

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

T. LOUA

Les cotes foncières et la division de la propriété

Journal de la société statistique de Paris, tome 20 (1879), p. 142-145

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1879__20__142_0

© Société de statistique de Paris, 1879, 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.

LES COTES FONCIÈRES ET LA DIVISION DE LA PROPRIÉTÉ (1).

Sous le titre indiqué dans la note ci-dessous, M. Gimel, ancien receveur des contributions directes, membre de la Société de statistique de Paris, vient de publier un ouvrage où il a consigné ses recherches personnelles sur l'importante question de la division de la propriété. Nous ne nous occuperons ici que de la partie de son travail qu'il consacre aux cotes foncières.

La propriété est-elle appelée à se concentrer aux mains d'un petit nombre, ou à se diviser au point de devenir l'apanage de tous? Obéit-elle, comme l'a pensé M. Hippolyte Passy, à un *mouvement de concentration*, ou, suivant l'expression de M. Léon Faucher, *tombe-t-elle en poussière*? Tel est le redoutable problème que M. Gimel a cherché à résoudre, à l'aide des documents officiels soumis au contrôle d'une sérieuse pratique.

La division de la propriété se présente sous deux aspects : l'un, la manière dont la surface du sol se découpe, ou les *parcelles* ; l'autre, la manière dont ces parcelles se groupent par propriétaire, ou les *cotes*. Aux parcelles se rapporte l'intérêt culturel ; aux cotes, la constitution de la propriété, qui forme assurément la partie la plus importante du sujet.

Pour constater l'état de la division de la propriété, on a coutume de consulter les relevés des *cotes de la contribution foncière* ; mais il y a lieu d'observer que les rôles des contributions directes étant dressés par commune, la cote ne repré-

(1) *La Division de la propriété dans le département du Nord*, par M. Gimel, directeur honoraire des contributions directes. — Lille, imprimerie Danel, 1877.

sente que ce que chaque propriétaire possède dans la commune; or, comme beaucoup de personnes sont propriétaires dans plusieurs communes, il y a plus de cotes que de propriétaires. On estime, en général, qu'en France le rapport des propriétaires aux cotes est de 63 p. 100.

Nous avons sous les yeux le relevé total des cotes foncières pour un certain nombre d'années; il ne sera pas inutile d'en donner le tableau.

ANNÉES.	NOMBRE des cotes foncières.
1835.	10,893,528
1842.	11,512,841
1858.	13,118,723
1865.	14,027,996
1878.	14,204,746

Il est incontestable, d'après ces chiffres, que le nombre des cotes a suivi une marche constamment croissante; mais, comme dans ce court intervalle de 43 ans le territoire français a éprouvé des vicissitudes marquées par suite de l'annexion à la France de la Savoie et du comté de Nice, annexion malheureusement contre-balancée par la perte de l'Alsace-Lorraine, les résultats qu'on vient de présenter ne sont pas absolument comparables. L'accroissement du nombre des cotes n'en est pas moins manifeste lorsqu'on laisse en dehors du calcul les départements nouveaux ou perdus, ainsi que ceux dont le territoire a été plus ou moins modifié par ces mouvements.

En éliminant ces départements, savoir : les Alpes-Maritimes, la Meurthe, la Moselle, le Bas et le Haut-Rhin, la Savoie et la Haute-Savoie, et enfin le Var et les Vosges, le mouvement des cotes, pour un territoire uniforme de 49,685,840 hectares, s'effectue comme il suit :

ANNÉES.	NOMBRE des cotes foncières.	ACCROISSEMENT annual.
1835.	9,903,648	100
1842.	10,478,062	106 0.86
1858.	11,942,595	120 2.33
1865.	12,537,300	126 0.86
1878.	13,381,497	135 0.69

Ce serait donc de 1842 à 1858 que l'accroissement aurait été véritablement significatif; dans les autres intervalles, l'accroissement serait assez faible, et il semble éprouver actuellement une sorte de temps d'arrêt.

Mais il ne suffit pas de constater l'augmentation du nombre total des cotes, il serait important de connaître dans quelle proportion ces cotes ont augmenté par catégories de valeurs; mais là se présente une double difficulté.

La première résulte de ce fait que les cotes des contributions ne comprennent pas seulement le *principal* de la contribution, qui, sans être immuable, offre cependant une certaine fixité, mais encore les *centimes additionnels*, dont la quantité varie non-seulement de département à département et de commune à commune, mais encore d'année en année; il en résulte, dans le montant de la contribution et par suite dans le nombre des cotes par catégorie, une instabilité qui ôte au rapprochement la précision nécessaire et qui laisse par conséquent la porte ouverte au doute, à la contestation.

Le deuxième inconvénient, pour suivre les transformations de la propriété, à raisonner sur les cotes de contribution, c'est celui qui résulte des cotisations de la propriété bâtie. Ces cotisations, dans lesquelles la part afférente au terrain est peu

de chose, et qui, sur de minimes surfaces, atteignent souvent un chiffre élevé, n'ont rien de commun avec la division du sol.

Le problème serait donc à peu près insoluble si l'on n'avait égard qu'aux cotes par catégorie de valeurs; heureusement qu'à côté de cette notion les rôles fourniront, à côté même de la contribution, un terme qui ne subit pas de variations; or, ce terme c'est la *contenance* qui sert de base à l'impôt. Il est évident, en effet, que si une cote peut changer de valeur avec le temps, un hectare, quel que soit le chiffre de la contribution qu'il suppose, est toujours un hectare, et quelles que soient les époques que l'on compare, le terme de la comparaison reste toujours égal à lui-même.

C'est donc dans les contenances que M. Gimel a eu l'idée d'étudier les mouvements de la propriété. Avec elles, la constatation des changements qui se produisent devient, en effet, d'une extrême simplicité.

Le travail consiste à relever sur les matrices cadastrales le total de la contenance de chaque cote et à le donner dans sa catégorie respective, et comme l'objet intéressant, le plus intéressant même de ces recherches, est de déterminer le point où s'arrête la division et où commence la recomposition, ce point paraissant se trouver, en France, entre 5 et 10 hectares, il a été nécessaire, aux environs de ce chiffre, de multiplier les catégories, afin de le déterminer avec précision. C'est pourquoi l'auteur a ouvert vingt catégories et établi ainsi, pour le département du Nord, où il était alors directeur des contributions directes, le tableau ci-après qui résume, pour le département, les relevés des cotes de contenance et qui fait ressortir d'une manière saisissante le mouvement qui s'est produit depuis l'origine du cadastre jusqu'en 1873.

Département du Nord.

CATÉGORIES.	NOMBRE DES COTES				CONTENANCE DES COTES (HECTARES)			
	à l'origine du cadastre (1828).	en 1873.	Augmen- tion.	Dimi- nution.	à l'origine du cadastre (1828).	en 1873.	Augmen- tion.	Diminution.
Au-dessous de 10 ares	53,113	93,497	40,384	»	1,942	3,382	1,440	»
De 10 à 20 ares.	20,803	32,063	11,260	»	3,109	4,741	1,632	»
De 20 à 50 —	38,856	52,882	14,026	»	13,103	17,635	4,532	»
De 50 à 100 —	32,060	39,634	7,574	»	23,252	28,398	5,146	»
De 1 à 2 hect.	28,747	33,890	5,143	»	41,330	48,196	6,866	»
De 2 à 3 —	13,937	15,486	1,549	»	34,501	37,931	3,430	»
De 3 à 4 —	8,286	8,835	549	»	28,749	30,545	1,796	»
De 4 à 5 —	5,372	5,531	159	»	24,020	24,674	654	»
De 5 à 6 —	3,902	3,924	22	»	21,369	21,490	121	»
De 6 à 7 —	2,831	2,969	138	»	18,589	19,241	652	»
De 7 à 8 —	2,223	2,195	»	28	16,637	16,421	»	216
De 8 à 9 —	1,722	1,713	»	9	14,594	14,513	»	81
De 9 à 10 —	1,379	1,444	65	»	13,109	13,706	597	»
De 10 à 20 —	6,082	6,055	»	27	84,308	83,835	»	473
De 20 à 30 —	1,818	1,790	»	28	44,116	43,368	»	748
De 30 à 40 —	800	743	»	57	27,549	25,507	»	2,042
De 40 à 50 —	431	397	»	34	19,281	17,625	»	1,656
De 50 à 75 —	498	433	»	65	30,369	26,168	»	4,201
De 75 à 100 —	179	168	»	11	15,410	14,383	»	1,027
Au-dessus de 100 hect.	267	216	»	51	57,153	40,731	»	16,422
	223,306	303,865	80,869	310	532,490	532,490	26,866	26,866
			80,559				00	
			36 p. 100				5 p. 100	

Ainsi, pendant que d'une part le nombre des cotes a augmenté de 36 p. 100, la

contenance déplacée n'a été que 5 p. 100. Or, 5 p. 100 en 45 ans, c'est 0.12 p. 100 par an et 12 p. 100 en cent ans. A ce compte, il faudrait huit ou neuf siècles pour que la totalité de la propriété fût transformée en petite et moyenne. Cela n'a rien d'effrayant.

C'est là, d'ailleurs, on peut le dire en passant, un effet singulier : que le nombre des cotes augmente considérablement, sans que la superficie déplacée soit sensiblement modifiée, et par conséquent sans qu'il y ait un changement appréciable dans les dimensions de la propriété culturale.

Pour rendre ce résultat plus facile à saisir, simplifions-en les termes et réduisons les vingt catégories à trois correspondant à la petite, à la moyenne et à la grande propriété. Étant admis que la petite s'arrête à six hectares, que la moyenne va de six à cinquante hectares, et la grande au-dessus de cinquante, on trouve pour le département du Nord :

	NOMBRE DES COTES.				CONTENANCE (HECTARES).			
	Origine du cadastre.	1873.	Augmentation.	Diminution.	Origine du cadastre.	1873.	Augmentation.	Diminution.
Petite propriété. .	205,076	285,742	80,666	»	191,375	216,992	25,617	»
Propriété moyenne.	17,286	17,306	20	»	238,183	234,216	»	3,967
Grande propriété .	944	817	»	127	102,932	81,282	»	21,650
	223,306	303,865	80,666	127	532,490	532,490	25,617	25,617
			80,559					

On voit que la petite propriété, qui a pris à son compte l'augmentation presque totale du nombre des cotes, n'a conquis que 26,517 hectares perdus, savoir :

3,967 par la moyenne propriété,
21,750 par la grande propriété.

La petite propriété qui, à l'origine du cadastre, aurait 36 p. 100 de la totalité du sol, en occupe aujourd'hui 40 p. 100; la moyenne est restée à peu près stationnaire à 44.8 p. 100; la grande a perdu 4 p. 100 en descendant de 19 à 15 p. 100. Ainsi, point ou presque point de changement dans la moyenne propriété, la grande perd 4 p. 100 au profit de la petite. Tels sont les enseignements que fournit, sur le département du Nord, le relevé des contenances.

Ce département se trouve dans des conditions particulières, la petite propriété et surtout la moyenne y sont plus étendues qu'ailleurs, tandis que la grande propriété y occupe une moindre surface. Il résulte des relevés analogues que M. Gimmel a effectués dans trois autres départements, le Gers, l'Yonne et l'Isère, dont le caractère est essentiellement différent, que la distribution de la propriété en France, en la jugeant par ces quatre départements, aurait varié comme il suit, depuis la confection du cadastre :

	1 ^{re} époque.	2 ^e époque.
Petite propriété.	27	32
Propriété moyenne	43	41
Grande propriété	30	27
	100	

Perte de 2 p. 100 sur la moyenne propriété, de 3 p. 100 sur la grande; ensemble, 5 p. 100 gagnés par la petite. Tel est, formulé avec la dernière précision, le mouvement qui s'est produit depuis 39 à 40 ans. C'est là un fait qui doit singulièrement atténuer les inquiétudes de ceux qui, jugeant par l'augmentation des cotes, craignaient, dans un avenir prochain, un émiettement presque complet du sol national.

T. LOUA.