

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

MICHEL

Observations de M. Michel sur la communication de M. Yves Guyot relative à l'évaluation des propriétés non bâties

Journal de la société statistique de Paris, tome 55 (1914), p. 209-212

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1914__55__209_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/>

IV

Observations de M. MICHEL sur la communication de M. YVES GUYOT

RELATIVE A

L'ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS NON BATIES

(TAUX DE CAPITALISATION)

Je n'ai pas l'intention de critiquer l'enquête faite par le Service des Contributions directes et si je demande à présenter quelques observations, au sujet de l'intéressante communication faite dans la dernière séance par M. Yves Guyot, c'est pour donner aux chiffres de l'enquête leur véritable valeur.

L'enquête proprement dite a porté sur la valeur locative des propriétés non bâties, car la loi du 31 décembre 1907 n'avait pas prescrit la recherche de la valeur vénale et ce n'est que dans un but statistique, que cette deuxième enquête a été prescrite par l'instruction ministérielle du 31 décembre 1908. Ainsi que le fait remarquer le rapporteur de cette enquête : « Les renseignements qui s'y rapportent n'ont pas été soumis au double contrôle des ventilations et de la communication aux propriétaires et par conséquent ne présentent pas les mêmes garanties que ceux relatifs aux valeurs locatives. »

Malheureusement, dans les pays à exploitation directe où les actes locatifs faisaient défaut, on a basé l'évaluation du revenu par « l'application d'un taux d'intérêt à la valeur vénale résultant d'actes translatifs », et il peut en résulter une nouvelle inégalité dans la base de l'impôt, car les taux de capitalisation employés par l'Administration des Contributions directes sont notoirement inférieurs à la réalité.

Il est facile de comprendre que l'Administration ait tenu à être aussi modérée que possible pour l'application de la nouvelle évaluation, mais le fait d'avoir deux méthodes et de n'avoir pas strictement appliqué l'évaluation directe du revenu dans tous les départements, est cause que les départements, où il existe plus de fermages que d'exploitations directes, subiront un chiffre d'impôt plus élevé que ces derniers.

Le taux moyen de capitalisation adopté pour l'ensemble de la France, c'est-à-dire la relation entre la valeur vénale et le revenu brut, est de 3,32 %, se décomposant comme suit :

| | Pour 100 |
|--|----------|
| Terres labourables | 3,31 |
| Prés, herbages | 3,45 |
| Vergers, cultures fruitières | 3,73 |
| Vignes ¹ | 3,76 |
| Bois, aulnaies, etc | 2,86 |
| Landes, pâtis, etc | 2,73 |
| Carrières, ardoisières, etc | 3,07 |
| Lacs, étangs, mares | 3,61 |
| Jardins, cultures maraichères, etc | 3,50 |
| Chantiers, etc | 3,68 |
| Terrains d'agrément | 3,16 |
| Chemin de fer, etc | 2,51 |

Si la propriété rurale ne rapportait brut que ce taux, il est facile de comprendre qu'elle serait délaissée, car il serait plus normal de placer son argent en valeurs mobilières, mais heureusement pour le pays il n'en est rien, la propriété rurale rapporte en moyenne plus de 4 % brut.

A ce propos, je tiens à préciser deux données que l'on confond parfois, c'est-à-dire la valeur de la propriété rurale et la valeur de la propriété non bâtie qui diffèrent un peu l'une de l'autre.

La valeur vénale de la propriété non bâtie, telle qu'elle résulte de l'enquête 1908-1912, est de 62 milliards 793.054.323.

Pour en déduire la valeur de la propriété rurale il faut :

1° Soustraire de ce chiffre la valeur des chantiers, carrières, terrains à bâtir, chemins de fer et environ la moitié des terrains d'agrément, jardins, lacs et canaux, soit environ 3 milliards 600 millions; mais par contre il faut :

2° Ajouter, environ 5 milliards représentant la valeur vénale des bâtiments ruraux, soit à raison de 100 francs l'hectare, valeur que nous avons précédemment adoptée dans notre évaluation de 1901-1905 (1).

Ce qui donne un chiffre définitif de 64 milliards à 64 milliards et demi. Dans une récente évaluation, nous avons indiqué 68 milliards (2), l'écart ne paraît pas important, mais en réalité il l'est beaucoup, car si nous partons du revenu correspondant de l'enquête (2.084.631.537 — 120.000.000 = 1.965.000.000 + 200.000.000 de constructions) nous obtenons un chiffre global de 2 milliards 165 millions, duquel il y a lieu de déduire :

1° L'impôt foncier non bâti et bâti et l'impôt des portes et fenêtres afférents à la propriété rurale;

2° L'assurance des bâtiments, environ 300 millions;

3° L'entretien des bâtiments (à raison de 4 francs par hectare), 200 millions.

Ce qui donne un revenu net de 1 milliard 665 millions qui doit se capitaliser à plus de 3,50. (Le taux de capitalisation brut s'élève à 5 et même 6 % dans certaines régions) :

| | |
|--|------------------|
| A 3,50 sur le net nous aurions | = 47.570.000.000 |
| Et à 3,75 % | = 44.400.000.000 |

chiffres notoirement inférieurs à la réalité.

Si, au contraire, nous adoptons le chiffre ci-dessus de la valeur vénale de 64 milliards 500 millions, nous obtenons par le calcul inverse :

| | |
|------------------------------|-----------------|
| A 3,50 % sur le net. | = 2.757.000.000 |
| Et à 3,75 % | = 2.919.000.000 |

comme valeur locative brute de la propriété rurale.

L'évaluation du revenu des propriétés non bâties est donc très modérée, trop modérée, la différence entre le revenu réel et le revenu évalué se trouvant répartie très inégalement, car dans les départements où la valeur vénale a servi de base à la valeur locative le revenu évalué est inférieur à ce qu'il devrait être par comparaison avec les autres régions similaires.

(1) *La Propriété. Études statistiques, économiques, agricoles et sociales.* Berger-Levrault, éditeurs.
 (2) *La Fortune privée et les fraudes successorales.* Berger-Levrault, éditeurs.

La deuxième cause, et la principale, qui a faussé les résultats de l'évaluation, est dans l'adoption d'un tarif préalable et rigide des valeurs locatives par nature de cultures et classes, ces dernières limitées à trois, rarement à cinq, — or, cette division était insuffisante dans la plupart des communes et pour éviter toutes réclamations, on classait dans la catégorie plutôt inférieure. — Par exemple, dans une commune où le tarif prévoyait trois classes de terres laboureuses, la 1^{re} à 100 francs, la 2^e à 80 et la 3^e à 55, s'il se trouvait des terrains d'une valeur locative de 90 francs, ils étaient classés à 80, et ceux de 65 à 55; pour faire cadrer les états de rapprochement des évaluations et des baux, les contrôleurs ont été forcés de classer ceux de 90 francs pour moitié dans la 1^{re} et pour l'autre moitié dans celle de 80 francs; cette méthode ne présente apparemment aucun aléa pour le propriétaire actuel, mais dès la première mutation les données de détail seront de nouveau inégalement réparties. Dans les pays où le contrôle des baux n'existait pas, il est inutile d'ajouter que les moyennes se trouvent par ce fait trop faibles, car il n'y a pas eu lieu de faire cadrer.

En résumé, on a compliqué le service des contrôleurs en leur imposant cette classification préalable, au lieu de s'en rapporter complètement à leur capacité professionnelle pour, avec l'aide des classificateurs, indiquer pour chaque parcelle et lieudit la valeur locative afférente. On a fait de la statistique à rebours, car, au lieu de déduire les données statistiques des faits eux-mêmes, on a basé le travail sur des évaluations de moyennes déterminées à l'avance.

Nous donnons ci-après un tableau comparatif des taux de capitalisation adoptés par département, la proportion du nombre des communes où la valeur locative n'a pas été déterminée par des actes de location et le rapport de la contenance comprise dans les actes ventilés à la contenance totale.

A notre avis, le travail de péréquation est largement suffisant pour permettre actuellement de combler le vœu du législateur et ce sera un progrès très sensible au point de vue de la répartition plus équitable de l'impôt, mais il importe de laisser l'initiative entière aux agents du contrôle des contributions directes pour remanier les évaluations locatives au fur et à mesure des mutations sans avoir à adopter tel ou tel chiffre de classement, ceux-ci devant être déduits des évaluations et, par conséquent, ne devant pas être la base même du travail. Nous avons vu opérer cette péréquation dans plusieurs centaines de communes et il faut rendre hommage au personnel qui a su accomplir cette tâche malgré l'hostilité d'un grand nombre de propriétaires qui ne voyaient là que le prélude d'une aggravation fiscale, tandis que ce travail est uniquement destiné à assurer plus d'égalité devant l'impôt.

