

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

YVES GUYOT

L'évaluation des propriétés non bâties

Journal de la société statistique de Paris, tome 55 (1914), p. 201-208

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1914__55__201_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/>

III

L'ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS NON BATIES

SOMMAIRE

- I. La législation initiale.
- II. Valeur des propriétés non bâties en 1851, 1879, 1908.
- III. Valeurs locatives et valeurs vénales par nature de cultures.
- IV. La valeur des propriétés et la dépopulation des campagnes.
- V. Nombre de propriétaires.
- VI. Le dégrèvement promis.
- VII. Cause de la baisse de la valeur vénale.

I — LA LEGISLATION INITIALE

Le rapport sur l'ensemble des opérations de l'*Évaluation des propriétés non bâties*, présenté par l'article 3 de la loi du 31 décembre 1907, est daté du 3 novembre 1913.

L'article 4 de la loi du 21 juillet 1894 avait prescrit une nouvelle évaluation des propriétés non bâties. L'article 3 de la loi du 31 décembre 1907 a stipulé que les opérations seraient immédiatement entreprises. La loi du 8 avril 1910 en a modifié le texte. En voici les principaux passages :

« Les opérations auront pour objet de déterminer le revenu net actuel des propriétés foncières non bâties.

« Les évaluations seront effectuées dans chaque commune en tenant compte des exploitations distinctes d'après un tarif par nature de culture et de propriétés à l'aide de baux authentiques ou de déclarations de locations verbales. »

Les opérations ont été poussées très activement en 1911, de sorte que les travaux préparatoires étaient à peu près achevés au 1^{er} janvier 1912. Les travaux terminés à cette date comprenaient 25.885 communes sur 36.238, soit 79,71 %; 38 millions 772.155 hectares sur 50.050.381, soit 77,47 %; 9.366.000 cotes foncières sur 13.435.000, soit 69,71 %; aujourd'hui le travail est fini.

Les évaluations ont été communiquées aux propriétaires : 120.085 seulement ont présenté des observations. Il y a eu des demandes de revision de la valeur locative pour 104.500 propriétés sur 12.507.664 cotes, ce qui fait 0,84 % représentant une contenance de 1.935.634 hectares sur 50.643.794, soit 4 %. Le rapport entre les propriétés dont la valeur locative a été modifiée (observations fondées) et l'ensemble de la France a été de 0,22 %. On peut donc dire que cette évaluation a été acceptée, au moins tacitement, par l'ensemble des propriétaires.

II — VALEUR DES PROPRIÉTÉS NON BATIES EN 1851, 1879, 1908

En voici les résultats généraux :

La superficie des propriétés non bâties actuellement soumises à la contribution foncière atteint.	50.982.383 hectares
Déduction faite d'une contenance de.	338.599 —
Afférente avec sols et dependances de propriétés bâties auxquels il n'a été attribué aucune évaluation.	
Reste pour les propriétés évaluées une superficie totale de. . .	50.643.794 —
Dont la valeur locative est de.	2.084.631.000 francs
Et la valeur vénale.	62.793.054.000 —

Les valeurs moyennes à l'hectare ressortent ainsi, pour l'ensemble de la France :

Pour la valeur locative à	41 francs
Pour la valeur vénale à	1.240 —

On peut comparer l'évaluation à laquelle le document donne la date de 1908 à deux autres évaluations faites en 1851 et en 1879.

La contenance des propriétés sur lesquelles a porté l'évaluation de 1851 était de 47.955.329 hectares et elle a atteint 50.035.159 hectares en 1879. Cette différence vient de ce que le département de la Corse n'était pas compris dans les évaluations de 1851 et que les départements des Alpes-Maritimes, de la Savoie et de la Haute-Savoie ont été incorporés seulement en 1860 au territoire français. Cette déduction faite, la contenance est en 1908 de 49.968.743 hectares.

Mais, pour tenir compte des pertes de territoire consécutives à la guerre de 1870-1871, on a ramené à 47.955.329 hectares les chiffres de l'évaluation de 1851, et les trois évaluations donnent les chiffres suivants :

	Valeurs locatives	Valeurs vénales
1851	1.824.186.000 ^f	61.189.030.000 ^f
1879	2.645.505.600	91.583.966.000
1908	2.056.950.000	61.757.233.500

Dans ce tableau, on n'a pas tenu compte des départements annexés, ni de la Corse, pour le recensement de 1851 ; on en a tenu compte dans les autres.

Si nous ramenons ces chiffres à l'hectare, nous trouvons :

	Valeurs locatives	Valeurs vénales
1851	38 ^f	1.276 ^f
1879	53	1.830
1908	41	1.244

De 1851 à 1879, la valeur locative avait augmenté de 39 % et la valeur vénale de 43 %.

De 1879 à 1908, la valeur locative a baissé de 22,6 % par hectare, et la valeur vénale de 30 %.

La baisse de la valeur vénale a été plus grande que celle de la valeur locative.

III — VALEURS LOCATIVES ET VALEURS VÉNALES PAR NATURE DE CULTURES

Le rapport répartit les propriétés non bâties en six groupes :

Valeurs locatives	1851	1879	1908
	Millions de francs		
1. Terrains de qualité supérieure et cultures diverses, valeur locative	108,6	145,5	123,0
2. Terres labourables et terrains évalués comme les terres	1.049,6	1.485,0	1.195,6
3. Prés et herbages	334,2	483,2	447,6
4. Vignes	145,4	301,5	114,6
5. Bois	153,1	188,9	144,8
6. Landes, pâtis et autres terrains incultes	33,3	41,2	31,2
Résultats d'ensemble	<u>1.824,2</u>	<u>2.645,3</u>	<u>2.056,8</u>

A cause des changements de territoire survenus entre 1851 et 1879, nous ne prenons que les différences existant entre 1879 et 1908.

Différence entre les évaluations de 1879 et de 1908.

Valeur locative	Millions de francs en moins
1. Terrains de qualité supérieure et cultures diverses, valeur locative.	22,5
2. Terres labourables et terrains évalués comme les terres	289,4
3. Prés et herbages.	35,5
4. Vignes.	186,9
5. Bois.	44,0
6. Landes, pâtis et autres terrains incultes.	10,0
	<hr/> 588,3

Variations de la valeur vénale.

	1851	1889	1908
	Millions de francs		
1. Terrains de qualité supérieure et cultures diverses.	3.767,2	4.730,3	3.434,4
2. Terres labourables.	36.704,7	57.514,8	36.159,2
3. Prés et herbages.	10.427,6	14.799,5	12.983,7
4. Vignes.	4.357,2	6.887,9	3.047,4
5. Bois.	4.824,3	6.256,9	4.989,5
6. Landes, pâtis et autres terrains incultes	1.108,0	1.394,6	1.143,1
	<hr/> 61.189,0	<hr/> 91.584,0	<hr/> 61.757,3
Résultats d'ensemble			

Différence entre les évaluations de 1879 et de 1908.

Valeur vénale	Millions de francs en moins
1. Terrains de qualité supérieure et cultures diverses . . .	1.295,8
2. Terres labourables	21.355,7
3. Prés et herbages.	1.815,9
4. Vignes.	3.840,5
5. Bois.	1.267,5
6. Landes, pâtis et autres terrains incultes.	251,4
	<hr/> 29.826,8
Résultats d'ensemble	

Maintenant nous allons examiner les valeurs locatives et les valeurs vénales moyennes à l'hectare pour chacun de ces groupes :

	Valeurs locatives			Valeurs vénales		
	1851	1879	1908	1851	1879	1908
	A l'hectare					
1. Terrains de qualité supérieure et cultures diverses .	81	104	108	2.815	3.382	3.013
2. Terres labourables	42	57	49	1.479	2.197	1.496
3. Prés et herbages.	73	97	64	2.256	2.961	1.878
4. Vignes.	69	130	76	2.967	2.968	2.033
5. Bois.	20	23	17	642	745	573
6. Landes, pâtis et autres terrains incultes.	5	6	4	155	207	159

Sauf pour la première catégorie, il y a eu diminution à la fois de la valeur locative et de la valeur vénale : mais l'augmentation de la valeur locative indique non pas un fait économique, mais un changement dans la nomenclature. « En 1908, dit le commentaire, ce groupe ne contient plus que des jardins et des vergers, alors que dans les évaluations précédentes, les cultures diverses comprenaient souvent des propriétés, pâtures, étangs, marais, etc., de valeur bien moindre. »

Pour les terres labourables, la valeur locative a baissé entre 1879 et 1908, et cependant un changement dans la manière d'évaluer certains terrains a atténué cette baisse :

« Le groupe comprend les chantiers, les terrains à bâtir et les terrains d'agrément qui, précédemment évalués sur le même pied que les terres labourables, ont été estimés, en 1908, à leur valeur réelle de beaucoup plus élevée. Le fait se remarque plus particulièrement dans les départements renfermant de grandes villes ou de grands centres industriels, comme le Nord et le Rhône, ou d'importantes stations climatiques ou thermales comme les Alpes-Maritimes et le Var »

Séparés des terres labourables (tableau n° 11), ces terrains représentent une contenance de 24.180 hectares, ayant une valeur locative totale de 44.661.000 francs, une valeur locative à l'hectare de 1 847 francs, une valeur vénale totale de 1 milliard 213.108.000 francs et à l'hectare de 50 168 francs.

Il en résulte que, ces terrains déduits, la valeur locative des terres labourables est ramenée à 46 francs l'hectare au lieu de 49 francs, et la valeur vénale à 1.388 francs au lieu de 1.496 francs.

Sous le bénéfice de ces réserves, voici les départements dans lesquels la valeur locative des terres labourables a augmenté de 1879 à 1908 :

	1851	1879	1908
	Valeur locative à l'hectare		
1. Allier	22	49	50
2. Alpes-Maritimes	»	46	206
3. Bouches-du-Rhône	62	69	77
4. Cher	18	30	32
5. Creuse	12	16	27
6. Finistère	41	62	64
7. Ille-et-Vilaine	41	65	72
8. Indre	17	28	31
9. Loir-et-Cher	22	32	35
10. Loire	28	40	45
11. Loire-Inférieure	29	48	54
12. Basses-Pyrénées	40	59	63
13. Rhône	61	71	82
14. Saône-et-Loire	33	45	47
15. Seine-et-Oise	81	100	102
16. Deux-Sèvres	27	45	51
17. Somme	64	84	92
18. Vendée	31	51	59
19. Haute-Vienne	16	24	27

Je ne mentionne pas la Seine, dans laquelle les terres labourables sont évaluées à la valeur locative de 13.980 francs l'hectare en 1908.

Donc, sur 86 départements, il y en a 19 dans lesquels la valeur locative des terres labourables a augmenté de 1879 à 1908. Dans le département du Nord, elle a baissé : 108 francs en 1851, 161 francs en 1879, 144 francs en 1908.

Il n'y en a que 20 (Seine comprise), dans lesquels la valeur vénale a augmenté.

Pour les prés et herbages, nous ne trouvons qu'un seul département dans lequel la valeur locative a augmenté de 1879 à 1908 :

	1851	1879	1908
1. Somme	<u>64</u>	<u>84</u>	<u>92</u>

Et un département où la valeur locative est restée égale :

	1851	1879	1908
1. Vendée	<u>58</u>	<u>82</u>	<u>82</u>

Il est vrai que les contenances des prés et herbages ont augmenté : de 4.998.000 hectares en 1879, elles ont passé à 6.679.000. On a constitué des prés avec des terres de qualité inférieure, ce qui a abaissé les moyennes. De plus, l'Administration a compris dans le groupe des prés des terres qui, lors des évaluations précédentes, avaient été comprises dans le groupe des landes ou des cultures diverses.

Mais le rapport ajoute : « La valeur des prairies naturelles elles-mêmes n'a pas laissé de diminuer d'une façon assez sensible, par suite de la concurrence que leur font les prairies artificielles. »

Quant aux vignes, de 1879 à 1908, la baisse de la valeur locative a été de 41 %, la baisse de la valeur vénale de 31 %. La baisse est générale, sauf dans la Charente où la reconstitution du vignoble a amené un rehaussement des moyennes, et dans six départements pour la valeur locative et huit pour la valeur vénale, où les augmentations sont peu importantes.

Pour l'ensemble des natures de culture, les valeurs locatives, de 1879 à 1908, n'ont augmenté que dans huit départements :

	1851	1879	1908
1. Alpes-Maritimes	»	31	39
2. Bouches-du-Rhône	35	39	41
3. Finistère	27	42	49
4. Ille-et-Vilaine	36	62	66
5. Morbihan	22	32	34
6. Seine-et-Oise	79	94	96
7. Deux-Sèvres	31	50	54
8. Vendée	36	57	64

Voici le rapport de la contenance totale de chaque nature de culture à la contenance totale de la propriété, et le rapport de la valeur locative à la valeur locative totale :

	Contenance	Valeur locative	Valeur vénale
		Pour 100	
Terres labourables	46,54	52,27	52,45
Bois	19,06	8,28	9,60
Landes	14,13	1,50	1,82
Prés	13,56	21,47	20,68
Vignes	2,94	5,50	4,85

Les terres labourables et les prés représentent 60 % de la contenance, mais 73,74 % de la valeur locative, et 73,13 % de la valeur vénale, près des trois quarts.

La diminution de leur valeur indique la gravité de la situation.

IV — LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS ET LA DÉPOPULATION DES CAMPAGNES

Dans son rapport, l'administration attribue cette « crise agricole à la dépopulation des campagnes ». Ce phénomène est antérieur à 1879. Dans son *Économie rurale de la France*, Léonce de Lavergne le constate. Il signalait « les guerres, les travaux extraordinaires de Paris et de quelques autres grandes villes et autres causes actives qui avaient éloigné, depuis 1846, de l'agriculture, les capitaux et les bras ».

Mais, la législation sociale a augmenté l'exode des paysans vers les centres industriels.

On leur a dit que là, ils recevraient toutes sortes de protections, que la loi limitait les heures de travail, qu'ils bénéficieraient d'assurances contre tous les risques de la vie et qu'ils recevraient l'assistance sous toutes les formes. Comment auraient-ils résisté à ces séductions ?

Les lois sur l'assistance aux vieillards et la loi sur les retraites constituent des primes contre les nombreuses familles. Les paysans avaient beaucoup d'enfants pour que les enfants les aidassent de douze à vingt ans et vissent à leur secours dans leur vieillesse. Maintenant on défend aux enfants de travailler : donc, ils restent une charge pour leurs parents : et quant à la vieillesse, pourquoi s'en inquiéter ? l'État doit y pourvoir.

Les agrariens protectionnistes peuvent heureusement avoir recours en partie à la main-d'œuvre belge !

Ce défaut de main-d'œuvre a eu sa contre-partie : il a provoqué, encore plus que « les directions agricoles », le développement de la mécanique agricole.

On ne mesure pas *la valeur d'une industrie par le nombre d'hommes qu'elle emploie, mais par la capacité productive de chaque unité.*

V — NOMBRE DES PROPRIÉTAIRES

Le nouveau relevé des contributions directes confirme ce qui avait été démontré par les précédents. C'est la grande quantité de propriétaires existant en France.

Le nombre de cotes est de	13.440.009
Celui des propriétaires est de	7.520.900

On compte 560 propriétaires par 1.000 cotes foncières.			
— 195	—	—	habitants.
— 656	—	—	feux ou ménages.

Ce dernier chiffre prouve que tout le monde, en France, est propriétaire foncier directement ou indirectement. Le ménage comprend le père, la mère, les enfants : le chef de famille est propriétaire et on voit que sur 1.000 ménages, on compte 656 propriétaires. Si la moyenne de la famille est de 4 personnes, il suffirait de

250 chefs de famille pour représenter la propriété de 1.000 personnes. Il y en a 656. C'est une preuve que, dans le ménage, il y a des ascendants ou des descendants qui ont des propriétés personnelles.

Il résulte de ces chiffres qu'on n'a pas besoin de chercher à multiplier le nombre des petits propriétaires. Dans ses voyages en France, de 1787 à 1789, Arthur Young parlait de la passion du paysan français pour la terre à la veille de la Révolution : « Quand, chez nous, on a £ 200 (5.000 francs), on monte une bonne ferme ; ici on achète une petite terre. » Ses compatriotes considèrent toujours qu'ils font un usage plus utile de leurs capitaux en les employant à la culture et en payant un faible intérêt pour l'usage du sol que d'acheter le sol lui-même. La location de la terre est une commandite obtenue par le fermier à un plus bas taux d'intérêt que par n'importe quel autre industriel. Il peut se procurer l'usage de bâtiments et de terres valant dix fois son capital, à quel taux ? au taux moyen, pour l'ensemble des natures de culture dans toute la France, de 3,32 % de la valeur vénale de la propriété !

Le cultivateur actif et intelligent a tout intérêt à louer et à ne pas acheter. Il peut faire fortune, au lieu de vivre péniblement sur une petite terre, souvent grevée d'hypothèques, presque toujours trop grande pour le capital qu'il peut employer à la cultiver.

VI — LE DÉGRÈVEMENT PROMIS

Depuis 1791, la contribution foncière n'a cessé de subir des dégrèvements. De cette date à 1821, il y eut dix dégrèvements. De 240 millions, elle était tombée à 154.732.000 francs en principal. Un nouveau dégrèvement de 17 centimes, en 1851, ramena le contingent à 160.437.000 francs. Dans ces chiffres, le contingent de la propriété bâtie n'est pas séparé du contingent de la propriété non bâtie. Cette distinction ne date que de 1881.

Le principal de la contribution foncière était de 171.700.000 en 1876.

La loi du 31 juillet 1897 a dégrévé les cotes de 25 francs et au-dessous.

Enfin l'évaluation actuelle a été établie en vue d'un nouveau dégrèvement de la propriété foncière non bâtie : et prenant comme acquis le projet d'impôt sur le revenu voté par la Chambre des Députés, ce travail donne, par anticipation, un tableau du dégrèvement qui en résulterait pour la propriété foncière.

Le montant actuel de la part de l'État dans l'impôt foncier est de 115.266.000 francs.

Le nouvel impôt de 4 % sur les quatre cinquièmes de la valeur locative déterminée au cours des travaux de l'évaluation s'élèverait à 65.465.000 francs.

La différence en moins serait donc de 49.800.000 francs, soit de 43 %, sans tenir compte des dégrèvements qui seraient accordés aux propriétaires exploitants.

Les départements qui profiteraient des plus fortes réductions seraient l'Aude, 70,45 % ; le Gers, 67,41 % ; le Lot-et-Garonne, 66,22 % ; le Tarn-et-Garonne, 63,88 % ; les Basses-Alpes, 63,76 % ; le Tarn, 62,60 % ; la Dordogne, 60,61 % ; la Charente, 60,60 % et les Hautes-Alpes, 60,25 %.

Vingt-huit départements bénéficieraient de réductions supérieures à 50 %.

Mais que paient actuellement l'ensemble des propriétés par hectare ? — 5'44. Que paieront-elles dans le système projeté ? — 3'79, soit 1'65 en moins par hec-

tare ! Voilà à quoi aboutit le projet d'impôt sur le revenu voté, le 9 mars 1909, par la Chambre des Députés, 1'65 par hectare ! Voilà le dégrèvement promis et déjà les petites cotes au-dessous de 10 francs sont complètement exemptes et celles au-dessous de 25 francs sont dégrévées.

Les terres labourables, avec le système actuel, paient 6'14 l'hectare et ne paieront plus que 5'80, soit une différence de 0'34. Les prés sont imposés à 8'70 ; ils ne paieront plus que 5'80, soit un dégrèvement de 2'70.

Mais le projet de loi récupère, en tout ou en partie, ces dégrèvements par l'article 37 qui frappe les revenus de l'exploitation agricole.

La loi du 11 juillet 1891 a fait la remise totale de la contribution foncière aux cotes de 10 francs et des remises partielles aux cotes de 25 francs et au-dessous. Par conséquent le dégrèvement promis n'intéresse pas les producteurs au-dessous de 4 hectares et demi.

VII — CAUSE DE LA BAISSÉ DE LA VALEUR VÉNALE

De 1879 à 1908, la valeur locative baisse de 22,6 par hectare et la valeur vénale de 30 %.

Le commentaire explique cette baisse de la manière suivante :

« Le capital répugne de plus en plus à s'immobiliser dans les placements fonciers où il ne trouve pas de facilités de réalisation. Sollicité par de nombreux établissements de crédit, il se tourne vers les valeurs mobilières qui lui donnent de nombreux avantages : extrême mobilité de placement dans les conditions les plus simples et les moins onéreuses, perception aisée des revenus, etc. De là, une infériorité marquée pour la propriété foncière, infériorité qui lui a nécessairement enlevé une partie de sa valeur vénale.

Il en résulterait qu'il est nécessaire de mobiliser la propriété foncière, tandis que la transmission en est lourdement grevée par l'impôt et entourée de difficultés et souvent d'incertitudes.

L'auteur du rapport ne parle pas non plus d'une autre cause : c'est la crainte des entreprises fiscales auxquelles peuvent plus ou moins se dérober les valeurs mobilières et auxquelles ne peut se soustraire la propriété foncière.

Enfin, les encouragements à l'agriculture, les dégrèvements et les tarifs protectionnistes, établis depuis 1881 et relevés à maintes reprises, n'ont pas empêché la baisse de la valeur locative et de la valeur vénale de la propriété non bâtie, depuis 1879, alors que sa valeur, sous ses deux aspects, avait augmenté sous le régime libéral institué en 1860.

YVES GUYOT.
