMMOBILIÈRE DES RÉGIONS LIBÉRÉES

Contribution à l'étude des dommages de guerre

Je ne crois pas devoir vous donner de nouveau le détail de mes évaluations de la valeur immobilière du territoire français envahi et des premiers résultats de la reconstitution des régions libérées, vous avez ces chiffres dans les trois premières communications insérées aux bulletins de la Société de Statistique de Paris, du 16 décembre 1914, du 18 juin 1919 et du 20 octobre 1920, mais pour éviter toute confusion peut-être serait-il utile que je vous donne mes définitions des valeurs immobilières :

- a) Prix de revient;
- b) Valeur intrinsèque;
- c) Valeur vénale;
- d) Valeur extrinsèque;
- e) Valeur statistique.

a) Prix de revient.

Le prix de revient d'une propriété bâtie est le coût de l'achat du terrain, de sa mise en état, des frais de clôtures, des frais de construction et d'aménagement de l'immeuble; c'est, en résumé, le total des déboursés qu'un propriétaire effectue depuis l'achat de l'emplacement jusqu'à la mise en état locatif.

(On doit y ajouter les frais d'actes, droits de voirie, etc., mais pour ne pas surcharger notre énumération de détails inutiles, nous négligerons cette partie des débours du propriétaire).

b) Valeur intrinsèque.

D'après Larousse : qui est intérieur, inhérent, essentiel.

Nous la définirons ainsi qu'il suit pour la propriété bâtie :

C'est pour un immeuble neuf ou de construction très récente le prix de revient, et pour un immeuble ancien la valeur actuelle du terrain augmentée du prix de revient actuel des constructions, déduction faite d'un pourcentage pour la vétusté; pourcentage que nous évaluons en moyenne pour une bonne construction de 40 à 50 ans, en état suffisant d'entretien, de 25 à 30 %.

Pour la propriété non bâtie, nous renvoyons à nos études antérieures : « La Propriété », page 111.

c) Valeur vénale.

Nous reprendrons une définition donnée autrefois à la tribune de la Chambre par M. Darlan, Garde des sceaux : La valeur vénale, c'est le rapport de l'offre à la demande, c'est-à-dire ce qu'il y a de plus changeant et de plus variable en ce monde, qui dépend du jour, de l'heure, du moment, des liens qui retiennent le propriétaire à sa chose et de l'intérêt qu'a l'acheteur de se la procurer.

Voir, pour nos définitions et le détail des causes qui agissent sur cette valeur, notre étude sur « La Propriété », pages 85 et 111 (1).

d) Valeur extrinsèque.

C'est la plus-value sur le prix de revient ou la valeur intrinsèque qu'un immeuble peut acquérir dans certaines conditions particulières; cette plus-value est généralement d'ordre commercial; c'est la fraction du « pas de porte » afférente à l'immeuble proprement dit. (Voir notre étude sur « La Propriété », page 64).

Cette plus-value se stabilise en majeure partie sur la valeur du terrain.

Larousse la définit ainsi : « Valeur fictive, arbitraire, indépendante de l'utilité réelle ou de la valeur propre. »

e) Valeur statistique.

C'est une valeur moyenne qui, suivant le résultat recherché, se rapproche du prix de revient, de la valeur intrinsèque, de la valeur vénale ou de la valeur locative; c'est celle qui doit servir dans une enquête et dont les bases doivent être combinées de telle façon qu'elles écartent autant que possible les chances d'erreurs et les variations en plus ou en moins. Elle doit donc résulter non pas d'un point de départ unique, mais être l'objet d'un ou plusieurs recoupements. C'est cette valeur que nous avons adoptée pour les différentes évaluations que nous vous soumettons. Dans le cas présent, elle est forcément plutôt inférieure à la réalité, car la majeure partie des enquêtes qui servent de base à notre travail résultent des documents établis en vue de l'impôt, c'est-à-dire dont les valeurs sont notoirement inférieures aux valeurs réelles.

* * *

Pour permettre une appréciation sur les relations existantes entre ces diverses valeurs (dans la zone dévastée), nous donnons ci-après quelques « types » en ce qui concerne la propriété bâtie. Toutes ces évaluations sont des valeurs D'AVANT-GUERRE EXPRIMÉES EN FRANCS OR et des EXEMPLES FICTIFS. Nous avons envisagé des constructions récentes, c'est-à-dire dans les meilleures conditions au point de vue réalisation (valeur vénale); si ces évaluations étaient basées sur les valeurs intrinsèques de constructions anciennes, la relation $\frac{V_0}{V_i}$ serait, en général, moins élevée pour les immeubles ouvriers, bourgeois et ruraux, mais, par contre, plutôt supérieure pour les immeubles commerciaux.

(1) Berger-Levrault, éditeurs.

TYPE A/3

Immeuble à usage de commerce. Bonne construction récente.

(Bourg, zone essentiellement centrale.)

<i>Valeur vénale.</i>		<i>Prix de revient d'avant-guerre.</i>
Estimation par prix moyens :		Même construc-
Terrain 300 ^{m²} à 10 ^f	3.000 ^f	tion que A/1 et
Construction 100 ^{m²} à 225 ^f	22.500	A 2 mais coût
— 50 à 45	2.250	moins élevé
	<u>27.750^f</u>	Terrain 300 ^{m²} à 10 ^f
		<u>3.000</u>
		46.500 ^f
Estimation par revenu :		
475 ^{m²} à 3 ^f 25.	1.543 ^f	
1/6	<u>257</u>	
	1.286 ^f	
5 1/2 %, soit.	23.400 ^f	
Estimation adoptée.	24.000 ^f	
	<u>24.000</u>	<u>52</u>
	46.500	100

NOTA. — Le taux de capitalisation est moins élevé que pour les types A/1 et A/2, car un immeuble de ce genre constituerait le principal bâtiment commercial de la localité et par suite serait de vente aisée; on peut même dire que l'on trouverait plus aisément acquéreur que locataire.

TYPE A/4

Immeuble à usage de commerce et d'habitation.

Construction très ordinaire, récente.

(Petit bourg.)

<i>Valeur vénale.</i>		<i>Prix de revient d'avant-guerre.</i>
Estimation par prix moyens :		1/2 caves. 40
Terrain 300 ^{m²} à 6 ^f	1.800 ^f	Boutique . 100
Constructions 85 ^{m²} à 180 ^f	15.300	1 ^{er} étage . 90
— 60 à 40	2.400	2 ^e mansardé. 70
	<u>19.500^f</u>	Communs (rez-de-
		chaussée, grenier) 70 × 60 ^{m²} = 4.200
Estimation par revenu :		Terrain 300 ^{m²} à 6 ^f
315 ^{m²} à 3 ^f	945 ^f	<u>1.800</u>
1/6	<u>157</u>	31.500 ^f
	788 ^f	
6 %	13.130 ^f	
		<i>Valeur intrinsèque.</i>
		Construction de quarante ans :
		220 ^f × 85 ^{m²}
		45 × 60
		Terrain
		<u>1.800</u>
		24.200 ^f
	Construction neuve	Construction 40 ans
soit $\frac{V_p}{P_r} \frac{160}{315} = \frac{50}{100}$		$\frac{V_p}{V_i} \frac{135}{242} = \frac{56}{100}$

NOTA. — Les locations dans les petits bourgs sont peu élevées et non en rapport avec la valeur réelle, ce qui explique les différences ci-dessus. Un capitaliste n'achèterait pas cet immeuble plus de 13.000, un commerçant pour s'établir paierait peut-être 18.000 francs. Au point de vue Crédit Foncier nous estimerions 15.000 francs maximum.

Comme valeur statistique, 16.000 francs.

Si cet immeuble avait quarante ans d'existence la dépréciation serait moins sensible que dans une grande ville, car dans un petit bourg le revenu serait sensiblement le même qu'à l'état de neuf, mais nous adopterions 1/5 de charges et 7 %, soit 10.800 francs et, comme valeur statistique, 13.500 francs.

TYPE B/1

Petit immeuble bourgeois, construction récente, ordinaire, bâtiment non isolé.

(Grande ville.)

<i>Valeur vénale.</i>		<i>Prix de revient d'avant-guerre.</i>
Estimation par prix moyens :		
Terrain 300m ² à 25 ^f	7.500 ^f	Sous-sol, cave 60
Construction 80m ² à 230 ^f	18.400	Rez-de-ch. . 110
— 40 à 60	2.400	Étage . . . 95
	<u>28.300^f</u>	Mansardes
		et grenier
		perdu . . 55
Estimation par revenu :		Communs 80 ^f × 40m ² = 3.200
320m ² à 6 ^f	1.920 ^f	Terrain 300 à 25 = 7.500
1/6	320	<u>86.300^f</u>
	<u>1.600^f</u>	
6 %	26.666	
Valeur adoptée.	27.000 ^f	

$$\frac{270}{363} = \frac{74}{100}$$

TYPE B/2

Petit immeuble bourgeois, construction récente, ordinaire, bâtiment non isolé.

(Ville de 8.000 à 10.000 habitants.)

<i>Valeur vénale.</i>		<i>Prix de revient d'avant-guerre.</i>
Estimation par prix moyens :		
Terrain 500m ² à 8 ^f	4.000 ^f	Même cons- } 270 ^f × 80m ² = 21.600 ^f
Construction 80m ² à 180 ^f	14.400	truction } 70 × 40 = 2.800
— 40 à 40	1.600	Type B/1. }
	<u>20.000^f</u>	Terrain . . . 500m ² à 8 ^f = 4.000 ^f
Estimation par revenu :		<u>28.400^f</u>
320m ² à 3 ^f 50.	1.120 ^f	
1/6	186	
	<u>934^f</u>	
6 %	15.600 ^f	
Estimation adoptée.	17.000 ^f	

$$\frac{170}{284} = \frac{60}{100}$$

TYPE B/3

Petit immeuble bourgeois, construction récente, ordinaire, bâtiment non isolé.

(Dans l'agglomération d'une forte commune rurale.)

<i>Valeur vénale.</i>		<i>Prix de revient d'avant-guerre.</i>	
Estimation par prix moyens :		Même cons-	
Terrain 700 ^{m²} à 2 ^f	1.400 ^f	truction que	250 ^{m²} × 70 ^f = 17.500 ^f
Construction 70 ^{m²} à 160 ^f	11.200	B/1 et B/2	65 × 40 = 2.600
— 40 à 30	1.200	Terrain. . .	700 à 2 = 1.400
	<u>13.800^f</u>		<u>21.500^f</u>
Estimation par revenu :			
285 ^{m²} à 2 ^f 75.	783 ^f		
1/6	<u>130</u>		
	653 ^f		
6 %	10.800 ^f		
Valeur adoptée.	11.000 ^f		

$$\frac{110}{215} = \frac{51}{100}$$

Si cette propriété était en dehors de l'agglomération sa valeur locative serait de 2 francs maximum et le taux de capitalisation 6,50 %, ce qui réduirait l'estimation à 8.000 francs, soit $\frac{35}{100}$.

TYPE C/1

Hôtel particulier bourgeois, construction récente.

(Grande ville.)

<i>Valeur vénale.</i>		<i>Prix de revient d'avant-guerre.</i>	
Estimation par prix moyens :		Sous-sol, cave . .	100
Terrain 600 ^{m²} à 30 ^f	18.000 ^f	Rez - de -	
Construction 120 ^{m²} à 425 ^f	51.000	chaussée . .	175
— 80 à 80	6.400	1 ^{er} étage . .	150
	<u>75.400^f</u>	2 ^e étage . .	140
Estimation par revenu :		3 ^e mansardé . .	110
590 ^{m²} à 7 ^f 25.	4.277 ^f	Communs. . . .	110 ^f × 80 ^{m²} = 8.800
1/6	<u>713</u>	(rez-de-chaussée et mansardes).	
	3.564 ^f	Terrain.	600 ^{m²} à 30 ^f = 18.000
5,50 %	64.800 ^f		<u>107.800^f</u>
Valeur adoptée.	65.000 ^f		

$$\text{soit } \frac{650}{108} = \frac{60}{100}$$

TYPE C/2

Hôtel particulier bourgeois.

(Ville de 8.000 à 10.000 habitants.)

<i>Valeur vénale.</i>		<i>Prix de revient d'avant-guerre.</i>	
Estimation par prix moyens :		Même construc-	
Terrain 1.000 ^{m²} à 6 ^f	6.000 ^f	tion que C/1. }	600 ^f × 100 ^{m²} = 60.000 ^f
Construction 100 ^{m²} à 320 ^f	32.000	Communs. . . .	100 × 50 = 5.000
— . 50 à 70	3.500	Terrain.	1.000 ^{m²} à 6 ^f = 6.000
	<u>41.500^f</u>		<u>71.000^f</u>
Estimation par revenu :			
475 ^{m²} à 4 ^f 50.	2.137 ^f		
1/6 charges.	357		
	<u>1.780^f</u>		
5 %	35.600 ^f		

Nous capitalisons à 5 % car pour ce genre d'immeuble on trouve plus aisément acquéreur que locataire. Il faut également tenir compte que dans chaque ville il existe un « plafond » locatif et que si au lieu d'avoir 100 de superficie, cet immeuble en avait 150, il ne se louerait peut-être pas un prix sensiblement plus élevé.

Valeur adoptée 36.000.

$$\frac{36}{71} = \frac{50}{100}$$

TYPE D/1

Château

(Construction sans luxe inutile mais confortable, sise en dehors de la proximité des villes, des stations thermales et balnéaires mais dans région agréable et de communication facile.)

<i>Valeur vénale.</i>		<i>Prix de revient d'avant-guerre.</i>	
Estimation par prix moyens :		Jardin-parc 1 hect. 1/2	15.000 ^f
Terrain	15.000 ^f	Sous-sol, caves, sous partie 90	
Construction 700 ^{m²} × 100 ^f	70.000	Rez-de-chaussée 220	650 ^f × 700 ^{m²} = 455.000 ^f
— 450 × 45	20.250	1 ^{er} étage. . 180	
	<u>105.250^f</u>	2 ^e mansar. 140	
Estimation par revenu :		Grenier . . 20	
2.100 ^{m²} à 2 ^f 50 maximum.	6.100 ^f	Communs, logement du personnel,	
450 à 1 ^f 25 —	1.220	rez-de-chaussée et étage sur	
1/5	<u>4.880^f</u>	partie 150 ^f × 450 ^{m²}	67.500
5 %	97.600		<u>537.500^f</u>
Valeur adoptée.	100.000		

$$\text{soit } \frac{100}{537} = \frac{18}{100}$$

TYPE B/2

Valeur vénale.

(Même bâtiment que ci-dessus B/2, mais ayant cinquante ans d'existence, en bon état d'entretien.)

<i>Valeur vénale.</i>		<i>Valeur intrinsèque.</i>	
Estimation par prix moyens :		Prix de revient, construction. . .	24.400 ^f
Terrain 500 ^{m²} à 8 ^f	4.000 ^f	30 % vétusté.	7.300
Construction 80 ^{m²} à 130 ^f	10.400		<u>17.100^f</u>
— 40 à 30	1.200	Terrain	4.000 ^f
	<u>15.600^f</u>		<u>21.100^f</u>
Estimation par revenu :			
320 ^{m²} à 3 ^f 25.	1.040 ^f		
1/5	208		
	<u>832^f</u>		
6 1/2 %	12.800		
Valeur adoptée.	13.000 ^f		
	$\frac{130}{211} = \frac{61}{100}$		

Immeuble bien situé dans la zone bourgeoise de l'agglomération. En dehors de cette zone, dans la périphérie, la relation serait inférieure à $\frac{50}{100}$

TYPE E/1

Maison ouvrière.

(Construction ordinaire de la région du Nord, dans une petite agglomération.)

<i>Valeur vénale.</i>		<i>Prix de revient d'avant-guerre.</i>	
Construction vingt ans :		Terrain 150 ^{m²} à 1 ^f 50.	225 ^f
1 ^o Dans région industrielle ou minière.		60 ^{m²} construction, 1/4 cave, rez-de-chaussée, un étage, grenier au-dessus, à 110 ^f	6.600 ^f
Par prix moyens :		15 ^{m²} communs à 50 ^f	750
Terrain 150 ^{m²} à 3 ^f	450 ^f		<u>7.535^f</u>
Construction 60 ^{m²} à 60 ^f	3.600		
— 15 à 20	300		
	<u>4.350^f</u>		
Par revenu :		<i>Valeur intrinsèque.</i>	
135 ^{m²} à 2 ^f 25.	304 ^f	Construction de vingt ans :	
Charges 1/5	60	Terrain 150 ^{m²} à 1 ^f 50.	225 ^f
Net.	<u>244^f</u>	Prix de revient construction.	7.350 ^f
A 8 %	3.050 ^f	30 % vétusté.	2.200
			<u>5.150</u>
			5.375 ^f
2 ^o Dans agglomération rurale du Nord.		Soit, rapport à la valeur intrinsèque :	
Par prix moyens :		Premier cas. = $\frac{35}{54} = \frac{65}{100}$	
Terrain 150 ^{m²} à 1 ^f	150 ^f	Deuxième cas. = $\frac{25}{54} = \frac{46}{100}$	
Construction 60 ^{m²} à 45 ^f	2.700		
— 15 à 20	300		
	<u>3.150^f</u>		
Par revenu :			
135 ^{m²} à 1 ^f 60.	215 ^f		
Charges 1/5	43		
Net.	<u>172^f</u>		
A 8 %	2.150 ^f		
Soit une valeur statistique :			
Premier cas.	3.500 ^f		
Deuxième cas.	2.500		

Les différences entre la valeur vénale réelle (estimation par prix moyens) et la valeur de placement (estimation par revenu) sont courantes pour ce genre d'immeubles. Sur vente amiable pour un acquéreur désirant lui-même habiter, le prix d'acquisition se rapprocherait de la valeur par prix moyens, mais sur vente forcée on atteint difficilement la valeur de capitalisation normale du revenu.

Ces différents quotients correspondent aux moyennes indiquées dans notre communication du 18 juin 1919. Nous donnons ci-après un complément d'étude en ce qui concerne la valeur vénale et le prix de revient des propriétés bâties, mais il nous est impossible, pour le moment, de préciser davantage les évaluations en ce qui concerne les dommages de guerre proprement dits, car les méthodes défectueuses employées jusqu'à ce jour dans les préfectures et le manque de directives nécessaires de la part des services centraux ne permettent pas de pouvoir coordonner ces enquêtes. A l'heure actuelle, si ces enquêtes avaient été bien conduites, nous aurions tous les éléments nécessaires, mais, dans les administrations, on confie les statistiques à n'importe quel employé et dans les préfectures, ce travail est considéré comme d'ordre inférieur.

Le classement (pour établir la valeur des dommages immobiliers) aurait dû être fait par grandes villes, villes moyennes, villes de 8.000 à 10.000, bourgs, communes essentiellement rurales et dans chaque division en : immeubles commerciaux, immeubles bourgeois de premier ordre, maisons bourgeoises, maisons de rapport, hôtels et autres immeubles spéciaux, châteaux, immeubles ouvriers, usines (grandes et moyennes), petites industries et enfin bâtiments ruraux suivant l'importance de l'exploitation.

*Nombre de ménages et de pièces d'habitation dans les dix départements
qui comprennent la zone des régions libérées.*

(Ensemble du territoire de ces dix départements.)

DÉPARTEMENTS et noms des grandes villes (col. 2 et 5)	NOMBRE DE MÉNAGES			NOMBRE DE PIÈCES D'HABITATION		
	Grandes villes	Villes de 2.001 à 50.000 habitants	Communes de 1 à 2.000 habitants	Grandes villes	Ville de 2.001 à 50.000 habitants	Communes de 1 à 2.000 habitants
	Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6
Aisne. (Saint-Quentin).	14.015	30.115	108.265	44.000	107.000	351.000
Ardennes.	—	28.520	61.644	—	87.000	190.000
Marne. (Reims).	31.803	26.813	66.881	92.000	96.000	222.000
Meurthe-et-Moselle (Nancy).	31.288	37.103	67.930	93.000	116.000	215.000
Meuse.	—	17.411	62.710	—	56.000	180.000
Nord.	40.729	226.958	102.653	125.000	850.000	360.000
Lille, Roubaix, Tourcoing.	34.863			145.000		
	18.062			93.000		
Oise.	—	25.928	90.917	—	103.000	333.000
Pas-de-Calais. (Calais).	14.974	95.275	105.573	52.000	373.000	381.000
Somme. (Amiens).	24.041	26.029	104.059	92.000	102.000	371.000
Vosges.	—	45.042	64.618	—	170.000	204.000
	209.775	559.194	835.250	736.000	2.060.000	2.807.000
	1.604.219			5.603.000		

soit par ménage :

3,50 3,68 3,86

Moyenne générale : 3 pièces 1/2

La valeur locative totale EN FRANCS OR adoptée en 1911 pour les maisons d'habitation dans ces dix départements, s'élève, d'après le service des Contributions directes, à 455.175.084, chiffre correspondant, d'après ce service, à une valeur vénale de 8.485.548.000 francs or.

Ce qui donne par ménage :

Valeur locative.	284 francs or.
Valeur vénale.	5.300 —

et par pièce d'habitation :

Valeur locative	81 francs or.
Valeur vénale.	1.515 —

Il y a lieu de tenir compte que 33 % seulement des valeurs adoptées résultent de baux et que systématiquement l'Administration des Contributions directes, en l'absence de locations constatées, adopte un revenu presque toujours inférieur aux neuf dixièmes du revenu réel; il n'est donc pas exagéré de dire que les valeurs ci-dessus doivent être majorées d'au moins un dixième pour se rapprocher de la réalité; nous aurions donc (1) :

Valeur locative, par ménage	315 francs or.
— par pièce d'habitation	90 —
Valeur vénale, par ménage.	5.850 —
— par pièce d'habitation	1.670 —

En appliquant aux données du tableau précédent le pourcentage de population (tableau n° 5 de la communication du 20 octobre 1920) on obtiendrait pour la zone dévastée, environ 1.110.000 ménages et 3.900.000 pièces d'habitation, soit une valeur vénale de 6 milliards 500 millions francs or.

$$\frac{(1.110.000 \times 5.850 + 3.900.000 \times 1.670)}{2}$$

Notre chiffre de valeur vénale correspondant et résultant de nos communications du 18 juin 1919 et du 20 octobre 1920 s'élève, savoir :

- a) Bâtiments ruraux; 520 millions [environ un tiers pour l'habitation (2)]. 170 millions francs or.
- b) Bâtiments commerciaux. 1.570 —
- c) Autres maisons (autres que les usines). 4.260 —

Formant un total de 6.000 millions francs or
qui doit être augmenté d'un quinzième (3), soit :

$$\frac{6.000 \times 16}{15} = 6.400 \text{ millions francs or,}$$

valeur à peu près égale à celle ci-dessus et qui, en raison de son point de départ (base d'impôt), doit être considérée comme minimum.

D'après la contribution personnelle-mobilière, la moyenne locative serait de :

58 francs par habitant,
196 — par imposé (4),
235 — par maison,

déduction faite pour le premier chiffre des locaux affectés au commerce et à l'industrie et pour les deux autres des locaux habités par les indigents et de ceux affectés au commerce et à l'industrie — y compris ces locaux, la moyenne par ménage serait de 343 au lieu du chiffre ci-dessus adopté de 315.

* * *

En ce qui concerne les *bâtiments ruraux* (5) détruits dont on ne connaît

(1) Il faut également tenir compte des constructions nouvelles de 1911 à 1914 qui ne sont pas comprises dans ces évaluations.

(2) Suivant l'importance de l'exploitation la proportion peut varier de 10/15 à 3/15.

(3) Communication du 20 octobre 1920.

(4) Variant de 140 dans la Meuse et les Vosges à 260 dans le Nord, la moyenne pour la zone dévastée serait supérieure à 210 francs.

(5) Voir notre communication du 20 octobre 1920.

pas encore le nombre exact, notre évaluation est basée sur une valeur moyenne à l'hectare. Nous avons adopté pour l'ensemble de la région envisagée 150 francs de *valeur vénale* à l'hectare.

La *valeur intrinsèque* a été calculée avec la relation $\frac{V_v 150 \times 100}{25 \text{ à } 30} = V. I.$

Étant donnée la différence de territoire envisagé, l'évaluation totale de 2 milliards (valeur intrinsèque 1914) adoptée pour le territoire envahi a été majorée de 1/15^e (1) donnant une valeur de 2 milliards 150 millions francs or, chiffre auquel il faut ajouter au moins 35 % de vétusté pour obtenir le *prix de revient* des constructions en 1914, soit $\frac{2.150 \times 100}{65} = 3$ milliards 300 millions francs or, qui se répartiraient ainsi :

700.000	hectares concernant des petites exploitations de 1 à 10 hectares (moyenne 4 ^{ha} 30 ^a), dont 30.000 hectares en bois et 10.000 en landes, etc., soit pour la partie cultivable 2.250 francs l'hectare et pour l'ensemble 2.100 ^f =	1.475.000.000 francs or.
950.000	hectares concernant des exploitations de 10 à 40 hectares (moyenne 20 hectares), dont 60.000 hectares en bois et 20.000 en landes, etc., soit pour la partie cultivable 1.100 francs l'hectare et pour l'ensemble 1.000 ^f =	950.000.000 —
1.750.000	hectares concernant des exploitations supérieures à 40 hectares (moyenne 155 hectares), dont 500.000 hectares en bois et 50.000 en landes, etc., soit pour la partie cultivable 725 francs et pour l'ensemble 500 ^f =	975.000.000 —
3.400.000 (2)	hectares, d'un prix de revient 1914, en ce qui concerne les bâtiments d'habitation et d'exploitation, de.	3.300.000.000 francs or.

ou par exploitations :

160.000	petites exploitations de 1 à 10 hectares (3), d'une valeur moyenne de 9.500 francs, soit	1.525.000.000 francs or.
47.500	exploitations de 10 à 40 hectares (bois compris), d'une valeur moyenne de 19.500 francs, soit.	925.000.000 —
11.500	exploitations de plus de 40 hectares (bois compris), d'une valeur moyenne de 75.000 francs, soit environ (4).	850.000.000 —
219.000 (5)		3.300.000.000 francs or.

(1) Voir notre communication du 20 octobre 1920.

(2) Pour les superficies du territoire de chaque département, notre première évaluation (Communication du 16 décembre 1914) a été basée sur les superficies indiquées par le Service du cadastre (territoire imposable) et le Service géographique de l'armée (*contenance totale*); pour être d'accord avec les statistiques du ministère des Régions libérées nous avons adopté pour les dernières communications les chiffres des documents de cette administration.

La différence de 400.000 hectares avec le chiffre global de la zone dévastée provient du sol des propriétés bâties, des routes, voies ferrées, forêts et bois de l'État et des petites exploitations de moins d'un hectare (environ 180.000), que nous avons négligées car elles se trouvent généralement rattachées pour l'exploitation à d'autres exploitations plus importantes ou à des immeubles classés sous une autre rubrique que celle de bâtiments ruraux proprement dits. Réellement ces 180.000 exploitations ne doivent pas comprendre plus de 125.000 à 150.000 centres d'habitation et d'exploitation.

Sur les 6.238.394 hectares composant le territoire des dix départements, on ne compte comme culture que :

3.625.000	hectares de terres labourables,
770.000	— de prés et herbages,
78.000	— de vergers,
23.000	— de vignes,
75.000	— de jardins.

(3) Il y a lieu de tenir compte que dans ce groupe, en dehors des 40.000 hectares de bois et landes qui s'y trouvent compris, un assez grand nombre d'exploitations sont rattachées à des bâtiments urbains et qu'en réalité le chiffre moyen de ce groupe, en ce qui concerne les bâtiments essentiellement ruraux, doit pouvoir s'estimer de 10.000 à 12.000 francs.

(4) Si l'on ne tenait pas compte des 550.000 hectares de bois et landes qui constituent un certain nombre d'exploitations, la moyenne serait supérieure à 80.000 francs.

(5) Ces 219.000 exploitations ne représentent certainement pas plus de 200.000 centres d'habitation et d'exploitation.

Quant à la *valeur vénale* de ces bâtiments, il est assez difficile de donner des évaluations moyennes, car en dehors des terres il se fait peu de transactions de bâtiments ruraux seuls, et il existe un assez grand nombre de types résultant des modes et de la nature des cultures des diverses régions naturelles envisagées. C'est d'ailleurs sur cette division que les statistiques devraient être établies et non sur le territoire tout conventionnel d'un département ou d'un arrondissement.

En ce qui concerne les bâtiments ruraux d'une *valeur intrinsèque* de 20.000 francs, il ne paraît pas exagéré de dire que la relation moyenne de la *valeur vénale* est d'environ 25 à 30 % de la *valeur intrinsèque*.

Dans les grandes et belles fermes de la région de Paris, du Soissonnais, du Santerre, de la Goële, etc., qui sont évaluées de 800 à 1.000 francs l'hectare, comme *prix de revient* des bâtiments, on comptait, comme *valeur locative* (avant la guerre), une différence d'environ 10 francs l'hectare pour le « logement » (habitation et bâtiments d'exploitation), ce qui correspondait à une *valeur vénale* de 200 à 250 francs l'hectare. Cette valeur s'élevait à 300 francs quand les habitations étaient des constructions modernes avec intérieur bourgeois très confortable.

Dans les autres régions, les bâtiments sont en général moins importants et moins confortables comme habitation. En réduisant au strict minimum les constructions et en employant les matériaux modernes, agglomérés, briques, poteaux de fer, il eût été possible, pour des propriétés supérieures à 120 hectares, de ramener le prix de revient (1914) à 500 ou 600 francs l'hectare, mais, en général, les bâtiments existants avant-guerre représentaient une valeur moyenne supérieure à ce dernier chiffre (1).

* * *

A ces deux paragraphes il y a lieu d'ajouter la valeur des bâtiments d'exploitation des petites exploitations rurales de moins d'un hectare (environ 150.000). Ce sont plutôt des habitations d'ouvriers agricoles ou des exploitations de cultures spéciales. La valeur locative attribuée par les Contributions directes à ce groupe de petites exploitations comme bâtiments d'habitation est très peu élevée, et pour les bâtiments d'exploitation aucune valeur ne leur a été attribuée dans la dernière enquête décennale.

Il ne paraît pas exagéré de compter pour ce groupe une plus-value de 1.500 francs de valeur vénale par exploitation, soit environ . . . 225 millions.

* * *

La région du Nord était la région industrielle la plus intense du territoire français et l'on comptait dans la *zone dévastée*, par rapport à l'ensemble de la France environ : 50 % des établissements de l'industrie sidérurgique et mécanique, plus de 90 % des autres industries du fer; plus de 50 % des filatures de coton, 85 à 90 % des filatures de laine et de chanvre, près de 40 % des tissages, 60 % des brasseries malteries, 50 % des distilleries, etc.... c'est dire l'importance des valeurs industrielles de cette région. Malheureusement, le manque de coordination des statistiques antérieures à la guerre en rend, au point de vue valeur immobilière, l'évaluation détaillée difficile et ne nous

(1) Il y a lieu de remarquer que nos études sont localisées dans la zone dévastée de dix départements, mais qu'en réalité les dommages immobiliers s'étendent sur les départements de Seine, Seine-et-Oise, Seine-et-Marne, Seine-Inférieure, Haute-Marne, Aube et territoire de Belfort. D'après les enquêtes connues les dégâts dans ce groupe représentent 1/20 du groupe des dix départements envisagés.

permet, pour le présent travail, ainsi que nous allons essayer de l'expliquer qu'une évaluation d'ensemble.

! * *

La statistique des patentes 1891 donnait comme nombre de patentables des 2^e, 3^e et 4^e catégories de la classe C, c'est-à-dire l'industrie et le commerce industriel (pour les dix départements envisagés) :

1.672 établissements de 2 ^e catégorie d'une valeur locative totale de . . .	3.683.931 ¹
16.263 — de 3 ^e — . . .	58.411.786
2.986 — de 4 ^e — . . .	42.337.766
<u>20.921</u> , —	<u>104.433.483¹ (1)</u>

Dans le tableau n° 5 de notre communication du 16 décembre 1914, nous n'avions adopté que 96.351.213 francs, c'est-à-dire la valeur purement industrielle ou commerciale, la différence, 8.082.270 francs, représentant les locaux d'habitation et les bureaux de ces usines (Voir ci-après).

Pour la valeur des usines en 1909-1910, au point de vue propriété bâtie, l'Administration des Contributions directes considérait : 23.317 établissements d'une valeur locative de 102.554.107 francs et d'une valeur vénale de 1.524.152.000 francs. La concordance n'existe pas d'une façon absolue entre les bases de ces deux enquêtes et c'est pourquoi nous avons, au point de vue industriel, divisé notre mécanisme d'évaluation en trois parties :

Sous le titre *Usines*, nous avons groupé les bâtiments industriels évalués comme tels au point de vue de recensement de la propriété bâtie et leur avons attribué une valeur vénale d'environ 1 milliard 225 millions $\left(\frac{1.150 \times 16}{15}\right)$ (2)

correspondant à une valeur intrinsèque de 2 milliards 650 millions. Sous le titre *Matériel fixe industriel, immeuble par destination* (les machines à vapeur, les chaudières et l'outillage faisant partie attenante aux bâtiments) $\left(\frac{400 \times 16}{15}\right)$ (2)

= environ 425 millions de valeur vénale et 750 millions de valeur intrinsèque, soit au total : en chiffres ronds : 1 milliard 650 millions de valeur vénale industrielle, et 3 milliards 400 millions de valeur intrinsèque.

Mais, en dehors des usines proprement dites, il existe un certain nombre de commerces qui ont, en sus de la valeur locative moyenne, une plus-value commerciale résultant de leur affectation et de leur aménagement spécial, comme les chantiers, les exploitations thermales, la voie et les bâtiments des chemins de fer industriels, les maisons de retraite, les bâtiments d'habitation afférents aux usines, etc... Il nous était difficile de faire de trop nombreuses classifications, aussi avons-nous groupé sous le titre *Matériel industriel et commercial* la plus-value que nous a révélé le rapprochement des bases locatives de la contribution des patentes des bases de la contribution foncière bâtie; cette plus-value qui s'applique pour partie à l'industrie et pour partie au commerce entre dans notre évaluation de valeur vénale pour $\frac{475 \times 16}{15}$, soit

environ 500 millions, et $\frac{750 \times 16}{15}$, soit environ 800 millions comme valeur intrinsèque. C'est une *évaluation complémentaire* aux autres données et non une division absolue du travail. Cette division fictive était nécessaire pour permettre d'appliquer les méthodes de recoupement que nous avons adoptées pour les autres parties de notre travail et qui ne s'adaptaient pas à ce groupe de classification.

(1) Voir au sujet de la plus-value depuis cette époque notre communication du 16 décembre 1914.

(2) Communication du 18 juin 1919.

D'ailleurs les divergences d'appréciation des classifications des établissements dits industriels sont encore plus accentuées si l'on rapproche les données des recensements de la population (1) des bases adoptées par les Contributions directes, aussi pour donner plus de précision à l'explication ci-dessus et éviter de fausses interprétations, nous résumons ci-après (Voir page 18), quelques-unes de ces données.

D'après les données du recensement se trouvent compris sous le titre : Industries de transformation, un certain nombre d'établissements tels que les boulangeries, charcuteries, les vins et liqueurs, etc..., qui au point de vue fiscal sont classés sous le titre commercial. Ces chevauchements, difficiles à éliminer dans un travail d'ensemble, ne permettent pas les rapprochements absolus entre enquêtes résultant de diverses administrations. Il en est ainsi du ministère des Régions libérées qui a adopté une classification spéciale ne concordant avec aucun des documents antérieurs et ne permettant pas de rapprocher ces chiffres des divisions que nous avons adoptées pour le mécanisme de nos évaluations; l'adaptation sera possible sur les évaluations d'ensemble, mais, dans l'état actuel des documents connus, impossible par tranche déterminée.

Dans son enquête en vue des dommages de guerre, cette administration a considéré comme *valeur commerciale* les petites industries sans moteur, ne comprenant qu'un artisan, ou les établissements également sans moteur employant moins de cinq ouvriers; comme *petite industrie*, les établissements ayant un moteur quel que soit le nombre d'employés et ouvriers ou les établissements ayant de cinq à vingt ouvriers; comme *grande industrie*, les établissements ayant plus de vingt ouvriers.

D'après cette méthode il a relevé dans la région dévastée 20.603 établissements industriels (2^e et 3^e alinéas ci-dessous) *sinistrés*, savoir :

	Nombre d'établissements sinistrés			
	complètement détruits	en partie détruits surtout au point de vue machinisme	détériorés	totaux
Industries textiles	557	2.018	1.936	4.511
Industries métallurgiques, mécaniques et élec- triques	838	1.189	2.711	4.738
Industries agricoles et alimentaires	945	1.130	1.662	3.737
Industries diverses.	2.107	2.004	3.389	7.500
Totaux	4.447	6.341	9.698	20.486
Industries extractives (non compris les mines).	39	35	43	117
Totaux	4.486	6.376	9.741	20.603

Si nous nous reportons au détail du recensement de 1901 (tableau ci-dessus), nous constatons que les industries textiles dans l'ensemble du territoire des dix départements envisagés comportaient 16.213 établissements, savoir :

4.004 n'employant aucun ouvrier;
9.378 employant de 1 à 4 ouvriers;
1.224 employant de 5 à 20 ouvriers;
1.607 employant plus de 20 ouvriers.

dont environ 75 % sont situés dans la zone dévastée, etc., etc...

Notre évaluation au point de vue industriel et commercial forme un bloc et les divisions adoptées en vue du mécanisme d'estimation n'ont rien d'absolu; d'ailleurs, l'exposé ci-dessus permet de donner aux chiffres leur véritable

(1) Le recensement nous a fait connaître qu'il existait tant au point de vue industriel que commercial, sur le territoire des dix départements envisagés : 115.567 ateliers et 230.502 habitations et ateliers réunis.

Établissements industriels

DÉPARTEMENTS	D'APRÈS LE RECENSEMENT DE 1901						D'APRÈS LE SERVICE DES CONTRIBUTIONS DIRECTES (1908-1910)					
	INDUSTRIES EXTRACTIVES		INDUSTRIES DE TRANSFORMATION		CLASSEMENT DES ÉTABLISSEMENTS DES INDUSTRIES DE TRANSFORMATION SUivant LE NOMBRE D'EMPLOIS			NOMBRE d'établisse- ments	VALEUR locative (proprété bâtie seulement)	VALEUR vénale (propriété bâtie seulement)	MOYENNE par éta-blisse- ment	
	Nombre d'établisse- ments	Population active afférente	Nombre d'établisse- ments	Population active afférente	0	1 à 4	De 5 à 20					Plus de 20
Aisne.	136	1.316	11.783	95.600	1.862	8.607	962	352	6.997.237	97.487.000	47.624	
Ardennes	152	2.989	5.868	63.034	449	4.544	554	321	4.101.539	66.414.000	28.177	
Marne.	93	579	6.959	73.482	550	5.307	794	308	3.583.120	50.030.000	51.524	
Meuse.	126	2.148	4.272	37.235	465	3.332	337	138	1.902.497	27.761.000	30.142	
Meurthe-et-Moselle . . .	129	8.050	6.466	94.584	488	4.964	683	331	13.464.610	197.938.000	126.081	
Nord	106	30.626	33.018	466.197	2.773	23.873	4.250	2.122	43.018.849	638.790.000	83.996	
Oise.	155	1.379	9.276	83.598	1.378	6.523	992	383	4.673.977	67.582.000	42.239	
Pas-de-Calais.	173	64.814	13.788	116.027	760	10.811	1.724	493	11.735.778	179.989.000	54.959	
Somme	154	2.117	11.389	107.749	1.778	8.149	1.033	429	5.549.260	80.184.000	58.146	
Vosges	137	1.974	7.211	100.806	704	5.624	524	350	7.527.240	117.977.000	73.736	
Totaux.	1.361	115.992	110.030	1.238.312	11.207	81.734	11.853	5.236	102.554.107	1.524.152.000	65.366	
					110.030							

(1) En 1913 : 34.172 établissements d'une valeur locative de 106.448.466 correspondant à une valeur vénale d'environ 1 milliard 569 millions, ce qui, en tenant compte de la proportion d'accroissement des dernières années, correspondait pour 1914 à une valeur vénale de 1 milliard 585 millions.

valeur, et d'éviter ainsi de fausses interprétations, nous résumons ainsi qu'il suit :

	1914	
	Valeur vénale	Valeur intrinsèque
a) Bâtiments commerciaux proprement dits	1.675 millions	2.350 millions
b) Bâtiments industriels proprement dits (usines seulement).	1.225 —	2.650 —
c) Matériel fixe industriel, immeuble par destination . .	425 —	750 —
d) Évaluation complémentaire industrielle et commerciale (immeubles bâtis et matériel immeuble par destination)	500 —	800 —
Formant une évaluation globale de	3.825 millions	6.550 millions

Comme *prix de revient* (1914) on peut compter sur une vétusté moyenne de 25 % pour les immeubles commerciaux, et 35 % pour les immeubles industriels qui se détériorent beaucoup plus rapidement que les premiers, nous aurons donc :

$$\left. \begin{array}{l} \frac{a + d \times 100}{75} = 4.200 \\ \frac{b + c \times 100}{65} = 5.200 \end{array} \right\} 9.400 \text{ millions.}$$

Nous avons examiné les différents groupes concernant la propriété bâtie; il nous reste à donner quelques renseignements complémentaires sur la fraction de notre évaluation concernant la propriété non bâtie (rurale).

Valeur vénale moyenne à l'hectare dans les dix départements envisagés (1).

DÉPARTEMENTS	VALEUR VÉNALE (ENSEMBLE DES CULTURES)				VALEUR VÉNALE MOYENNE (1)					
	Moyenne à l'hectare	Maximum		Minimum	Terres labourables	Prés, herbages	Vignes	Bois appartenant aux particuliers	Vergers	
Aisne	1.634	Coucy-le-Chât. .	7.178	Baulne. . . .	439	1.599	2.152	1.649	880	3.453
Ardennes. . .	993	Balan	3.457	Aure.	263	994	1.372	1.318	602	733
Marne. . . .	784	Reims.	6.996	Connautray. .	80	652	1.140	6.058	560	1.888
Meurthe - et - Moselle . .	1.147	Nancy.	34.388	Moutrot . . .	388	809	1.594	983	908	2.287
Meuse. . . .	815	Verdun	1.928	Nonsard . . .	102	671	1.808	827	664	2.372
Nord	4.423	Dunkerque. . .	104.527	Willies. . . .	1.428	4.332	4.453	—	1.760	6.665
Oise.	1.493	Beauvais. . . .	4.657	Sauqueuse . .	447	1.467	1.850	—	788	2.393
Pas-de-Calais.	2.942	Boulogne. . . .	19.558	Camiers. . . .	542	2.887	3.652	—	1.060	4.880
Somme	1.809	Feuquières. . .	3.974	Le Mesge. . .	542	1.791	2.599	—	906	3.706
Vosges. . . .	1.282	Remiremont . .	4.960	Martigny-les-Gerbonvaux	352	663	1.544	413	1.398	1.488
Moyennes gé- rales. . . .	1.706				1.671	2.376	3.644	866	2.210	

(1) Les terres labourables, prés, herbages, vignes, vergers et bois appartenant aux particuliers constituent 92 % de l'ensemble du territoire agricole envisagé.

(1) Les terres labourables, prés, herbages, vignes, vergers et bois appartenant aux particuliers constituent 92 % de l'ensemble du territoire agricole envisagé.

Ces moyennes sont basées sur le travail de l'évaluation décennale des propriétés non bâties, prescrite par l'article 3 de la loi du 31 décembre 1907. Mais

(1) D'après la dernière enquête des Contributions directes.

elles sont notoirement inférieures à la réalité. Le chiffre total de cette évaluation pour l'ensemble du territoire français s'élevait à 62.793.054.323 et nos travaux personnels nous permettent de croire que la *valeur vénale* de la propriété rurale devait atteindre en 1911, environ 75 milliards (bâtiments compris) (1).

En tenant compte par département des fractions constituant la zone dévastée, l'évaluation d'ensemble serait d'environ 6 milliards à 6 milliards 300 millions pour le territoire appartenant aux particuliers, et, en appliquant un léger taux de rehaussement (2), il ne paraît pas exagéré d'adopter 6 milliards 500 millions, soit une moyenne à l'hectare de 1.857 francs (3).

Quant à la *valeur intrinsèque* qui, ainsi que nous l'avons définie (4), est en rapport direct avec la nature du sol, sa fertilité, sa disposition, son exploitation, les *plantations existantes*, les améliorations dont elle est susceptible, les servitudes et droits d'usage dont elle est grevée (dans le cas présent on devrait y ajouter le prix de revient des clôtures), il est assez difficile de préciser une évaluation détaillée. Si pour les vignes et bois il serait assez aisé d'établir la valeur des plantations existantes (coupe à blanc pour les bois), il n'en est pas de même pour les vergers et les clôtures qui nécessiteraient une enquête sur le terrain, mais, *a priori*, en adoptant une plus-value de 500 millions sur l'ensemble, nous croyons rester plutôt au-dessous de la réalité. C'est d'ailleurs le souci que nous avons eu dans cette étude, dont tous les documents de base sont antérieurs à la guerre et dont la coordination a été faite dans notre première communication du 16 décembre 1914, c'est-à-dire à une époque où nous ne pouvions être suspecté de partialité puisque à cette date il ne pouvait être question d'une évaluation en vue de dommages de guerre.

Tableau récapitulatif de la valeur immobilière (1914) de la zone dévastée (5).

(Fortune privée).

	Valeur vénale	Valeur intrinsèque	Prix de revient (7)
	millions	millions	millions
Propriété non bâtie (rurale).	6.500	7.000	7.000
Propriété bâtie :			
Bâtiments industriels et commerciaux. . .	3.400	5.800	8.250
Matériel fixe industriel (immeuble par destination).	425	750	1.150
Bâtiments ruraux (6).	375	2.150	3.300
Autres bâtiments.	4.650 225	9.300	13.000
Totaux (en chiffres ronds) . .	16.000	25.000	33.000 (8)

Non compris les mines, carrières, les chemins de fer, les canaux et les immeubles appartenant aux collectivités administratives (État, départements, communes, établissements hospitaliers).

E. MICHEL.

(1) *La Valeur vénale de la Propriété non bâtie en France 1911*, par E. MICHEL (Berger-Levrault, éditeurs).

(2) Le taux moyen de rehaussement pour la France serait d'au moins 15 %, mais les fraudes sont bien moins importantes dans le nord du territoire français (pays de fermages) que dans la région méridionale (pays d'exploitations directes et de métayages).

(3) Calculée sur 3.500.000 hectares, fraction (de 3.800.000 de la zone dévastée) appartenant aux particuliers.

(4) *La Propriété* (Berger-Levrault, éditeurs).

(5) Comprise dans les dix départements ci-dessus désignés.

(6) Pour les exploitations supérieures à un hectare.

(7) Soit, pour la propriété bâtie :

Locaux d'habitation seulement (y compris un tiers de bâtiments ruraux). . .	3.000
Locaux d'habitation et commerciaux compris.	3.920
Locaux d'habitation, commerciaux, industriels et bâtiments d'exploitations rurales compris.	5.500

(8) En francs or.

Par tête d'habitant,